

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки и перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом разработанным департаментом архитектуры и градостроительства комитета по градостроительной политике администрации города Иркутска

Зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более) (ЖЗ-104/КРТ/Р)

1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Виды 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, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
Вид и код вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вид разрешенного использования объекта капитального строительства	
1			2
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	Многоквартирные многоэтажные жилые дома	Предельные размеры земельных участков. Минимальный размер земельного участка - 0,26 га. Максимальный размер земельного участка - 5,0 га. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: Высота зданий, строений, сооружений – до 65 м. возможными доминантными повышениями до 75м. Максимальный процент застройки - 80%. Плотность жилой застройки - не более 28 тыс. кв. м на 1 га. Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. На территории земельного участка должны предусматриваться: Стоянки автомобилей: Необходимое количество машино-мест определяется из расчета не менее 50% расчетного числа легковых автомобилей. В случае, если жилищная обеспеченность составляет 40 кв. м и более, не

			<p>менее 35% от необходимого количества машино-мест должны быть организованы как подземные или надземные многоуровневые стоянки. Количество машино-мест для нежилых помещений определяется согласно пункту 3 статьи 20 решения Думы города Иркутска от 30 июня 2023 года № 007-20-053687/3.</p> <p>Габариты машино-места - 5,3 x 2,5 м, а для инвалидов, пользующихся креслами-колясками - 6,0 x 3,6 м.</p> <p>Площадки в составе придомовой территории из расчета 2,5 кв. м на 1 жителя.</p> <p>Озеленение: Минимальный процент озеленения - 20%. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений принимается на основании расчетов по требованиям норм инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям.</p> <p>Требуется соблюдение расстояний между сторонами проектируемых и существующих зданий, приведенных в пункте 8 статьи 18 настоящих Правил.</p> <p>Ограничения: Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.</p>
Среднеэтажная жилая застройка 2.5	<p>Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома</p>	Многоквартирные жилые дома	<p>Предельные размеры земельных участков: Минимальный размер земельного участка - 0,18 га. Максимальный размер земельного участка - 5,0 га.</p> <p>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: Этажность - не более 8 этажей. Предельная высота зданий, строений, сооружений - 35 м. Максимальный процент застройки - 80%.</p> <p>Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Плотность жилой застройки - не более 26 тыс. кв. м на 1 га. На территории земельного участка должны предусматриваться: Стоянки автомобилей: Необходимое количество машино-мест определяется из расчета не менее 50% расчетного числа легковых автомобилей. В случае, если жилищная обеспеченность составляет 40 кв. м и более, не менее 35% от необходимого количества машино-мест должны быть организованы как подземные или надземные многоуровневые стоянки. Количество машино-мест для нежилых помещений определяется согласно пункту 3 статьи 20 решения Думы города Иркутска от 30 июня 2023 года</p>

			<p>№ 007-20-053687/3.</p> <p>Габариты машино-места - 5,3 x 2,5 м, а для инвалидов, пользующихся креслами-колясками - 6,0 x 3,6 м.</p> <p>Площадки в составе придомовой территории из расчета 2 кв. м на 1 жителя.</p> <p>Озеленение:</p> <p>Минимальный процент озеленения - 25%.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений принимается на основании расчетов по требованиям норм инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям.</p> <p>Требуется соблюдение расстояний между сторонами проектируемых и существующих зданий, приведенных в пункте 8 статьи 18 настоящих Правил. Ограничения.</p> <p>Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.</p>
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	Земельные участки общего пользования	Запрещается размещение объектов капитального строительства	<p>Предельные размеры земельных участков.</p> <p>Минимальный размер земельного участка - 0,0001 га.</p> <p>Максимальный размер земельного участка - 1,0 га.</p> <p>Минимальный процент озеленения: для бульваров - 70%, для сквера - 60%.</p> <p>Допускается размещение элементов благоустройства и малых архитектурных форм.</p> <p>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются.</p> <p>Ограничения.</p> <p>Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.</p>
Благоустройство территории 12.0.2	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		
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, образованию и просвещению), в	Детские дошкольные учреждения общего типа	<p>Предельные размеры земельных участков.</p> <p>Минимальный размер земельного участка - 0,01 га.</p> <p>Для нового строительства: при вместимости ДОО до 100 мест - 44 кв. м на 1 место, при вместимости более 100 мест - 38 кв. м на 1 место.</p> <p>Минимальный размер земельного участка может быть уменьшен на 20% в условиях реконструкции, на 10% - при размещении в стесненной городской застройке.</p> <p>Максимальный размер земельного участка - 5,5 га.</p> <p>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов</p>
		Специализированные детские дошкольные учреждения	

	<p>том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом</p>		<p>капитального строительства. Этажность - не более 3 этажей. Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. На территории земельного участка должны предусматриваться: Озеленение: Минимальный процент озеленения - 50%. До половины озелененной площади могут составлять площадки для игр детей. В условиях стесненной городской застройки допускается сокращать расстояние от границ участка детского дошкольного учреждения до красной линии магистральной улицы при условии обеспечения соответствия уровней шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений принимается на основании расчетов по требованиям норм инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям. Ограничения. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами</p>
		<p>Общеобразовательные учреждения</p>	<p>Предельные размеры земельных участков. Минимальный размер земельного участка - 0,01 га. Для нового строительства: при вместимости общеобразовательных школ учащихся, площадь земельного участка должна составлять не менее:</p>
		<p>Специализированные общеобразовательные учреждения с круглосуточным пребыванием</p>	<p>До 400 мест - 55 кв. м на 1 учащегося; От 401 до 500 - 65 кв. м на 1 учащегося; От 501 до 600 - 55 кв. м на 1 учащегося; От 601 до 800 - 45 кв. м на 1 учащегося; От 801 до 1100 - 36 кв. м на 1 учащегося; От 1101 до 1500 - 23 кв. м на 1 учащегося; От 1501 до 2000 - 18 кв. м на 1 учащегося;</p>
		<p>Коррекционные общеобразовательные учреждения</p>	<p>Свыше 2001 - 16 кв. м на 1 учащегося. Минимальный размер земельного участка может быть уменьшен до 40% в условиях реконструкции, а также плотной городской застройки. Максимальный размер земельного участка - 5,0 га. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Этажность - не более 4 этажей. Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в</p>

		<p>соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. На территории земельного участка должны предусматриваться:</p> <p>Озеленение: Минимальный процент озеленения - 40%. До половины озелененной площади могут составлять спортивные площадки.</p> <p>Иное: На территории вновь строящихся зданий общеобразовательной организации необходимо предусмотреть место стоянки автотранспортных средств, предназначенных для перевозки обучающихся, в том числе обучающихся с ограниченными возможностями здоровья.</p> <p>Расположение на территории построек и сооружений, функционально не связанных с общеобразовательной организацией, не допускается.</p> <p>Архитектурно-планировочные решения здания должны обеспечивать:</p> <ul style="list-style-type: none">- выделение в отдельный блок учебных помещений начальных классов с выходами на участок;- расположение рекреационных помещений в непосредственной близости к учебным помещениям;- размещение на верхних этажах (выше третьего этажа) учебных помещений и кабинетов, посещаемых обучающимися 8 - 11 классов, административно-хозяйственных помещений;- исключение вредного воздействия факторов среды обитания в общеобразовательной организации жизни и здоровью обучающихся;- размещение учебных мастерских, актовых и спортивных залов общеобразовательных организаций, их общую площадь, а также набор помещений для кружковой работы, в зависимости от местных условий и возможностей общеобразовательной организации, с соблюдением требований строительных норм и правил и настоящих санитарных правил. <p>Не допускается использование цокольных этажей и подвальных помещений под учебные помещения, кабинеты, лаборатории, учебные мастерские, помещения медицинского назначения, спортивные, танцевальные и актовые залы.</p> <p>Вместимость вновь строящихся общеобразовательных организаций должна быть рассчитана для обучения только в одну смену.</p> <p>Для создания условий пребывания детей с ограниченными возможностями здоровья в строящихся и реконструируемых зданиях в общеобразовательных организациях предусматриваются мероприятия по созданию доступной (безбарьерной) среды.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений принимается на основании расчетов по требованиям норм инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям.</p> <p>Ограничения.</p>
--	--	---

			Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами
		Учреждения дополнительного школьного образования; Объекты школ и клубов спортивного назначения; Специализированные объекты дополнительного школьного образования; Учреждения дополнительного образования взрослых	<p>Предельные размеры земельных участков. Минимальный размер земельного участка - 0,01 га. Максимальный размер земельного участка - 5,0 га. Площадь земельного участка учреждения дополнительного школьного образования зависит от задания на проектирования, но не менее 21 кв. м на 1 учащегося. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Этажность - не более 4 этажей. Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Максимальный процент застройки - 60%. Озеленение: Минимальный процент озеленения - 20%. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений принимается на основании расчетов по требованиям норм инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям. Ограничения. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами</p>
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, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и	Объекты инженерно-технического обеспечения, сооружения и коммуникации	<p>Предельные размеры земельных участков. Минимальный размер земельного участка - 0,0001 га. Максимальный размер земельного участка - 0,5 га. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Предельная высота зданий, строений, сооружений - 30 м. Параметры земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил. Ограничения. Использование земельных участков и объектов капитального строительства</p>

	аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)		осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
<p>Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения принимаются равными показателям, установленным в Местных нормативах градостроительного проектирования г. Иркутска, утвержденных решением Думы города Иркутска решения Думы города Иркутска от 30 июня 2023 года № 007-20-053687/3.</p>			
<p>Виды разрешенного использования, предусмотренные статьей 31 настоящих Правил.</p>			<p>Предельные размеры земельных участков, установленные статьей 31 настоящих Правил.</p>

]