

ПРОЕКТ  
внесения изменений в правила землепользования и застройки  
утвержденные решением Совета муниципального образования город Горячий Ключ  
от 6 февраля 2015 г. № 373 «Об утверждении правил землепользования и застройки территории  
муниципального образования город Горячий Ключ»

1. Основанием для подготовки проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки утвержденные решением Совета муниципального образования город Горячий Ключ от 6 февраля 2015 г. № 373 «Об утверждении правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Горячий Ключ Краснодарского края от 15 июня 2026 г. № 1317 «О подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края».

2. Из раздела «Основные виды разрешенного использования зоны РЗ» и раздела «Условно разрешенные виды использования зоны РЗ» части 2 статьи 42 «РЗ Зона отдыха» главы 9 «Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а так же ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации» (далее – Глава 9) приложения к Решению, исключить из раздела «Основные виды разрешенного использования зоны РЗ» подпункты: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 (виды разрешенного использования: «Предоставление коммунальных услуг – 3.1.1»; «Оказание услуг связи – 3.2.3»; «Объекты культурно-досуговой деятельности – 3.6.1»; «Осуществление религиозных обрядов – 3.7.1»; «Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях – 3.9.1»; «Магазины – 4.4»; «Общественное питание – 4.6»; «Гостиничное обслуживание – 4.7»; «Развлекательные мероприятия – 4.8.1»; «Служебные гаражи – 4.9»; «Выставочно-ярмарочная деятельность – 4.10»; «Площадки для занятий спортом – 5.1.3»; «Оборудованные площадки для занятий спортом – 5.1.4»; «Водный спорт – 5.1.5»; «Природно-познавательный туризм – 5.2»; «Причалы для маломерных судов – 5.4»; «Связь – 6.8»; «Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3»; «Курортная деятельность – 9.2»; «Историко-культурная деятельность – 9.3»; «Общее пользование водными объектами – 11.1»; «Гидротехнические сооружения – 11.3»; «Улично-дорожная сеть – 12.0.1»; «Благоустройство территории – 12.0.2»), из раздела «Условно разрешенные виды использования зоны РЗ» подпункты: 1, 2; (виды разрешенного использования: «Стоянка транспортных средств – 4.9.2»; «Стоянки транспорта общего пользования – 7.2.3»).



3. Раздел «Основные виды разрешенного использования зоны ТЗ» часть 3 статьи 54 «ТЗ Зона улично-дорожной сети» главы 9 приложения к Решению дополнить:

подпунктом 6 со следующими параметрами и содержанием:

| №<br>п/п | Наименование ВРИ        | Описание ВРИ                                             | Код<br>(числовое<br>обозначение<br>ВРИ) | Предельные размеры<br>земельных участков<br>(кв. м) |                          | Максимальный<br>процент<br>застройки в<br>границах<br>земельного<br>участка | Минимальные<br>отступы от<br>границ<br>земельного<br>участка (м) | Предельная<br>высота<br>зданий<br>(м) | Минимальный<br>процент<br>озеленения<br>земельного<br>участка |
|----------|-------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|          |                         |                                                          |                                         | min                                                 | max                      |                                                                             |                                                                  |                                       |                                                               |
| 6        | Автомобильный транспорт | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта | 7.2                                     | 500                                                 | Не подлежит установлению | 50 %                                                                        | 3/5 (п.4.1)                                                      | 10                                    | Не менее 10% (п. 4)                                           |

подпунктом 7 со следующими параметрами и содержанием:

| №<br>п/п | Наименование ВРИ                  | Описание ВРИ                                                                                                                                                                                                               | Код<br>(числовое<br>обозначение<br>ВРИ) | Предельные размеры<br>земельных участков<br>(кв. м) |                          | Максимальный<br>процент<br>застройки в<br>границах<br>земельного<br>участка | Минимальные<br>отступы от<br>границ<br>земельного<br>участка (м) | Предельная<br>высота<br>зданий<br>(м) | Минимальный<br>процент<br>озеленения<br>земельного<br>участка |
|----------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|          |                                   |                                                                                                                                                                                                                            |                                         | min                                                 | max                      |                                                                             |                                                                  |                                       |                                                               |
| 7        | Обслуживание перевозок пассажиров | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6* | 7.2.2                                   | 500                                                 | Не подлежит установлению | 50 %                                                                        | 3/5 (п.4.1)                                                      | 10                                    | Не менее 10% (прим 4)                                         |



Статья 54 «ТЗ Зона улично-дорожной сети» главы 9 приложения к Решению дополнить частями 3; 4; 5; 6 следующего содержания:

3. Показатели по параметрам застройки зоны ТЗ: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению стоянок (парковок) транспортных средств, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

4. Минимальный процент озеленения принимается в зависимости от площади земельного участка:

- до 1500 кв. м – 10%;
- от 1500 кв. м до 3000 кв. м – 20%;
- свыше 3000 кв. м – 30%.

4.1 Минимальные отступы:

- минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования (улицы), – 5 метров, проездов, переулков – 3 метра;
- минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границ смежных земельных участков – 3 метра (за исключением вспомогательных построек);
- минимальный отступ между зданиями, строениями, сооружениями до стен зданий строений, сооружений, расположенных на соседнем земельном участке, должен быть не менее 6 метров;
- минимальный отступ вспомогательных построек от границ смежных земельных участков – 1 метр.

5. Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, нормативов градостроительного проектирования и Правил.

6. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования земельного участка в соответствии с главой 10 Правил, требованиями законодательства Российской Федерации.

4. Раздел «Условно разрешенные виды разрешенного использования зоны Т1» часть 2 статьи 52 «Т1 Зона объектов автомобильного транспорта» главы 9 приложения к Решению дополнить:

подпунктом 2 со следующими параметрами и содержанием:

| №<br>п/п | Наименование ВРИ | Описание ВРИ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Код<br>(числовое<br>обозначение<br>ВРИ) | Предельные размеры<br>земельных участков<br>(кв. м) |                                    | Максимальный<br>процент<br>застройки в<br>границах<br>земельного<br>участка | Минимальные<br>отступы от<br>границ<br>земельного<br>участка (м) | Предельная<br>высота<br>зданий<br>(м) | Минимальный<br>процент<br>озеленения<br>земельного<br>участка |
|----------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|          |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         | min                                                 | max                                |                                                                             |                                                                  |                                       |                                                               |
| 2        | Рынки            | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3                                     | 1500                                                | Не<br>подлежит<br>установлен<br>ию | 40 %                                                                        | 3/5 (п.4.1)                                                      | 20                                    | Не менее<br>10% (п. 4)                                        |

подпунктом 3 со следующими параметрами и содержанием:

| №<br>п/п | Наименование ВРИ | Описание ВРИ                                                                                                                           | Код<br>(числовое<br>обозначение<br>ВРИ) | Предельные размеры<br>земельных участков<br>(кв. м) |                                    | Максимальный<br>процент<br>застройки в<br>границах<br>земельного<br>участка | Минимальные<br>отступы от<br>границ<br>земельного<br>участка (м) | Предельная<br>высота<br>зданий<br>(м) | Минимальный<br>процент<br>озеленения<br>земельного<br>участка |
|----------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|          |                  |                                                                                                                                        |                                         | min                                                 | max                                |                                                                             |                                                                  |                                       |                                                               |
| 3        | Магазины         | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4                                     | 300                                                 | Не<br>подлежит<br>установлен<br>ию | 40 %                                                                        | 3/5 (п.4.1)                                                      | 20                                    | Не менее<br>10% (п. 4)                                        |



подпунктом 4 со следующими параметрами и содержанием:

| №<br>п/п | Наименование ВРИ         | Описание ВРИ        | Код<br>(числовое<br>обозначе<br>ние<br>ВРИ) | Предельные размеры<br>земельных участков<br>(кв. м) |     | Максимальный<br>процент<br>застройки в<br>границах<br>земельного<br>участка | Минимальные<br>отступы от<br>границ<br>земельного<br>участка (м) | Предельная<br>высота<br>зданий<br>(м) | Минимальный<br>процент<br>озеленения<br>земельного<br>участка |
|----------|--------------------------|---------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|          |                          |                     |                                             | min                                                 | max |                                                                             |                                                                  |                                       |                                                               |
| 4        | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц | 4.7                                         | Не подлежит<br>установлению                         |     | 50 %                                                                        | 3/5 (п.4.1)                                                      | 20                                    | Не менее<br>10% (п. 4)                                        |

подпунктом 5 со следующими параметрами и содержанием:

| №<br>п/п | Наименование ВРИ          | Описание ВРИ                                                                                                                                                                                  | Код<br>(числовое<br>обозначе<br>ние<br>ВРИ) | Предельные размеры<br>земельных участков<br>(кв. м) |                                    | Максимальный<br>процент<br>застройки в<br>границах<br>земельного<br>участка | Минимальные<br>отступы от<br>границ<br>земельного<br>участка (м) | Предельная<br>высота<br>зданий<br>(м) | Минимальный<br>процент<br>озеленения<br>земельного<br>участка |
|----------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|          |                           |                                                                                                                                                                                               |                                             | min                                                 | max                                |                                                                             |                                                                  |                                       |                                                               |
| 5        | Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. (содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4) | 4.9.1                                       | 500                                                 | Не<br>подлежит<br>установле<br>нию | 50 %                                                                        | 3/5 (п.4.1)                                                      | 20                                    | Не менее<br>10% (п. 4)                                        |

5. Раздел «Основные виды разрешенного использования зоны ОД1» часть 2 статьи 35 «ОД1 Многофункциональная общественно-деловая зона» главы 9 приложения к Решению дополнить:

подпунктом 35 со следующими параметрами и содержанием:

| №<br>п/п | Наименование ВРИ                  | Описание ВРИ                                                                                                                                                                                                                                                             | Код<br>(числовое<br>обозначе-<br>ние<br>ВРИ) | Предельные<br>размеры земельных<br>участков<br>(кв. м) |                                     | Максимальный<br>процент<br>застройки в<br>границах<br>земельного<br>участка | Минимальные<br>отступы от<br>границ<br>земельного<br>участка (м) | Предельная<br>высота<br>зданий<br>(м) | Минимальный<br>процент<br>озеленения<br>земельного<br>участка |
|----------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|          |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                              | min                                                    | max                                 |                                                                             |                                                                  |                                       |                                                               |
| 35       | Обеспечение дорож-<br>ного отдыха | Размещение зданий для предоставления гостинич-<br>ных услуг в качестве до-<br>рожного сервиса (моте-<br>лей), а также размещение<br>магазинов сопутствующей<br>торговли, зданий для ор-<br>ганизации общественного<br>питания в качестве объек-<br>тов дорожного сервиса | 4.9.1.2                                      | 500                                                    | Не<br>подлежит<br>установле-<br>нию | 50 %                                                                        | 3/5 (п.3.2)                                                      | 20                                    | Не менее<br>10% (п. 3.3)                                      |

6. Раздел «Условно разрешенные виды разрешенного использования зоны К» часть 2 статьи 50 «К. Коммунально-складская зона» главы 9 приложения к Решению дополнить:

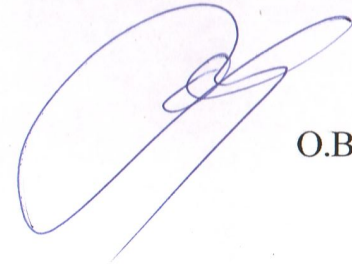
подпунктом 5 со следующими параметрами и содержанием:

| №<br>п/п | Наименование ВРИ                | Описание ВРИ                                                                                                                                 | Код<br>(числовое<br>обозначе-<br>ние<br>ВРИ) | Предельные размеры<br>земельных участков<br>(кв. м) |     | Максимальный<br>процент<br>застройки в<br>границах<br>земельного<br>участка | Минимальные<br>отступы от<br>границ<br>земельного<br>участка (м) | Предельная<br>высота<br>зданий<br>(м) | Минимальный<br>процент<br>озеленения<br>земельного<br>участка |
|----------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|          |                                 |                                                                                                                                              |                                              | min                                                 | max |                                                                             |                                                                  |                                       |                                                               |
| 5        | Туристическое об-<br>служивание | Размещение пансионатов,<br>гостиниц, кемпингов, до-<br>мов отдыха, не оказыва-<br>ющих услуги по лечению;<br>размещение детских лаге-<br>рей | 5.2.1                                        | Не подлежит<br>установлению                         |     | 50 %                                                                        | 3/5 (п.4.1)                                                      | 20                                    | Не менее<br>10% (п. 4.2)                                      |



7. В подпункте 1 раздела «Основные виды разрешенного использования зоны Ж2» статьи 31 «Ж2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами» главы 9 приложения к Решению для вида разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1) установить максимальный процент застройки в границах земельного участка 40%.

Начальник управления архитектуры  
и градостроительства администрации  
муниципального образования муниципальный округ  
города Горячий Ключ Краснодарского края



О.В. Никифорова