

Утверждены
решением Думы города Костромы
от 16 декабря 2010 года № 62

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА КОСТРОМЫ

РАЗДЕЛ I ОБЩАЯ ЧАСТЬ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА КОСТРОМЫ

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА КОСТРОМЫ

Статья 1. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки города Костромы

1. Правила землепользования и застройки города Костромы (далее - Правила) являются муниципальным правовым актом города Костромы, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, нормативными правовыми актами Костромской области, Уставом муниципального образования городского округа город Кострома (далее - Устав города Костромы), положениями Генерального плана города Костромы, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития города Костромы, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды.

2. Настоящие Правила вводятся в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории города Костромы на основе Генерального плана города Костромы, охраны окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий города Костромы;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории города Костромы, основанный на градостроительном зонировании - делении всей территории города Костромы на территориальные зоны и установлении для них градостроительных регламентов.

Статья 2. Сфера применения порядка землепользования и застройки территории города Костромы, установленного Правилами

Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка землепользования и застройки территории города Костромы обеспечивается:

- 1) при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории города Костромы;

- 2) при утверждении документации по планировке территории города Костромы;
- 3) при подготовке градостроительных планов земельных участков;
- 4) при проведении государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;
- 5) при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;
- 6) при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- 7) при установлении публичных сервитутов;
- 8) при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
- 9) при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 10) при изменении вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и (или) объекта капитального строительства.

Статья 3. Общие положения о Карте градостроительного зонирования города Костромы и градостроительных регламентах

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с Генеральным планом города Костромы, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, объекты капитального строительства.

2. Карта градостроительного зонирования территории города Костромы включает в себя:

1) Карту границ территориальных зон города Костромы (приложение 1 к настоящим Правилам);

2) Карту границ зон с особыми условиями использования территорий города Костромы (приложение 2 к настоящим Правилам).

3. На Карте границ территориальных зон города Костромы выделены территориальные зоны, для которых установлены градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статьи 16, 17 настоящих Правил).

4. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования территории города Костромы. В случаях, когда в пределах элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов. При этом формирование земельных участков после введения в действие настоящих Правил:

- 1) производится с учетом установленных границ территориальных зон;
- 2) является основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

5. Границы территориальных зон на Карте границ территориальных зон города Костромы устанавливаются по:

- центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- административным границам города;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

6. Границы зон территорий общего пользования определяются Администрацией города Костромы с учетом положений документов территориального планирования, документации по планировке территорий города, действующей градостроительной документации.

7. Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, определены по условным линиям в увязке с границами функциональных зон Генерального плана города Костромы, границами зон с особыми условиями использования территории, сложившейся планировки территории и существующих землепользований, иными границами, отображенными на топографической основе, используемой для разработки карты градостроительного зонирования территории города Костромы. Местоположение границ территориальных зон, установленных в увязке с условными линиями, подлежат уточнению, т.е. замене условно-графической информации в соответствии с данными государственного земельного кадастра по мере поступления указанной информации по сформированным границам земельных участков.

8. На Карте границ зон с особыми условиями использования территории города Костромы выделены зоны с особыми условиями использования территорий города Костромы:

- 1) зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия;
- 2) санитарно-защитные зоны;
- 3) водоохранные зоны.

9. На Карте границ зон с особыми условиями использования территорий города Костромы отображаются:

- 1) границы зон, утвержденные постановлением главы администрации Костромской области от 19 декабря 1997 года № 837;
- 2) установленные в соответствии с федеральными законами зоны, на которые распространяются ограничения на использование земельных участков, объектов капитального строительства в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

В настоящие Правила включается описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия и ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения (статьи 18, 19 настоящих Правил).

10. К земельным участкам, объектам капитального строительства,

расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам статьей 16 настоящих Правил, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 18 и 19 настоящих Правил.

11. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства включает:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования.

12. Градостроительные регламенты в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;
- минимальные отступы объектов от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;
- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) объектов;
- максимальный процент застройки участка (отношение суммарной площади участка, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участка).

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на Карте границ территориальных зон города Костромы.

13. В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, но с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства.

14. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (иных элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение разрешения в порядке, установленном статьей 10 настоящих Правил.

Глава 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА КОСТРОМЫ

Статья 4. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Костромы

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Костромы (далее – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом при Администрации города Костромы и формируется Главой города Костромы для обеспечения реализации настоящих Правил.

2. В состав Комиссии с правом решающего голоса входит равное число депутатов Думы города Костромы и должностных лиц Администрации города Костромы. Организационное и материально-техническое обеспечение деятельности Комиссии осуществляет уполномоченный Главой города Костромы отраслевой (функциональный) орган Администрации города Костромы.

3. Комиссия:

1) обеспечивает рассмотрение заявлений о внесении изменений в Правила согласно порядку, установленному главой 6 настоящих Правил;

2) обеспечивает рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

3) обеспечивает рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) организует проведение публичных слушаний в случаях и порядке, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Костромы, Порядком организации и проведения публичных слушаний по вопросам местного значения города Костромы и настоящими Правилами;

5) подготавливает Главе города Костромы заключения о результатах публичных слушаний;

6) обеспечивает подготовку и публикацию информационных сообщений о проведении публичных слушаний по вопросам, определенным в главе 5 настоящих Правил.

Статья 5. Землепользование и застройка земельных участков на территории города Костромы

1. Землепользование и застройка земельных участков на территории города Костромы, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.

2. Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

1) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в настоящих Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений.

5. Для применения условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, установленном статьей 10 настоящих Правил.

6. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии предоставления соответствующего разрешения в порядке, установленном статьей 10 настоящих Правил.

7. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

8. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в пунктах 1 и 2 части 2 настоящей статьи.

9. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте границ территориальных зон города Костромы.

10. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют вплоть до истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Градостроительные планы земельных участков, выданные до вступления в силу настоящих Правил, сохраняют свое действие.

Статья 6. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

1. Виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры, объектов капитального строительства, сформированных на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

1) существующие виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон;

2) существующие виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Реконструкция указанных в части 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае, если использование указанных в части 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и представляет опасность для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 7. Землепользование и застройка территорий города Костромы, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Режим землепользования и застройки земельных участков на территории города Костромы, на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется:

1) в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, законами и иными нормативными правовыми актами Костромской области, муниципальными правовыми актами города Костромы, издаваемыми в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами, в том числе в соответствии с частями 2, 3 настоящей статьи;

2) в отношении земельных участков, занятых линейными объектами, законами и иными нормативными правовыми актами Костромской области, муниципальными правовыми актами города Костромы, издаваемыми в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - строительными нормами и правилами;

3) в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме их содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

4) в отношении земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, действует режим использования и застройки земельных участков соответствующей территориальной зоны и соответствующей зоны охраны объектов культурного наследия, принятый в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, законами и иными нормативными правовыми актами Костромской области, муниципальными правовыми актами города Костромы, может допускаться (при соблюдении запретов федеральных законов на приватизацию земельных участков на территориях общего пользования и без отчуждения земельных участков территорий общего пользования, включая территории улично-дорожной сети, в частную собственность) размещение объектов капитального строительства в соответствии с требованиями федерального законодательства.

При этом в границах полос отвода автомобильных дорог города Костромы могут находиться только элементы обустройства дорог, предназначенные для обеспечения дорожного движения, в том числе его безопасности, а также объекты дорожного сервиса.

3. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо

охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

4. Режим землепользования и застройки территорий города Костромы, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе градостроительными планами) соответствующих земельных участков в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Костромской области или уполномоченными органами местного самоуправления города Костромы в соответствии с федеральными законами.

Статья 8. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории города Костромы

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории города Костромы осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами и иными нормативными правовыми актами Костромской области, муниципальными правовыми актами города Костромы, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности в городе Костроме.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Указанное разрешение может быть предоставлено только для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Глава 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА КОСТРОМЫ, ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 9. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории города Костромы

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории города Костромы

осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории города Костромы может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае, если применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования.

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

4. Право на изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства

1. Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства правообладатели указанных земельных участков, объектов капитального строительства направляют заявление в Комиссию. К заявлению прилагаются:

1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (для физических лиц);

2) копия свидетельства о регистрации юридического лица (для юридических лиц);

3) копия правоустанавливающего документа на земельный участок;

4) копии правоустанавливающих документов на объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке;

5) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица (в случае обращения представителя заявителя);

6) схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.) в масштабе 1:500;

7) общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность

в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Костромы, Порядком организации и проведения публичных слушаний по вопросам местного значения города Костромы и настоящими Правилами.

3. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе города Костромы.

5. На основании указанных рекомендаций Глава города Костромы в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов города Костромы и размещается на официальном сайте Администрации города Костромы в сети «Интернет».

6. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

Статья 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и (или) иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонениями от настоящих Правил является санкционированное для

конкретного земельного участка отступление от предельных размеров и предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

3. Заявление на получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляется в Комиссию и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

1) соблюдают требования технических регламентов (санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные и иные требования);

2) допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

4. К заявлению прилагаются:

1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (для физических лиц);

2) копия свидетельства о регистрации юридического лица (для юридических лиц);

3) копия правоустанавливающего документа на земельный участок;

4) копии правоустанавливающих документов на объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке;

5) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица (в случае обращения представителя заявителя);

6) схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.) в масштабе 1:500;

7) общая информация о планируемых отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.п.).

5. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию за 7 календарных дней до дня проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в

предоставлении такого разрешения.

7. Комиссия подготавливает и направляет Главе города Костромы рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 календарных дней после их проведения.

8. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимается Главой города Костромы в течение 7 календарных дней после поступления рекомендаций Комиссии.

Глава 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА КОСТРОМЫ

Статья 12. Общие положения о планировке территории города Костромы

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Костромской области, муниципальными правовыми актами города Костромы, настоящими Правилами.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

4. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки территории (без проектов межевания территории в их составе);
- проектов планировки территории (с проектами межевания территории в их составе);
- проектов межевания территории как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки территории) с подготовкой градостроительных планов земельных участков;
- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания территории).

5. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются Главой города Костромы с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки территории (без проектов межевания территории в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

2) проекты планировки территории с проектами межевания территории в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 настоящей части, необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства;

б) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

в) границы застроенных земельных участков;

г) границы зон действия публичных сервитутов;

3) проекты межевания территории как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки территории) с включением в состав проектов межевания территории градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки территории), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания территории) подготавливаются по обращениям правообладателей сформированных земельных участков.

6. Документация по планировке территории, посредством которой производится формирование границ земельных участков, является основанием для установления границ земельных участков, в соответствии с земельным законодательством.

7. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется.

8. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Главы города Костромы, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Статья 13. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания территории – в случаях, когда готовятся основания для формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель и земель, государственная собственность на которые не разграничена; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков. В указанных случаях

градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные законодательством о градостроительной деятельности.

3. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

- фиксируются границы зон действия публичных сервитутов;

- фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

- содержится информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

- содержится информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента);

- содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка объектов капитального строительства, объектах культурного наследия;

- содержится информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- фиксируются границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных, муниципальных нужд.

4. Градостроительные планы земельных участков являются основанием для:

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА КОСТРОМЫ

Статья 14. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории города Костромы

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории города Костромы проводятся для обсуждения проектов муниципальных правовых актов города Костромы, выявления мнения и предложений заинтересованных лиц с целью соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории города Костромы проводятся в следующих случаях:

- 1) при подготовке Правил землепользования и застройки города Костромы;

- 2) при внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Костромы;

- 3) при подготовке документации по планировке территорий города Костромы;

4) при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

5) при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории города Костромы проводятся в порядке, определяемом Уставом города Костромы и Порядком организации и проведения публичных слушаний по вопросам местного значения города Костромы, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки, изменений в правила землепользования и застройки проводятся Комиссией в порядке, определяемом Уставом города Костромы и Порядком организации и проведения публичных слушаний по вопросам местного значения города Костромы, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

6. Сроки проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, исчисляемые со дня оповещения жителей города Костромы о времени и месте их проведения до дня опубликования (обнародования) заключения о результатах публичных слушаний, составляют:

по проекту правил землепользования и застройки города Костромы - 9 недель;

по проектам изменений правил землепользования и застройки города Костромы - 5 недель;

по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства – 1 месяц;

по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - 5 недель;

по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий, подготавливаемых в составе документации по планировке территории, - 5 недель.

7. Акт о назначении публичных слушаний подлежит официальному опубликованию в порядке и сроки, установленные Порядком организации и проведения публичных слушаний по вопросам местного значения города Костромы.

8. В акте о назначении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности устанавливаются границы территории, в пределах которой проводятся публичные слушания (по вопросу внесения в

правила землепользования застройки изменений, связанных с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства), либо указывается территориальная зона, в пределах которой проводятся публичные слушания (в случае проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства).

Глава 6. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА

Статья 15. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, установленном для подготовки и утверждения Правил.

2. Основанием для рассмотрения Главой города Костромы вопроса о внесении изменений является:

- несоответствие настоящих Правил Генеральному плану города Костромы, возникшее в результате внесения в него изменений;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления города Костромы, Комиссия, юридические и физические лица в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений.

4. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения направляется в Комиссию.

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления обращения о внесении изменений в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе города Костромы.

6. Глава города Костромы с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила проводятся публичные слушания в порядке и сроки, определенные главой 5 настоящих Правил.

7. Подготовленный Комиссией по итогам публичных слушаний проект о внесении изменений в настоящие Правила направляется Главе города Костромы, который не позднее 10 календарных дней принимает решение о направлении

проекта в Думу города Костромы или об отклонении проекта и направлении его на доработку.

8. Изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов города Костромы, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Администрации города Костромы в сети «Интернет».

9. Изменения в раздел II и приложения 1 и 2 настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены при наличии положительного заключения отраслевого (функционального) органа Администрации города Костромы, уполномоченного в сфере градостроительства и архитектуры.

10. Изменения в статьи 18-19 настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

РАЗДЕЛ II ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 16. Градостроительные регламенты видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Перечень территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования территории города Костромы

На Карте градостроительного зонирования территории города Костромы выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ
Д-1, Д-1'	Зона административно-делового назначения исторического ядра
Д-1''	Зона обслуживания исторического ядра
Д-2	Зона обслуживания и деловой активности городского значения
Д-2'	Зона общественного центра
Д-2''	Зона обслуживания и деловой активности городского значения центра города
Д-3, Д-3'	Зона обслуживания и коммерческой активности местного значения
Д-4	Зона обслуживания производственно-коммунальных объектов

**СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ ЗОНЫ И ЗОНЫ
ОСОБОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С
БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ**

СО-1	Зона особого регулирования (музейно-промышленная)
СО-2	Зона высших, средних специальных учебных заведений
СО-3	Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений
СО-4	Зона объектов религиозного назначения
СО-4'	Зона резервирования для восстановления объектов религиозного значения

3-1, 3-1'

ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1	Зона малоэтажной индивидуальной жилой застройки
Ж-2	Зона среднеэтажной жилой застройки
Ж-3	Зона многоэтажной жилой застройки
Ж-3'	Зона многоэтажной жилой застройки (преимущественно 5-этажная)
Ж-4	Зона многоэтажной жилой застройки (6-12-этажная)
Ж-5	Зона развития индивидуальной жилой застройки
Ж-5'	Зона развития многоэтажной жилой застройки преимущественно 5-этажная
Ж-5''	Зона развития жилой застройки смешанной этажности

СМЕШАННЫЕ ЗОНЫ

ДЖ-1	Смешанная общественно-жилая зона центра
ДЖ-2	Зона смешанной многоэтажной общественно-жилой застройки
ДЖ-2'	Зона смешанной общественно-жилой застройки (преимущественно 5-этажной)
ДЖ-2''	Зона смешанной среднеэтажной общественно-жилой застройки
ДЖ-2'''	Зона смешанной общественно-жилой застройки повышенной этажности

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

С-1, С-1'	Зона режимных объектов ограниченного доступа
С-2	Зона кладбищ
С-3	Зона водозаборных сооружений

ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ПК-1	Зона производственно-коммунальных объектов II класса опасности
ПК-2	Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности
ПК-3	Зона производственно-коммунальных объектов IV класса опасности
ПК-4	Зона производственно-коммунальных объектов V класса опасности
ПК-5	Зона развития производственно-коммунальных объектов

ПРИРОДНО - РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

P-1	Зона особо охраняемых природных территорий регионального уровня
P-2	Зона набережных
P-3	Зона парков, скверов, бульваров
P-4	Зона рекреационно-природных территорий

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

CX-1	Зона сельскохозяйственных угодий
CX-2	Зона коллективных садов
CX-3	Зона декоративного растениеводства и плодopитомников

ЖТ	ЗОНА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА
АТ	ЗОНА ФЕДЕРАЛЬНОЙ МАГИСТРАЛЬНОЙ АВТОДОРОГИ

2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые и коммерческие зоны

Д-1, Д-1'. Зона административно-делового назначения исторического ядра
Зона административно-делового назначения исторического ядра Д-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях в пределах исторического ядра города, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения преимущественно федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие объекты, офисы, а также здания многофункционального назначения.

К застройке в данной зоне предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны памятников истории и культуры. Виды использования памятников истории и культуры, а также параметры и характеристики их изменений определяются в индивидуальном порядке уполномоченными органами в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации (объекты социального обслуживания, социальной защиты, пенсионного обеспечения, ЗАГСы, архивы, информационные и аналитические центры и другие подобные объекты)
2	Коммерческие объекты (отдельные офисы различных фирм, компаний, юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлторские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты)
3	Научные, исследовательские, проектные организации
4	Объекты охраны общественного порядка

5	Гостиницы вместимостью менее 30 номеров
6	Объекты культуры клубного типа (клубы по интересам, ночные клубы, дома творчества, киновидеозалы, дискотеки и т. п.) вместимостью до 50 одновременных посетителей
7	Объекты розничной торговли площадью до 200 м ² торговой площади
8	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые) вместимостью до 70 посадочных мест
9	Объекты бытового обслуживания (фотоателье, парикмахерские, предприятия проката, мастерские по ремонту обуви, салоны красоты, приемные пункты химчистки и прачечных, ателье и другие подобные объекты)
10	Аптеки, аптечные пункты
11	Музеи, выставочные залы, галереи, салоны, библиотеки
12	Общественные туалеты

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Подземные, подземно-наземные, наземные стоянки
2	Приобъектные открытые стоянки
3	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты)

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Индивидуальные жилые дома
2	Многоквартирные жилые дома 2-3 этажей
3	Гостиницы вместимостью более 30 номеров
4	Объекты культуры клубного типа (клубы по интересам, ночные клубы, дома творчества, киновидеозалы, дискотеки и другие подобные объекты) вместимостью более 50 одновременных посетителей
5	Объекты розничной торговли площадью более 200 м ² торговой площади
6	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые) вместимостью более 70 посадочных мест

Д-1''. Зона обслуживания исторического ядра

Зона обслуживания исторического ядра Д-1'' выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях в пределах исторического ядра города с обслуживающим видом использования.

К застройке в данной зоне предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны памятников истории и культуры. Виды использования памятников истории и культуры, а также параметры и характеристики их изменений определяются в индивидуальном порядке уполномоченными органами в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Объекты розничной торговли площадью до 300 м ² торговой площади
2	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые) вместимостью до 70 посадочных мест
3	Объекты охраны общественного порядка
4	Объекты бытового обслуживания (фотоателье, парикмахерские, предприятия проката, мастерские по ремонту обуви, салоны красоты, приемные пункты химчистки и прачечных, ателье и другие подобные объекты)
5	Аптеки, аптечные пункты
6	Музеи, выставочные залы, галереи, салоны, библиотеки
7	Общественные туалеты

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Приобъектные открытые стоянки
2	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные)

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Коммерческие объекты (отдельные офисы различных фирм, компаний, юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлторские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты)
2	Объекты культуры клубного типа (клубы по интересам, ночные клубы, дома творчества, киноvideозалы, дискотеки и т.п.) вместимостью до 50 одновременных посетителей
3	Объекты розничной торговли площадью более 300 м ² торговой площади
4	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые) вместимостью более 70 посадочных мест

Д-2. Зона обслуживания и деловой активности городского значения

Зона центральных функций (обслуживания и деловой активности) Д-2 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов регионального, общегородского и местного значения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации (объекты социального обслуживания, социальной защиты, пенсионного обеспечения, ЗАГСы, архивы, информационные и аналитические центры и другие подобные объекты)
2	Коммерческие объекты (отдельные офисы различных фирм, компаний, юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлторские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты)
3	Научные, исследовательские, проектные организации
4	Объекты охраны общественного порядка
5	Отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты и другие подобные объекты
6	Гостиницы
7	Объекты культуры клубного типа (клубы по интересам, кроме развлекательных, работающих в ночное время, студии, дома творчества, киноvideозалы, дискотеки и другие подобные объекты)
8	Зрелищные объекты (филармонии, театры, концертные залы и другие подобные объекты)
9	Музеи, выставочные залы, галереи, салоны, библиотеки
10	Развлекательные и игровые объекты (боулинг, бильярд и другие подобные объекты)
11	Объекты средств массовой информации
12	Объекты розничной торговли
13	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые)
14	Объекты бытового обслуживания (фотоателье, парикмахерские, предприятия проката, мастерские по ремонту обуви, салоны красоты, приемные пункты химчистки и прачечных, ателье и другие подобные объекты)
15	Крытые спортивные сооружения без трибун
16	Аптеки, аптечные пункты
17	Общественные туалеты
18	Предприятия ритуальных услуг

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Подземные, подземно-наземные, наземные стоянки
2	Приобъектные открытые стоянки
3	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты)

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Многоквартирные 2- 4-этажные жилые дома

2	Многоквартирные 5-этажные жилые дома
3	Многоквартирные 6-12-этажные жилые дома
4	Объекты дошкольного образования
5	Объекты начального и среднего общего образования
6	Общежития
7	Аварийно-эксплуатационные службы
8	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Д-2'. Зона общественного центра

Зона общественного центра Д-2' выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов регионального, общегородского и местного значения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации (объекты социального обслуживания, социальной защиты, пенсионного обеспечения, ЗАГСы, архивы, информационные и аналитические центры и другие подобные объекты)
2	Коммерческие объекты (отдельные офисы различных фирм, компаний, юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлторские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты)
3	Научные, исследовательские, проектные организации
4	Объекты охраны общественного порядка
5	Отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты и другие подобные объекты
6	Гостиницы
7	Объекты культуры клубного типа (клубы по интересам, ночные клубы, студии, дома творчества, киноvideозалы, дискотеки и другие подобные объекты)
8	Развлекательные и игровые объекты (боулинг, бильярд и другие подобные объекты)
9	Зрелищные объекты (филармонии, театры, концертные залы и другие подобные объекты)
10	Музеи, выставочные залы, галереи, салоны, библиотеки
11	Объекты средств массовой информации
12	Объекты розничной торговли
13	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые)
14	Объекты бытового обслуживания (фотоателье, парикмахерские, предприятия проката, мастерские по ремонту обуви, салоны красоты, приемные пункты химчистки и прачечных, ателье и другие подобные объекты)

15	Крытые спортивные сооружения без трибун
16	Аптеки, аптечные пункты
17	Общественные туалеты
18	Телерадиокиностудии, студии звукозаписи, редакционно-издательские организации (за исключением типографий)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Подземные, подземно-наземные, наземные стоянки
2	Приобъектные открытые стоянки
3	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты)

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Аварийно-эксплуатационные службы
2	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Д-2^{''}. Зона обслуживания и деловой активности городского значения центра города

Зона центральных функций (обслуживания и деловой активности) Д-2^{''} выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения в центральной части города. Разрешается размещение административных объектов регионального, общегородского и местного значения.

К застройке в данной зоне предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны памятников истории и культуры. Виды использования памятников истории и культуры, а также параметры и характеристики их изменений определяются в индивидуальном порядке уполномоченными органами в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации (объекты социального обслуживания, социальной защиты, пенсионного обеспечения, ЗАГСы, архивы, информационные и аналитические центры и другие подобные объекты)
2	Коммерческие объекты (отдельные офисы различных фирм, компаний, юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлторские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты)

3	Научные, исследовательские, проектные организации
4	Объекты охраны общественного порядка
5	Отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты и другие подобные объекты
6	Гостиницы вместимостью менее 30 номеров
7	Объекты культуры клубного типа (клубы по интересам, кроме развлекательных, работающих в ночное время, студии, дома творчества, киноvideозалы, дискотеки и другие подобные объекты.) вместимостью до 50 одновременных посетителей
8	Зрелищные объекты (филармонии, театры, концертные залы и другие подобные объекты) вместимостью до 500 мест
9	Музеи, выставочные, залы, салоны, библиотеки
10	Развлекательные и игровые объекты (боулинг, бильярд и другие подобные объекты) вместимостью до 50 одновременных посетителей
11	Объекты средств массовой информации
12	Объекты розничной торговли площадью до 300 м ² торговой площади
13	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые) вместимостью до 70 посадочных мест
14	Объекты бытового обслуживания (фотоателье, парикмахерские, предприятия проката, мастерские по ремонту обуви, салоны красоты, приемные пункты химчистки и прачечных, ателье и другие подобные объекты)
15	Аптеки, аптечные пункты
16	Общественные туалеты
17	Бани, сауны, банно-оздоровительные комплексы

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Подземные, подземно-наземные, наземные стоянки
2	Приобъектные открытые стоянки
3	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты)

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Многоквартирные 2-4-этажные жилые дома
2	Индивидуальные жилые дома
3	Общежития (2-4-этажные)
4	Объекты высшего профессионального образования с площадью участков до 0,7га
5	Объекты среднего профессионального образования с площадью участков до 0,7га
6	Объекты дополнительного образования взрослых с площадью участков до 0,7 га
7	Гостиницы вместимостью более 30 номеров

8	Объекты культуры клубного типа (клубы по интересам, кроме развлекательных, работающих в ночное время, студии, дома творчества, киноvideозалы, дискотеки и т.п.) более 50 одновременных посетителей
9	Зрелищные объекты (филармонии, театры, концертные залы и другие подобные объекты) вместимостью более 500 мест
10	Развлекательные и игровые объекты (боулинг, бильярд и другие подобные объекты) вместимостью более 50 одновременных посетителей
11	Объекты розничной торговли площадью более 300 м ² торговой площади
12	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые) вместимостью более 70 посадочных мест
13	Крытые спортивные сооружения без трибун
14	Культурные здания

Д-3, Д-3'. Зона обслуживания и коммерческой активности местного значения

Зона обслуживания и коммерческой активности местного значения Д-3, Д-3' выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров городских районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации (объекты социального обслуживания, социальной защиты, пенсионного обеспечения, ЗАГСы, архивы, информационные и аналитические центры и другие подобные объекты)
2	Коммерческие объекты (отдельные офисы различных фирм, компаний, юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлторские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты)
3	Объекты охраны общественного порядка
4	Гостиницы
5	Объекты культуры клубного типа (клубы по интересам, кроме развлекательных, работающих в ночное время, студии, дома творчества, киноvideозалы, дискотеки и другие подобные объекты)
6	Развлекательные и игровые объекты (боулинг, бильярд и другие подобные объекты)
7	Объекты розничной торговли
8	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые)
9	Объекты бытового обслуживания (фотоателье, парикмахерские, предприятия проката, мастерские по ремонту обуви, салоны красоты, приемные пункты химчистки и прачечных, ателье и другие подобные объекты)
10	Крытые спортивные сооружения без трибун
11	Аптеки, аптечные пункты

12	Общественные туалеты
----	----------------------

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Подземные, подземно-наземные, наземные стоянки
2	Приобъектные открытые стоянки
3	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты)

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Многоквартирные 2-4-этажные жилые дома
2	Многоквартирные 5-этажные жилые дома
3	Общежития 5-этажные
4	Объекты дошкольного образования
5	Объекты начального и среднего общего образования
6	Аварийно-эксплуатационные службы
7	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Д-4. Зона обслуживания производственно-коммунальных объектов

Зона обслуживания производственно-коммунальных объектов выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров городских районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, связанных с функционированием производственно-коммунальных объектов.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Коммерческие объекты (отдельные офисы различных фирм, компаний, юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлторские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты)
2	Объекты охраны общественного порядка
3	Отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты и другие подобные объекты
4	Объекты розничной торговли
5	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые)
6	Объекты бытового обслуживания (фотоателье, парикмахерские, предприятия проката, мастерские по ремонту обуви, салоны красоты, приемные пункты химчистки и прачечных, ателье и другие подобные объекты)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Подземные, подземно-наземные, наземные стоянки
2	Приобъектные открытые стоянки
3	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты)

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Аварийно-эксплуатационные службы
2	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

3. Градостроительные регламенты. Специальные обслуживающие зоны и зоны особого регулирования для объектов с большими земельными участками

Специальные зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием: правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах, могут использовать земельные участки, объекты капитального строительства в соответствии с приведенным ниже списком только после предоставления разрешения в соответствии со статьей 10 настоящих Правил.

СО–1. Зона особого регулирования (музейно-промышленная)

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Текстильное производство
2	Приобъектные открытые стоянки
3	Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей
4	Складские объекты
5	Объекты розничной торговли
6	Музеи (в т.ч. музеи промышленности), выставочные залы, галереи, салоны
7	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые)
8	Объекты бытового обслуживания (фотоателье, парикмахерские, предприятия проката, мастерские по ремонту обуви, салоны красоты, приемные пункты химчистки и прачечных, ателье и другие подобные объекты)
9	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты)

СО–2. Зона высших, средних специальных учебных заведений

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов

капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Объекты высшего профессионального и послевузовского образования
2	Объекты начального профессионального, среднего профессионального образования
3	Объекты дополнительного специального образования взрослых, повышения квалификации, профессиональной подготовки и переподготовки кадров
4	Детские учреждения дополнительного и специального образования
5	Здания, комплексы физкультурно-оздоровительного назначения без стационарных трибун и с трибунами вместимостью не более 100 мест
6	Объекты розничной торговли до 200 м ² торговой площади
7	Объекты общественного питания (кафе, столовые) вместимостью до 100 посадочных мест
8	Подземные, подземно-наземные, наземные стоянки
9	Приобъектные открытые стоянки
10	Отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты и другие подобные объекты
11	Музеи, выставочные залы, галереи, салоны, библиотеки
12	Объекты охраны общественного порядка
13	Общежития
14	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
15	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты)

СО-3. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Крытые физкультурно-оздоровительные сооружения
2	Открытые физкультурно-оздоровительные сооружения
3	Крытые спортивные сооружения
4	Открытые спортивные сооружения
5	Спортивные базы, спортивно-тренировочные комплексы
6	Объекты общественного питания (кафе, столовые) вместимостью до 100 посадочных мест
7	Подземные, подземно-наземные, наземные стоянки
8	Приобъектные открытые стоянки
9	Объекты розничной торговли до 300 м ² торговой площади
10	Аварийно-эксплуатационные службы
11	Объекты охраны общественного порядка
12	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
13	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные

	подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты)
14	Общественные туалеты
15	Пункты оказания первой медицинской помощи, травмопункты
16	Аптеки, аптечные пункты
17	Объекты, технологически связанные с назначением основного вида использования

СО-4. Зона объектов религиозного назначения

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Культовые и религиозные объекты
2	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые) вместимостью до 70 посадочных мест
3	Подземные, подземно-наземные, наземные стоянки
4	Приобъектные открытые стоянки
5	Объекты розничной торговли до 300 м ² торговой площади
6	Аварийно-эксплуатационные службы
7	Музеи, выставочные залы, галереи, салоны, библиотеки
8	Объекты охраны общественного порядка
9	Гостиницы
10	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты)

СО-4'. Зона резервирования для восстановления объектов религиозного значения

Зона резервирования для восстановления объектов религиозного значения выделена для восстановления утраченных доминант-храмов с возможностью определения параметров по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления города Костромы. Виды разрешенного использования, предельные параметры разрешенного строительства определяются в порядке, предусмотренном статьей 15 настоящих Правил.

4. Градостроительные регламенты. Зона учреждений здравоохранения

З-1, З-1'. Зона учреждений здравоохранения

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Больничные учреждения, медицинские центры (многопрофильные и специализированные больницы, диспансеры, родильные дома, перинатальные центры, геронтопсихиатрические центры и другие

	подобные объекты)
2	Амбулаторно-поликлинические учреждения (поликлиники для детей и взрослых общего профиля, стоматологические поликлиники и кабинеты, консультативные и диагностические центры без стационара и другие подобные объекты)
3	Станции скорой помощи
4	Учреждения санитарно-эпидемиологической службы, дезинфекционные станции, учреждения судебно-медицинской экспертизы, станции переливания крови, контрольно-аналитические лаборатории, виварии
5	Реабилитационные учреждения для инвалидов и других лиц с ограничениями жизнедеятельности
6	Аптеки, аптечные пункты, магазины медтехники
7	Пункты оказания первой медицинской помощи, травмопункты
8	Хосписы
9	Морги

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Приобъектные открытые стоянки
2	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты)

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Ветеринарные лаборатории, ветеринарные центры, станции по борьбе с болезнями животных, участковые ветеринарные лечебницы, ветеринарные клиники без содержания животных
2	Медицинские лаборатории
3	Объекты охраны общественного порядка
4	Объекты розничной торговли до 300 м ² торговой площади
5	Культовые и религиозные объекты
6	Объекты социального обеспечения
7	Дома-интернаты общего типа
8	Специализированные дома-интернаты
9	Специальные гостиницы, дома ночного пребывания, приюты, центры социальной адаптации и другие подобные объекты
10	Учреждения дополнительного специального образования взрослых, повышения квалификации, профессиональной подготовки и переподготовки кадров, связанные с назначением основного вида использования

5. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

Ж-1. Зона малоэтажной, индивидуальной жилой застройки

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения

правовых условий формирования жилых районов преимущественно из отдельно стоящих жилых домов с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Одноквартирные (индивидуальные) жилые дома
2	Блокированные жилые дома (количество блоков не более 4-х)
3	Многоквартирные жилые дома до 8 квартир
4	Объекты дошкольного образования
5	Детские учреждения дополнительного и специального образования
6	Общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования)
7	Объекты розничной торговли площадью до 300 м ² торговой площади
8	Объекты бытового обслуживания (фотоателье, парикмахерские, предприятия проката, мастерские по ремонту обуви, салоны красоты, приемные пункты химчистки и прачечных, ателье и другие подобные объекты)
9	Спортивно-оздоровительные, спортивные сооружения вместимостью до 30 одновременных посетителей
10	Аптеки, аптечные пункты
11	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
12	Объекты охраны общественного порядка

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Подземные, подземно-наземные, наземные стоянки
2	Приобъектные открытые стоянки
3	Хозяйственные (дворовые) постройки
4	Площадки для сбора мусора
5	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты)
6	Приобъектные открытые стоянки

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Объекты начального и среднего общего образования
2	Блокированные жилые дома (количество блоков не более 8-ми)
3	Аварийно-эксплуатационные службы
4	Объекты охраны общественного порядка
5	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые) вместимостью до 70 посадочных мест
6	Культовые и религиозные объекты

7	Объекты розничной торговли площадью более 300 м ² торговой площади
8	Спортивно-оздоровительные, спортивные сооружения вместимостью более 30 одновременных посетителей

Ж-2. Зона среднеэтажной жилой застройки

Зона среднеэтажной жилой застройки Ж-2 выделена для формирования жилых районов с размещением блокированных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Многоквартирные жилые дома не выше 4 этажей
2	Одноквартирные (индивидуальные) жилые дома
3	Объекты дошкольного образования
4	Детские учреждения дополнительного и специального образования
5	Общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования)
6	Объекты розничной торговли площадью до 300 м ² торговой площади
7	Объекты бытового обслуживания (фотоателье, парикмахерские, предприятия проката, мастерские по ремонту обуви, салоны красоты, приемные пункты химчистки и прачечных, ателье, бани, сауны и другие подобные объекты)
8	Спортивно-оздоровительные, спортивные сооружения вместимостью до 50 одновременных посетителей
9	Аптеки, аптечные пункты
10	Музеи, выставочные залы, галереи, салоны, библиотеки
11	Объекты административного назначения для оказания услуг населению (юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлторские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты)
12	Отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты и другие подобные объекты
13	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые) вместимостью до 70 посадочных мест
14	Молочные кухни, раздаточные пункты детского питания
15	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
16	Объекты охраны общественного порядка
17	Общественные туалеты

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Подземные, подземно-наземные, наземные стоянки
2	Приобъектные открытые стоянки

3	Площадки для сбора мусора
4	Детские спортивные площадки, площадки для отдыха
5	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты)

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые) вместимостью более 70 посадочных мест
2	Амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 200 м ²
3	Объекты розничной торговли площадью более 300 м ² торговой площади
4	Культовые и религиозные объекты
5	Спортивные сооружения вместимостью более 50 единовременных посетителей
6	Гостиницы, общежития

Ж-3. Зона многоэтажной жилой застройки

Зона многоэтажной жилой застройки Ж-3 выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Многоквартирные жилые дома 5 этажей
2	Объекты дошкольного образования
3	Детские учреждения дополнительного и специального образования
4	Общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования)
5	Учебно-производственные комбинаты
6	Отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты и другие подобные объекты
7	Объекты бытового обслуживания (фотоателье, парикмахерские, предприятия проката, мастерские по ремонту обуви, салоны красоты, приемные пункты химчистки и прачечных, ателье, бани, сауны и другие подобные объекты)
8	Объекты розничной торговли площадью до 500 м ² торговой площади
9	Спортивно-оздоровительные, спортивные сооружения вместимостью до 50 единовременных посетителей
10	Аптеки, аптечные пункты
11	Объекты административного назначения для оказания услуг населению (юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлторские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, кредитно-

	финансовые учреждения и другие подобные объекты)
12	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые) вместимостью до 70 посадочных мест
13	Объекты культуры клубного типа (клубы по интересам, кроме развлекательных, работающих в ночное время, студии, дома творчества, кинотеатры, дискотеки и другие подобные объекты)
14	Амбулаторно-поликлинические учреждения (поликлиники для детей и взрослых общего профиля, стоматологические поликлиники и кабинеты, консультационные и диагностические центры без стационаров и другие подобные объекты)
15	Молочные кухни, раздаточные пункты детского питания
16	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
17	Объекты охраны общественного порядка
18	Общественные туалеты
19	Музеи, выставочные залы, салоны, библиотеки
20	Молочные кухни, раздаточные пункты детского питания

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Подземные, наземные стоянки
2	Приобъектные открытые автостоянки
3	Площадки для сбора мусора
4	Детские спортивные площадки, площадки для отдыха
5	Некоммерческие организации, связанные с обслуживанием проживающего населения (жилищно-эксплуатационные конторы, офисы управляющих компаний, аварийно-эксплуатационные службы и другие подобные объекты)
6	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты)

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Многоквартирные жилые дома 2-4-этажные
2	Многоквартирные жилые дома 6-12-этажные
3	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые) вместимостью более 70 посадочных мест
4	Объекты розничной торговли площадью более 500 м ² торговой площади
5	Спортивно-оздоровительные, спортивные сооружения вместимостью более 50 одновременных посетителей
6	Культовые и религиозные объекты
7	Гостиницы, общежития

Ж-3'. Зона многоэтажной жилой застройки (преимущественно 5-этажная)
Зона многоэтажной жилой застройки Ж-3' выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов

преимущественно 5-этажных. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Многokвартирные жилые дома 5 этажей
2	Многokвартирные жилые дома 2-4-этажные
3	Объекты дошкольного образования
4	Детские учреждения дополнительного и специального образования
5	Общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования)
6	Учебно-производственные комбинаты
7	Амбулаторно-поликлинические учреждения (поликлиники для детей и взрослых общего профиля, стоматологические поликлиники и кабинеты, консультационные и диагностические центры без стационаров и другие подобные объекты) площадью не более 400 м ²
8	Отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты и другие подобные объекты
9	Объекты бытового обслуживания (фотоателье, парикмахерские, предприятия проката, мастерские по ремонту обуви, салоны красоты, приемные пункты химчистки и прачечных, ателье, бани, сауны и другие подобные объекты)
10	Объекты розничной торговли площадью до 300 м ² торговой площади
11	Спортивно-оздоровительные, спортивные сооружения вместимостью до 30 единовременных посетителей
12	Аптеки, аптечные пункты
13	Объекты административного назначения для оказания услуг населению (юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлторские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты)
14	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые) вместимостью до 50 посадочных мест
15	Объекты культуры клубного типа (клубы по интересам, кроме развлекательных, работающих в ночное время, студии, дома творчества, киноvideозалы, дискотеки и другие подобные объекты)
16	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
17	Объекты охраны общественного порядка
18	Общественные туалеты
19	Музеи, выставочные залы, салоны, библиотеки
20	Молочные кухни, раздаточные пункты детского питания

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Подземные, подземно-наземные, наземные стоянки
2	Приобъектные открытые стоянки

3	Площадки для сбора мусора
4	Детские спортивные площадки, площадки для отдыха
5	Некоммерческие организации, связанные с обслуживанием проживающего населения (жилищно-эксплуатационные конторы, офисы управляющих компаний, аварийно-эксплуатационные службы и другие подобные объекты)
6	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты)

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Одноквартирные (индивидуальные) жилые дома
2	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые) вместимостью более 50 посадочных мест
3	Объекты розничной торговли площадью более 300 м ² торговой площади
4	Спортивно-оздоровительные, спортивные сооружения вместимостью более 30 одновременных посетителей
5	Культовые и религиозные объекты
6	Гостиницы, общежития

Ж-4. Зона многоэтажной жилой застройки (6-12-этажная)

Зона многоэтажной жилой застройки Ж-4 выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов 6-12 этажей. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Многоквартирные жилые дома 6-12 этажей
2	Многоквартирные жилые дома 5 этажей
3	Объекты дошкольного образования
4	Детские учреждения дополнительного и специального образования
5	Общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования)
6	Учебно-производственные комбинаты
7	Амбулаторно-поликлинические учреждения (поликлиники для детей и взрослых общего профиля, стоматологические поликлиники и кабинеты, консультационные и диагностические центры без стационаров и другие подобные объекты)
8	Отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты и другие подобные объекты
9	Объекты бытового обслуживания (фотоателье, парикмахерские, предприятия проката, мастерские по ремонту обуви, салоны красоты, приемные пункты химчистки и прачечных, ателье, бани, сауны и другие

	подобные объекты)
10	Объекты розничной торговли площадью до 1000 м ² торговой площади
11	Спортивно-оздоровительные, спортивные сооружения вместимостью до 150 одновременных посетителей
12	Аптеки, аптечные пункты
13	Объекты административного назначения для оказания услуг населению (юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлторские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты)
14	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые) вместимостью до 100 посадочных мест
15	Объекты культуры клубного типа (клубы по интересам, кроме развлекательных, работающих в ночное время, студии, дома творчества, киноvideозалы, дискотеки и другие подобные объекты)
16	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
17	Объекты охраны общественного порядка
18	Общественные туалеты
19	Музеи, выставочные залы, салоны, библиотеки
20	Молочные кухни, раздаточные пункты детского питания

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Подземные, подземно-наземные, наземные стоянки
2	Приобъектные открытые стоянки
3	Площадки для сбора мусора
4	Детские, спортивные площадки, площадки для отдыха
5	Некоммерческие организации, связанные с обслуживанием проживающего населения (жилищно-эксплуатационные конторы, офисы управляющих компаний, аварийно-эксплуатационные службы и другие подобные объекты)
6	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты)

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Многоквартирные жилые дома более 12 этажей
2	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые) вместимостью более 100 посадочных мест
3	Объекты розничной торговли площадью более 1000 м ² торговой площади
4	Спортивно-оздоровительные, спортивные сооружения вместимостью более 150 одновременных посетителей
5	Культовые и религиозные объекты
6	Гостиницы, общежития

Ж-5. Зона развития индивидуальной жилой застройки

Зона развития жилой застройки Ж-5 выделена для формирования жилых районов индивидуальной жилой застройки с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления города Костромы. Виды разрешенного использования определяются в порядке, предусмотренном статьей 15 настоящих Правил.

Ж-5'. Зона развития многоэтажной жилой застройки преимущественно 5-этажной

Зона развития жилой застройки Ж-5' выделена для формирования преимущественно 5-этажной жилой застройки с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления города Костромы. Виды разрешенного использования определяются в порядке, предусмотренном статьей 15 настоящих Правил.

Ж-5''. Зона развития жилой застройки смешанной этажности

Зона развития жилой застройки Ж-5'' выделена для формирования жилой застройки смешанной этажности (малоэтажной, среднеэтажной и многоэтажной) с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления города Костромы. Виды разрешенного использования, предельные параметры разрешенного строительства определяются в порядке, предусмотренном статьей 15 настоящих Правил.

6. Градостроительные регламенты. Смешанные зоны

ДЖ-1. Смешанная общественно-жилая зона центра

Зона смешанной общественно-жилой застройки центра ДЖ-1 выделена для формирования общественно-жилой застройки на территории центра города Костромы.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации (объекты социального обслуживания, социальной защиты, пенсионного обеспечения, ЗАГСы, архивы, информационные и аналитические центры и другие подобные объекты)
2	Коммерческие объекты (отдельные офисы различных фирм, компаний, юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлторские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты)
3	Научные, исследовательские, проектные организации
4	Объекты охраны общественного порядка
5	Отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты и другие подобные объекты

6	Гостиницы вместимостью менее 50 номеров
7	Объекты культуры клубного типа (клубы по интересам, кроме развлекательных, работающих в ночное время, студии, дома творчества, киноvideозалы, дискотеки и другие подобные объекты)
8	Объекты розничной торговли площадью до 300 м ² торговой площади
9	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые) вместимостью не более 50 посадочных мест
10	Объекты бытового обслуживания (фотоателье, парикмахерские, предприятия проката, мастерские по ремонту обуви, салоны красоты, приемные пункты химчистки и прачечных, ателье, бани, сауны и другие подобные объекты)
11	Музей, выставочные залы, галереи, салоны, библиотеки
12	Одноквартирные (индивидуальные) жилые дома
13	Многоквартирные жилые дома до 3-х этажей
14	Объекты дошкольного образования
15	Детские учреждения дополнительного и специального образования
16	Общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования)
17	Общежития до 3-х этажей
18	Аптеки, аптечные пункты
19	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
20	Объекты охраны общественного порядка
21	Общественные туалеты
22	Молочные кухни, раздаточные пункты детского питания

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Подземные, подземно-наземные, наземные стоянки
2	Приобъектные открытые стоянки
3	Площадки для сбора мусора
4	Детские спортивные площадки, площадки для отдыха
5	Некоммерческие организации, связанные с обслуживанием проживающего населения (жилищно-эксплуатационные конторы, офисы управляющих компаний, аварийно-эксплуатационные службы и другие подобные объекты)
6	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты)

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 200 м ²
2	Объекты высшего профессионального образования с площадью участков до 0,4 га
3	Объекты среднего профессионального образования с площадью участков

	до 0,4 га
4	Объекты дополнительного образования взрослых с площадью участков до 0,4 га
5	Гостиницы вместимостью более 50 номеров
6	Объекты розничной торговли площадью более 300 м ² торговой площади
7	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые) вместимостью более 50 посадочных мест
8	Культовые и религиозные объекты

ДЖ-2. Зона смешанной многоэтажной общественно-жилой застройки

Зона смешанной многоэтажной общественно-жилой застройки ДЖ-2 выделена для формирования жилой и общественной застройки на примагистральных территориях.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации (объекты социального обслуживания, социальной защиты, пенсионного обеспечения, ЗАГСы, архивы, информационные и аналитические центры и другие подобные объекты)
2	Коммерческие объекты (отдельные офисы различных фирм, компаний, юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлторские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты)
3	Объекты охраны общественного порядка
4	Отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты и другие подобные объекты
5	Гостиницы
6	Объекты культуры клубного типа (клубы по интересам, кроме развлекательных, работающих в ночное время, студии, дома творчества, киноvideозалы, дискотеки и другие подобные объекты)
7	Объекты розничной торговли
8	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые)
9	Развлекательные и игровые объекты (боулинг, бильярд и другие подобные объекты)
10	Объекты бытового обслуживания
11	Музеи, выставочные залы, галереи, салоны, библиотеки
12	Многоквартирные жилые дома 6-17 этажей
13	Многоквартирные жилые дома 5 этажей
14	Объекты дошкольного образования
15	Объекты начального и среднего общего образования
16	Общежития
17	Спортивно-оздоровительные, спортивные сооружения без трибун вместимостью до 100 единовременных посетителей
18	Автозаправочные станции, автомойки до 2 постов, автостанции
19	Аптеки, аптечные пункты

20	Общественные туалеты
21	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Подземные, подземно-наземные, наземные стоянки
2	Приобъектные открытые стоянки
3	Площадки для сбора мусора
4	Детские спортивные площадки, площадки для отдыха
5	Некоммерческие организации, связанные с обслуживанием проживающего населения (жилищно-эксплуатационные конторы, офисы управляющих компаний, аварийно-эксплуатационные службы и другие подобные объекты)
6	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты)

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Объекты высшего профессионального образования с площадью участков до 0,4 га
2	Объекты среднего профессионального образования с площадью участков до 0,4 га
3	Объекты дополнительного образования для взрослых с площадью участков до 0,4 га
4	Многоквартирные жилые дома свыше 17 этажей
5	Культовые и религиозные объекты

ДЖ-2'. Зона смешанной общественно-жилой застройки, преимущественно 5-этажной

Зона смешанной общественно-жилой застройки ДЖ-2' выделена для формирования жилой (преимущественно 5-этажной) и общественной застройки на приагистральных территориях.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации (объекты социального обслуживания, социальной защиты, пенсионного обеспечения, ЗАГСы, архивы, информационные и аналитические центры и другие подобные объекты)
2	Коммерческие объекты (отдельные офисы различных фирм, компаний, юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлторские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты)

3	Объекты охраны общественного порядка
4	Отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты и другие подобные объекты
5	Гостиницы
6	Объекты культуры клубного типа (клубы по интересам, кроме развлекательных, работающих в ночное время, студии, дома творчества, киноvideозалы, дискотеки и другие подобные объекты)
7	Объекты розничной торговли
8	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые)
9	Развлекательные и игровые объекты (боулинг, бильярд и другие подобные объекты)
10	Объекты бытового обслуживания
11	Музеи, выставочные залы, галереи, салоны, библиотеки
12	Многokвартирные жилые дома 5 этажей
13	Многokвартирные жилые дома 2-4 этажей
14	Объекты дошкольного образования
15	Объекты начального и среднего общего образования
16	Общежития до 5 этажей
17	Крытые физкультурно-оздоровительные комплексы без трибун вместимостью до 50 одновременных посетителей
18	Автозаправочные станции, автомойки до 2 постов, автостанции
19	Аптеки, аптечные пункты
20	Общественные туалеты
21	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Подземные, подземно-наземные, наземные стоянки
2	Приобъектные открытые стоянки
3	Площадки для сбора мусора
4	Детские спортивные площадки, площадки для отдыха
5	Некоммерческие организации, связанные с обслуживанием проживающего населения (жилищно-эксплуатационные конторы, офисы управляющих компаний, аварийно-эксплуатационные службы и другие подобные объекты)
6	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты)

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Многokвартирные жилые дома свыше 5 этажей
2	Культовые и религиозные объекты

ДЖ-2''. Зона смешанной среднеэтажной общественно-жилой застройки
Зона смешанной среднеэтажной общественно-жилой застройки ДЖ-2''

выделена для формирования жилой (2-4-этажной) и общественной застройки на примыкающих территориях.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации (объекты социального обслуживания, социальной защиты, пенсионного обеспечения, ЗАГСы, архивы, информационные и аналитические центры и другие подобные объекты)
2	Коммерческие объекты (отдельные офисы различных фирм, компаний, юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлторские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты)
3	Объекты охраны общественного порядка
4	Отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты и другие подобные объекты
5	Гостиницы
6	Объекты культуры клубного типа (клубы по интересам, кроме развлекательных, работающих в ночное время, студии, дома творчества, кинотеатры, дискотеки и другие подобные объекты)
7	Объекты розничной торговли
8	Объекты общественного питания
9	Развлекательные и игровые объекты (боулинг, бильярд и т.д.)
10	Объекты бытового обслуживания
11	Музеи, выставочные залы, салоны, библиотеки
12	Многоквартирные жилые дома 2-4-этажные
13	Индивидуальные жилые дома
14	Объекты дошкольного образования
15	Объекты начального и среднего общего образования
16	Общежития до 4-х этажей
17	Крытые физкультурно-оздоровительные комплексы без трибун вместимостью до 50 единовременных посетителей
18	Аптеки, аптечные пункты
19	Общественные туалеты
20	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
21	Автомойки до 2 постов

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Подземные, подземно-наземные, наземные стоянки
2	Приобъектные открытые стоянки
3	Площадки для сбора мусора
4	Детские спортивные площадки, площадки для отдыха
5	Некоммерческие организации, связанные с обслуживанием проживающего населения (жилищно-эксплуатационные конторы, офисы управляющих

	компаний, аварийно-эксплуатационные службы и другие подобные объекты)
6	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты)

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Многоквартирные жилые дома свыше 4-х этажей
2	Культовые и религиозные объекты

ДЖ-2^{III}. Зона смешанной общественно-жилой застройки повышенной этажности

Зона смешанной общественно-жилой застройки повышенной этажности ДЖ-2^{III} выделена для формирования жилой (более 6 этажей) и общественной застройки на примагистральных территориях.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации (объекты социального обслуживания, социальной защиты, пенсионного обеспечения, ЗАГСы, архивы, информационные и аналитические центры и другие подобные объекты)
2	Коммерческие объекты (отдельные офисы различных фирм, компаний, юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлторские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты)
3	Объекты охраны общественного порядка
4	Отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты и другие подобные объекты
5	Гостиницы
6	Объекты культуры клубного типа (клубы по интересам, кроме развлекательных, работающих в ночное время, студии, дома творчества, киноvideозалы, дискотеки и другие подобные объекты)
7	Объекты розничной торговли
8	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые)
9	Развлекательные и игровые объекты (боулинг, бильярд и другие подобные объекты)
10	Объекты бытового обслуживания
11	Музеи, выставочные залы, галереи, салоны, библиотеки
12	Многоквартирные жилые дома свыше 6 этажей
13	Объекты дошкольного образования
14	Объекты начального и среднего общего образования
15	Общежития

16	Спортивно-оздоровительные, спортивные сооружения крытые без трибун вместимостью до 100 одновременных посетителей
17	Аптеки, аптечные пункты
18	Общественные туалеты
19	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
20	Автомойки до 2 постов

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Подземные, подземно-наземные, наземные стоянки
2	Приобъектные открытые автостоянки
3	Площадки для сбора мусора
4	Детские спортивные площадки, площадки для отдыха
5	Некоммерческие организации, связанные с обслуживанием проживающего населения (жилищно-эксплуатационные конторы, офисы управляющих компаний, аварийно-эксплуатационные службы и другие подобные объекты)
6	Объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, АТС и другие подобные объекты)

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Культовые и религиозные объекты

7. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

С-1, С-1'. Зона режимных объектов ограниченного доступа

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Военная академия
2	Учреждения, исполняющие наказания
3	Военные объекты

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Приобъектные открытые стоянки
2	Подземные, подземно-наземные, наземные гаражи
3	Объекты охраны общественного порядка
4	Объекты розничной торговли до 300 м ² торговой площади
5	Амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 400 м ²

6	Общежития
7	Объекты инженерной инфраструктуры

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
2	Объекты производственного назначения

С-2. Зона кладбищ

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования существующих (функционирующих и закрытых) кладбищ смешанного и традиционного захоронения с размещением новых кладбищ смешанного и традиционного захоронения, а также зданий, строений и сооружений, предназначенных для погребения, после получения согласований в установленном порядке и проведения публичных слушаний.

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Кладбища
2	Крематории
3	Колумбарии
4	Культовые и религиозные объекты
5	Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей
6	Вспомогательные производственные, хозяйственные и административно-бытовые объекты, связанные с функционированием кладбищ и крематориев
7	Временные объекты розничной торговли
8	Общественные туалеты
9	Приобъектные открытые стоянки
10	Объекты охраны общественного порядка
11	Объекты инженерной инфраструктуры

С-3. Зона водозаборных сооружений

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования участков источников водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Водозаборные сооружения
2	Насосные станции

8. Градостроительные регламенты. Зоны производственного и

коммунального назначения

ПК-1. Зона производственно-коммунальных объектов II класса опасности

Зона ПК - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий II класса опасности (размер санитарно-защитной зоны 500 м) с возможностью развития указанных объектов, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Предприятия различного профиля II класса опасности
2	Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий
3	Объекты оптовой, оптово-розничной торговли

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
2	Здания административно-управленческого, хозяйственного назначения, конструкторские бюро
3	Объекты складского назначения различного профиля
4	Приобъектные открытые стоянки
5	Подземные, наземные гаражи
6	Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей
7	Объекты постоянного хранения транспорта, связанного с производством
8	Объекты охраны общественного порядка
9	Предприятия различного профиля III, IV, V классов опасности

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Объекты розничной торговли
2	Объекты общественного питания
3	Автозаправочные станции

ПК-2. Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности

Зона ПК-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий III класса опасности (размер санитарно-защитной зоны 300 м). Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Коммунально-складские объекты и производственные предприятия различного профиля III класса опасности
2	Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий
3	Объекты оптовой, оптово-розничной торговли

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Приобъектные открытые стоянки
2	Подземные, подземно-наземные, наземные гаражи
3	Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей
4	Объекты охраны общественного порядка
5	Предприятия различного профиля IV, V классов опасности

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Объекты розничной торговли
2	Объекты общественного питания
3	Складские объекты
4	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

ПК-3. Зона производственно-коммунальных объектов IV класса опасности

Зона ПК-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса опасности (размер санитарно-защитной зоны 100 м), с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Коммунально-складские объекты и производственные предприятия различного профиля IV класса опасности
2	Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Приобъектные открытые стоянки
2	Подземные, подземно-наземные, наземные гаражи

3	Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей
4	Объекты охраны общественного порядка
5	Предприятия различного профиля V класса опасности

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Объекты розничной торговли
2	Объекты общественного питания
3	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
4	Объекты оптовой, оптово-розничной торговли

ПК-4. Зона производственно-коммунальных объектов V класса опасности

Зона ПК-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса опасности (размер санитарно-защитной зоны 50 м), с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Коммунально-складские и производственные предприятия различного профиля V класса опасности
2	Объекты складского назначения различного профиля
3	Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий
4	Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения
5	Объекты оптовой, оптово-розничной торговли

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Приобъектные открытые стоянки
2	Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей
3	Объекты охраны общественного порядка

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
2	Объекты розничной торговли

ПК-5. Зона развития производственно-коммунальных объектов

Зона развития производственно-коммунальных объектов ПК-5 выделена для формирования участков производственно-коммунального назначения с возможностью определения параметров застройки по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления города Костромы. Предельные параметры разрешенного строительства определяются в порядке, предусмотренном статьей 15 настоящих Правил.

ПК–5(3). Зона развития производственно-коммунальных объектов III класса опасности

Список видов разрешенного использования зоны ПК-5(3) определяется в соответствии с видами разрешенного использования, установленных настоящими Правилами для зоны производственно-коммунальных объектов III класса опасности ПК–2.

ПК–5(4). Зона развития производственно-коммунальных объектов IV класса опасности

Список видов разрешенного использования зоны ПК-5(4) определяется в соответствии с видами разрешенного использования, установленных настоящими Правилами для зоны производственно-коммунальных объектов IV класса опасности ПК–3.

ПК–5(5). Зона развития производственно-коммунальных объектов V класса опасности

Список видов разрешенного использования зоны ПК-5(5) определяется в соответствии с видами разрешенного использования, установленных настоящими Правилами для зоны производственно-коммунальных объектов V класса опасности ПК–4.

9. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны

Р-1. Зона особо охраняемых природных территорий регионального уровня

В соответствии с частями 6, 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти Костромской области в соответствии с федеральными законами.

В составе зоны Р-1 расположены следующие объекты – государственные памятники природы регионального значения:

1. Туристско-рекреационная местность «Костромская слобода»;
2. Туристско-рекреационная местность «Парк «Берендеевка»;
3. Туристско-рекреационная местность «Парк «Губернский»;
4. Туристско-рекреационная местность «Зона отдыха в поселке Первомайский города Костромы».

Р–2. Зона набережных

Представленные ниже градостроительные регламенты распространяются на земельные участки в составе данной зоны Р-2 только в случае, когда части территорий общего пользования - набережных переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые

распространяется действие градостроительных регламентов.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Набережные
2	Сооружения набережных (причалы, станции, иные сооружения)
3	Вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха (бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы)
4	Игровые, спортивные площадки
5	Аттракционы
6	Пляжи
7	Общественные туалеты
8	Прокат игрового и спортивного инвентаря

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Объекты охраны общественного порядка
2	Досуговые объекты
3	Объекты общественного питания
4	Развлекательные и игровые объекты (боулинг, бильярд и другие подобные объекты)
5	Объекты розничной торговли до 150 м ² торговой площади
6	Приобъектные автостоянки
7	Гостиницы
8	Спортивно-оздоровительные сооружения

Р-3. Зона парков, скверов, бульваров

Представленные ниже градостроительные регламенты распространяются на земельные участки в составе данной зоны Р-3 только в случае, когда части территорий общего пользования – парков, скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Парки
2	Скверы, аллеи, бульвары
3	Мемориальные комплексы
4	Малые архитектурные формы, фонтаны
5	Игровые площадки
6	Общественные туалеты
7	Прокат игрового и спортивного инвентаря

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Объекты охраны общественного порядка
2	Объекты общественного питания
3	Подземные стоянки
4	Приобъектные открытые стоянки

Р-4. Зона рекреационно-природных территорий

Представленные ниже градостроительные регламенты распространяются на земельные участки в составе данной зоны Р-4 только в случае, когда части территорий общего пользования (городских лесов, иных территорий), переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Лесные массивы
2	Санитарно-защитные лесополосы
3	Лесопарки
4	Малые архитектурные формы, фонтаны
5	Игровые, спортивные площадки
6	Прокат игрового и спортивного инвентаря
7	Общественные туалеты
8	Специальные парки (зоопарки, аквапарки, ботанические сады и другие подобные объекты с комплексом обслуживания)

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Объекты охраны общественного порядка
2	Санаторно-курортные учреждения
3	Социально-реабилитационные учреждения
4	Гостиницы
5	Центры обслуживания туристов
6	Приобъектные автостоянки

10. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны

СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий

Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов

разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Поля и участки для выращивания сельхозпродукции
2	Луга, пастбища
3	Фермерские хозяйства
4	Подсобные хозяйства

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Приобъектные открытые стоянки

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Складские объекты
2	Перерабатывающие предприятия
3	Объекты оптовой торговли

СХ-2. Зона коллективных садов

Зона коллективных садов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Дачные дома, летние сооружения
2	Сады, огороды

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Хозяйственные (дворовые) постройки (гаражи, мастерские, сараи, теплицы, бани и другое)
2	Объекты охраны общественного порядка
3	Емкости для хранения воды на индивидуальном участке; скважина; общественные резервуары для хранения воды

Условно разрешенные виды использования:

№	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и
---	--

п/п	объектов капитального строительства
1	Коллективные овощехранилища
2	Объекты розничной торговли до 150 м ² торговой площади
3	Приобъектные открытые стоянки

СХ-3. Зона декоративного растениеводства и плодopитомников

Зона СХ-3 выделена для обеспечения правовых условий размещения сельскохозяйственных объектов декоративного растениеводства и плодopитомников, а также зданий, строений, сооружений сельскохозяйственного назначения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Объекты декоративного растениеводства
2	Плодopитомники

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Приобъектные открытые стоянки
2	Вспомогательные помещения
3	Резервуары для хранения воды, скважины

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Объекты оптовой торговли
2	Объекты розничной торговли до 150 м ² торговой площади

11. Градостроительные регламенты. Зона железнодорожного транспорта.

ЖТ. Зона железнодорожного транспорта

Зона железнодорожного транспорта ЖТ выделена для обеспечения правовых условий размещения объектов железнодорожного транспорта в соответствии с их технологическими потребностями.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Объекты железнодорожного транспорта
2	Складские объекты
3	Объекты технического и инженерного обеспечения железнодорожного транспорта

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и
---	--

п/п	объектов капитального строительства
1	Приобъектные открытые стоянки
2	Наземные гаражи
3	Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей
4	Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Объекты транспорта (предприятия автосервиса)

12. Градостроительные регламенты. Зона федеральной магистральной автодороги

АТ. Зона федеральной магистральной автодороги

Представленные ниже градостроительные регламенты распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенные красными линиями.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Автомобильная магистраль
2	Объекты технического и инженерного обеспечения автодороги

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	Объекты транспорта (предприятия автосервиса, автозаправочные станции)

Статья 17. Градостроительные регламенты. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Наименование зоны (подзоны)	Предельный размер земельного участка	Минимальный отступ от границ участка	Предельная высота зданий ****	Максимальный процент застройки земельного участка
Д – 1, т.ч.:	44м ² /1 раб. место*	-	11м	50%
	44м ² /1 раб. место*	-	9м	50%
Д-1'				
Д – 1''	44м ² /1 раб. место*	-	9м	50%

Д-2	10 м ² /1 раб место*	6м	42м	80%
Д-2'	10 м ² /1 раб место*	6м	18м	70%
Д-2''	10 м ² /1 раб место*	-	11м	50%
Д-3, в т.ч.:	13,5 м ² /1 раб место *	3м	20м	70%
Д-3'	13,5 м ² /1 раб место *	-	11 м	70%
Д-4	13,5 м ² /1 раб место *	3м	18м	70%
СО-1	***	3м	18м	70%
СО-2	50м ² /1 учащегося*	-	14м	60%
СО-3	0,7-0,9га/1 тыс. чел.*	3м	18м	50%
СО-4	7м ² / единицу вместимости храма	3	**	20%
З-1, т.ч.:	не менее 0,3га	5м	21м	60%
З-1' (в пределах историко-культурной заповедной территории)	не менее 0,3га	-	14м	60%
Ж-1 в т.ч.:	не менее 200 м ²	3 м	9м	40%
Подзона дошкольных образовательных учреждений	40 м ² / место*	3 м	9м	40%
Ж-2, в т.ч.:	30-100 м ² (без площади застройки)/квартиру	-	11м	50%
Подзона дошкольных образовательных учреждений	40 м ² / место*	3 м	9м	40%
Подзона общеобразовательных учреждений	50 м ² / место*	3 м	9м	50%
Ж-3, Ж-3', в т.ч.:	не более 1,5 га	3м	20м	60%
Подзона дошкольных образовательных учреждений	40 м ² / место*	3 м	9м	40%
Подзона общеобразовательных учреждений	50 м ² / место*	3 м	14м	50%
Ж-4, в т.ч.:	не более 1,5 га	6м	42м	60%

Подзона дошкольных образовательных учреждений	40 м ² / место*	3 м	11м	40%
Подзона общеобразовательных учреждений	50 м ² / место*	3 м	14м	50%
Ж-5	не менее 200м ²	3м	9м	40%
Ж-5'	не менее 1,5га	3м	20м	60%
ДЖ-1	*	-	11м	50%
ДЖ-2	*	3м	60м	70%
ДЖ-2'	*	3м	20м	60%
ДЖ-2''	*	3м	11м	50%
ДЖ-2'''	*	6м	80м	70%
С-1 в т.ч.:	-	3м	18м	60%
С-1'	1га	3м	14м	70%
С-2	40га	3 м	—	10%
С-3	12га	3 м	7м	10%
ПК-1	***	3м	—	70%
ПК-2	***	3м	—	70%
ПК-3	***	3м	—	70%
ПК-4	***	3м	—	70%
Р-1	—	—	—	—
Р-2	—	—	7м	30%
Р-3	—	—	7м	10%
Р-4	—	—	7м	10%
СХ-1	—	3м	14м	20%
СХ-2	—	3м	7м	25%
СХ-3	—	3м	7м	15%
ЖТ	—	—	—	—
АТ	—	—	—	—

* Определяется в зависимости от емкости, вида учреждения согласно СНиП 2.07.01-89*.

** Определяется в соответствии с СП 31-103-99.

*** Определяется СНиП II-89-80.

****Предельная высота зданий принимается: от уровня планировочной отметки земли до обреза карниза или парапета здания. Для поддержания и обогащения архитектурного облика зданий допускается превышение отметок обреза карниза (парапета) отдельных архитектурных элементов здания не более 10-15% при условии распространения превышения не более 1/3 площади застройки здания.

Статья 18. Описание ограничений по требованиям охраны объектов культурного наследия

1. Использование земельных участков, объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры и

расположены в пределах зон, обозначенных на Карте границ зон с особыми условиями использования территорий города Костромы, осуществляется в соответствии с:

1) градостроительными регламентами, определенными статьей 16 настоящих Правил, применительно к соответствующим территориальным зонам с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) режимами использования земель в границах зон охраны памятников истории и культуры исторической части города Костромы (утвержденными постановлением главы администрации Костромской области от 19 декабря 1997 года № 837).

2. Зоны охраны памятников истории и культуры исторической части города Костромы включают историко-культурную заповедную территорию, зону охраны памятников истории и культуры, зону охраны археологического культурного слоя.

Правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон охраны памятников истории и культуры исторической части города Костромы, должны осуществлять проектную деятельность в соответствии с режимами использования земель и градостроительными регламентами, установленными для соответствующих территориальных зон с учетом ограничений, определенных настоящей статьей. Органы, уполномоченные в области охраны объектов культурного наследия, осуществляют контроль за соответствием проектных решений планируемых объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных в границах указанных зон, установленным для них режимам использования земель и градостроительным регламентам.

Границы территорий и зон охраны объектов культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон определяются проектом зон охраны памятников истории и культуры.

3. В целях сохранения города Костромы как исторического поселения использование земельных участков, объектов капитального строительства, в зоне охраны памятников истории и культуры осуществляется в соответствии со следующими принципами:

1) сохранение и регенерация историко-градостроительной среды при первоочередной задаче восстановления и реставрации памятников истории и культуры, воссоздания своеобразия архитектурно-художественных качеств застройки и индивидуального образа города Костромы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

2) сохранение исторически сложившейся радиально-кольцевой системы улиц города;

3) восстановление принципа периметральной застройки кварталов в границах зон охраны памятников истории и культуры (поддержание линии застройки, восстановление и строительство оград и ворот по линии застройки улиц);

4) резервирование территорий утраченных исторических доминант с последующим их восстановлением;

5) резервирование территорий памятников истории и культуры для создания условий их сохранения, реставрации, приспособления для современного использования;

6) сохранение планировочной структуры, ландшафта и исторической

среды;

7) компенсационного строительства при утрате исторической рядовой застройки;

8) поддержание и восстановление традиционных градостроительных характеристик ландшафтно-пространственной среды с учетом основополагающего историко-градостроительного комплекса.

4. В зонах охраны памятников истории и культуры исторической части города Костромы запрещено размещение следующих видов объектов:

1) влияющих на визуальное восприятие памятников истории и культуры, их территорий и сложившейся исторической застройки (не соответствующих по объему, высоте, материалам, стилевому решению, прилегающей исторической застройке и т.д.);

2) создающих повышенные грузопотоки, взрывопожароопасных, оказывающих прямое или косвенное негативное воздействие для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия и исторической застройки;

3) при строительстве которых могут быть ухудшены гидрологические и экологические условия, необходимые для обеспечения сохранности и регенерации памятников истории и культуры, их территорий и сложившейся исторической застройки;

4) гаражей, иных хозяйственных (дворовых) построек по красной линии.

5. Объекты капитального строительства, проектируемые на земельных участках, смежных с участками памятников истории и культуры, при отсутствии определенных в установленном порядке границ территорий объектов культурного наследия, не могут быть расположены к строениям ближе, чем на одну высоту памятника истории и культуры (от наименьшего уровня земли до конька крыши).

Здания размещаются по исторически сложившейся линии застройки.

При угловом размещении здание должно закреплять угол и выходить двумя фасадами на линии застройки улиц.

6. Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения. У собственников они не изымаются, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации. Собственник объекта культурного наследия несет бремя сохранения и содержания принадлежащего ему объекта.

Режим использования земельных участков в границах территорий объектов культурного наследия устанавливается в соответствии с действующим законодательством в области охраны объектов культурного наследия.

7. В границе территории зоны охраны памятников истории и культуры исторической части города Костромы разрешены следующие режимы использования земельных участков:

1) реставрация – научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях выявления и сохранности историко-культурной ценности объекта культурного наследия;

2) регенерация – реставрация объектов культурного наследия, фрагментарная реставрация ценных элементов владения и использование методов компенсационного строительства в целях восстановления композиционной целостности памятника истории и культуры на основе традиционных типологических и масштабно-стилистических характеристик;

3) реновация – обновление сложившейся градостроительной среды в целях поддержания и восстановления традиционных характеристик городского ландшафта и оптимизации условий восприятия ансамбля исторической части по следующим направлениям:

- преобразование ландшафтно-пространственной структуры, в целях поддержания и восстановления традиционных характеристик городского ландшафта;

- обновление и преобразование объемно-планировочной структуры на основе исторических характеристик;

- обновление и преобразование объемно-планировочной структуры со сносом (в перспективе) диссонирующих объектов капитального строительства, восстановлением исторического масштаба застройки;

4) реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

8. К использованию земельных участков, объектов капитального строительства на историко-культурной заповедной территории и в зоне охраны памятников истории и культуры предъявляются следующие дополнительные требования:

1) сохранение планировочной структуры:

- строительство по линии застройки;

- запрет строительства по линии застройки гаражей, иных (хозяйственных) дворовых построек;

- сохранение и восстановление периметральной застройки кварталов с формированием зон отдыха, спорта, озеленения, хозяйственной и других зон внутри квартала;

- восстановление и устройство (каменных с металлическими кованными пряслами) оград между зданиями по линиям застройки;

- ограды внутри квартала не должны превышать по высоте 1,2 м и должны иметь архитектурное решение, не диссонирующее с исторической застройкой (запрещено строительство глухих оград, бетонных, из ж/б сборных элементов и т.д.);

- угловые здания (на пересечении улиц) должны быть решены в традициях существующей исторической застройки (должны крепить углы кварталов);

- при формировании участка под новое строительство в режиме регенерации историко-градостроительной среды определяющим должен быть принцип сохранения территории памятника истории и культуры ;

2) сохранение объемно-пространственной структуры:

- масштаб проектируемого здания должен соответствовать исторической застройке квартала, улицы или масштабу утраченных исторических зданий: площадь застройки здания - этажность - 1-2-3 этажа, включая цокольный и мансардный, мезонин. Отметка верха венчающего карниза определяется высотой исторической застройки в квартале и сопредельных кварталах. По линии застройки высота зданий 2 этажа (отметка верха венчающего карниза не более 7,5 м). Высота зданий на внутриквартальной территории не более 3 этажей (отметка верха венчающего карниза не более 11 м). Площадь застройки проектируемых зданий должна быть масштабна площади исторической застройки.

Протяженность проектируемых зданий не более 25,0 м. Материал стен – кирпич, дерево, облицовка камнем в соответствии с исторически сложившейся городской средой. При реконструкции деревянных зданий или новом строительстве на месте ранее существующих деревянных зданий применять дерево либо облицовку деревом;

- использование принципа компенсационного строительства при утрате исторической рядовой застройки;

- характер кровли - скатный или вальмовый без переломов, высотой 3,5 м от верха венчающего карниза, исключая использование не характерных для исторической застройки материалов и элементов (металлочерепицу, черепицу, плоские мансардные окна и т.д.);

- характер отделки фасадов проектируемых зданий должен соответствовать (поддерживать традиции) исторической застройке - штукатурка, красный лицевой кирпич, дерево;

- архитектурные решения фасадов запроектированных зданий не должны диссонировать с исторической застройкой (габариты, детали, оконные и дверные проемы, ритм, пропорции, акценты);

- индивидуальные заполнения оконных проемов;

- недопустима застройка тротуаров и территорий общего пользования лестницами, крыльцами, тамбурами (допускается площадка максимальными размерами Д*Ш*В: 2,2*1,2*0,17 м).

Статья 19. Ограничения по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков, объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте границ зон с особыми условиями использования территории города Костромы , определяется:

- а) градостроительными регламентами, определенными статьей 16 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

- б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, зонам санитарной охраны источников водоснабжения.

2. Земельные участки, объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на Карте границ зон с особыми условиями использования территории города Костромы , чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов определяется статьей 6 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах, зонах санитарной охраны источников водоснабжения установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране

окружающей среды»;

Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

Водный кодекс Российской Федерации;

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН)

2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция);

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

4. Для земельных участков, объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, (включая шумовую зону аэропорта) устанавливаются:

- виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция);

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция) с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 14 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков, объектов капитального строительства, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

объекты для проживания людей;
ландшафтно-рекреационные зоны и зоны отдыха;
территории курортов, санаториев и домов отдыха;
коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
склады сырья и пищевых продуктов;
предприятия пищевых отраслей промышленности;
оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
размещение спортивных сооружений;
образовательные и детские учреждения;
лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 14 настоящих Правил:

озеленение территории;

малые формы и элементы благоустройства;

сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;

пожарные депо;

бани;

прачечные;

объекты торговли и общественного питания;

мотели;

гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

автозаправочные станции;

связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;

электростанции;

артезианские скважины для технического водоснабжения;

водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

канализационные насосные станции;

сооружения оборотного водоснабжения;

питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5. Водоохранные зоны. В пределах водоохраных зон и прибрежных защитных полос необходимо принимать меры по охране поверхностного стока от загрязнения, засорения, а также усиливать естественную защищенность грунтовых вод.

Для земельных участков, объектов капитального строительства, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

виды запрещенного использования;

условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 14 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков, объектов капитального строительства, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов:

заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, других машин и механизмов;

размещение гаражей, в том числе металлических тентов типа «ракушка», «пенал»;

движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

проведение без согласования со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, землеройных и других работ;

отведение неочищенного поверхностного стока в водный объект;

складирование мусора и загрязненного снега;

размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ, скотомогильников, накопителей сточных вод (за исключением сооружений для очистки поверхностного стока);

применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

использование навозных стоков для удобрения почв;

осуществление деятельности, ведущей к загрязнению, истощению водного объекта.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (50 метров):

использование сточных вод для удобрения почв;

размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

распашка земель;

размещение отвалов размываемых грунтов;

выпас сельскохозяйственных животных.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 14 настоящих Правил:

озеленение территории;

малые формы и элементы благоустройства;

размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;

временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

6. Зоны санитарной охраны (ЗСО) поверхностных источников водоснабжения питьевого назначения. В пределах ЗСО источников водоснабжения питьевого назначения необходимо принимать меры по максимальному снижению микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в ЗСО поверхностных источников водоснабжения питьевого назначения устанавливаются:

виды запрещенного использования;

условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 14 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах ЗСО источников водоснабжения питьевого назначения:

В пределах первого пояса ЗСО не допускается:

посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;

спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

В пределах второго пояса ЗСО не допускается:

размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

размещение стойбищ и выпас скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 14 настоящих Правил.

Условно разрешенные виды использования в пределах второго пояса ЗСО:

использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли в установленных местах;

новое строительство жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов;

добыча песка, гравия, донноуглубительные работы;

использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов.

Условно разрешенные виды использования в пределах третьего пояса ЗСО:
размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов;

новое строительство жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов;

добыча песка, гравия, дноуглубительные работы;

использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов.