ИВАНОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА
седьмого созыва

ДВАДЦАТЬ ДЕВЯТОЕ ЗАСЕДАНИЕ

РЕШЕНИЕ

от 15.03.2023 **№ 378**

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Иванова

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», учитывая протокол общественных обсуждений и заключение о результатах общественных обсуждений, руководствуясь пунктом 26 части 1 статьи 13, пунктом 20 части 2 статьи 31 Устава города Иванова, **Ивановская городская Дума РЕШИЛА:**

1.Внести в Правила землепользования и застройки города Иванова, утвержденные решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694 (в редакции решений Ивановской городской Думы от 30.04.2008 № 763, от 01.07.2009 № 1091, от 26.01.2011 № 198, от 29.07.2011 № 263, от 27.06.2012 № 437, от 28.04.2014 № 726, от 29.06.2016 № 234, от 24.05.2017 № 386, от 21.02.2018 № 519, от 25.03.2020 № 871, от 23.12.2020 № 60, от 24.11.2021 № 202, от 30.03.2022 № 243, от 23.11.2022 № 338), следующие изменения:

1.1.Пункт 8 части 3 статьи 1 раздела 1 исключить.

1.2.Пункт 17 части 4 статьи 5 раздела 1 изложить в следующей редакции:

«17) принятие решения об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков;».

1.3.В статье 13 раздела 1:

1.3.1.Часть 7 изложить в следующей редакции:

«7.В случае, предусмотренном законодательством Российской Федерации, Администрация города Иванова принимает решения об определении (изменении) вида разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения и обеспечивает направление таких решений в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия при ведении Единого государственного реестра недвижимости.

Решение об определении вида разрешенного использования земельного участка оформляется постановлением Администрации города Иванова.».

1.3.2.Дополнить частью 8 следующего содержания:

«8.По заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков Администрация города Иванова в течение одного месяца со дня поступления такого заявления принимает решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.».

1.4.В части 1 статьи 15 раздела 1:

1.4.1.Пункт 1.1 изложить в следующей редакции:

«1.1.Применительно к территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных пунктом 2.2 части 2 статьи 15 настоящих Правил.».

1.4.2.Дополнить пунктом 1.3 следующего содержания:

«1.3.Особенности подготовки документации по планировке территории садоводства или огородничества устанавливаются Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации.».

1.5.В части 3 статьи 27 раздела 2 слова «социально-экономического» исключить.

1.6.В статье 28 раздела 2:

1.6.1.Часть 14:

1.6.1.1.Дополнить пунктом 14.5.1 следующего содержания:

«14.5.1.На территории, в отношении которой распоряжением Правительства Ивановской области от 14.06.2022 № 63-рп принято решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, допускается строительство зданий, строений, сооружений с предельной высотой не более 76,29 м.».

1.6.1.2.Дополнить пунктом 14.9 следующего содержания:

«14.9.В границах территории, в отношении которой распоряжением Правительства Ивановской области от 14.06.2022 № 63-рп принято решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, максимальный коэффициент плотности застройки, рассчитываемый как отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади земельного участка (квартала), равен 4.».

1.6.2.Абзац двадцать четвертый части 16 исключить.

1.6.3.Часть 18 изложить в следующей редакции:

«18.В случае образования земельного участка, занятого объектом капитального строительства (за исключением объектов незавершенного строительства), из земель, государственная собственность на которые не разграничена, во всех территориальных зонах устанавливается следующий градостроительный регламент.

Основные виды разрешенного использования земельного участка устанавливаются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, с учетом вида разрешенного использования

объекта капитального строительства, под которым образуется земельный участок. При этом если в соответствии со сведениями единого государственного реестра недвижимости назначение объекта капитального строительства определено как «нежилое здание» или «нежилое», то вид разрешенного использования земельного участка под таким объектом капитального строительства выбирается из перечня основных видов разрешенного использования земельных участков (за исключением жилых домов различного вида) территориальной зоны, в которой он расположен.

Условно разрешенные виды использования земельного участка не регламентируются.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка не регламентируются.

Предельные размеры земельного участка не регламентируются, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования:

-«Для индивидуального жилищного строительства» (код вида 2.1) - для которых установить минимальный размер земельного участка равным 0,04 га, максимальный размер земельного участка равным 0,12 га;

-«Ведение садоводства» (код вида – 13.2) - для которых установить максимальный размер земельного участка равным 0,06 га.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

-минимальный процент застройки - 20% (за исключением земельных участков с видом разрешенного использования с кодами 2.1, 13.2 и группой кодов в составе кода 3.0);

-в территориальных зонах Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-3.1 объекты капитального строительства на земельных участках с видом разрешенного использования, относящегося согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, к группе видов разрешенного использования с кодом 2,7; 3,0; 4,0 (за исключением 3.1.1, 3.2.4, 3.5.1, 3.6.2, 3.7, 3.7.1, 3.7.2, 5.1.3) размещаются с соблюдением одного из перечисленных условий:

-на магистральных улицах и дорогах, улицах и дорогах местного значения, обозначенных в Генеральном плане города Иванова (далее в пункте - Улицы),

-на земельных участках, обеспеченных подъездами со стороны Улиц, при условии, что объекты, расположенные между Улицами и земельным участком, являются нежилыми либо отсутствуют, а земельные участки, расположенные между Улицами и земельным участком, предназначены для размещения нежилых объектов,

-со стороны набережных,

-со стороны земельных участков, занятых нежилыми объектами,

-на иных территориях, если это обосновано проектом планировки территории.».

1.7.В статье 29 раздела 2:

1.7.1.Пункт 6 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» части 1 «О-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения с возможностью размещения высотного жилья» исключить.

1.7.2.Пункт 6 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» части 1.1 «О-1.1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения с возможностью размещения малоэтажного и среднеэтажного жилья» исключить.

1.7.3.Пункт 3 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» части 2 «О-2. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения» исключить.

1.7.4.В части 3 «О-3. Зона обслуживания производственных объектов и предпринимательской деятельности»:

1.7.4.1. В таблице «Основные виды разрешенного использования земельного участка»:

1.7.4.1.1.Строку 27 изложить в следующей редакции:

«

Легкая промышленность	6.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 10% с посадкой древесных зеленых насаждений высотой не менее 2,5 м из расчета 1 дерево на 40 кв. м площади озеленения, но не менее 2-х деревьев

».

1.7.4.1.2.После строки 27 дополнить строками следующего содержания:

«

Фармацевтическая промышленность	6.3.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон	
Фарфоро-фаянсовая промышленность	6.3.2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции фарфоро-фаянсовой промышленности	

Электронная промышленность	6.3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности	
Ювелирная промышленность	6.3.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности	

».

1.7.4.2.Пункт 3 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» исключить.

1.7.5.Пункт 3 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» части 4 «О-4. Зона размещения культовых объектов» исключить.

1.8.В статье 30 раздела 2:

1.8.1.В части 1 «Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами»:

1.8.1.1.Строку 3 таблицы «Основные виды разрешенного использования земельного участка» изложить в следующей редакции:

«

Блокированная жилая застройка	2.3	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок	Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 20%

».

1.8.1.2.Таблицу «Условно разрешенные виды использования земельного участка» после строки 2 дополнить строкой следующего содержания:

«

Бытовое обслуживание	3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские)	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 15%

».

1.8.1.3.В разделе «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»:

1.8.1.3.1.В абзаце первом пункта 5 цифры «, 4.9.1.3, 4.9.1.4» исключить.

1.8.1.3.2.Дополнить пунктом 5.1 следующего содержания:

«5.1.Объекты капитального строительства с видами разрешенного использования 4.9.1.3, 4.9.1.4 допускаются к размещению на магистральных улицах и дорогах, обозначенных в Генеральном плане города Иванова.».

1.8.1.3.3.Пункт 6 исключить.

1.8.2.В части 2 «Ж-1.2. Зона смешанной малоэтажной застройки»:

1.8.2.1.Строку 4 таблицы «Основные виды разрешенного использования земельного участка» изложить в следующей редакции:

«

Блокированная жилая застройка	2.3	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 10%. Допускается размещение объектов обслуживания жилой застройки* во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома, при условии, что их площадь не составляет более 50% жилого дома

».

1.8.2.2.В разделе «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»:

1.8.2.2.1.Абзац девятый пункта 5 изложить в следующей редакции:

«-загрузка, входы сотрудников и посетителей для данных объектов располагаются со стороны улицы, дороги, набережных, торцов зданий либо земельных участков, занятых нежилыми объектами. При этом загрузка, входы сотрудников и посетителей, расположенные со стороны земельных участков, занятых нежилыми объектами, возможны только при условии, что с этой стороны отсутствуют входы в жилую часть дома и площадки отдыха жителей.».

1.8.2.2.2.Пункт 6 исключить.

1.8.2.2.3.В абзаце первом пункта 8 цифры «, 4.9.1.3, 4.9.1.4» исключить.

1.8.2.2.4.Дополнить пунктом 8.1 следующего содержания:

«8.1.Объекты капитального строительства с видами разрешенного использования 4.9.1.3, 4.9.1.4 допускаются к размещению на магистральных улицах и дорогах, обозначенных в Генеральном плане города Иванова.».

1.8.3.В части 3 «Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами»:

1.8.3.1.Строку 3 таблицы «Основные виды разрешенного использования земельного участка» изложить в следующей редакции:

«

Блокированная жилая застройка	2.3	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок	Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 15%

».

1.8.3.2.В разделе «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»:

1.8.3.2.1.Пункт 5 дополнить абзацем следующего содержания:

«-загрузка, входы сотрудников и посетителей для данных объектов располагаются со стороны улицы, дороги, набережных, торцов зданий либо земельных участков, занятых нежилыми объектами. При этом загрузка, входы сотрудников и посетителей, расположенные со стороны земельных участков, занятых нежилыми объектами, возможны только при условии, что с этой стороны отсутствуют входы в жилую часть дома и площадки отдыха жителей.».

1.8.3.2.2.Пункт 8 исключить.

1.8.4.В части 4. «Ж-3. Зоны застройки многоэтажными жилыми домами. Ж-3.1. Зона застройки многоэтажными жилыми домами до 20 наземных этажей»:

1.8.4.1.В таблице «Основные виды разрешенного использования земельного участка»:

1.8.4.1.1.В столбце 3 «Описание вида» строки 3 слово «наземных» исключить.

1.8.4.1.2.В столбце 3 «Описание вида» строки 4 слово «наземных» исключить.

1.8.4.2.Таблицу «Условно разрешенные виды использования земельного участка» после строки 5 дополнить строкой следующего содержания:

«

Банковская и страховая деятельность	4.5	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 15%

».

1.8.4.3.Абзац девятый пункта 4 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» изложить в следующей редакции:

«-загрузка, входы сотрудников и посетителей для данных объектов располагаются со стороны улицы, дороги, набережных, торцов зданий либо земельных участков, занятых нежилыми объектами. При этом загрузка, входы сотрудников и посетителей, расположенные со стороны земельных участков, занятых нежилыми объектами, возможны только при условии, что с этой стороны отсутствуют входы в жилую часть дома и площадки отдыха жителей.».

1.9.В статье 32 раздела 2:

1.9.1.В таблице «Основные виды разрешенного использования земельного участка» части 1 «1. П-1. Производственная зона»:

1.9.1.1.Строку 30 изложить в следующей редакции:

«

Легкая промышленность	6.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)	

».

1.9.1.2.После строки 31 дополнить строками следующего содержания:

«

Фарфоро-фаянсовая промышленность	6.3.2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции фарфоро-фаянсовой промышленности	
Электронная промышленность	6.3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства	

		продукции электронной промышленности	
Ювелирная промышленность	6.3.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности	

».

1.9.2.В таблице «Основные виды разрешенного использования земельного участка» части 2 «П-2. Коммунально-складская зона»:

1.9.2.1.Строку 23 изложить в следующей редакции:

«

Легкая промышленность	6.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)	

».

1.9.2.2. После строки 23 дополнить строками следующего содержания:

«

Фармацевтическая промышленность	6.3.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон	
Фарфоро-фаянсовая промышленность	6.3.2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции фарфоро-фаянсовой промышленности	
Электронная промышленность	6.3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности	
Ювелирная промышленность	6.3.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности	

».

1.10.В статье 35 раздела 2:

1.10.1.Пункт 5 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» части 2 «Р-2. Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных» исключить.

1.10.2.Пункт 4 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» части 3 «Р-3. Зона рекреационно-ландшафтных территорий» исключить.

1.10.3.Пункт 3 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» части 4 «Р-4. Зона размещения спортивных объектов» изложить в следующей редакции:

«3.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

В качестве озеленения допускается использовать экопарковку, при этом ее площадь в общей площади озеленения учитывается с коэффициентом 0,5.».

1.11.Абзац тринадцатый статьи 36 раздела 2 после слов «(Р-1, Р-2, Р-3)» дополнить словами «вне береговой полосы и».

1.12.Часть 5 статьи 37 раздела 2 дополнить абзацем следующего содержания:

«Ограничения приаэродромной территории установлены приказом Росавиации от 23.06.2020 № 599-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Иваново (Южный)».».

1.13.Дополнить приложением «Сведения о границах части территориальных зон» согласно приложению к настоящему решению.

2.Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

3.Опубликовать настоящее решение в газете «Рабочий край», разместить в сетевом издании газеты «Рабочий край» и на сайтах Ивановской городской Думы, Администрации города Иванова в сети Интернет.

Глава города Иванова

В.Н. Шарыпов

Председатель Ивановской городской Думы

А.С. Кузьмичев

Ивановская городская Дума
Для документов