



АДМИНИСТРАЦИЯ
КОСТРОМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от « 11 » ноября 2022 года № 2969

г. Кострома

Об утверждении проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Сандогорского сельского поселения Костромского муниципального района Костромской области

Рассмотрев обращение исполняющего обязанности главы администрации Сандогорского сельского поселения Костромского муниципального района Костромской области Набиева Наби Ахмедовича, рассмотрев рекомендации Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельских поселений Костромского муниципального района Костромской области и внесению в них изменений, итогового документа общественных обсуждений (протокол) от « 28 » октября 2022 №77 по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Сандогорского сельского поселения Костромского муниципального района Костромской области, руководствуясь статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, администрация ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Сандогорского сельского поселения Костромского муниципального района Костромской области, утвержденные постановлением Администрации Костромского муниципального района от 22.06.2021 №1473, согласно приложению.

2. Настоящее постановление вступает в силу после его подписания и подлежит официальному опубликованию.

Глава Костромского
муниципального района



Е. А. Шилова

Приложение
к постановлению администрации
Костромского муниципального района
от «11» ноября 2022 года № 2969

Проект внесения изменений в правила
землепользования и застройки Сандогорского сельского
поселения Костромского муниципального района
Костромской области.

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Сандогорского сельского поселения Костромского муниципального района Костромской области, утвержденные постановлением Администрации Костромского муниципального района от 22.06.2021 №1473, предусматривает следующие изменения:

Ж-1. Зону застройки малоэтажными, преимущественно индивидуальными жилыми домами статьи 69 Градостроительного регламента жилой зоны изложить в следующей редакции:

Статья 69. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

Ж – 1. Зона застройки малоэтажными, преимущественно индивидуальными жилыми домами.

1. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны Ж-1, устанавливаются следующие **основные виды разрешенного использования** земельных участков и соответствующие каждому виду предельные параметры:

N п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вид
1.	Для индивидуально жилищного строительства	индивидуальные жилые дома	минимальный размер земельного участка - 0,08 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; В условиях сложившейся застройки минимальный размер земельного участка определяется по фактическому использованию. Расстояние от границы земельного участка со стороны улично-дорожной сети - 5 м. От остальных границ земельного участка до жилого дома не менее 3 м. При размещении жилых зданий должны соблюдаться нормы инсоляции, противопожарные нормы. Ограждения участков со стороны улицы не должно ухудшать ансамбля застройки, возможно решётчатое или глухое высотой не более 1,8 м; между участками соседних	2.1

			<p>домовладений устанавливаются ограждения, не затеняющие земельные участки (сетчатые или решётчатые) высотой не более 1,8м; максимальный процент застройки 70%.</p>	
2.	Блокированная жилая застройка	<p>жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (каждый из совмещенных домов предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки)</p>	<p>минимальный размер земельного участка - 0,06 га; максимальный размер земельного участка – 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка не менее 3 м; расстояние от границы земельного участка со стороны улично-дорожной сети - 5 м. минимальный отступ от границы земельного участка со стороны общей стены между блоками (блок-секциями) - 0 м; ограждения участков со стороны улицы не должно ухудшать ансамбля застройки, возможно решётчатое или глухое высотой не более 1,8 м; между участками соседних домовладений устанавливаются ограждения, не затеняющие земельные участки (сетчатые или решётчатые) высотой не более 1,8м; максимальный процент застройки 70%.</p>	2.5
3.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<p>объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования</p>	<p>минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3</p>	3.5

		<p>м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 70 процентов; иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест</p>
	<p>объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования</p>	<p>минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м. на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; - предельная высота зданий 18 метров; максимальный процент застройки - 70 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест</p>
	<p>объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и</p>	<p>минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 70 процентов</p>

		образовательные кружки		
4.	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; максимальный размер земельного участка – 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 70 процентов	3.3
5.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 1 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 80 процентов	3.1
		объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 1 м; предельная высота зданий - 11 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 70 процентов	
6.	Социальное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; максимальный размер земельного участка 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 1	3.2

		и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа, благотворительные организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации	м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 70 процентов	
		объекты капитального строительства: дома престарелых, дома ребенка, детские дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; максимальный размер земельного участка 0,15 га; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 70 процентов	
7.	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <u>кодами 12.0.1 - 12.0.2</u>	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.
8.	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с <u>кодом 2.1</u> ; производство сельскохозяйственной продукции;	минимальный размер земельного участка - 0,08 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; В условиях сложившейся застройки минимальный размер земельного участка определяется по фактическому	2.2

		<p>размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>содержание сельскохозяйственных животных</p>	<p>использованию.</p> <p>Расстояние от границы земельного участка со стороны улично-дорожной сети - 5 м.</p> <p>От остальных границ земельного участка до жилого дома не менее 3 м.</p> <p>Ограждения участков со стороны улицы не должно ухудшать ансамбля застройки, возможно решётчатое или глухое высотой не более 1,8 м;</p> <p>между участками соседних домовладений устанавливаются ограждения, не затеняющие земельные участки (сетчатые или решётчатые) высотой не более 1,8м;</p> <p>максимальный процент застройки 70%;</p> <p>Площадь предоставляемых земельных участков (включая площадь застройки) для обслуживания отдельно стоящих гаражей или открытых автостоянок, хозяйственных построек, отдельно стоящих бань - от 50 кв.м до 100 кв.м.</p>	
--	--	---	--	--

2. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны Ж-1, устанавливаются следующие **условно разрешенные виды использования** и соответствующие каждому виду предельные параметры:

№ п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	<p>Минимальный размер земельного участка – 0,03 га;</p> <p>максимальный размер земельного участка - 0,15 га;</p> <p>минимальный отступ от</p>	4.6

			<p>границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 70 процентов</p>	
2.	Религиозное использование	<p>объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища</p>	<p>минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; максимальный размер земельного участка – 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей – 2 этажа; максимальный процент застройки - 70 процентов</p>	3.7
		<p>объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы</p>	<p>минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; максимальный размер земельного участка – 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей – 2 этажа; максимальный процент застройки - 70 процентов</p>	
3.	Обеспечение внутреннего правопорядка	<p>Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями</p>	<p>минимальный размер земельного участка - 0,02 га; максимальный размер земельного участка 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 70 процентов</p>	8.3

		производственных зданий		
4.	Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	минимальный размер земельного участка - 0,005 га; максимальный размер земельного участка 0,01 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 1 м; предельное количество этажей – 1 этаж; максимальный процент застройки - 90 процентов	2.7.1
5.	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; максимальный размер земельного участка – 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 70 процентов	4.1
6.	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; максимальный размер земельного участка 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	4.5
7.	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного	минимальный размер земельного участка - 0,02 га;	4.9

		автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с <u>кодами 3.0, 4.0</u> , а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	максимальный размер земельного участка 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 1 м; предельное количество этажей - 1 этаж; максимальный процент застройки - 90 процентов	
8.	Объекты придорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <u>кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4</u>	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; максимальный размер земельного участка 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 1 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 70 процентов	4.9.1
9.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; максимальный размер земельного участка 0,50 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов; многоквартирный дом должен быть обеспечен автостоянками в расчете 1 машино-место на 90 кв.м. общей площади квартир. При размещении	2.1.1

			<p>многоквартирного дома необходимо предусматривать нормируемые элементы благоустройства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - площадки для игр детей - из расчета 0,7 кв.м./чел; - площадки для отдыха взрослого населения — из расчета 0,1 кв.м./чел. 	
10.	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	<p>минимальный размер земельного участка на одну квартиру - 0,004 га; максимальный размер земельного участка — 0,50 га;</p> <p>минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;</p> <p>предельная высота зданий - 30 м;</p> <p>максимальный процент застройки - 60 процентов;</p> <p>иные показатели:</p> <p>максимальное количество этажей - 5 этажей;</p> <p>многоквартирный дом должен быть обеспечен автостоянками в расчете 1 машино-место на 90 кв.м. общей площади квартир.</p> <p>При размещении многоквартирного дома необходимо предусматривать нормируемые элементы благоустройства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - площадки для игр детей - из расчета 0,7 кв.м./чел; - площадки для отдыха взрослого населения — из расчета 0,1 кв.м./чел. 	2.5
11.	Амбулаторно-поликлиническ	Размещение объектов капитального строительства,	<p>минимальный размер земельного участка - 0,03</p>	3.4.1

	ое обслуживание	предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	га; максимальный размер земельного участка 0,25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 1 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 70 процентов	
12.	Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	минимальный размер земельного участка - 0,005 га; максимальный размер земельного участка - 0,03 га	13.1
13.	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Минимальный размер земельного участка – 0,03 га; максимальный размер земельного участка - 0,12 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 1 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 40 процентов; иные показатели: максимальная торговая площадь объекта - 300 кв.м	4.4

14.	Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <u>кодами 5.1.1 - 5.1.7</u>	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	5.1
-----	-------	--	--	-----

3. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны Ж-1, устанавливаются следующие **вспомогательные виды разрешенного использования** земельных участков:

№ п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	В соответствии с нормативами градостроительного проектирования и в зависимости от параметров объекта основного вида разрешенного использования.	12.0.2