

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), следующие изменения:

1.1. В статье 25 раздела 2:

1.1.1. Абзац третий изложить в следующей редакции:

«О-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения с возможностью размещения высотного жилья».

1.1.2. После абзаца третьего дополнить абзацем следующего содержания:

«О-1.1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения с возможностью размещения малоэтажного и среднеэтажного жилья.».

1.2. В статье 28 раздела 2:

1.2.1. Часть 9 после слова «О-1,» дополнить словом «О-1.1,».

1.2.2. Абзац первый части 12 после слова «О-1,» дополнить словом «О-1.1,».

1.2.3. Пункт 14.4.1 части 14 после слова «О-1,» дополнить словом «О-1.1,».

1.2.4. В части 16:

1.2.4.1. После абзаца двадцать первого дополнить абзацем следующего содержания:

«- в случаях строительства нового объекта капитального строительства на месте снесенного объекта либо реконструкции объекта капитального

строительства - машино-места, созданные ранее для снесенного или реконструируемого объекта в установленном порядке.»

1.2.4.2. Дополнить подпунктами 6 и 7 следующего содержания:

«6) минимальный отступ от границы земельного участка до объектов капитального строительства, если иное не установлено настоящими Правилами, - 3 метра.

Допускается блокировка объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках, и сокращение минимальных отступов от границ соседних земельных участков (в том числе размещение зданий и сооружений по границе земельных участков) в случае наличия взаимного согласия их правообладателей и при условии выполнения требований технических регламентов либо наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части сокращения минимального отступа от границы земельного участка до объектов капитального строительства, предоставленного в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Минимальный отступ от границы земельного участка, смежной с землями или земельным участком, государственная собственность на которые не разграничена, - 1 метр до объектов капитального строительства, если иное не установлено настоящими Правилами.

Минимальный отступ от границы земельного участка с видом разрешенного использования 2.3, смежной с земельным участком с видом разрешенного использования 2.3, до объектов капитального строительства не подлежит установлению;»

7) Допускается размещение объекта капитального строительства (за исключением отдельного этапа строительства) на двух и более смежных земельных участках без учета отступа от границы земельного участка, смежной с границами других земельных участков, на которых планируется размещение объекта капитального строительства, при следующих условиях:

- земельные участки, на которых планируется размещение объекта капитального строительства, принадлежат одному правообладателю (одним и тем же правообладателям);

- земельные участки имеют один вид разрешенного использования;

- соблюдается градостроительный регламент в отношении совокупности земельных участков, на которых планируется размещение объекта капитального строительства (за исключением минимального процента застройки, который должен соблюдаться в отношении каждого земельного участка).

В случае, если градостроительные планы земельных участков подготовлены на основании разных редакций настоящих Правил, градостроительный регламент принимается по градостроительному плану земельного участка, выданному в более поздний срок.»

1.3. В статье 29 раздела 2:

1.3.1. В части 1 «О-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения»:

1.3.1.1. Наименование изложить в следующей редакции:

«1. О-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения с возможностью размещения высотного жилья».

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

1.3.1.2.1. После строки 7 дополнить строкой следующего содержания:

«

Общежития	3.2.4	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7
-----------	-------	--

».

1.3.1.2.2. Строку 26 изложить в следующей редакции:

«

Гостиничное обслуживание	4.7	Размещение гостиниц
--------------------------	-----	---------------------

».

1.3.1.3. В таблице «Условно разрешенные виды использования земельного участка»:

1.3.1.3.1. Строку 2 изложить в следующей редакции:

«

Хранение автотранспорта	2.7.1	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых	Минимальное количество машино-мест – 10. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%
-------------------------	-------	---	---

		предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	
--	--	--	--

».

1.3.1.3.2. После строки 2 дополнить строкой следующего содержания:

«

Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	Минимальное количество машино-мест - 10**. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%
---	-------	--	--

».

1.3.1.4. Пункт 4 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» после абзаца четырнадцатого дополнить абзацем следующего содержания:

«- в случаях строительства нового объекта капитального строительства на месте снесенного объекта либо реконструкции объекта капитального строительства - машино-места, созданные ранее для снесенного или реконструируемого объекта в установленном порядке.»

1.3.2. Дополнить частью 1.1 следующего содержания:

«1.1. О-1.1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения с возможностью размещения малоэтажного и среднеэтажного жилья.

Основные виды разрешенного использования земельного участка

Наименование вида	Код вида	Описание вида	Параметры разрешенного строительства, реконструкции
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 надземных этажей, включая мансардный). Размещение объектов обслуживания жилой застройки* во	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 10%. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 15%. Общая площадь объектов

		встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома	обслуживания жилой застройки* в многоквартирном доме не должна составлять более 15% общей площади помещений дома. При расчете площади объектов обслуживания жилой застройки, расположенных во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, площадь гаражей и автостоянок не учитывать.
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше шести надземных этажей. Размещение подземных гаражей и автостоянок. Размещение объектов обслуживания жилой застройки* во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 10%. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 15%. Площадь объектов обслуживания во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома должна составлять не менее 80% площади первого этажа жилого дома (при расчете не учитывается площадь гаражей и автостоянок)
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%

		стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, трансформаторных подстанций, телефонных станций)	
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	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%
Оказание социальной помощи населению	3.2.2	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 15%
Оказание услуг	3.2.3	Размещение зданий,	

связи		предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	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)	
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	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,	Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 45%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 30%

		образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	
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	
Объекты культурно-	3.6.1	Размещение зданий, предназначенных для	Минимальный процент застройки в границах

досуговой деятельности		размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	земельного участка - 20%. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 15%
Парки культуры и отдыха	3.6.2	Размещение парков культуры и отдыха	
Общественное управление	3.8	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 15%
Государственное управление	3.8.1	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	
Представительские	3.8.2	Размещение зданий,	

кая деятельность		предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации
Обеспечение научной деятельности	3.9	Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3
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 околосредного -

		космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)
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)
Проведение научных испытаний	3.9.3	Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с

		научной точки зрения образцов растительного и животного мира	
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	
Деловое управление	4.1	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)	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 15%
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	Размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг, в	

		соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2	
Магазины	4.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	
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%
Общественное питание	4.6	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	
Гостиничное обслуживание	4.7	Размещение гостиниц	
Развлекательные мероприятия	4.8.1	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для	

		размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	
Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 20%
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных	

		комплексов в зданиях и сооружениях	
Обеспечение вооруженных сил	8.1	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты)	
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба. Размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 15%
Общее пользование водными объектами	11.1	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам, способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользование,	

		<p>осуществляемое гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)</p>	
<p>Земельные участки (территории) общего пользования</p>	12.0	<p>Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2</p>	
<p>Улично-дорожная сеть</p>	12.0.1	<p>Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;</p>	

		<p>размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств</p>	
<p>Благоустройств о территории</p>	12.0.2	<p>Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов</p>	

* Объекты обслуживания жилой застройки - помещения, назначение которых соответствует видам 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.

Условно разрешенные виды использования земельного участка

Наименование вида	Код вида	Описание вида	Параметры разрешенного строительства, реконструкции
Хранение автотранспорта	2.7.1	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	Минимальное количество машино-мест - 10. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%
Бытовое обслуживание	3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 15%
Цирки и зверинцы	3.6.3	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 15%
Религиозное	3.7	Размещение зданий и	

использование		сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	
Осуществление религиозных обрядов	3.7.1	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	
Религиозное управление и образование	3.7.2	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	
Рынки	4.3	Размещение объектов капитального строительства, сооружений,	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%. Максимальный процент

		предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	застройки в границах земельного участка - 50%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 15%
Служебные гаражи	4.9	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	Минимальное число машино-мест - 10 шт. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%
Заправка транспортных средств	4.9.1. 1	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 10%. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 15%
Автомобильные мойки	4.9.1. 3	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%.
Ремонт автомобилей	4.9.1. 4	Размещение мастерских, предназначенных для	Минимальный процент озеленения в границах

		ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	земельного участка - 15%
--	--	--	--------------------------

**Вспомогательные виды
разрешенного использования земельного участка
(допустимые только в качестве дополнительных по отношению
к основным видам разрешенного использования
и условно разрешенным видам использования
и осуществляемые совместно с ними)**

Наименование вида	Код вида	Описание вида	Параметры разрешенного строительства, реконструкции ***
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	Обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.1.1
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Благоустройство и озеленение. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.5

*** В параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства обозначен код вида разрешенного использования земельного участка из числа основных и условно разрешенных в данной территориальной зоне, дополнительно с которым допустимо осуществление определенного вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению, за исключением:

- 1) земельных участков с видом разрешенного использования 2.1.1, для которых минимальная площадь земельного участка - 0,07 га;
- 2) земельных участков с видом разрешенного использования 2.5, для которых минимальная площадь земельного участка - 0,14 га;
- 3) случаев, указанных в статье 28 настоящих Правил.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Минимальные отступы от красной линии, от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта капитального строительства, уровень обеспеченности стоянками принимать в соответствии с требованиями статьи 28 настоящих Правил.

2. Минимальная этажность жилых домов, расположенных на земельных участках с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка», - 5 этажей.

3. Предельный (максимальный и минимальный) процент застройки и предельный (максимальный и минимальный) процент озеленения в границах земельного участка определены индивидуально, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка, и обозначены в таблицах основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования земельных участков. Предельный процент застройки и предельный процент озеленения не подлежат установлению в случае отсутствия информации о них в таблицах.

В качестве озеленения допускается использовать засевание парковочных мест газонной травой с укреплением их газонной решеткой, которая предотвращает повреждение корневой системы растений автомобильными шинами, сохраняя эстетичный вид участка (далее по тексту - экопарковка), при этом площадь экопарковки в общей площади озеленения учитывается с коэффициентом 0,5.

4. При размещении многоквартирного дома в границах земельного участка (участков) с видами разрешенного использования 2.1.1, 2.5 необходимо предусматривать нормируемые элементы благоустройства:

- площадки для игр детей - из расчета $0,7 \text{ м}^2/\text{чел.}$;
- площадки для отдыха взрослого населения - из расчета $0,1 \text{ м}^2/\text{чел.}$

При расчете площади нормируемых элементов благоустройства число человек принимать равным числу жителей многоквартирного дома при расчетной обеспеченности общей площадью жилых помещений $30 \text{ м}^2/\text{чел.}$

Допускается предусматривать размещение общих нормируемых элементов благоустройства, мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов на группу многоквартирных домов вне границ земельных участков с видами разрешенного использования 2.1.1, 2.5, при наличии таких решений в утвержденной документации по планировке соответствующей территории. При этом должна быть обеспечена не более чем 400-метровая доступность нормируемых элементов благоустройства для жителей соответствующего элемента планировочной структуры.

Кроме того, многоквартирный дом должен быть обеспечен автостоянками из расчета 0,6 машино-мест на 1 квартиру.

Стоянки автомобилей, предназначенные для хранения преимущественно легковых автомобилей и других мототранспортных средств, могут быть: встроенными, встроенно-пристроенными, отдельно стоящими, пристроенными, подземными, наземными закрытого типа, плоскостными открытого типа,

открытого типа, обвалованными при условии соблюдения требований технических регламентов. При размещении обвалованных и подземных стоянок (с использованием эксплуатируемой крыши стоянки автомобилей для благоустройства и озеленения, игровых и спортивных площадок) их площадь застройки не учитывается в показателе максимального процента застройки в границах земельного участка.

Варианты размещения парковочных мест:

- в границах земельного участка многоквартирного дома;
- на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на основании разрешения на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на территории Ивановской области без предоставления земельных участков и установления сервитутов;
- на земельном участке, принадлежащем застройщику на праве аренды или собственности, с видами разрешенного использования 2.7.1 «Хранение автотранспорта», 12.0 «Земельные участки (территории) общего пользования» или 12.0.2 «Благоустройство территории».

Допускается в расчете автостоянок учитывать:

- существующие автостоянки (на земельном участке с видом разрешенного использования 2.7.1) при условии, если проектом планировки территории, утвержденным в соответствии с действующими на момент получения разрешения на строительство Правилами, обоснована достаточность имеющихся автостоянок в отношении проектируемой территории;
- парковки общего пользования (муниципальные парковки), в том числе планируемые, если их создание планируется не позднее ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- в случаях строительства нового объекта капитального строительства на месте снесенного объекта либо реконструкции объекта капитального строительства - машино-места, созданные ранее для снесенного или реконструируемого объекта в установленном порядке.

При этом должна быть обеспечена не более чем 400-метровая доступность автостоянок для жителей соответствующего многоквартирного дома. Для определения доступности расстояние измеряется как горизонтальное положение от границ земельного участка многоквартирного дома до ближайшей точки автостоянки.

5. Объекты капитального строительства с видами разрешенного использования 4.9.1.1, 4.9.1.3, 4.9.1.4 размещаются на магистральных улицах и дорогах и улицах и дорогах местного значения, обозначенных в Генеральном плане города Иванова.

6. В случае строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо получение решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов, в соответствии с порядком, установленным на территории городского округа Иваново в соответствии с нормативным

правовым актом, издаваемым Администрацией города Иванова, за исключением земельных участков с видами разрешенного использования 3.1.1, 3.6.2, 8.1, 8.3, 11.1, 12.0.».

1.3.3. Строку 19 таблицы «Основные виды разрешенного использования земельного участка» части 3 «О-3. Зона обслуживания производственных объектов и предпринимательской деятельности» изложить в следующей редакции:

«

Гостиничное обслуживание	4.7	Размещение гостиниц
--------------------------	-----	---------------------

».

1.4. В статье 30 раздела 2:

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

1.4.1.1. Таблицу «Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними)» изложить в следующей редакции:

«Вспомогательные виды
разрешенного использования земельного участка
(допустимые только в качестве дополнительных
по отношению к основным видам разрешенного использования
и условно разрешенным видам использования
и осуществляемые совместно с ними)

Наименование вида	Код вида	Описание вида	Параметры разрешенного строительства, реконструкции ***
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Выращивание сельскохозяйственных культур. Размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1 См. пункты 2 и 3 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»
Блокированная жилая застройка	2.3	Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур. Размещение гаражей	2.3 См. пункты 2 и 3 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»

		для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	
--	--	--	--

*** В параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства обозначен код вида разрешенного использования земельного участка из числа основных и условно разрешенных в данной территориальной зоне, дополнительно с которым допустимо осуществление определенного вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка.».

1.4.1.2. Пункт 2 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» изложить в следующей редакции:

«2. Минимальное расстояние от границ земельного участка (с видом разрешенного использования 2.1) до жилого дома, гаражей для собственных нужд - 3 м; отдельно стоящих гаражей для собственных нужд 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 гаражей для собственных нужд - 3 м; отдельно стоящих гаражей для собственных нужд с количеством этажей не более одного - 1 м; открытой парковки - 1 м.

Размещение хозяйственных построек и вспомогательных сооружений на земельных участках с видами разрешенного использования 2.1 и 2.3, за исключением гаражей для собственных нужд, со стороны улиц не допускается.».

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

1.4.2.1. Строку 7 таблицы «Основные виды разрешенного использования земельного участка» изложить в следующей редакции:

«

Гостиничное обслуживание	4.7	Размещение гостиниц
--------------------------	-----	---------------------

».

1.4.2.2. В таблице «Условно разрешенные виды использования земельного участка»:

1.4.2.2.1. Строку 3 изложить в следующей редакции:

«

Хранение автотранспорта	2.7.1	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта,	Минимальное количество машино-мест – 10. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%
-------------------------	-------	---	---

		в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	
--	--	--	--

».

1.4.2.2.2. Примечание к таблице «** Данный параметр не применяется в отношении земельных участков, образуемых для граждан, отнесенных федеральным законодательством к льготной категории, а именно инвалидов, получивших автотранспорт, а также специальные средства для передвижения (кресла-коляски с электроприводом), как технические средства реабилитации, через органы социальной защиты в бесплатное пользование при установлении медицинских показаний, в том числе в случае если программой реабилитации предусмотрено такое средство, которое приобретено инвалидом самостоятельно за собственный счет, но выплачена компенсация в размере стоимости приобретенного технического средства.» исключить.

1.4.2.3. Таблицу «Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними)» изложить в следующей редакции:

«Вспомогательные виды
разрешенного использования земельного участка
(допустимые только в качестве дополнительных
по отношению к основным видам разрешенного использования
и условно разрешенным видам использования
и осуществляемые совместно с ними)»

Наименование вида	Код вида	Описание вида	Параметры разрешенного строительства, реконструкции***
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Выращивание сельскохозяйственных культур. Размещение гаражей для собственных нужд	2.1 См. пункты 2 и 3 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	Обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.1.1
Блокированная жилая застройка	2.3	Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур. Размещение гаражей для собственных нужд. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.3 См. пункты 2 и 3 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»

*** В параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства обозначен код вида разрешенного использования земельного участка из числа основных и условно разрешенных в данной территориальной зоне, дополнительно с которым допустимо осуществление определенного вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка.

1.4.2.4. Пункт 2 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» изложить в следующей редакции:

«2. Минимальное расстояние от границ земельного участка (с видом разрешенного использования 2.1) до жилого дома, гаражей для собственных нужд - 3 м; отдельно стоящих гаражей для собственных нужд 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 гаражей для собственных нужд - 3 м; отдельно стоящих гаражей для собственных нужд с количеством этажей не более одного - 1 м; открытой парковки - 1 м.»

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

1.4.3.1. Строку 2 таблицы «Основные виды разрешенного использования земельного участка» изложить в следующей редакции:

«

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 надземных этажей, включая мансардный). Размещение объектов	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 10%. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%. Минимальный процент озеленения в границах
---	-------	---	--

		обслуживания жилой застройки* во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома	земельного участка - 15%. Общая площадь объектов обслуживания жилой застройки* в многоквартирном доме не должна составлять более 15% общей площади помещений дома. При расчете площади объектов обслуживания жилой застройки, расположенных во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, площадь гаражей и автостоянок не учитывать
--	--	--	---

».

1.4.3.2. В таблице «Условно разрешенные виды использования земельного участка»:

1.4.3.2.1. Строку 4 изложить в следующей редакции:

«

Хранение автотранспорта	2.7.1	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	Минимальное количество машино-мест - 10. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%
-------------------------	-------	--	---

».

1.4.3.2.2. После строки 4 дополнить строкой следующего содержания:

«

Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	Минимальное количество машино-мест - 10**. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%
---	-------	--	---

».

1.4.3.3. Строки 2 и 3 таблицы «Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними)» изложить в следующей редакции:

«

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	Обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.1.1
Блокированная жилая застройка	2.3	Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур. Размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.3

».

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

1.4.3.4.1. Пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2. Размещение вспомогательных сооружений на земельных участках с видом разрешенного использования 2.3, за исключением гаражей для собственных нужд, со стороны улиц не допускается.»

1.4.3.4.2. Пункт 6 раздела после абзаца четырнадцатого дополнить абзацем следующего содержания:

«- в случаях строительства нового объекта капитального строительства на месте снесенного объекта либо реконструкции объекта капитального строительства - машино-места, созданные ранее для снесенного или реконструируемого объекта в установленном порядке.».

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

1.4.4.1. Строку 7 таблицы «Основные виды разрешенного использования земельного участка» изложить в следующей редакции:

«

Гостиничное обслуживание	4.7	Размещение гостиниц
--------------------------	-----	---------------------

».

1.4.4.2. В таблице «Условно разрешенные виды использования земельного участка»:

1.4.4.2.1. Строку 3 изложить в следующей редакции:

«

Хранение автотранспорта	2.7.1	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	Минимальное количество машино-мест - 10. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%
-------------------------	-------	--	---

».

1.4.4.2.2. После строки 3 дополнить строкой следующего содержания:

«

Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими	Минимальное количество машино-мест - 10**. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%
---	-------	--	---

		стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	
--	--	---	--

».

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

1.4.4.3.1. Пункт 5 раздела после абзаца четырнадцатого дополнить абзацем следующего содержания:

«- в случаях строительства нового объекта капитального строительства на месте снесенного объекта либо реконструкции объекта капитального строительства - машино-места, созданные ранее для снесенного или реконструируемого объекта в установленном порядке.».

1.4.4.3.2. Пункт 7 изложить в следующей редакции:

«7. В зоне Ж-3.1 (Зоне застройки многоэтажными жилыми домами до 20 наземных этажей) в случае строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо получение решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов в соответствии с порядком, установленным на территории городского округа Иваново в соответствии с нормативным правовым актом, издаваемым Администрацией города Иванова, за исключением земельных участков с видами разрешенного использования 3.1.1, 3.6.2, 8.1, 8.3, 11.1, 12.0.».

1.5. Строку 6 таблицы «Основные виды разрешенного использования земельного участка» части 1 «Т-1. Зона железнодорожного транспорта» статьи 31 раздела 2 изложить в следующей редакции:

«

Гостиничное обслуживание	4.7	Размещение гостиниц	
--------------------------	-----	---------------------	--

».

1.6. В статье 32 раздела 2:

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

1.6.1.1. Строку 3 изложить в следующей редакции:

«

Хранение автотранспорта	2.7.1	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в	Минимальное количество машино-мест - 10 Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%
-------------------------	-------	---	--

		том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	
--	--	--	--

».

1.6.1.2. Строку 16 изложить в следующей редакции:

«

Гостиничное обслуживание	4.7	Размещение гостиниц	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 10%
--------------------------	-----	---------------------	---

».

1.6.2. Строку 2 таблицы «Основные виды разрешенного использования земельного участка» части 2 «П-2. Коммунально-складская зона» изложить в следующей редакции:

«

Хранение автотранспорта	2.7.1	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами	Минимальное количество машино-мест - 10 Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%
-------------------------	-------	---	--

		2.7.2, 4.9	
--	--	------------	--

».

1.6.3. В таблице «Основные виды разрешенного использования земельного участка» части 3 «П-3. Зона озеленения специального назначения»:

1.6.3.1. Строку 2 изложить в следующей редакции:

«

Хранение автотранспорта	2.7.1	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	При расположении земельного участка в санитарно-защитной зоне: Минимальное количество машино-мест - 10 минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%; минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 30%. В иных случаях: Минимальное количество машино-мест - 10 минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%
-------------------------	-------	--	---

».

1.6.3.2. Строку 16 изложить в следующей редакции:

«

Гостиничное обслуживание	4.7	Размещение гостиниц	
--------------------------	-----	---------------------	--

».

1.7. В статье 35 раздела 2:

1.7.1. Пункт 3 раздела «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» части 2 «Р-2. Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных» статьи исключить.

1.7.2. Строку 3 таблицы «Условно разрешенные виды использования земельного участка» части 4 «Р-4. Зона размещения спортивных объектов» изложить в следующей редакции:

«

Гостиничное обслуживание	4.7	Размещение гостиниц	
--------------------------	-----	---------------------	--

».

1.8. Приложение № 1 к Правилам землепользования и застройки города Иванова «Карта градостроительного зонирования» изложить в новой редакции согласно приложению № 1 к настоящему решению.

1.9. Приложение № 2 к Правилам землепользования и застройки города Иванова «Карта градостроительного зонирования. Карта границ зон с особыми условиями использования территории. Карта территорий объектов культурного наследия» изложить в новой редакции согласно приложению № 2 к настоящему решению.

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

Проект внесен на согласование управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова:

Исполняющий обязанности
начальника управления
архитектуры и градостроительства
Администрации города Иванова

Н.В. Петрова

СОГЛАСОВАНО:

Заместитель главы Администрации города Иванова

А.В. Наумов

Руководитель аппарата Администрации города Иванова

О.В. Диканов

Начальник управления
общественных связей и информации
Администрации города Иванова

Д.Е. Платонов

Начальник управления организационной работы
Администрации города Иванова

П.Г. Сафронкин

Начальник главного правового управления
Администрации города Иванова

М.С. Смирнова

Начальник отдела генерального плана города

И.А. Свирибова

Консультант
отдела генерального плана города
(4932)59 45 76, uags@ivgoradm.ru

О.В. Елкина