

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ
ГОРОД УСТЬ-ИЛИМСК



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА УСТЬ-ИЛИМСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28.06.2023г. № 387

О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории в границах территории напротив 10 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 25.05.2023г. № 14), 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 напротив 10 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

Местоположение: Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город
Усть-Илимск, город Усть-Илимск, напротив 10 микрорайона

Площадь: 12,06 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, напротив 10 микрорайона, 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	1013095,814	3231249,922
2	1013079,277	3231207,081
3	1013059,919	3231186,130
4	1013005,194	3231124,444
5	1012958,451	3231087,040
6	1012905,975	3231060,075
7	1012817,560	3231034,414
8	1012804,772	3231030,717
9	1012764,864	3231024,193
10	1012713,050	3231022,453
11	1012683,505	3231022,236
12	1012666,383	3231023,294
13	1012661,092	3231024,164
14	1012643,894	3231004,809
15	1012638,271	3230998,584
16	1012624,050	3230985,890
17	1012606,577	3230972,788
18	1012585,685	3230960,773
19	1012568,267	3230951,476
20	1012624,304	3230878,328
21	1012627,405	3230865,873
22	1012691,230	3230767,405
23	1012743,509	3230800,972
24	1012746,695	3230802,010
25	1012944,103	3230830,949
26	1012971,816	3230848,662
27	1013046,420	3230897,187
28	1013048,481	3230899,120
29	1013050,000	3230901,500
30	1013123,096	3231082,667
31	1013125,541	3231088,002
32	1013128,345	3231092,038
33	1013133,043	3231096,634
34	1013176,745	3231125,051
1	1013095,814	3231249,922

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

ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ЖЗ-1)

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
Для индивидуального жилищного строительства 2.1	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 м, 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 0,3 га. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений: до основного строения – 3 м (при новом строительстве); 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 земельного участка – 20 %	Новое строительство. Реконструкцию осуществлять 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 ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного

<p>Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 2.2</p>	<p>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</p>	<p>Индивидуальные жилые дома. Индивидуальные гаражи на 1-2 легковых автомобиля. Подсобные сооружения. Сооружения для содержания сельскохозяйственных животных</p>		<p>квартала с обеих сторон. 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</p>
<p>Блокированная жилая застройка 2.3 (при общем количестве совмещенных домов не более двух)</p>	<p>Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько 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), имеющего общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположенного на отдельном земельном участке и имеет 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</p>	<p>Индивидуальные блокированные жилые дома (при общем количестве совмещенных домов не более двух). Индивидуальные гаражи на 1-2 легковых автомобиля. Подсобные сооружения</p>		
<p>Предоставление</p>	<p>Размещение зданий и</p>	<p>Котельные, водозаборы,</p>	<p>Минимальный размер земельного участка</p>	<p>Строительство по</p>

коммунальных услуг 3.1.1	сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, 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)	очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация	–0,04 га. Максимальный размер земельного участка – 0,3 га. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений – 3м. Минимальное количество этажей - 1. Максимальное количество этажей – 4. Предельная высота зданий - 15 м. Максимальный процент застройки земельного участка – 40 %	утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории. 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
Связь 6.8.	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено в описании 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	Предельные размеры земельного участка, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, максимальное количество этажей, 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	
Ведение огородничества 13.1.	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение	Подсобные сооружения	Максимальный размер земельного участка – 0,3 га. Минимальный размер земельного участка не устанавливается. Минимальные отступы от границ	Запрещается размещение объектов капитального строительства. Использование земельных

	хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур		земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений: до некапитального жилого строения – 3 м; до хозяйственных и прочих строений – 1 м. Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка не устанавливаются	участков 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
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя описание 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	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. Параметры объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил	Использование земельных участков 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
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	Размещение зданий и сооружений, используемых 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, в соответствии с техническими регламентами

	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			
--	--	--	--	--

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, 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)	Котельные, водозаборы, очистные сооружения, 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. Параметры разрешенного использования определяются по основному виду разрешённого использования совместно с которым вид применяется и по отношению к которому является вспомогательным	Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с техническими регламентами

3. Условно разрешенные 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 граждан, 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, начального и среднего общего образования. Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов	Минимальный размер земельного участка – 0,02 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. Максимальное количество этажей – 3 . Максимальный процент застройки в границах земельного участка –40%. Минимальная площадь одного машино-места – 22,5 кв.м. Максимальная высота оград – 2 м	Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с техническими регламентами. В границах земельного участка должны предусматриваться места для стоянки автомобилей. Запрещается устройство глухих (непрозрачных) ограждений, за исключением случаев, предусмотренных специальными нормативными требованиями. Допускается использование незастроенных территорий для временного складирования снежных масс в период уборки территорий города от снега

		<p>культуры, библиотек, устройство площадок для празднеств и гуляний.</p> <p>Здания и сооружения религиозного использования.</p> <p>Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных.</p> <p>Объекты капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности.</p> <p>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;</p> <p>Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.</p> <p>Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания.</p> <p>Спортивные клубы, спортивные залы, бассейны, физкультурно-оздоровительные комплексы в зданиях и сооружениях.</p> <p>Площадки для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)</p>		
Малозэтажная	Размещение малозэтажных	Малозэтажные многоквартирные	Минимальный размер земельного участка	Субъекты землепользования в

<p>многоквартирная жилая застройка 2.1.1.</p>	<p>многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); 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</p>	<p>жилые дома. Объекты хранения автотранспорта Подсобные сооружения. Спортивные и детские площадки. Площадки отдыха</p>	<p>– 0,03 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 Максимальная высота зданий – 14 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %. Параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории</p>	<p>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. 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</p>
---	--	---	--	--

				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