

## Статья 26. Градостроительный регламент территориальной зоны СОД-4 «Зона смешанной и общественно-деловой застройки. Разнотиповая разноэтажная жилая застройка»

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне СОД-4, указаны в таблице № 21.

Таблица № 21

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код
1	2	3
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
3	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
5	Хранение автотранспорта	2.7.1
6	Размещение гаражей для собственных нужд*	2.7.2
7	Коммунальное обслуживание	3.1
8	Социальное обслуживание	3.2
9	Бытовое обслуживание	3.3
10	Здравоохранение	3.4
11	Образование и просвещение	3.5
12	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
13	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
14	Общественное управление	3.8
15	Обеспечение научной деятельности	3.9
16	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
17	Деловое управление	4.1
18	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2

19	Магазины	4.4
20	Банковская и страховая деятельность	4.5
21	Общественное питание	4.6
22	Гостиничное обслуживание	4.7
23	Развлекательные мероприятия	4.8.1
24	Служебные гаражи	4.9
25	Обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2
26	Стоянка транспортных средств	4.9.2
27	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
28	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
29	Площадки для занятий спортом	5.1.3
30	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2
31	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
32	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
33	Историко-культурная деятельность	9.3
34	Общее пользование водными объектами	11.1
35	Специальное пользование водными объектами	11.2
36	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Примечание:

\* - для гаражей, являющихся объектом капитального строительства и возведенных до введения Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне СОД-4, указаны в таблице № 22.

Таблица № 22

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код
1	2	3

1	Рынки	4.3
2	Автомобильные мойки	4.9.1.3
3	Склад	6.9

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных регламентах, применительно к территориальной зоне СОД-4, указаны в таблице № 22.1.

Таблица № 22.1

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код
1	2	3
1	Служебные гаражи	4.9

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны СОД-4:

4.1. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации. Если установленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ограничения относятся к одному и тому же параметру (требованию), применению подлежат более строгие ограничения.

4.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению, за исключением площади.

1) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

- минимальная площадь - 600 кв. м; минимальная площадь не подлежит установлению для земельных участков, в отношении которых осуществлен кадастровый учет до утверждения Правил землепользования и застройки, принятых решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5 (с последующими изменениями); для образуемых в результате перераспределения земельных участков, при условии, что кадастровый учет изменяемых земельных участков осуществлен до утверждения Правил землепользования и застройки, принятых решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5 (с последующими изменениями);

- максимальная площадь - 1500 кв. м; для земельных участков, предоставляемых гражданам, имеющим трех и более детей, максимальная площадь определяется Законом Пензенской области от 04.03.2015 № 2693-ЗПО «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области», максимальная площадь не подлежит установлению для земельных участков, в отношении которых осуществлен кадастровый учет до утверждения Правил землепользования и застройки, принятых решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5 (с последующими изменениями);

б) максимальный процент застройки участка (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, подземной части объекта капитального строительства) – 60% от площади земельного участка; максимальный процент застройки участка не подлежит установлению для земельных участков, в отношении которых осуществлен кадастровый учет до утверждения Правил землепользования и застройки, принятых решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5 (с последующими изменениями);

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории – не устанавливается;

г) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– со стороны улично-дорожной сети – 5 м;

– со стороны смежных земельных участков – 3 м;

д) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– предельная высота зданий, строений, сооружений – до 20 м;

– предельное количество надземных этажей – не более 3 этажей;

– предельное количество надземных этажей для размещаемых на участке гаражей и хозяйственных построек – не более 2 этажей;

– предельная высота для размещаемых на участке гаражей и хозяйственных построек – 12 м.

2) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 2.1.1 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

– минимальная площадь – 1000 кв. м;

– максимальная площадь – не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки участка (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 50 % от площади земельного участка;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории:

– минимальный процент благоустройства территории – 40 % от площади земельного участка;

– максимальный процент благоустройства – не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

– этажность – до 4 этажей, включая мансардный;

– предельная высота зданий, строений, сооружений – до 20 м;

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– со стороны улично-дорожной сети – 3 м;

– со стороны смежных земельных участков – 2 м;

– со стороны смежных участков, при условии примыкания жилых домов друг к другу при соблюдении технических регламентов – 0.

3) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 2.5 «Среднеэтажная жилая застройка»:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:

– минимальная площадь – 2000 кв. м;

- максимальная площадь – не подлежит установлению;
- б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 60 % от площади земельного участка;
- в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории:
  - минимальный процент благоустройства территории – 40 % от площади земельного участка;
  - максимальный процент благоустройства – не устанавливается;
- г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:
  - этажность – не выше 8 этажей, включая мансардный;
- д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых строительство зданий, строений, сооружений запрещено:
  - со стороны улично-дорожной сети – 2 м;
  - со стороны смежных земельных участков – 2 м;
  - со стороны смежных участков, при условии примыкания жилых домов друг к другу при соблюдении технических регламентов – 0.

4) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 2.6 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»:

- а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:
  - минимальная площадь – 2000 кв. м;
  - максимальная площадь – не подлежит установлению;
- б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 60 % от площади земельного участка;
- в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории:
  - минимальный процент благоустройства территории – 40 % от площади земельного участка;
  - максимальный процент благоустройства – не устанавливается;
- г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:
  - этажность – 9 этажей и выше;
- д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых строительство зданий, строений, сооружений запрещено:
  - со стороны улично-дорожной сети – 2 м;
  - со стороны смежных земельных участков – 2 м.

5) Предельные параметры застройки для вида разрешенного использования с кодом 3.1 «Коммунальное обслуживание»:

- а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков:
  - минимальная площадь земельного участка – 4 кв. м;
  - максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
- б) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:
  - предельная высота зданий – 15 м;
  - предельная высота сооружений – 40 м;
  - этажность – не более 2 этажей;
- в) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей

конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 80 %;

г) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- сооружений – 0,5 м;
- зданий – 2,0 м.

б) Для всех видов разрешенного использования за исключением, указанных в пунктах 1, 2, 3, 4, 5 настоящей части:

а) предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков не подлежит установлению;

б) максимальный процент застройки территории (с учетом выступающих частей конструкций объекта капитального строительства, без учета подземной части объекта капитального строительства) – 70%;

в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории – не устанавливается;

г) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- этажность – не более 17 этажей;

д) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- со стороны смежных земельных участков – 2 м;
- для границ земельного участка, смежных с территориями общего пользования либо совпадающих с красными линиями, – 0 м.

5. В границах территориальной зоны СОД-4, применительно к которой, предусматривается осуществление комплексного развития территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, устанавливаются в статье 53 настоящих Правил.