

Фрагмент из Правил землепользования и застройки муниципального образования «Железнодорожк-Илимское городское поселение», утвержденные решением Думы Железнодорожк-Илимского городского поселения № 291 от 27.02.2017г.

8.3. Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (ЖЗ)

8.3.1. Градостроительным регламентом определяется правовая режим земельных участков с находящимися на них среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами с целью создания условий комфортного проживания, сочетания с объектами общественно-деловой застройки.

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

НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Многоквартирные жилые дома	<p>Минимальный размер земельного участка для застройки этажностью 5 этажей – 1600 м², для застройки этажностью 6-8 этажей – 2600 м².</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.</p> <p>Минимальное количество этажей – 5 этажей.</p> <p>Предельное количество этажей – 8 этажей.</p> <p>Предельная высота зданий - 27 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка – 80 %.</p> <p>Минимальный процент озеленения – 25%.</p> <p>Минимальные расстояния между длинными сторонами жилых зданий - 40 м, между торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - 45 м.</p>	<p>Размещение жилых домов, предназначенных для размещения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);</p> <p>благоустройство и озеленение;</p> <p>размещение подземных гаражей и автостоянок;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;</p> <p>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.</p>
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Многоквартирные жилые дома	<p>Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) в целях определения места</p>	<p>Размещение жилых домов, предназначенных для размещения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома</p>

		<p>допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м.</p> <p>Минимальное количество этажей – 9 этажей.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений - 55 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка – 40%.</p> <p>Минимальный процент озеленения – 25%.</p>	<p>высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок;</p> <p>размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома</p>
<p>Здравоохранение (3.4)</p>	<p>Поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения</p>	<p>Минимальный размер земельного участка 300 м².</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (отступ от красной линии) - 5 м.</p> <p>Предельное количество этажей – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка не подлежит установлению.</p> <p>Минимальная площадь зеленых насаждений (в т.ч. газонов) на территории больницы – 60%.</p> <p>Минимальное расстояние от лечебных учреждений до площадок для мусоросборников – 25 м, от лечебного корпуса и пищеблока – 100 м.</p>	<p>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).</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи</p>

<p>Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)</p>	<p>Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы образовательные кружки</p>	<p>Минимальный размер земельного участка – 500 м² для детских дошкольных учреждений, 2000 м² для школ. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Предельное количество этажей – 3 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка не подлежит установлению. Минимальный процент земельного участка под спортивно-игровые площадки – 20%. Минимальный процент озеленения – 50%. Минимальная высота ограждения земельного участка – 1,2 м.</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Земельные участки объектов неделимы. Недопустимо перепрофилирование объектов.</p>
<p>Общеобразовательные учреждения</p>	<p>Музеи, выставочные залы, дома культуры, библиотеки, кинотеатры и кинозалы; площадки для празднеств и гуляний</p>	<p>Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 25 м. Предельное количество этажей – 4 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка не подлежит установлению. Минимальный процент озеленения – 40%. Минимальный размер земельного участка - 200 м². Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м. Предельное количество этажей – 3 этажа. Максимальный процент застройки в границах</p>	<p>Не допускается размещение объектов, не связанных с целью культурного развития</p>
<p>Культурное развитие (3.6)</p>	<p>Музеи, выставочные залы, дома культуры, библиотеки, кинотеатры и кинозалы; площадки для празднеств и гуляний</p>	<p>Музеи, выставочные залы, дома культуры, библиотеки, кинотеатры и кинозалы; площадки для празднеств и гуляний</p>	<p>Не допускается размещение объектов, не связанных с целью культурного развития</p>

		<p>Земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка – 70%</p> <p>Минимальный процент озеленения – 10%.</p> <p>Максимальная высота ограждения в легких конструкциях – 1,5 м</p>	
Спорт (5.1)	<p>Спортивные клубы, спортивные залы, площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, теннисные корты, поля для спортивной игры)</p>	<p>Пределыные размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линией) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м.</p> <p>Пределное количество этажей – 1 этаж.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка не подлежит установлению.</p>	<p>Не допускается размещение объектов спортивного назначения в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.</p> <p>За исключением спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа</p>
Коммунальное обслуживание (3.1)	<p>Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи трансформаторные подстанции газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация.</p>	<p>Пределыные размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линией) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м.</p> <p>Пределное количество этажей – 1 этаж.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка не подлежит установлению.</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 (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). Размещение сооружений, предназначенных для отведения поверхностных сточных вод с</p>

			территории населенного пункта.
Связь (6.8)	Объекты связи, радиовещания, телевидения. Воздушные радиорелейные, наземные и подземные кабельные линии связи, линии радиорелейации, антенные поля, усиительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания.	Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, наземные и подземные кабельные линии связи, линии радиорелейации, антенные поля, усиительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	-	Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.	Размещение объектов общего пользования: улично-дорожной сети, пешеходных связей (в том числе тротуаров, лестниц и пр.), набережных, береговых полос водных объектов, скверов, парков, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных формами пр. объектов благоустройства в границах населенных пунктов.
Банковская и страховая деятельность (4.5)	Объекты капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Минимальный размер земельного участка — 400 м ² . Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений — 1 м. Предельное количество этажей — 3 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка не подлежит установлению.	Размещение объектов капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки и проектом межевания территории

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

НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Магазины (4.4)	Объекты торгового назначения	Минимальный размер земельного участка – 200 м ² . Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м. Предельное количество этажей – 2 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка не подлежит установлению.	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
Общественное питание (4.6)	Объекты общественного питания (кафе, столовые, закусочные, бары)	Минимальный размер земельного участка - 0,02 га. Максимальный размер земельного участка - 1,0 га. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м. Предельное количество этажей - 5 эт. Предельная высота зданий - 25 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка - 80%.	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату
Общественное управление (3.8)	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов местного самоуправления.	Размещение объектов капитального строительства, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м. Предельная высота зданий - 25 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка - 80%.	Размещение объектов капитального строительства с утверждённым проектом планировки и проектом межевания территории.
Деловое управление (4.1)	Объекты органов управления производством, торговлей иной управленческой деятельностью	Размещение объектов капитального строительства, не связанной с государственным или муниципальным управлением и 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)	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и 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)

Рынки (4.3)	Рынки	<p>Минимальный размер земельного участка – 0,02 га.</p> <p>Максимальный размер земельного участка – 0,08 га.</p> <p>Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений не поддежит установлению.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка не поддежит установлению.</p> <p>Площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках - 13,25 м².</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 м²;</p> <p>размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка</p>
<p>Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)</p>	<p>Торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)</p>	<p>Минимальный размер земельного участка - 200 м².</p> <p>Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м.</p> <p>Предельная высота зданий - 15 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка - 80%.</p> <p>Площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках - 22,5 м².</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра</p>
<p>Религиозное использование (3.7)</p>	<p>Часовни, молельные дома, церкви, соборы, храмы, мечети, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища</p>	<p>Минимальный размер земельного участка – 200 м².</p> <p>Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов; 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</p>

Обслуживание автотранспорта (4.9)	Стоянки	<p>застроена ко всей площади земельного участка не подлежит обновлению.</p> <p>Минимальный процент озеленения – 20%.</p> <p>Максимальная высота ограждения (забора) - 2 метра, высота ворот - 2,5 метра.</p> <p>Пределные размеры земельных участков не подлежат обновлению.</p> <p>Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линией) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м.</p> <p>Пределное количество этажей – 1 этаж.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка не подлежит обновлению.</p>	образовательной деятельности.
-----------------------------------	---------	--	-------------------------------

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

Для среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки – подземные гаражи, подземные и наземные автостоянки.

Для объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), рынков — стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.

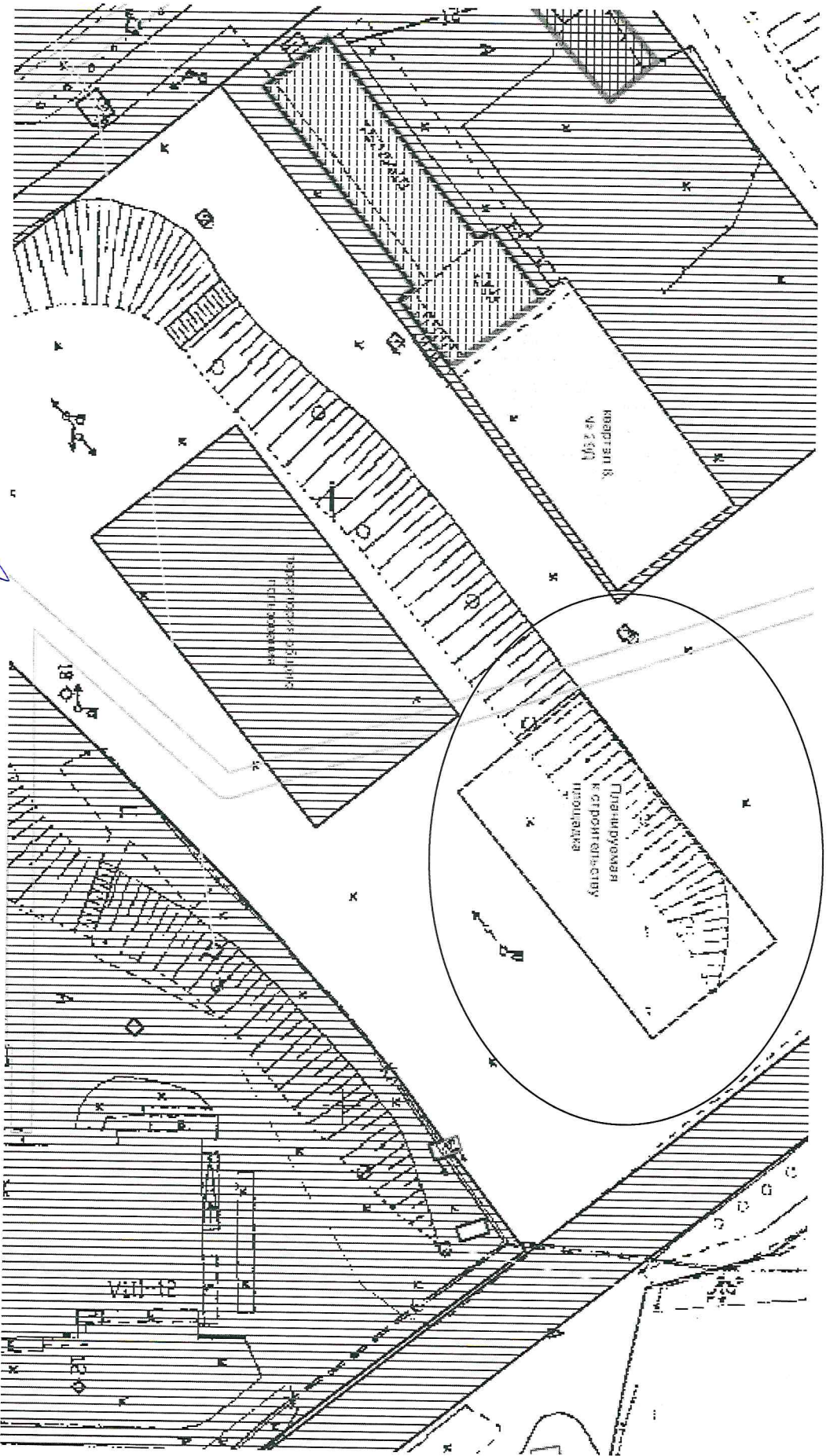
Параметры разрешенного использования для гаражей:

- 1) Пределные размеры земельных участков не подлежат обновлению.
- 2) Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линией) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м.
- 3) Пределное количество этажей – 2 этажа.
- 4) Пределная высота зданий – 8 м.
- 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка - 90%.

Параметры разрешенного использования для стоянок:

- 1) Пределные размеры земельных участков не подлежат обновлению.
- 2) Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линией) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м.
- 3) Пределное количество этажей – 1 этаж.
- 4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка не подлежит обновлению.

Выкопировка из Правил землепользования и застройки муниципального образования «Железнодорожк-Илимское городское поселение»:



Начальник ОСиА

Е.А. Журавлева

исп. Козлова М.В.