РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ
ГОРОД УСТЬ-ИЛИМСК

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА УСТЬ-ИЛИМСКА

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 28.06.2023г. № 385

О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории в границах территории 12 микрорайона города Усть-Илимска

В целях создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования города Усть-Илимск, сохранения окружающей среды, создания условий для планировки территорий муниципального образования город Усть-Илимск, создания условий для привлечения инвестиций, принимая во внимание решение комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Усть-Илимска (протокол от 20.04.2023г. № 13), руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 34, 36, 39, 43 Устава муниципального образования город Усть-Илимск, Правилами землепользования и застройки города Усть-Илимска, утвержденными решением Городской Думы города Усть-Илимска от 25.06.2008г. № 78/456, –

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Осуществить комплексное развитие незастроенной территории в границах территории 12 микрорайона города Усть-Илимска (далее – территория, комплексное развитие).

2. Местоположение, площадь, границы территории, подлежащей комплексному развитию, расположенные в границах территории, определить согласно приложению № 1.

3. Установить, что объекты капитального строительства, расположенные в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе объекты капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома – отсутствуют.

4. Установить предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории до 31 декабря 2033 года.

5. Реализацию решения комплексного развития территории осуществить путем проведения торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории. Самостоятельная реализация решения о комплексном развитии территории муниципальным образованием город Усть-Илимск, равно как его реализация юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации, не осуществляется.

6. Определить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства согласно приложению № 2.

7. Опубликовать настоящее постановление в газете «Усть-Илимск официальный», разместить в сетевом издании «UST-ILIMSK» (www.усть-илимскофициальный.рф), на официальном сайте Администрации города Усть-Илимска.

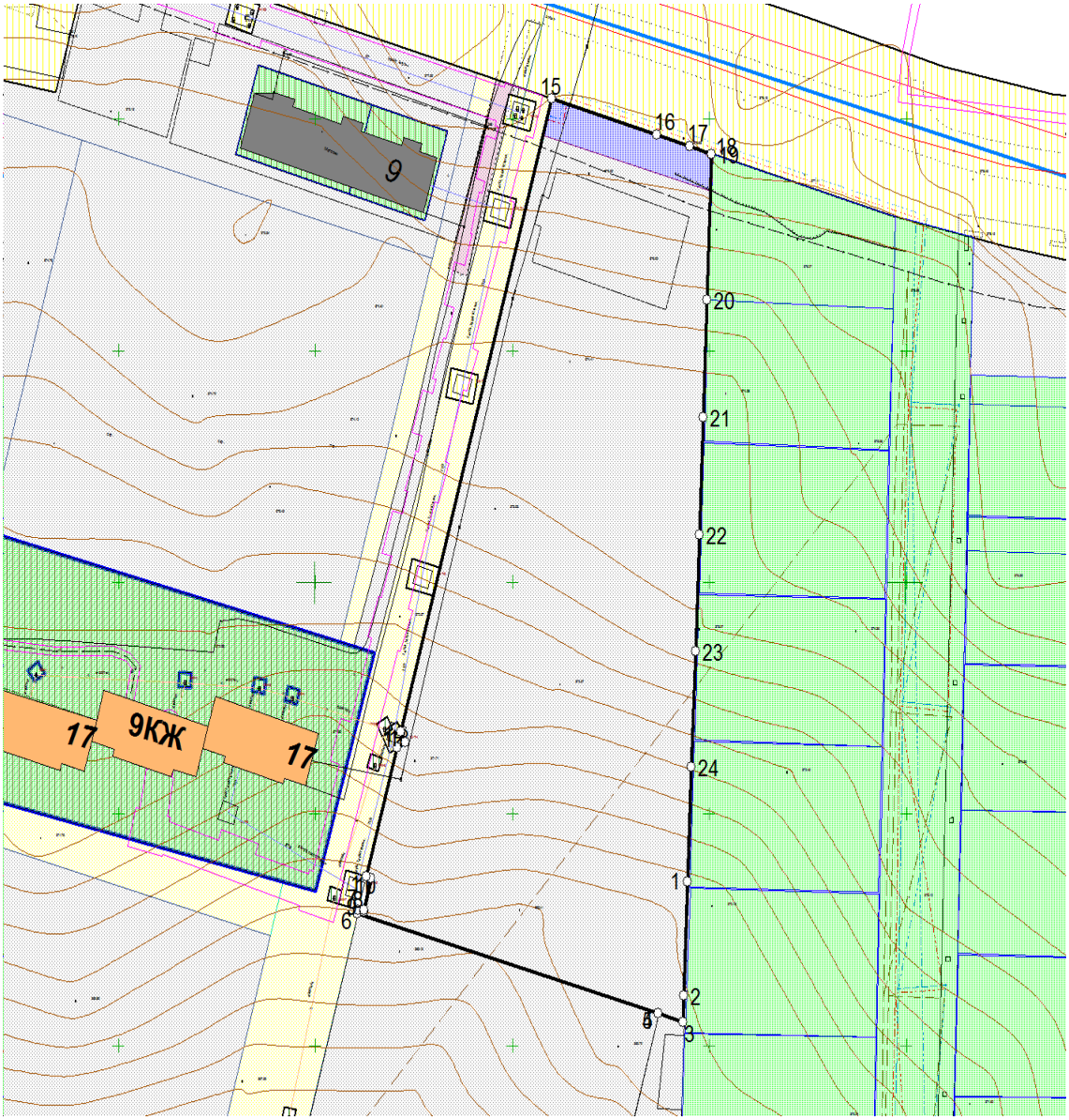
8. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации города Усть-Илимска Талхишева Д.Ш.

И.о. главы Администрации города **Э.В. Симонов**

Приложение № 1
к постановлению Администрации города
Усть-Илимска от 28.06.2023г. № 385

Местоположение: Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Усть-Илимск, город Усть-Илимск, микрорайон 12

Площадь: 1,169 га
Схема границ территории, подлежащей комплексному развитию



Описание границ территории, подлежащей комплексному развитию

Территория, подлежащая комплексному развитию, расположена по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Усть-Илимск, город Усть-Илимск, микрорайон 12, для жилищного строительства, категория земель – земли населенного пункта.

Описание границ территории, подлежащей комплексному развитию, осуществляется по границам территории, обозначенных характерными точками границ.

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	1014660.760	3233343.833
2	1014655.190	3233343.618
3	1014657.027	3233337.221
4	1014657.042	3233337.225
5	1014657.081	3233337.087
6	1014667.387	3233300.376
7	1014678.487	3233260.839
8	1014679.279	3233261.061
9	1014678.900	3233262.520
10	1014679.361	3233262.638
11	1014686.180	3233264.380
12	1014686.515	3233263.091
13	1014714.320	3233270.891
14	1014715.460	3233273.170
15	1014717.760	3233271.856
16	1014854.331	3233310.165
17	1014843.513	3233347.128
18	1014842.425	3233350.844
19	1014842.310	3233350.840
20	1014811.604	3233349.655
21	1014780.321	3233348.448
22	1014749.038	3233347.240
23	1014717.755	3233346.033
24	1014686.473	3233344.825
1	1014660.760	3233343.833

Управляющий делами **Е.Ф. Супрунова**

Приложение № 2
к постановлению Администрации города Усть-Илимска от 28.06.2023г. № 385

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, а также предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Зоны застройки малоэтажными секционными и блокированными жилыми домами (1-4 эт.)

1. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства			Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Виды использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Объекты капитального строительства и иные виды объектов		
1	2	3	4	5
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирных домов высотой до 4 этажей, включая мансардные); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	Малоэтажные многоквартирные жилые дома. Объекты хранения автотранспорта. Подсобные сооружения. Спортивные и детские площадки. Площадки отдыха	Минимальный размер земельного участка – 0,02 га. Максимальный размер земельного участка – 5,0 га. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Минимальное количество этажей – 1. Максимальное количество этажей – 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений - 14 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.	Новое строительство. Реконструкция осуществляется по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории. Субъекты землепользования в жилых зонах обязаны содержать придомовые территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь объекты благоустройства. Запрещается складирование дров, строительных материалов, мусора и т.д. на придомовых территориях. Требования к ограждениям земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер
Блокированная жилая застройка 2.3	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько	Индивидуальные блокированные жилые дома.		

	общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеего общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположенного на отдельном земельном участке и имеющего выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	Объекты хранения автотранспорта. Подсобные сооружения. Спортивные и детские площадки. Площадки отдыха		ограждения, его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон. Жилые малоэтажные дома с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - и жилые здания с квартирами в первых этажах. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с техническими регламентами. Допускается использование незастроенных территорий для временного складирования снежных масс в период уборки территорий города от снега
Предоставление коммунальных услуг 3.1.1	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных,	Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции,	Предельные размеры земельного участка не устанавливаются. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений не устанавливаются.	Строительство по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории. Использование земельных участков и объектов

	водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализацией, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	канализация	Максимальное количество этажей - 1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не устанавливается. Площадь земельных участков принимать при проектировании объектов в соответствии с требованиями к размещению таких объектов в жилой зоне	капитального строительства осуществляется с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с техническими регламентами. Допускается использование незастроенных территорий для временного складирования снежных масс в период уборки территорий города от снега
Связь 6.8	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радио-релейные, надземные и под-земные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	Объекты связи, радиовещания, телевидения. Воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания		
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	Автомобильные дороги, проезды, пешеходные тротуары , малые архитектурные формы, элементы благоустройства. Линейные объекты инженерной инфраструктуры в составе объектов улично-дорожной сети		Использование земельных участков осуществляется с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий. Допускается использование незастроенных территорий для временного складирования снежных масс в период уборки

				территорий города от снега
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Здания и сооружения, используемые в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Предельные размеры земельного участка, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка не устанавливаются	Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий

2. Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства			Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Виды использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Объекты капитального строительства и иные виды объектов		
1	2	3	4	5
Предоставление коммунальных услуг 3.1.1	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов,	Насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация	Предельные размеры земельного участка, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка не устанавливаются.	Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с техническими регламентами.

	линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)		Параметры разрешённого использования, определяются по основному виду разрешённого использования совместно с которым вид применяется, и по отношению к которому является вспомогательным.	

3. Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства			Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Виды использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Объекты капитального строительства и иные виды объектов		
1	2	3	4	5
Обслуживание жилой застройки 2.7	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	Здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг. Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи. Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа. Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг. Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи. Объекты капитального строительства, предназначенные для просвещения, дошкольного,	Минимальный размер земельного участка – 0,04 га. Максимальный размер земельного участка – 0,3 га. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м, при новом строительстве. Максимальное количество этажей – 2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка -50 %.	Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий. В границах земельного участка должны предусматриваться места для стоянки автомобилей.. Допускается использование незастроенных территорий для временного складирования снежных масс в период уборки территорий города от снега

		начального и среднего общего образования. Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, устройство площадок для празднеств и гуляний. Здания и сооружения религиозного использования. Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных. Объекты капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарки, рынка, базара), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания. Спортивные клубы, спортивные залы, бассейны, физкультурно-оздоровительные комплексы в зданиях и сооружениях.		

		Площадки для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)		
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Жилищно-эксплуатационные организации (административное здание)	Минимальный размер земельного участка не устанавливается. Максимальный размер земельного участка – 0,2 га. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м., при новом строительстве. Максимальное количество этажей – 2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %	Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с техническими регламентами. Допускается использование незастроенных территорий для временного складирования снежных масс в период уборки территорий города от снега
Для индивидуального жилищного строительства 2.1	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	Индивидуальные жилые дома. Индивидуальные гаражи на 1-2 легковых автомобиля. Подсобные сооружения.	Минимальные размеры земельного участка 0,04 га. Максимальные размеры земельного участка 0,25 га. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений: до основного строения – 3 м; до хозяйственных и прочих строений – 1 м. Максимальное количество этажей – 3. Максимальная высота зданий с плоской кровлей – 10 м. Максимальная высота зданий со скатной кровлей – 15 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %	Субъекты землепользования в жилых зонах обязаны содержать придомовые территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь объекты благоустройства. Запрещается складирование дров, строительных материалов, мусора и т.д. на придомовых территориях. Требования к ограждениям земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми

Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 2.2	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	Индивидуальные жилые дома. Индивидуальные гаражи на 1-2 легковых автомобиля. Подсобные сооружения. Сооружения для содержания сельскохозяйственных животных.		условиями использования территорий, в соответствии с техническими регламентами. Допускается использование незастроенных территорий для временного складирования снежных масс в период уборки территорий города от снега
Среднеэтажная жилая застройка 2.5	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	Многоквартирные жилые дома. Подземные гаражи и автостоянки Спортивные и детские площадки. Площадки отдыха	Минимальный размер земельного участка для застройки этажностью 5 – 0,16 га, для застройки этажностью 6-8 – 0,26 га. Максимальный размер земельного участка – 5,0 га. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Минимальное количество этажей – 5. Максимальное количество этажей – 8. Максимальная высота зданий - 27 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.	Субъекты землепользования в жилых зонах обязаны содержать придомовые территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь объекты благоустройства. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, в соответствии с техническими регламентами. Допускается использование незастроенных территорий для временного складирования снежных масс в период уборки территорий города от снега

Управляющий делами **Е.Ф. Супрунова**