

ИВАНОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

седьмого созыва

РЕШЕНИЕ

от _____

№ _____

**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), следующие изменения:

1.1. Пункт 5 части 3 статьи 1 раздела 1 изложить в следующей редакции:

«5) выдаче или отказе в выдаче разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию, а также при внесении изменений в разрешения на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию;».

1.2. Часть 4 статьи 11 раздела 1 изложить в следующей редакции:

«4. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет заявление о предоставлении такого разрешения в Комиссию по подготовке Правил.

В заявлении указываются:

- данные о заявителе;
- правообладатель земельного участка;
- площадь, месторасположение, кадастровый номер земельного участка, вид прав на него;
- реквизиты правоустанавливающих документов;

- строительные намерения заявителя (новое строительство либо реконструкция, либо строительные работы не планируются; запрашиваемые предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; характеристики земельного участка, неблагоприятные для застройки в соответствии с пунктом 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ, в связи с которым запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров);

- вид разрешенного использования земельного участка;

- кадастровые номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, с указанием их собственников (при наличии на участке объектов недвижимости).».

1.3. В статье 14 раздела 1:

1.3.1. Часть вторую изложить в следующей редакции:

«2. Физическое, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, заинтересованные в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляют в Комиссию по подготовке Правил заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, содержащее следующую информацию:

- данные о заявителе;

- площадь, местоположение, кадастровый номер земельного участка, вид прав на него (при наличии);

- строительные намерения заявителя (новое строительство/реконструкция/строительные работы не планируются);

- испрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка;

- кадастровые номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, с указанием их собственников (при наличии на участке объектов недвижимости).».

1.3.2. Пункт 2.1 части 2 дополнить подпунктом следующего содержания:

«2.1.9. Материалы, обосновывающие и подтверждающие соблюдение требований технических регламентов при размещении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, представляемые в форме заключения организации, состоящей в саморегулируемой организации, о соблюдении требований технических регламентов для объектов капитального строительства при реализации разрешения на условно разрешенный вид использования.».

1.4. В статье 28 раздела 2:

1.4.1. Абзац второй части 6 исключить.

1.4.2. Часть 7 изложить в следующей редакции:

«7. Вид разрешенного использования земельного участка - Предоставление коммунальных услуг (3.1.1): размещение сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков (водопроводов, линий электропередач, газопроводов, линий связи, канализаций) - является

основным видом разрешенного использования во всех территориальных зонах при условии соответствия санитарным, строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные размеры земельных участков с видом разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) - размещение сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков (водопроводов, линий электропередач, газопроводов, линий связи, канализаций)» не подлежат установлению.».

1.4.3. Абзац второй части 12 после цифры «2.7.1,» дополнить цифрой «2.7.2,».

1.4.4. Абзацы третий, четвертый, пятый, шестой, седьмой пункта 5 части 14.1 исключить.

1.4.5. Часть 14.3 дополнить абзацем следующего содержания:

«На земельных участках с видом разрешенного использования 4.9.1.1 максимальный и минимальный процент застройки в границах земельного участка определять как отношение суммарной площади застройки зданий и сооружений, технологически необходимых для заправки транспортных средств, расположенных в границах земельного участка, к площади земельного участка.».

1.4.6. Дополнить частью 14.8 следующего содержания:

«14.8. В границах земельных участков, расположенных в территориальных зонах О-1, О-1.1, О-2, О-3, О-4, Ж-1, Ж-1.2, Ж-2, Ж-3, Ж-3.1, Р-1, Р-2, Р-3, Р-4 вдоль магистральных улиц, на расстоянии менее 30 метров от красной линии не допускается возведение отдельно стоящих противопожарных преград в виде глухих стен.».

1.4.7. В части 16:

1.4.7.1. Абзац двенадцатый изложить в следующей редакции:

«- у объектов обслуживания, принимать в соответствии с частью 14.4 и частью 14.4.1 настоящей статьи;».

1.4.7.2. В абзаце двадцать третьем слово «400-метровая» заменить словом «800-метровая».

1.4.7.3. Пункт 7) изложить в следующей редакции:

«7) отступы от красной линии в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства принимать:

- в соответствии с пунктами 1, 2, 3 части 14.1 настоящей статьи;

- с учетом градоформирующих объектов достопримечательного места.».

при наличии сложившейся застройки место размещение объекта капитального строительства вдоль красной линии либо вдоль улиц местного значения следует определять с учетом сложившейся застройки.».

1.4.8. Дополнить частями следующего содержания:

«17. При смене вида разрешенного использования земельного участка градостроительный регламент в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства не применяется.

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

Основные виды разрешенного использования земельного участка: 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 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.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: минимальный процент застройки 20%.

19. В случае изменения функционального назначения отдельных помещений и перевода помещений из жилого в нежилое или из нежилого в жилое установить следующие требования.

1. При переводе жилого помещения в нежилое:

а) переводимое помещение (помещения) будет относиться к объектам обслуживания жилой застройки, указанным в описании вида разрешенного использования «обслуживание жилой застройки» (2.7) в Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412;

б) переводимое помещение (помещения) находится в многоквартирном доме, расположенном на магистральных улицах и дорогах, улицах и дорогах местного значения, обозначенных в Генеральном плане города Иванова;

в) уровень обеспеченности стоянками для хранения легковых автомобилей: 1 машино-место на каждые 90 кв. м площади переводимого помещения (помещений), но не менее 1;

г) загрузка, входы в переводимое помещение, предназначенные для сотрудников и посетителей, располагаются со стороны улицы, дороги и торцов (боковых фасадов) многоквартирного дома.

2. При переводе нежилого помещения в жилое, когда в результате перевода образуется более 10 квартир, необходимо обеспечить жителей планируемых квартир автостоянками из расчета 0,6 машино-мест на 1 квартиру.

3. При переводе нежилого помещения в жилое или жилого помещения в нежилое, в результате которого более 50% площади всех помещений объекта капитального строительства, в котором расположены переводимые помещения (далее – Объект), будут иметь иное от установленного первоначально (согласно сведениям ЕГРН) назначение, для объекта в целом применяется градостроительный регламент территориальной зоны, в котором расположен Объект, в соответствии с настоящими Правилами, действующими на момент обращения за предоставлением разрешения на перевод.».

1.5. В статье 29 раздела 2:

1.5.1. В пункте 4 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.» части 1 «О-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения с возможностью размещения высотного жилья»:

1.5.1.1. В абзаце пятом слова «, мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов» исключить.

1.5.1.2. В абзаце шестнадцатом слово «400-метровая» заменить словом «800-метровая».

1.5.2. В пункте 4 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»:

1.5.2.1. В абзаце пятом слова «, мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов» исключить.

1.5.2.2. В абзаце шестнадцатом слово «400-метровая» заменить словом «800-метровая».

1.5.3. Строку 2 таблицы «Основные виды разрешенного использования земельного участка» части 3 «О-3. Зона обслуживания производственных объектов и предпринимательской деятельности» изложить в следующей редакции:

«

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, трансформаторных подстанций, телефонных	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%
-----------------------------------	-------	--	---

		станций, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	
--	--	--	--

».

1.6. В статье 30 раздела 2:

1.6.1. Пункт 2 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.» части 1 «Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами» изложить в следующей редакции:

«2. Минимальное расстояние от границ земельного участка (с видом разрешенного использования 2.1) до отдельно стоящих гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек с количеством этажей не более одного - 1 м; открытой парковки - 1 м.

Минимальное расстояние от границ земельного участка (с видом разрешенного использования 2.3) до отдельно стоящих гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений с количеством этажей не более одного - 1 м; открытой парковки - 1 м.

Размещение хозяйственных построек на земельном участке с видом разрешенного использования 2.1 и вспомогательных сооружений на земельном участке с видом разрешенного использования 2.3, за исключением гаражей для собственных нужд, со стороны улиц не допускается.

При размещении гаража на земельных участках с видами разрешенного использования 2.1 и 2.3 въезд должен быть организован со стороны улицы, с которой обеспечен подъезд к основному объекту капитального строительства – жилому дому, за исключением случаев, если земельный участок с двух сторон улиц примыкает к границам территории общего пользования, выделенным красными линиями.».

1.6.2. Пункт 2 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.» части 2 «Ж-1.2. Зона смешанной малоэтажной застройки» изложить в следующей редакции:

«2. Минимальное расстояние от границ земельного участка (с видом разрешенного использования 2.1) до отдельно стоящих гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек с количеством этажей не более одного - 1 м; открытой парковки - 1 м.

Минимальное расстояние от границ земельного участка (с видом разрешенного использования 2.3) до отдельно стоящих гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений с количеством этажей не более одного - 1 м; открытой парковки - 1 м.

Размещение хозяйственных построек на земельном участке с видом разрешенного использования 2.1 и вспомогательных сооружений на земельном участке с видом разрешенного использования 2.3, за исключением гаражей для собственных нужд, со стороны улиц не допускается.

При размещении гаража на земельных участках с видами разрешенного использования 2.1 и 2.3 въезд должен быть организован со стороны улицы, с которой обеспечен подъезд к основному объекту капитального строительства – жилому дому, за исключением случаев, если земельный участок с двух сторон улиц примыкает к границам территории общего пользования, выделенным красными линиями.».

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

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

«

Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 45%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 30%
Проведение научных исследований	3.9.2	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 15%

».

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

1.6.3.2.1. Пункт 2 дополнить абзацем следующего содержания:

«При размещении гаража на земельных участках с видом разрешенного использования 2.3 въезд должен быть организован со стороны улицы, с которой обеспечен подъезд к основному объекту капитального строительства – жилому дому, за исключением случаев, если земельный участок с двух сторон улиц примыкает к границам территории общего пользования, выделенным красными линиями.».

1.6.3.2.2. Абзац восьмой пункта 5 изложить в следующей редакции:

«- имеется возможность размещения стоянок для временного хранения автомобилей у данных объектов в соответствии с требованиями статьи 28 настоящих Правил без использования площади территорий, необходимых для размещения нормируемых элементов благоустройства планируемого многоквартирного дома; без использования площади пространства со стороны входа в жилую часть планируемого многоквартирного дома, за исключением многоквартирных домов, входы в жилую часть которых размещаются со стороны улиц; без использования территории, занятой площадками для отдыха и спорта при существующих многоквартирных домах.»

1.6.3.2.3. В пункте 6:

1.6.3.2.3.1. В абзаце пятом слова «, мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов» исключить.

1.6.3.2.3.2. В абзаце шестнадцатом слово «400-метровая» заменить словом «800-метровая».

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

1.6.4.1. Таблицу «Условно разрешенные виды использования земельного участка» после строки 4 дополнить строкой следующего содержания:

«

Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающимися физической культурой и спортом	Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 45%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 30%
---	-------	---	---

».

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

1.6.4.2.1. Абзац восьмой пункта 4 изложить в следующей редакции:

«- имеется возможность размещения стоянок для временного хранения автомобилей у данных объектов в соответствии с требованиями статьи 28 настоящих Правил без использования площади территорий, необходимых для размещения нормируемых элементов благоустройства планируемого

многоквартирного дома; без использования площади пространства со стороны входа в жилую часть планируемого многоквартирного дома, за исключением многоквартирных домов, входы в жилую часть которых размещаются со стороны улиц; без использования территории, занятой площадками для отдыха и спорта при существующих многоквартирных домах;».

1.6.4.2.2. В пункте 5:

1.6.4.2.2.1. В абзаце пятом слова «, мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов» исключить.

1.6.4.2.2.2. В абзаце шестнадцатом слово «400-метровая» заменить словом «800-метровая».

1.7. В статье 36 раздела 2:

1.7.1. Абзац десятый изложить в следующей редакции:

«- расположение городских лесов;».

1.7.2. После абзаца десятого дополнить абзацами следующего содержания:

«- размещение опор двойного назначения;

- размещение очистных сооружений как составной части ливневой канализации в границах улично-дорожной сети.».

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

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

Глава города Иванова

В.Н. Шарыпов

Председатель Ивановской городской
Думы

А.С. Кузьмичев