РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ

АДМИНИСТРАЦИЯ КОСТОМУКШСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

УПРАВЛЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

186931, Республика Карелия,
город Костомукша, улица Строителей, дом 5
E-mail: ugizkgo@yandex.ru
Телефон: 8 (814 59) 5-45-95

Аппарат Совета
Костомукшского городского округа

от 22.05.2025 г. № УГиЗ – ____

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту решения Совета Костомукшского городского округа «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки Костомукшского городского округа»

Проектом решения вносятся изменения в Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Совета Костомукшского городского округа II созыва XIX заседания от 28 марта 2013 года № 198-СО «Об утверждении правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа" (в редакции решений Совета Костомукшского городского от 29.05.2014 г. № 358-СО, 29.01.2015 г. № 420-СО, 27.08.2015 г. № 497-СО, 25.02.2016 г. № 569-СО, от 27.10.2016 г. № 28-СО/III, 30.03.2017 г. № 78-СО/III, 28.09.2017 г. № 130-СО/III, от 21.12.2017 г. № 167-СО, от 29.03.2018 г. № 201-СО/III, от 30.08.2018 г. № 262-СО/III, 22.11.2018 г. № 294-СО/III, от 31.01.2019 г. № 324-СО/III, от 25.04.2019 г. № 350-СО/III, от 29.08.2019 г. № 383-СО/III, от 27.02.2020 г. № 445-СО/III, от 26.05.2020 г. № 478-СО/III, от 27.08.2020 г. №498-СО/III, от 26.11.2020 г. №532-СО/III, о т 25.02.2021 г. № 561-СО/III, от 25.03.2021 г. № 572-СО/III, от 26.08.2021 г. № 599-СО/III, от 23.12.2021 года № 25-СО/IV, от 31.03.2022 года № 55-СО/IV, от 26.05.2022 г. № 74-СО/IV, от 25.08.2022 г. № 86-СО/IV, от 29.09.2022 г. № 97-СО/IV, от 24.11.2022 г. № 120-СОIV, от 22.12.2022 г. № 129-СО/IV, от 04.05.2023 № 157-СО/IV, от 31.08.2023 №186-СО/IV, от 31.08.2023 №187-СО/IV):

1. В статье 24. Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), в статье 31. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов (СХ-1) исключить установленный параметр разрешенного строительства - предельную высоту объектов капитального строительства для вида разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» (код 2.2 по классификатору) (приложение № 1).

В настоящее время в Правилах землепользования и застройки Костомукшского городсокго округа для вида разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» установлена предельная высота для объектов капитального строительства равная 12 м. В целях исключения установленного параметра, неимеющего весомой значимости (для данного вида разрешенного использования установлено предельное количество этажей – 3), предлагается внести данные изменения.

2. В статье 24. Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), в статье 26. Градостроительные регламенты многофункциональной общественно-деловой зоны (ОД-1), в статье 27. Градостроительные регламенты зоны специализированной общественной застройки (ОС-1), в статье 28. Градостроительные регламенты производственной зоны (П-1), в статье 29. Градостроительные регламенты зоны инженерной инфраструктуры (И-1), в статье 30. Градостроительные регламенты зоны транспортной инфраструктуры (Т-1), в статье 31. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов (СХ-1), в статье 32. Градостроительные регламенты производственной зоны сельскохозяйственных предприятий

(СХ-2), в статье 33. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования за границами населенных пунктов (СХ-3), в статье 34. Градостроительные регламенты зоны садоводческих или огороднических некоммерческих объединений товариществ (СД-1), в статье 35. Градостроительные регламенты зоны парков, скверов, бульваров, набережных (Р-1), в статье 36. Градостроительные регламенты зоны лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2), в статье 37. Градостроительные регламенты зоны кладбищ (СП-1), в статье 38. Градостроительные регламенты зоны складирования и захоронения отходов (СП-2), в статье 39. Градостроительные регламенты зоны режимных территорий (СП-3) установить минимальный отступ от границ земельного участка для здании и строений – 3 м., а для сооружений – 1 м. для вида разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» (приложение № 2).

Для вида разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» в градостроительных регламантах вышеуказанных территориальных зон в настоящее время установлены минимально допустивые отступы от границ земельного участка – 3 м. Однако, так как данный вид разрешенного использования предполагает в том числе размещение сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, газа и т.п., предлагается внести данное изменения для уменьшения отступов от границ земельного участка для сооружений.

3. В статье 24. Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), в статье 27. Градостроительные регламенты зоны специализированной общественной застройки (ОС-1) установить для вида разрешенного использования «Объекты культурно-досуговой деятельности» (код по классификатору 3.6.1) предельное количество этажей – 3 этажа (приложение № 3).

В настоящее время для вида разрешенного использования «Объекты культурно-досуговой деятельности» установлено предельное количство этажей – 6. Для уточнения установленных для территории Костомукшского городского округа, не влючая территорию г. Костомукша, параметров, предлагается внести данные изменения.

4. В статье 24. Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) изменить наименование установленных параметров «Минимальные размеры земельного участка на 1 квартиру блокированного дома» и «Максимальные размеры земельного участка на 1 квартиру блокированного дома» на «Минимальные размеры земельного участка на 1 жилой блок» и «Максимальные размеры земельного участка на 1 жилой блок» соответственно (приложение № 4).

В настоящее время в градостроительных регламентах вида разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» установлены параметры с описанием «Минимальные размеры земельного участка на 1 квартиру блокированного дома» и «Максимальные размеры земельного участка на 1 квартиру блокированного дома». Однако, согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации, части блокированного жилого дома являются не квартирами, а блоками, в связи с чем предлагаются данные изменения.

5. В статье 24. Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) установить для вида разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» (код по классификатору 2.3) минимальные размеры земельного участка на 1 жилой блок – 600 кв. м., максимальные размеры земельного участка на 1 жилой блок – 1000 кв. м., предельное количество этажей – 3 этажа (приложение № 4).

В границах Костомукшского городского округа земельные участки с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» имеют площади, значительно превышающие установленные в настоящее время градостроительные регламенты. В целях предоставления гражданам возможности использования таких земельных участков предлагается внести вышеуказанные изменения.

6. В статье 24. Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) исключить вид разрешенного использования «Бытовое обслуживание» (код по классификатору 3.3) и вид разрешенного использования «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание» (код по классификатору 3.4.1).

В границах территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) на территории Костомукшского городского округа в настоящее время отсутствуют объекты и

(или) земельные участки с видами разрешенного использования «Бытовое обслуживание» и «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание».

7. В статье 24. Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) исключить из основных видов разрешенного использования вид разрешенного использования «Гостиничное обслуживания» (код по классификатору 4.7) и включить в условно разрешенные виды использования вид разрешенного использования «Гостиничное обслуживания» (код по классификатору 4.7) (приложение № 5).

Вид разрешенного использования «Гостиничное обслуживания» предполагает ведение коммерческой деятельности. В целях регулирования использования земель на территории Костомукшского городского округа предлагается внести данные изменения.

8. В статье 25. Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территориях, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (Ж-1.1) исключить установленные градостроительные регламенты. Статью 25. Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территориях, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (Ж-1.1) изложить в следующей редакции:

«Статья 25. Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территориях, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (Ж-1.1).

В соответствии с частью 6 статьи 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами на территориях, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (Ж-1.1) не установлены.» (приложение № 6).

Согласно части 6 статьи 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации Правила землепользования и застройки, устанавливающие градостроительные регламенты применительно к земельным участкам, включенным в границы населенных пунктов из земель лесного фонда, могут быть утверждены не ранее чем по истечении одного года со дня включения указанных земельных участков в границы населенных пунктов.

Таким образом, в целях соблюдения действующего законодательства о градостроительной деятельности предлагается внесение вышеуказанных изменений.

9. В статье 26. Градостроительные регламенты многофункциональной общественно-деловой зоны (ОД-1) исключить из основных видов разрешенного использования вид разрешенного использования «Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг» (код по классификатору 3.1.2) и включить в условно разрешенные виды использования вид разрешенного использования «Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг» (код по классификатору 3.1.2) (приложение № 7).

Вид разрешенного использования «Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг» предполагает размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг. В связи с отсутствием таких объектов на территории Костомукшского городского округа предлагается внесение укзаанных изменений.

10. В статье 26. Градостроительные регламенты многофункциональной общественно-деловой зоны (ОД-1) установить максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40% для вида разрешенного использования «Бытовое обслуживание» (код по классификатору 3.3) (приложение № 8).

В настоящее время градостроительными регламента многофункциональной общественно-деловой зоны (ОД-1) вида разрешенного использования «Бытовое обслуживание» установлен процент застройки равный 70%. Учитывая объекты (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро), размещаемые в границах земельных участков с указанным видом разрешенного использования, предлагаются данные изменения.

11. В статье 26. Градостроительные регламенты многофункциональной общественно-деловой зоны (ОД-1) установить предельное количество этажей – 2 для вида разрешенного использования «Деловое управление» (код по классификатору 4.1) (приложение № 9).

В границах территориальной многофункциональной общественно-деловой зоны (ОД-1) на территории Костомукшского городского округа отсутствуют объекты, расположенные в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Деловое управление», имеющие большую этажность (больше 2). В этой связи предлагается внесение вышеуказанных изменений.

12. В статье 27. Градостроительные регламенты зоны специализированной общественной застройки (ОС-1) установить предельный минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м. для вида разрешенного использования «Социальное обслуживание» (код по классификатору 3.2) (приложение № 10).

Вид разрешенного использования «Социальное обслуживание» предполагает размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи, таких как: зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб, зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан.

Объекты с таким назначением на территории Костомукшского городского округа размещены в границах земельных участков, имеющих большую площадь. В этой связи предлаются к внесению указанные изменения.

13. В статье 27. Градостроительные регламенты зоны специализированной общественной застройки (ОС-1) установить предельную высоту объекта – 25 м. для вида разрешенного использования «Религиозное использование» (код по классификатору 3.7) (приложение № 11).

В настоящее время для вида разрешенного использования «Религиозное использование» установлена предельная высота объектов – 50 м. Учитывая невысокую застройку территории Костомукшского городского округа, предлагаются данные изменения.

14. В статье 24. Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), в статье 26. Градостроительные регламенты многофункциональной общественно-деловой зоны (ОД-1), в статье 27. Градостроительные регламенты зоны специализированной общественной застройки (ОС-1), в статье 28. Градостроительные регламенты производственной зоны (П-1), в статье 30. Градостроительные регламенты зоны транспортной инфраструктуры (Т-1), в статье 35. Градостроительные регламенты зоны парков, скверов, бульваров, набережных (Р-1) установить минимальный размер земельного участка – 500 кв.м. для вида разрешенного использования «Общественное питание» (код по классификатору 4.6) (приложение № 12).

В настоящее время для вида разрешенного использования «Общественное питание» устноавлены предельные минимальные и максимальные размеры земельного участка в зависимоти от количества мест в будущем заведении: до 50 мест – 400-1000 кв. м.; от 50 до 150 мест – 1000-3500 кв. м. В целях упрощения установления вида разрешенного использования «Общественное питание» для земельных участков предлагаются данные изменения.

15. Статью 28. Градостроительные регламенты производственной зоны (П-1) дополнить основным видом разрешенного использования «Общежития» (код по классификатору 3.2.4) (приложение № 13).

В границах территориальной производственной зоны (П-1) на территории Костомукшского городского округа расположены земельные участки, в границах которых размещены объекты временного проживания граждан, в связи с чем предлагается внесения укзаанных изменений.

16. В статье 36.10. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры (Т) исключить вид разрешенного использования «Заправка транспортных средств» (код по классификатору 4.9.1.1), вид разрешенного использования «Автомобильные мойки» (код по классификатору 4.9.1.3), вид разрешенного использования «Ремонт автомобилей» (код по классификатору 4.9.1.4).

17. Статью 36.10. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры (Т) дополнить основным видом разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса» (код па классификатору 4.9.1) (приложение № 14).

Вид разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса» (код па классификатору 4.9.1) включается в себя, в том числе, виды разрешенного использования «Заправка транспортных средств» (код по классификатору 4.9.1.1), вид разрешенного использования «Автомобильные мойки» (код по классификатору 4.9.1.3), вид разрешенного использования «Ремонт автомобилей» (код по классификатору 4.9.1.4).

18. В статье 31. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов (СХ-1), в статье 32. Градостроительные регламенты производственной зоны сельскохозяйственных предприятий (СХ-2), в статье 33. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования за границами населенных пунктов (СХ-3) исключить вид разрешенного использования «Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур» (код по классификатору 1.2), вид разрешенного использования «Овощеводство» (код по классификатору 1.3), вид разрешенного использования «Садоводство» (код по классификатору 1.5), вид разрешенного использования «Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур» (код по классификатору 1.4).

19. В статье 32. Градостроительные регламенты производственной зоны сельскохозяйственных предприятий (СХ-2), в статье 33. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования за границами населенных пунктов (СХ-3) исключить вид разрешенного использования «Скотоводство» (код по классификатору 1.8), вид разрешенного использования «Звероводство» (код по классификатору 1.9), вид разрешенного использования «Птицеводство» (код по классификатору 1.10), вид разрешенного использования «Свиноводство» (код по классификатору 1.11), вид разрешенного использования «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции» (код по классификатору 1.15), вид разрешенного использования «Сенокошение» (код по классификатору 1.19), вид разрешенного использования «Выпас сельскохозяйственных животных» (код по классификатору 1.20).

20. Статью 33. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования за границами населенных пунктов (СХ-3) дополнить основным видом разрешенного использования «Животноводство» (код по классификатору 1.7) (приложение № 15).

Вид разрешенного использования «Животноводство» (код по классификатору 1.7) влючает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8 - 1.11, 1.15, 1.19, 1.20 («Скотоводство» (код по классификатору 1.8), вид разрешенного использования «Звероводство» (код по классификатору 1.9), вид разрешенного использования «Птицеводство» (код по классификатору 1.10), вид разрешенного использования «Свиноводство» (код по классификатору 1.11), вид разрешенного использования «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции» (код по классификатору 1.15), вид разрешенного использования «Сенокошение» (код по классификатору 1.19)). Учитывая наличие в территориальных зонах (СХ-1) и (СХ-2) вида разрешенного использования «Животноводство», предлагается включение данного вида в градостроительные регламенты территориальной зоны (СХ-3) и исключение из территориальных зон (СХ-1), (СХ-2) и (СХ-3) дополнительных видов разрешенного использования, которые включает в себя вид разрешенного использования «Животноводство».

21. В статье 31. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов (СХ-1) исключить вид разрешенного использования земельного участка «Историко-культурная деятельность» (код по классификатору 9.3), вид разрешенного использования земельного участка «Земельные участки (территории) общего пользования» (код по классификатору 12.0).

В границах территориальной зоны сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов (СХ-1) отстутствуют объекты и (или) земельные участки с видами разрешенного использования «Историко-культурная деятельность» и «Земельные участки (территории) общего пользования».

22. Статью 31. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов (СХ-1) дополнить основным видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» (код по классификатору 12.0.1), условно разрешенным видом использования «Ведение садоводства» (код по классификатору 13.2) (приложение № 16).

В границах территориальной зоны сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов (СХ-1) расположены земельные участки с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» и «Ведение садоводства».

23. В статье 32. Градостроительные регламенты производственной зоны сельскохозяйственных предприятий (СХ-2), в статье 33. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования за границами населенных пунктов (СХ-3) установить минимальный размер земельного участка – 2500 кв.м., максимальный размер земельного участка не подлежит установлению, минимальные отступы от границ земельного участка – 5 м. для вида разрешенного использования «Животноводство» (код по классификатору 1.7) (приложение № 17).

Вид разрешенного использования «Животноводство» предполагает осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В настоящее время для указанного вида разрешенного использования «Животноводство» установлены минимальные размеры земельного участка – 600 кв. м., а максимальные размеры земельного участка – 1500 кв. м.

Учитывая деятельность, которая может вестись в границах таких земельных участков, предлагается внести изменений в Правила землепользования и застройки в части увеличения установленной площади земельного участка.

24. В статье 32. Градостроительные регламенты производственной зоны сельскохозяйственных предприятий (СХ-2), в статье 33. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования за границами населенных пунктов (СХ-3) установить минимальный размер земельного участка – 2500 кв.м., максимальный размер земельного участка не подлежит установлению, минимальные отступы от границ земельного участка – 5 м. для вида разрешенного использования «Рыбоводство» (код по классификатору 1.13) (приложение № 18).

Вид разрешенного использования «Рыбоводство» предполагает осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры).

Учитывая деятельность, которая может вестись в границах таких земельных участков, предлагается внести изменений в Правила землепользования и застройки в части установления предельных параметров разрешенного строительства.

25. В статье 32. Градостроительные регламенты производственной зоны сельскохозяйственных предприятий (СХ-2) исключить вид разрешенного использования земельного участка «Склад» (код по классификатору 6.9), вид разрешенного использования земельного участка «Складские площадки» (код по классификатору 6.9.1), вид разрешенного использования земельного участка «Земельные участки (территории) общего пользования» (код по классификатору 12.0).

Объекты, возможные к размещению в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Склад» и «Складские площадки», также возможны к размещению в границах земельных участков видом разрешенного использования «Животноводство».

26. Статью 32. Градостроительные регламенты производственной зоны сельскохозяйственных предприятий (СХ-2) дополнить основным видом разрешенного

использования вида «Улично-дорожная сеть» (код по классификатору 12.0.1) (приложение № 19).

27. В статье 33. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования за границами населенных пунктов (СХ-3) исключить вид разрешенного использования земельного участка «Предоставление коммунальных услуг» (код по классификатору 3.1.1) и вид разрешенного использования земельного участка «Связь» (код по классификатору 6.8).

В границах территориальной сельскохозяйственного использования за границами населенных пунктов (СХ-3) отстутствуют объекты и (или) земельные участки с видами разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» и «Связь».

28. Статью 33. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования за границами населенных пунктов (СХ-3) дополнить основным видом разрешенного использования «Ведение садоводства» (код по классификатору 13.2) (приложение № 20).

В границах территориальной зоны сельскохозяйственного использования за границами населенных пунктов (СХ-3) расположены земельные участки с видом разрешенного использования «Ведение садоводства».

29. В статье 35. Градостроительные регламенты зоны парков, скверов, бульваров, набережных (Р-1) исключить вспомогательный вид разрешенного использования «Хранение автотранспорта» (код по классификатору 2.7.1), вид разрешенного использования земельного участка «Улично-дорожная сеть» (код по классификатору 12.0.1), вид разрешенного использования земельного участка «Благоустройство территории» (код по классификатору 12.0.2).

30. Статью 35. Градостроительные регламенты зоны парков, скверов, бульваров, набережных (Р-1) дополнить основным видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (код по классификатору 12.0) (приложение № 21).

Вид разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования»» (код по классификатору 12.0) включает в себя, в том числе, вид разрешенного использования земельного участка «Улично-дорожная сеть» (код по классификатору 12.0.1). В связи с тем, что вспомогательный вид разхрешенного использования не может быть установлен для земельного участка самостоятельно, без основного вида разрешенного использования, предлагается исключить вспомогательный вид разрешенного использования «Улично-дорожная сеть», и влючить основным видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» в градостроительные регламенты территориальной зоны зоны парков, скверов, бульваров, набережных (Р-1).

Вид разрешенного использования «Хранение автотранспорта» размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, что не предусмотрено территориальной зоной зоны парков, скверов, бульваров, набережных (Р-1), предлагается его исключить.

И.о. начальника Управления О.А. Пекшуева