Совет муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края восьмой созыв

Р Е Ш Е Н И Е

от 30 октября 2026 года № 119

город Горячий Ключ

О внесении изменений в решение Совета муниципального образования город Горячий Ключ от 6 февраля 2015 г. № 373 «Об утверждении правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Горячий Ключ»

В соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 47 Федеральный закон от 20 марта 2025 г. № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Федеральным законом от 14 марта 2022 г. № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», статьей 18 Устава муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края, в целях создания условий для устойчивого развития территорий населенных пунктов муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края, постановлением администрации муниципального образования муниципальный округ 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», учитывая заключение комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края о результатах публичных слушаний, проведенных в период с 10 августа 2026 г. по 13 августа 2026 г. по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края, Совет муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края РЕШИЛ:

1. Внести изменения в решение Совета муниципального образования город Горячий Ключ от 6 февраля 2015 г. № 373 «Об утверждении правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Горячий Ключ», согласно приложению к настоящему решению (приложение).

2. Отделу информационной политики и средств массовой информации

администрации муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края (А.В. Севрюк) обеспечить официальное опубликование настоящего решения в соответствии с действующим законодательством.

3. Контроль за выполнением решения возложить на постоянную комиссию Совета муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края по вопросам развития сельских населенных пунктов и сельскохозяйственного комплекса (В.И. Гайдуков).

4. Настоящее решение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

Исполняющий обязанности
главы города Горячий Ключ
Ключ

_____Ю.В. Барышева

Исполняющий обязанности
председателя Совета г. Горячий

_____ Н.Н. Кильганкин

Приложение
к решению Совета
г. Горячий Ключ
от 30.10. 2026 г.
№ 119

ИЗМЕНЕНИЯ
в решение 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» является постановление администрации муниципального образования муниципальный округ 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 Р3» и раздела «Условно разрешенные виды использования зоны Р3» части 2 статьи 42 «Р3 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 Р3» 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 Р3» 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 Т3» часть 3 статьи 54 «Т3 Зона улично-дорожной сети» главы 9 приложения к Решению дополнить:

подпунктом 6 со следующими параметрами и содержанием:

№ п/п	Наименование ВРИ	Описание ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Предельная высота зданий (м)	Минимальный процент озеленения земельного 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:

№ п/п	Наименование ВРИ	Описание ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Предельная высота зданий (м)	Минимальный процент озеленения земельного 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)

Статью 54 «Т3 Зона улично-дорожной сети» главы 9 приложения к Решению дополнить частями 3; 4; 5; 6 следующего содержания:

3. Показатели по параметрам застройки зоны Т3: 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:

№ п/п	Наименование ВРИ	Описание ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Предельная высота зданий (м)	Минимальный процент озеленения земельного 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 подлежит установлению	40 %	3/5 (п.4.1)	20	Не менее 10% (п. 4)

подпунктом 3 со следующими параметрами и содержанием:

№ п/п	Наименование ВРИ	Описание ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Предельная высота зданий (м)	Минимальный процент озеленения земельного 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 подлежит установлению	40 %	3/5 (п.4.1)	20	Не менее 10% (п. 4)

подпунктом 4 со следующими параметрами и содержанием:

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

подпунктом 5 со следующими параметрами и содержанием:

№ п/п	Наименование ВРИ	Описание ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Предельная высота зданий (м)	Минимальный процент озеленения земельного 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 подлежит установлению	50 %	3/5 (п.4.1)	20	Не менее 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:

№ п/п	Наименование ВРИ	Описание ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Предельная высота зданий (м)	Минимальный процент озеленения земельного участка
				min	max				
35	Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2	500	Не подлежит установлению	50 %	3/5 (п.3.2)	20	Не менее 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:

№ п/п	Наименование ВРИ	Описание ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Предельная высота зданий (м)	Минимальный процент озеленения земельного участка
				min	max				

5	Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	5.2.1	Не подлежит установлению	50 %	3/5 (п.4.1)	20	Не менее 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%.

8. Из раздела «Основные виды разрешенного использования» части 2 статьи 28 «Ж1.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами», части 2 статьи 29 «Ж1.2 Зона застройки индивидуальными жилыми домами в сельской местности», части 2 статьи 30 «Ж1.3 Зона застройки социальным жильём для детей сирот», части 2 статьи 33 «Ж4 Зона застройки многоэтажными жилыми домами», части 2 статьи 35 «ОД1 Многофункциональная общественно-деловая зона», части 2 статьи 36 «ОД1.1 Многофункциональная общественно-деловая зона центральной части города», части 2 статьи 37 «ОД1.2 Многофункциональная общественно-деловая зона, с возможностью размещения приюта для животных», части 2 статьи 38 «ОД2 Зона специализированной общественной застройки», части 2 статьи 40 «Р1 Зона рекреационного назначения», части 2 статьи 41 «Р2 Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)», части 2 статьи 42 «Р3 Зона отдыха», части 2 статьи 43 «Р3.1 Зона отдыха центральной части города», части 2 статьи 44 «Р3.2 зона отдыха. Экопарк», части 2 статьи 45 «Р4 Курортная зона», части 2 статьи 46 «Р5 Зона тематических парков», части 2 статьи 47 «Р5.1 Зона тематического парка «Россия»», части 2 статьи 56 «СХ1 Зона сельскохозяйственного использования», части 2 статьи 63 «С4 Зона режимных территорий» и раздела «Условно разрешенные виды использования» части 2 статьи 31 «Ж2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами», части 2 статьи 32 «Ж3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» главы 9 приложения к Решению исключить вид разрешенного использования: «Курортная деятельность – 9.2».

9. В подпунктах 20, 22, 23 раздела «Основные виды разрешенного использования зоны ОД1.1» части 2 статьи 36 «ОД1.1 Многофункциональная общественно-деловая зона центральной части города», главы 9 приложения к Решению, для видов разрешенного использования: «Магазины – 4.4», «Общественное питание – 4.6», «Гостиничное обслу-

живание – 4.7» установить параметры предельной высоты зданий 8 метров, максимальное количество надземных этажей строений - 2.

Статью 36 «ОД1.1 Многофункциональная общественно-деловая зона центральной части города» главы 9 приложения к Решению дополнить частью 3.4 следующего содержания:

Параметры предельной высоты зданий:

– максимальное количество надземных этажей зданий – 2;

– максимальная высота зданий – 8 метра.

В подпунктах 6, 7, 8 раздела «Основные виды разрешенного использования зоны Р3.1» части 2 статьи 43 «Р3.1 Зона отдыха центральной части города», главы 9 приложения к Решению, для видов разрешенного использования: «Магазины – 4.4», «Общественное питание – 4.6», «Гостиничное обслуживание – 4.7» установить параметры предельной высоты зданий 8 метров, максимальное количество надземных этажей строений - 2.

Статью 43 «Р3.1 Зона отдыха центральной части города» главы 9 приложения к Решению дополнить частью 4.2 следующего содержания:

Параметры предельной высоты зданий:

– максимальное количество надземных этажей зданий – 2;

– максимальная высота зданий – 8 метра.

Начальник управления архитектуры
и градостроительства администрации
муниципального образования муниципальный округ
города Горячий Ключ Краснодарского края О.В. Никифорова