

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ ТАЙШЕТСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ТАЙШЕТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»

2018 г

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Градостроительное обоснование внесения изменений в Правила землепользования и застройки Тайшетского муниципального образования «Тайшетское городское поселение», утверждённые решением Думы Тайшетского городского поселения от 29.11.2012 № 57 с изменениями, внесенными решениями Думы Тайшетского городского поселения от 25.06.2015 г. № 193, от 25.01.2018 г №26 выполнено согласно требованиям, установленным Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, а так же ранее разработанной градостроительной документацией, учитывающей развитие данной территории.

Работа выполнена на основании предложений ООО «ИСК»(ООО РУСАЛ) о внесении изменений в правила землепользования Тайшетского городского поселения в части приведения в соответствие территориальных зон в связи с запланированным строительством жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 38:29:011003:29 с разрешенным видом использования: для комплексного освоения в целях жилищного строительства (мкр.Центральный).

Планируемая к изменению территория примыкает к улице Горького на западе, с северной стороны ул.Тракторная, огибая границу жилой застройки (Ж-1) с восточной стороны, с южной стороны граничит с территорией храмового комплекса и земельным участком под строительство спортивных объектов.

Для обоснования внесения изменений в правила землепользования и застройки Тайшетского городского поселения рассматривается территория в границах, указанных на Ситуационной схеме.

Проектом предлагается изменение функционального назначения территории, включающей в себя зону малоэтажной жилой застройки, часть зоны парков, скверов и бульваров, частично расположенных в границах земельного участка с кадастровым номером 38:29: 011003:29 на зону застройки среднеэтажными жилыми домами (4-8 этажей) (Ж-3).

Согласно Классификатора видов разрешенного использования, утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 среднеэтажной жилой застройкой считаются жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенные на две и более квартиры. На основании этого вносятся изменения в наименование статьи 51. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (4-6 этажей) (Ж-3) и в параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. В новой редакции: статья 51 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (4-8 этажей) (Ж-3). Предельное количество этажей - 9 этажей (8 наземных и 1 подземный).

**Статья 51. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
(4-8 ЭТАЖЕЙ) (Ж-3)**

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
Вид разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка		
Среднеэтажная жилая застройка <2.5>	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных,	Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: - минимальная площадь земельного участка -0.1 га; -максимальная площадь земельного участка-5 га; Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 9 этажей . Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного	Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 6 настоящих Правил.

	<p>пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома</p>	<p>участка – 70%. Минимальный процент озеленения – 25%. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) определяется проектом планировки территории, многоквартирные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями допускается размещать без отступа от красной линии. Зеленые насаждения общего пользования, детские игровые площадки, спортивные площадки, объекты отправления культа, площадки для мусоросборников размещаются в соответствии со сводами правил и техническими регламентами.</p>	
<p>Дошкольное, начальное и среднее общее образование <3.5.1></p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии,</p>	<p>Предельные размеры земельных участков: Минимальный размер земельного участка – 0,1 га. Максимальный размер земельного участка – 2.5 га. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:</p>	<p>Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 6 настоящих</p>

	художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	<p>Предельное количество этажей – 3 этажа для дошкольных организаций, 5 этажей для общеобразовательных организаций.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %.</p> <p>Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка: от границы участка дошкольной организации до красной линии должно быть не менее 25 м. Участки детских дошкольных организаций не должны примыкать к магистральным улицам.</p> <p>Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:</p> <p>Минимальный процент озеленения – 50 %.</p> <p>Минимальный процент спортивно-игровых площадок – 20 %.</p> <p>Высота ограждения земельных участков – свыше 1,2 м.</p>	Правил.
Земельные участки (территории) общего пользования <12.0>	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов,	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат	Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями

	<p>пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства</p>	установлению.	использования территорий, приведенных в главе 6 настоящих Правил.
<p>Коммунальное обслуживание <3.1></p>	<p>Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости</p>		
<p>Спорт <5.1></p>	<p>Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры)</p>	<p>Предельные размеры земельных участков: Минимальный размер земельного участка – 0,01 га. Максимальный размер земельного участка – 5 га. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: Предельное количество этажей – 3 этажа. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.</p>	

		<p>Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка при новом строительстве – 3 м</p>	
<p>Отдых (рекреация) <5.0></p>	<p>Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5</p>	<p>Минимальный процент озеленения ценными породами деревьев – 50%. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м.</p> <p>Устройство ливневой канализации, прогулочных дорожек с твердым покрытием.</p> <p>Максимальный процент застройки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - древесно-кустарниковые насаждения, открытые луговые пространства, водоемы – 93-97 %; - дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки – 2-5%; - обслуживающие сооружения и постройки – 2%. <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – не подлежат установлению в данных Правилах.</p>	

2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
Вид разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка		
Социальное обслуживание <3.2>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;	Предельные размеры земельных участков: Минимальный размер земельного участка – 0,01 га. Максимальный размер земельного участка – 3 га. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: Предельное количество этажей – 3 этажа. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с	Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 6 настоящих Правил.

	размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	утвержденной документации по планировке территории. Минимальные отступы от границы земельного участка (красной линией) определяется проектом планировки.	
Магазины <4.4>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м		
Бытовое обслуживание <3.3>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)		
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание <3.4.1>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории	Предельные размеры земельных участков: Минимальный размер земельного участка – 0,2 га. Максимальный размер земельного участка – 7.6 га. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: Предельное количество этажей – 3 этажа. Предельная высота	Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 6 настоящих Правил.

		зданий, строений, сооружений – 12 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Минимальные отступы от границ земельного участка при новом строительстве – 3 м.	
Культурное развитие <3.6>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	Предельные размеры земельных участков: Минимальный размер земельного участка – 0,01 га. Максимальный размер земельного участка – 3 га. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: Предельное количество этажей – 3 этажа. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в	Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 6 настоящих Правил.
Деловое управление <4.1>	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и	зданий, строений, сооружений – 12 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в	

	оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Минимальные отступы от границы земельного участка (красной линии) определяется проектом планировки.	
Религиозное использование <3.7>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению в данных Правилах.	Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 6 настоящих Правил.
Обеспечение внутреннего правопорядка <8.3>	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов	Предельные размеры земельных участков: Минимальный размер земельного участка – 0,01 га. Максимальный размер земельного	Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с

	<p>внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;</p> <p>размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий</p>	<p>участка – 1 га.</p> <p>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:</p> <p>Предельное количество этажей – 3 этажа.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.</p> <p>Минимальные отступы от границы земельного участка (красной линии) определяется проектом планировки.</p>	<p>учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в главе 6 настоящих Правил.</p>
<p>Общественное управление <3.8></p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;</p> <p>размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации</p>		
<p>Банковская и</p>	<p>Размещение объектов</p>		

страховая деятельность <4.5>	капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые		
Гостиничное обслуживание <4.7>	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них		

3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
Вид разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка		
Объекты гаражного назначения <2.7.1>	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	Предельные размеры земельных участков: Минимальный размер земельного участка – 0,002 га. Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:	
Обслуживание	Размещение	Этажность – 1 этаж .	

<p>автотранспорта <4.9></p>	<p>постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1</p>	<p>Предельная высота зданий, строений, сооружений – до 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, минимальные отступы от границ земельного участка при новом строительстве – не подлежат установлению в данных Правилах.</p>	
<p>Коммунальное обслуживание <3.1></p>	<p>Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости</p>	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.</p>	

Предложение по внесению изменений в правила землепользования и застройки Тайшетского городского поселения



- Условные обозначения:
- граница Тайшетского городского поселения;
 - граница расселенной территории;
 - Ж-1 — зона застройки индивидуальными жилыми домами (1-3 этажа);
 - Ж-2 — зона застройки многоквартирными жилыми домами (1-3 этажа);
 - Ж-3 — зона застройки среднеэтажными жилыми домами (4-6 этажей);
 - Р-2 — зона парков, скверов и бульваров;
 - Р-3 — зона размещения объектов физической культуры и массового спорта;
 - ОД-1 — зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения;
 - Д — зона укреплений дорожного образования;
 - ПН-1 — зона природных территорий.

Разработка				
Проверка				
Внесение изменений в правила землепользования и застройки Тайшетского городского поселения				
Градостроительное обоснование внесения изменений в правила землепользования и застройки Тайшетского городского поселения		Страница	Лист	Листов
		ГО	2	2
Предложение по внесению изменений в правила землепользования и застройки Тайшетского городского поселения М 1:2000		Администрация Тайшетского городского поселения		