

Приложение к Решению Думы  
Котикского сельского поселения  
Тулунского района Иркутской области  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

# Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Котикского сельского поселения Тулунского района Иркутской области

Текстовые материалы 01.19- ПЗЗ

РАЗДЕЛ II. ИЗМЕНЕНИЯ В КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

РАЗДЕЛ III. ИЗМЕНЕНИЯ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Разработчик: Комитет по строительству, дорожному хозяйству  
администрации Тулунского муниципального  
района Иркутской области

Тулун 2019

Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Котикского  
муниципального образования Тулунского района Иркутской области Текстовые  
материалы 01.19.ПЗЗ

## СТРУКТУРА И СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ

Проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Писаревского  
муниципального образования Тулунского района Иркутской области

№ томов	№№ и наименование разделов, ведомость рабочих чертежей		Комплектац ия по томам, листам	Примеча ние
Том I	Пояснительная записка (материалы по обоснованию)			
	Раздел II	Изменения в карту градостроительного зонирования с. Котик		
	Раздел III	Изменения в градостроительные регламенты		
Том II	Графическая часть		1	
	№ 1	Карта градостроительного зонирования Котикского муниципального образования (М 1: 25000)		
	№ 2	Карта градостроительного зонирования с. Котик (М 1:5000)		

## ВВЕДЕНИЕ

Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Котикского сельского поселения Тулунского района Иркутской области выполнен по решению главы Котикского муниципального образования Тулунского района Иркутской области (Постановление администрации Котикского сельского поселения от 01.03.2019г. 15-ПГ) согласно статьям 31, 33, Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Изменения картографической части проекта правил землепользования и застройки Котикского сельского поселения Тулунского района Иркутской области выполнены в отношении населенного пункта – с. Котик, в установленных генеральным планом Котикского сельского поселения, границах населенного пункта.

Согласно ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации пересечения границы территориальных зон земельными участками при их образовании не допускается. Карта градостроительного зонирования с. Котик правил землепользования и застройки Котикского муниципального образования Тулунского района Иркутской области не учитывает фактическое состояние территории, что препятствует полноценному законному использованию правообладателями земельных участков в их фактических границах, и требует изменений конфигурации отображённых градостроительных зон их и приведения фактическому землепользованию.

***Исправление градостроительного зонирования, влечет необходимость исправления функционального зонирования в генеральном плане Котикского сельского поселения, в ближайшей перспективе.***

Графические изменения произведены с целью приведения градостроительных зон с. Котик сложившейся планировки территории, существующего землепользования и устранению пересечений границ зон с границами сформированных земельных участков.

С целью исключения застройки автомобильных дорог местного значения, недопущения застройки территорий, прилегающих к источникам водоснабжения (водонапорные башни), изменены границы зоны природного ландшафта (Р-1), включающие размещение земельных участков (территорий) общего пользования и объекты коммунального обслуживания.

С целью недопущения развития застройки в полосе отвода железной дороги изменены границы зоны объектов транспортной инфраструктуры (Т) фактически включающие не только объекты ВСЖД, но и объекты жилищного использования, объекты коммунального обслуживания и их земельные участки. С целью сохранения прав граждан, проживающих в полосе отвода железной дороги, на жилье, включен в градостроительный регламент зоны объектов транспортной инфраструктуры *Т условно разрешенный виды использования* (вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Для включения в границы зоны застройки жилыми домами (Ж-1) земельных участков под существующим землепользованием (согласно ортофотоплану 2007г.) изменены (выровнены) поквартальные границы зоны застройки жилыми домами (Ж-1).

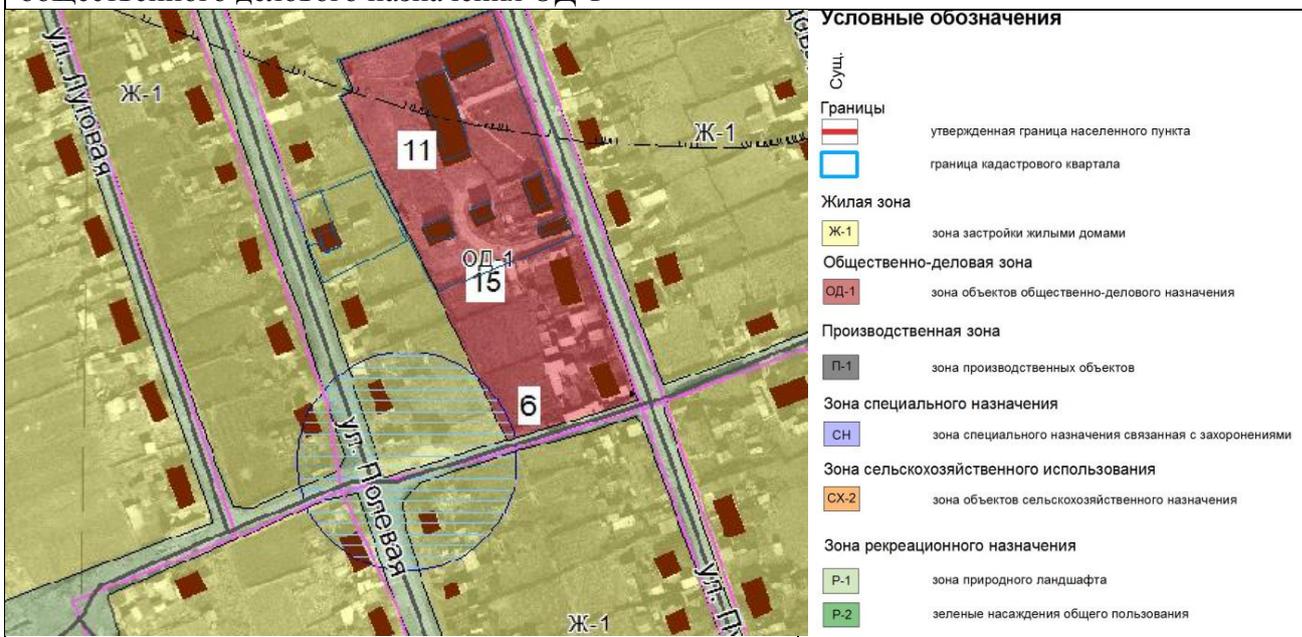
По заявлению гражданки Столяровой Л.Е., проживающей в с. Котик, изменены границы территориальных зон – зоны жилой застройки (Ж-1), общественно-деловой зоны (ОД-1) под существующим домовладением в с. Котик.

По заявлению ОГБУ «Пожарно-спасательная служба Иркутской области» изменены границы территориальных зон - природного ландшафта (Р-1), зона общественно-делового назначения (ОД-1), коммунально-складская зона (П-2) в с. Котик, под размещение объектов спасательной службы, и изменены градостроительные регламенты коммунально-складской зоны (П-2) в части градостроительного зонирования.

РАЗДЕЛ II. ИЗМЕНЕНИЯ В КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ  
С. Котик

В карте градостроительного зонирования с. Котик правил землепользования и застройки Котикского муниципального образования Тулунского района Иркутской области изменить градостроительные зоны:

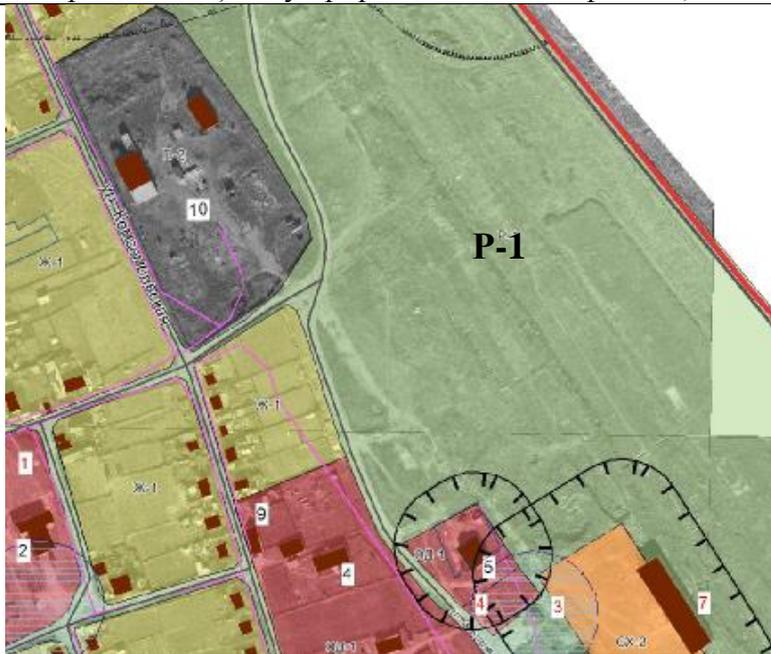
Под существующими жилыми домами с адресами: с. Котик, ул. Пушкина, д. 40-1, с. Котик, ул. Пушкина, д.40-2, с. Котик, ул. Пушкина, 38-1 градостроительную зону объектов общественного делового назначения ОД-1



изменить на зону застройки жилыми домами (Ж-1)



Под планируемым земельным участком для размещения объектов спасательных служб (пожарной части) зону природного ландшафта Р-1, площадью 55000 кв.м.



**Условные обозначения**

- Сущ.
- Границы
- утвержденная граница населенного пункта
  - граница кадастрового квартала
- Жилая зона
- Ж-1 зона застройки жилыми домами
- Общественно-деловая зона
- ОД-1 зона объектов общественно-делового назначения
- Производственная зона
- П-1 зона производственных объектов
- Зона специального назначения
- СН зона специального назначения связанная с захоронениями
- Зона сельскохозяйственного использования
- СХ-2 зона объектов сельскохозяйственного назначения
- Зона рекреационного назначения
- Р-1 зона природного ландшафта
  - Р-2 зеленые насаждения общего пользования

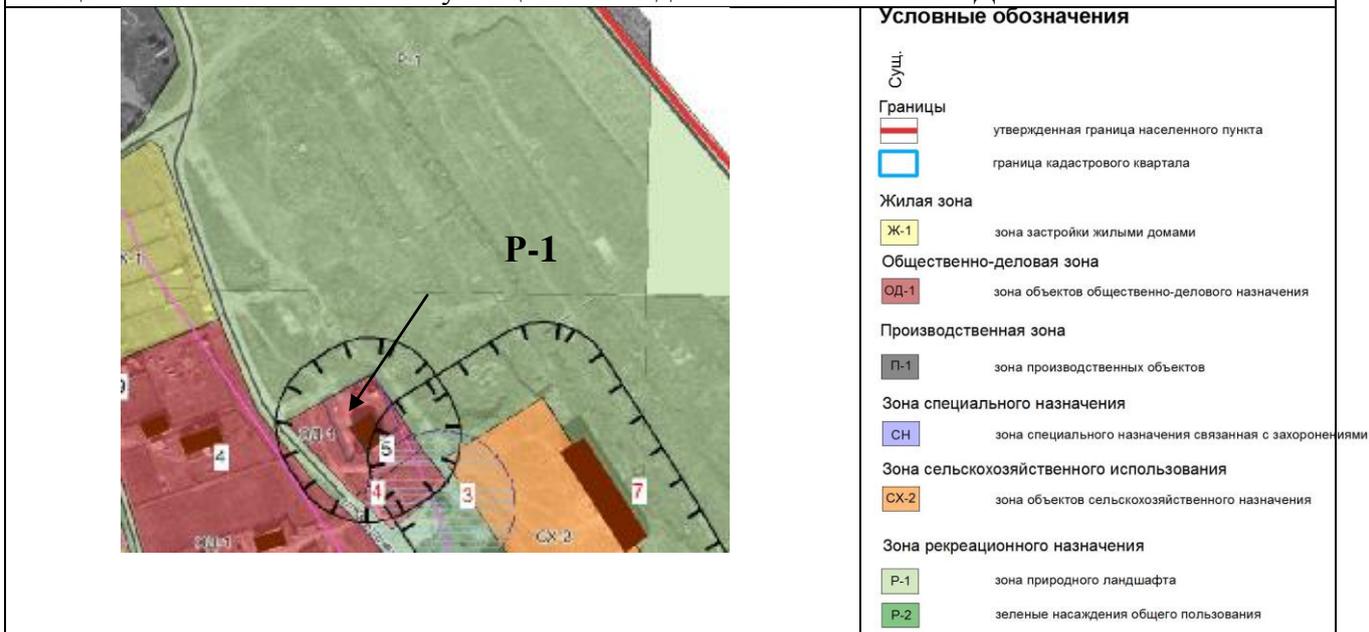
на зону коммунально-складского назначения П-2



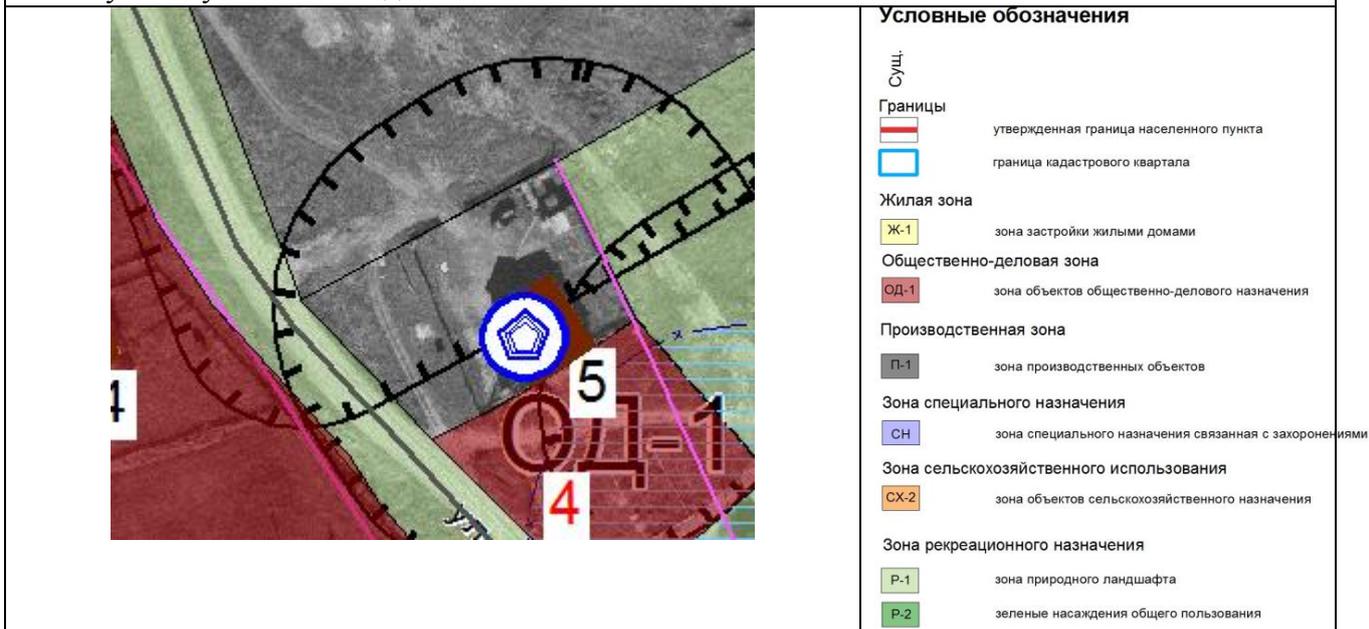
**Условные обозначения**

- Сущ.
- Границы
- утвержденная граница населенного пункта
  - граница кадастрового квартала
- Жилая зона
- Ж-1 зона застройки жилыми домами
- Общественно-деловая зона
- ОД-1 зона объектов общественно-делового назначения
- Производственная зона
- П-1 зона производственных объектов
- Зона специального назначения
- СН зона специального назначения связанная с захоронениями
- Зона сельскохозяйственного использования
- СХ-2 зона объектов сельскохозяйственного назначения
- Зона рекреационного назначения
- Р-1 зона природного ландшафта
  - Р-2 зеленые насаждения общего пользования

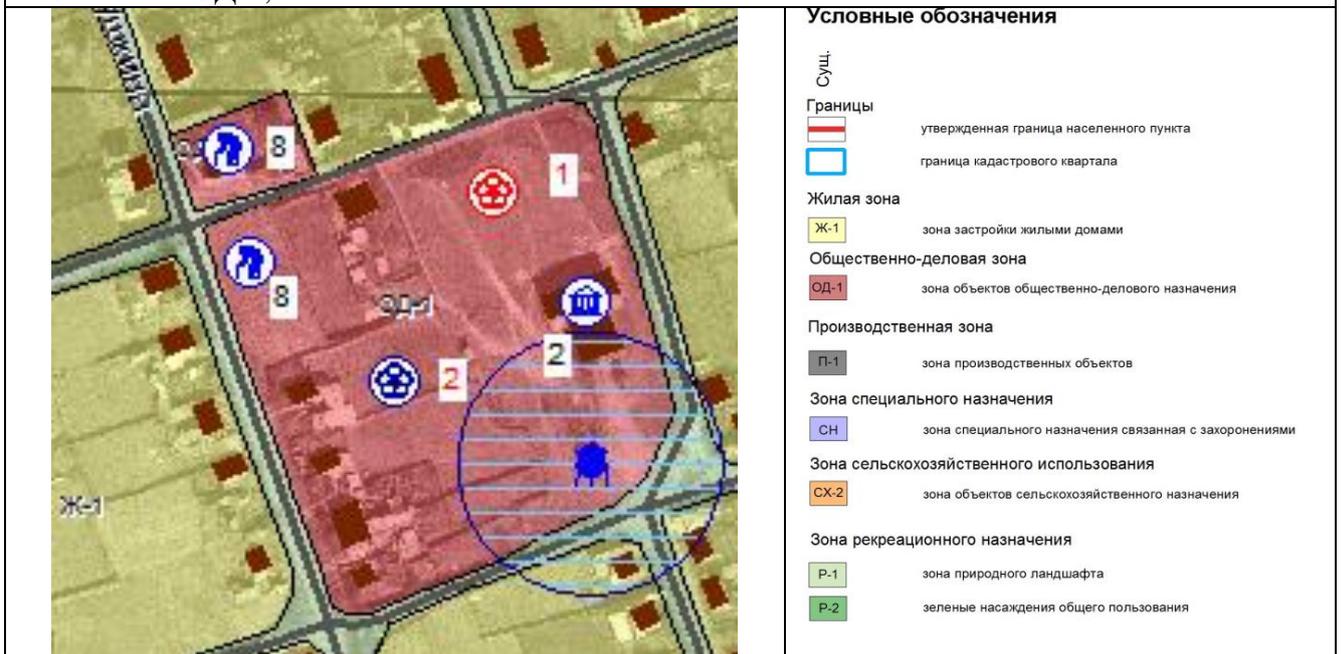
Под существующим земельным участком 38:15:140102:4 для размещения объектов спасательных служб (пожарной части) (разрешенное использование: «Под иными объектами специального назначения») зону общественно-делового назначения ОД-1



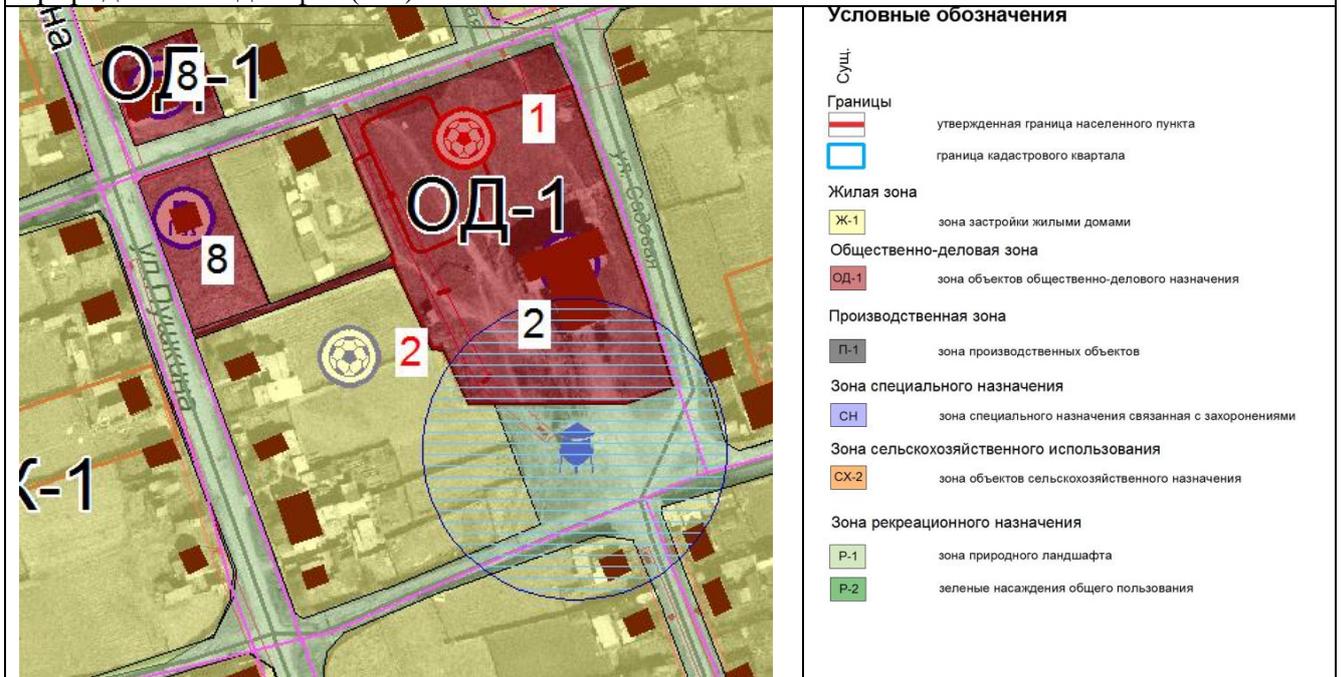
на зону коммунально-складского назначения П-2



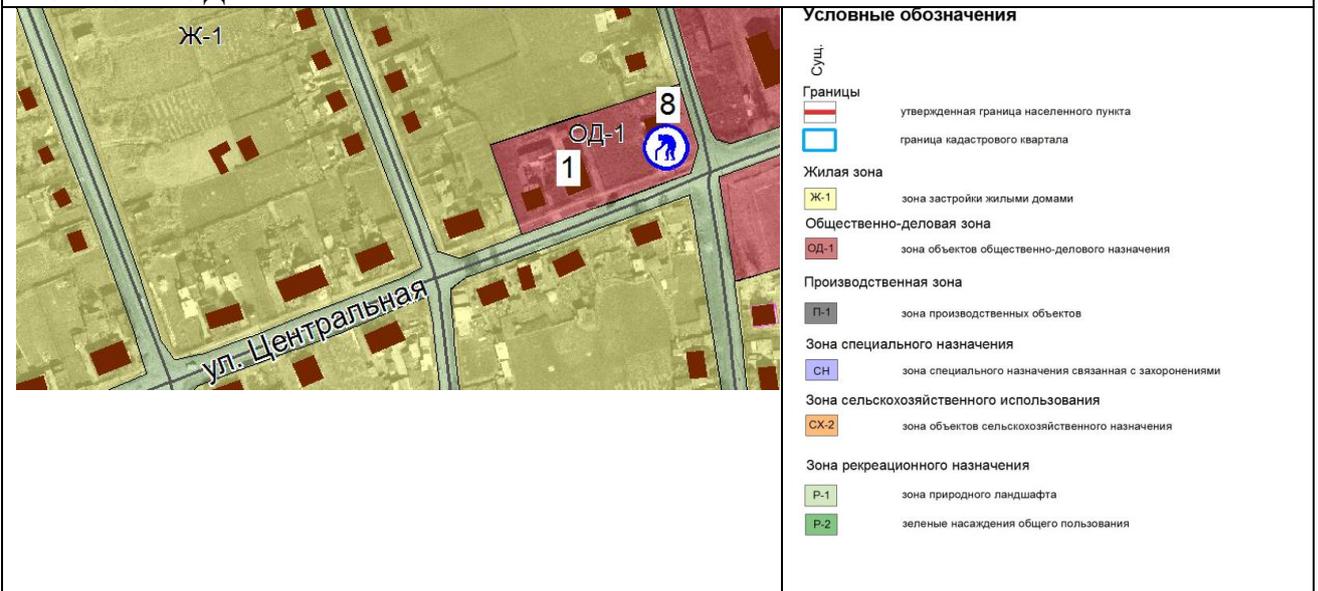
Под существующими домовладениями по адресам: с. Котик, ул. Пушкина, д. 19, с. Котик, ул. Пушкина, д.21, с. Котик, ул. Пушкина, д. 23, с. Котик, ул. Садовая, 24а, с. Котик, ул. Садовая, 26 под существующей водонапорной башней зону объектов общественного делового назначения ОД-1;



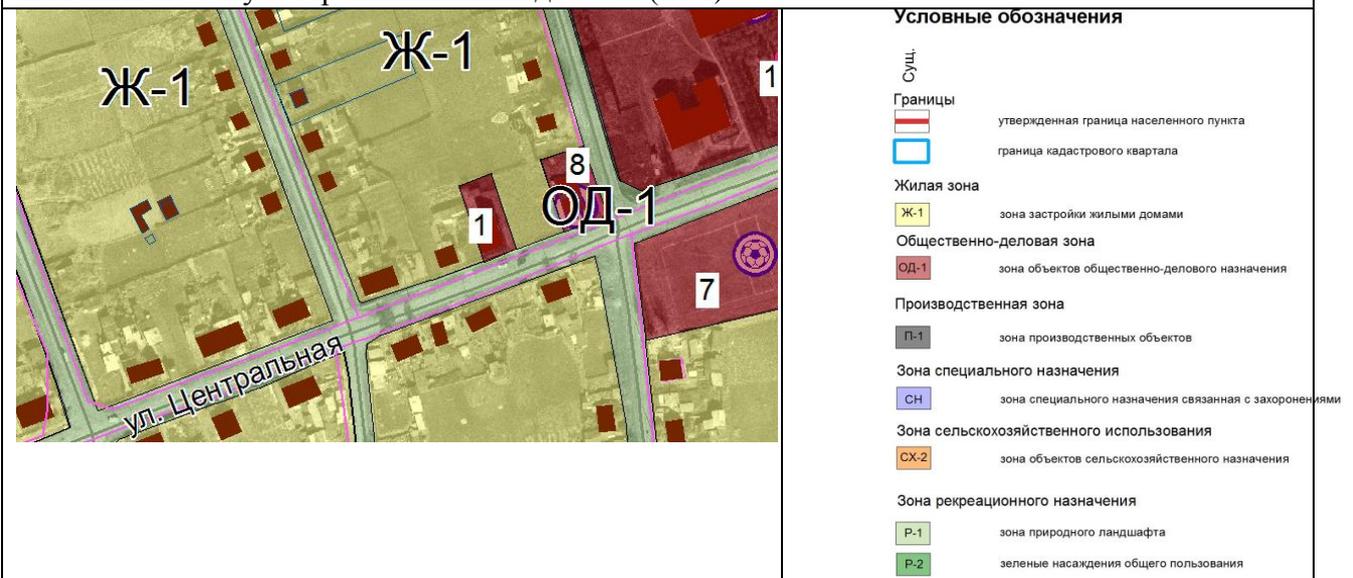
изменить на зону застройки жилыми домами (Ж-1), под водонапорной башней на зону природного ландшафта (Р-1)



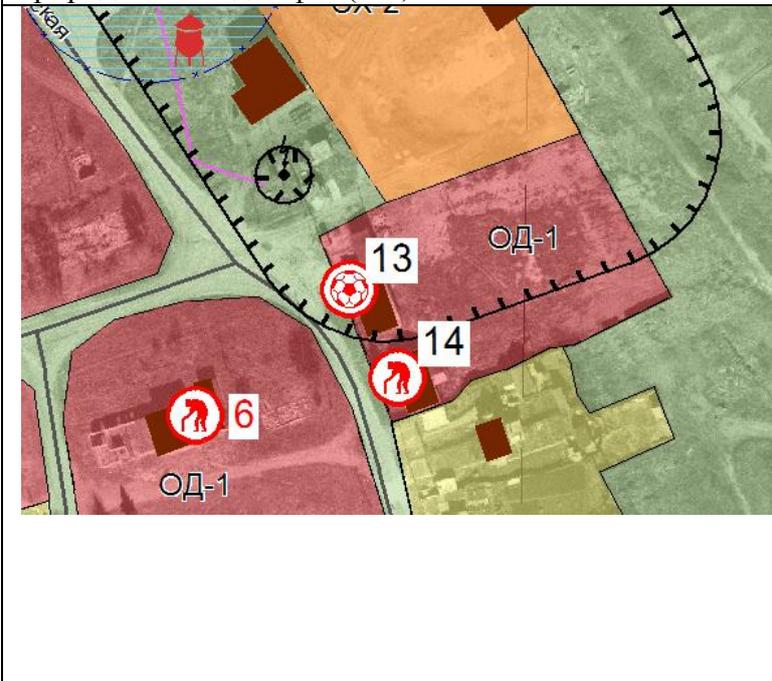
Под существующим огородом, расположенным по адресу: с. Котик, ул. Центральная, 1б, между зданием администрации Котикского сельского поселения (с. Котик, ул. Центральная, 1а), и магазином (с. Котик, ул. Комсомольская, 8), зону объектов общественного делового назначения ОД-1



изменить на зону застройки жилыми домами (Ж-1)



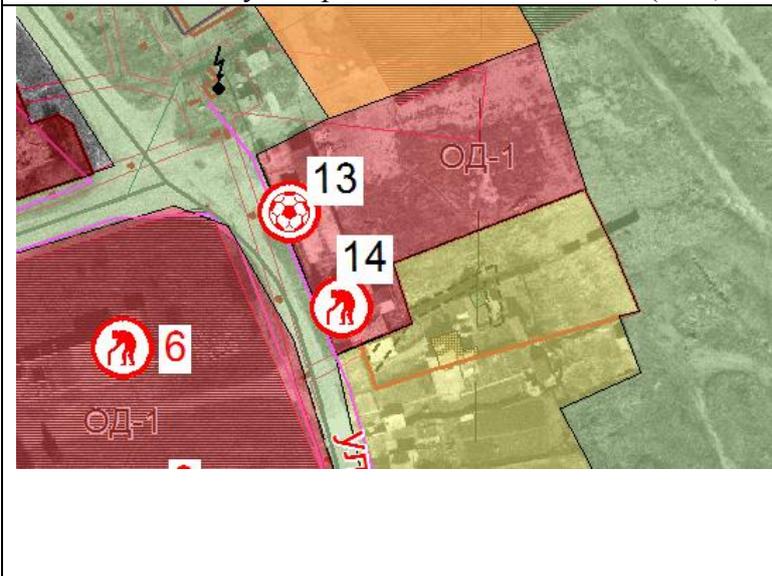
Под существующим домовладением (38:15:140101:193), расположенным по адресу с. Котик ул. Заводская, 7-2 зону объектов общественного делового назначения ОД-1, зону природного ландшафта (Р-1)



**Условные обозначения**

- Сущ.
- Границы**
- утвержденная граница населенного пункта
  - граница кадастрового квартала
- Жилая зона**
- Ж-1 зона застройки жилыми домами
- Общественно-деловая зона**
- ОД-1 зона объектов общественно-делового назначения
- Производственная зона**
- П-1 зона производственных объектов
- Зона специального назначения**
- СН зона специального назначения связанная с захоронениями
- Зона сельскохозяйственного использования**
- СХ-2 зона объектов сельскохозяйственного назначения
- Зона рекреационного назначения**
- Р-1 зона природного ландшафта
  - Р-2 зеленые насаждения общего пользования

изменить на зону застройки жилыми домами (Ж-1)



**Условные обозначения**

- Сущ.
- Границы**
- утвержденная граница населенного пункта
  - граница кадастрового квартала
- Жилая зона**
- Ж-1 зона застройки жилыми домами
- Общественно-деловая зона**
- ОД-1 зона объектов общественно-делового назначения
- Производственная зона**
- П-1 зона производственных объектов
- Зона специального назначения**
- СН зона специального назначения связанная с захоронениями
- Зона сельскохозяйственного использования**
- СХ-2 зона объектов сельскохозяйственного назначения
- Зона рекреационного назначения**
- Р-1 зона природного ландшафта
  - Р-2 зеленые насаждения общего пользования

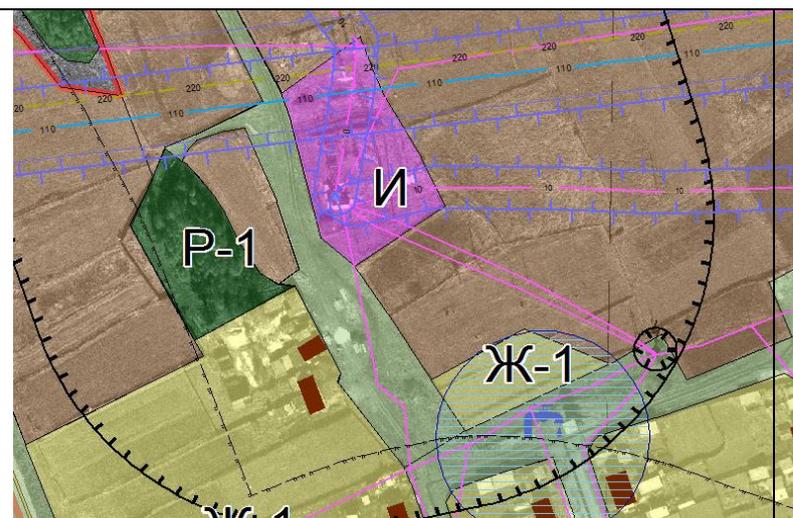
Под частью существующего домовладения (38:15:140103:357), расположенного по адресу с Котик, ул. Луговая, д 15 зону застройки жилыми домами (Ж-1);  
 под частью земельного участка «для производственного использования» (38:15:140103:6) трансформаторная подстанция, расположенная с. Котик, ул. Луговая, 14, зону природного ландшафта (Р-1)



**Условные обозначения**

Сущ.	
<b>Границы</b>	
	утвержденная граница населенного пункта
	граница кадастрового квартала
<b>Жилая зона</b>	
	зона застройки жилыми домами
<b>Общественно-деловая зона</b>	
	зона объектов общественно-делового назначения
<b>Производственная зона</b>	
	зона производственных объектов
<b>Зона специального назначения</b>	
	зона специального назначения связанная с захоронениями
<b>Зона сельскохозяйственного использования</b>	
	зона объектов сельскохозяйственного назначения
<b>Зона рекреационного назначения</b>	
	зона природного ландшафта
	зеленые насаждения общего пользования

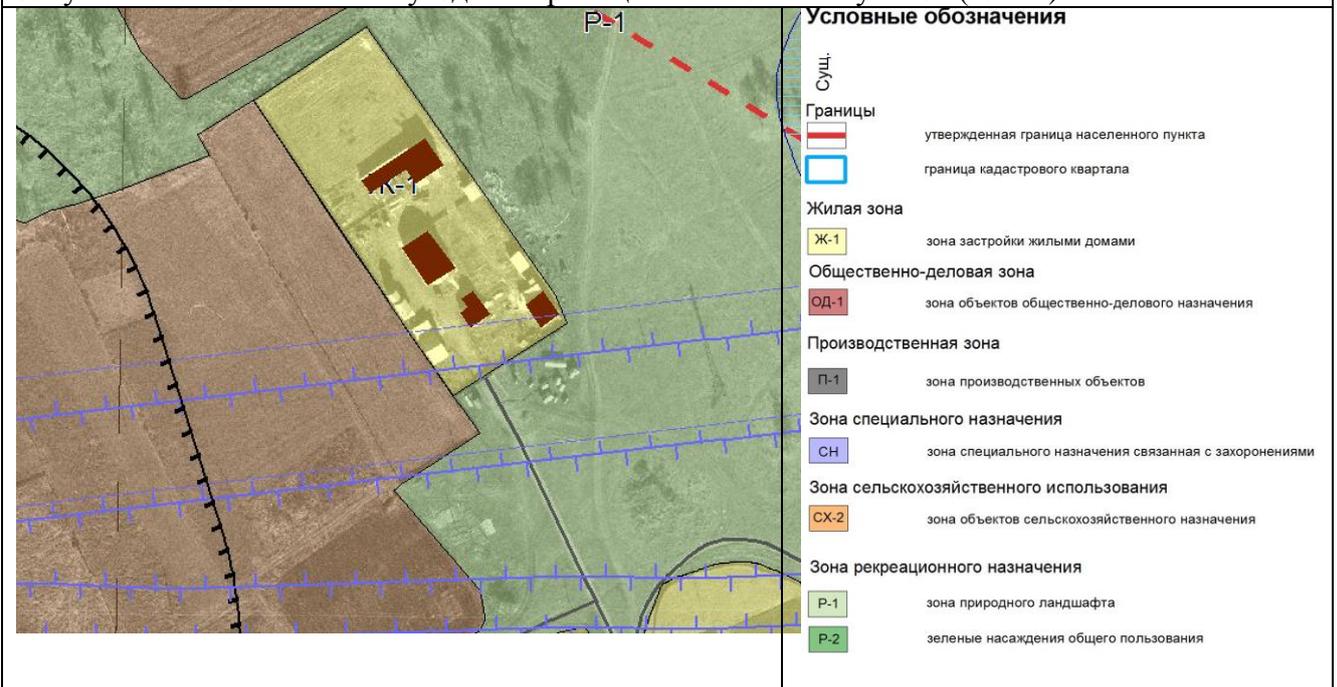
Изменить конфигурацию зон, согласно фактическому использованию



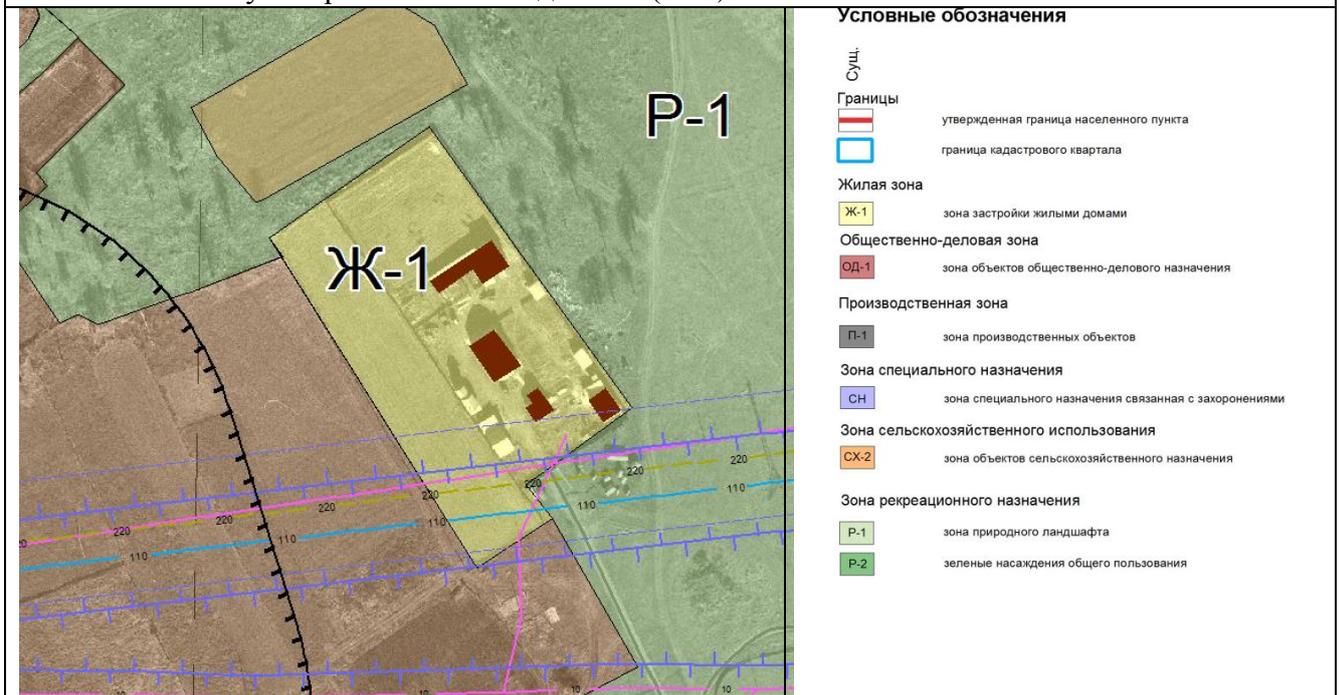
**Условные обозначения**

Сущ.	
<b>Границы</b>	
	утвержденная граница населенного пункта
	граница кадастрового квартала
<b>Жилая зона</b>	
	зона застройки жилыми домами
<b>Общественно-деловая зона</b>	
	зона объектов общественно-делового назначения
<b>Производственная зона</b>	
	зона производственных объектов
<b>Зона специального назначения</b>	
	зона специального назначения связанная с захоронениями
<b>Зона сельскохозяйственного использования</b>	
	зона объектов сельскохозяйственного назначения
<b>Зона рекреационного назначения</b>	
	зона природного ландшафта
	зеленые насаждения общего пользования

Под существующими домовладениями (38:15:140103:11) предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства по адресу: с. Котик ул. Садовая, (38:15:140103:10) предназначенного для индивидуальной жилой застройки, по адресу: с. Котик ул. Садовая, зону сельскохозяйственных угодий в границах населенных пунктов (СХ-1)



изменить на зону застройки жилыми домами (Ж-1)



Под частью земельного участка для производства сельскохозяйственной продукции (38:15:000000:539), расположенного по адресу: с. Котик, ул. Заводская, 10 А, зону природного ландшафта (Р-1)



**Условные обозначения**

Сущ.	
<b>Границы</b>	
	утвержденная граница населенного пункта
	граница кадастрового квартала
<b>Жилая зона</b>	
	Ж-1 зона застройки жилыми домами
<b>Общественно-деловая зона</b>	
	ОД-1 зона объектов общественно-делового назначения
<b>Производственная зона</b>	
	П-1 зона производственных объектов
<b>Зона специального назначения</b>	
	СН зона специального назначения связанная с захоронениями
<b>Зона сельскохозяйственного использования</b>	
	СХ-2 зона объектов сельскохозяйственного назначения
<b>Зона рекреационного назначения</b>	
	Р-1 зона природного ландшафта
	Р-2 зеленые насаждения общего пользования

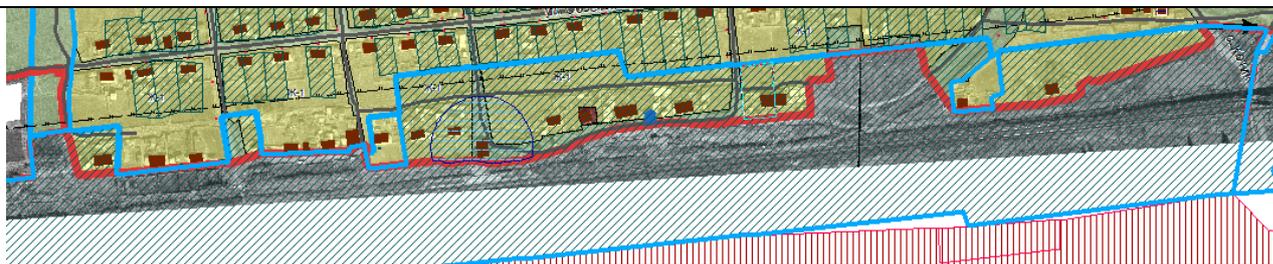
изменить на коммунально-складскую зону (П-2)



**Условные обозначения**

Сущ.	
<b>Границы</b>	
	утвержденная граница населенного пункта
	граница кадастрового квартала
<b>Жилая зона</b>	
	Ж-1 зона застройки жилыми домами
<b>Общественно-деловая зона</b>	
	ОД-1 зона объектов общественно-делового назначения
<b>Производственная зона</b>	
	П-1 зона производственных объектов
<b>Зона специального назначения</b>	
	СН зона специального назначения связанная с захоронениями
<b>Зона сельскохозяйственного использования</b>	
	СХ-2 зона объектов сельскохозяйственного назначения
<b>Зона рекреационного назначения</b>	
	Р-1 зона природного ландшафта
	Р-2 зеленые насаждения общего пользования

Под земельным участком (38:15:140398:1) занятым полосой отвода железной дороги, зону застройки жилыми домами (Ж-1), зону природного ландшафта (Р-1)



изменить на зону объектов транспортной инфраструктуры (Т)



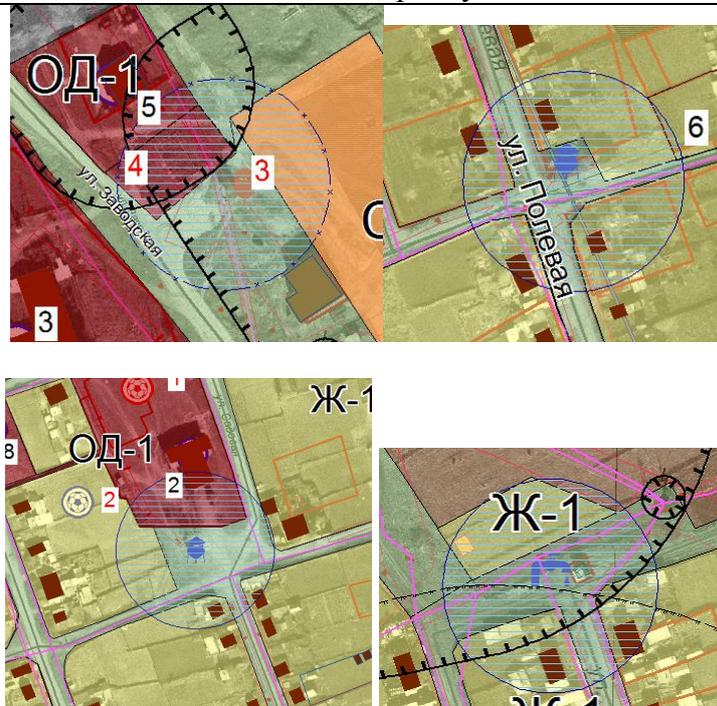
изменить градостроительные зоны под водонапорными башнями



Условные обозначения

Сущ.	
Границы	
	утвержденная граница населенного пункта
	граница кадастрового квартала
Жилая зона	
	зона застройки жилыми домами
Общественно-деловая зона	
	зона объектов общественно-делового назначения
Производственная зона	
	зона производственных объектов
Зона специального назначения	
	зона специального назначения связанная с захоронениями
Зона сельскохозяйственного использования	
	зона объектов сельскохозяйственного назначения
Зона рекреационного назначения	
	зона природного ландшафта
	зеленые насаждения общего пользования
Охранные зоны	
	Воздушные ЛЭП напряжение 10 кВ (R 10 м)
	Источников водоснабжения (R 50 м)

на зону природного ландшафта (P-1), исключив использование территории в периметре водных источников под застройку



Условные обозначения

Сущ.	
Границы	
	утвержденная граница населенного пункта
	граница кадастрового квартала
Жилая зона	
	зона застройки жилыми домами
Общественно-деловая зона	
	зона объектов общественно-делового назначения
Производственная зона	
	зона производственных объектов
Зона специального назначения	
	зона специального назначения связанная с захоронениями
Зона сельскохозяйственного использования	
	зона объектов сельскохозяйственного назначения
Зона рекреационного назначения	
	зона природного ландшафта
	зеленые насаждения общего пользования
Охранные зоны	
	Воздушные ЛЭП напряжение 10 кВ (R 10 м)
	Источников водоснабжения (R 50 м)

### РАЗДЕЛ III. ИЗМЕНЕНИЯ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

#### Внести изменения в статью 34 «Производственные зоны»

Пункт 4. изложить в следующей редакции: «На территориях производственных зон могут быть размещены объекты общественно-делового назначения (административные здания, столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и *объекты вспомогательного использования*), предназначенные для обслуживания предприятий, расположенных в пределах производственной зоны.»

Пункт 5 изложить в следующей редакции: «Коммунальные зоны – предназначены для размещения коммунальных и складских объектов, мелких производств, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли *объектов вспомогательного использования*».

В градостроительный регламент в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с *основными видами разрешенного использования П-2* включить вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Размещение объектов обеспечения внутреннего правопорядка /8.3/

ОКС:

1. размещение объектов спасательных служб

#### Внести изменения в статью 36. «Зоны объектов транспортной инфраструктуры»

Включить в градостроительный регламент зоны объектов транспортной инфраструктуры *Т условно разрешенный виды использования* (вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

2. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, с *условно-разрешенными видами использования Т*

Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства / Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка/ <sup>1</sup>	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации
1	2	3
Индивидуальный жилой дом /2.1/ ОКС: 1. индивидуальный жилой дом. <i>хозяйственные подсобные</i>	<i>Предельный минимальный</i> размер земельных участков 300 кв.м.; <i>Предельный максимальный</i> размер земельных участков	Размещение застройки в зоне санитарной охраны источников водоснабжения в пределах первого пояса зон санитарной охраны в соответствии СанПиН

<sup>1</sup> По Классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приложение к приказу Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. N 540)

Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства / Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка/ <sup>1</sup>	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации
1	2	3
<p><i>объекты:</i>  2. индивидуальный гараж;  3. хозяйственные постройки;  4. подсобные сооружения.  Ведение личного подсобного хозяйства /2.2/  <b>ОКС:</b>  1. жилой дом.  <i>Хозяйственные подсобные объекты:</i>  2. индивидуальный гараж;  3. хозяйственные постройки, в том числе для содержания сельскохозяйственных животных, хранения сельскохозяйственной продукции;  4. подсобные сооружения.</p> <hr/> <p>Блокированная жилая застройка /2.3/  <b>ОКС:</b>  1. жилой дом, имеющий одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами без проемов, расположенный на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования, или каждый блок имеет отдельный земельный участок, и выход на собственную территорию.  <i>Хозяйственные подсобные объекты:</i>  1. индивидуальные гаражи;  2. хозяйственные постройки;  3. подсобные сооружения;  4. площадки с контейнерами для сбора бытового мусора.</p>	<p>1200 кв.м.;</p> <p><i>Минимальные отступы от границ земельных участков</i> в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;</p> <p><i>Предельное количество этажей</i> (включая мансардный) – 3;</p> <p><i>Максимальный процент застройки</i> в границах земельного участка – 40%.</p> <p>Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: - не менее 15 м;</p> <p>Организация стоков для отвода дождевых и талых вод с крыш - обязательна.</p>	<p>2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;  Не допускается размещение нежилых объектов, запрещенных к размещению по санитарно-гигиеническим требованиям.</p> <p>При размещении вспомогательных строений должны соблюдаться нормативные санитарные и противопожарные расстояния между хозяйственными постройками, в том числе расположенными на соседних земельных участках.</p> <p>Не допускается устройство ската крыши ОКС и хозяйственных построек на смежные земельные участки и организацию стоков на смежные земельные участки.</p>