



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ  
АДМИНИСТРАЦИЯ  
Усть-Кутского  
Муниципального образования  
(городское поселение)

## Отдел архитектуры

666793 г. Усть-Кут ул. Володарского, 69  
т.8 (39565) 6-04-19, 8 (39565) 6-04-38  
Email: arhitektor.3818@ya.ru  
исх. № 70 от 14.05. 2023 г.  
на вх. № 3101/23 от 12.05 2023 г.

Председателю комитета по  
управлению муниципальным  
имуществом администрации  
Усть-Кутского муниципального  
образования (городского  
поселения)  
Ю.В. Сыч

**Уважаемая Юлия Владимировна!**

Отдел архитектуры Администрации Усть-Кутского муниципального образования (городского поселения) сообщает Вам, что в соответствии с «Правилами землепользования и застройки г. Усть-Кута» (далее – правила), утвержденными Решением Думы Усть-Кутского муниципального образования (городского поселения) от 17.06.2020г. № 158/31, земельный участок с кадастровым номером: 38:18:030302:820, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир: жилой дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Седова, д. 2а, участок находится в 40 м по направлению на юго-восток от ориентира, находится в территориальной зоне - «зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)».

Максимальная площадь объекта капитального строительства, возможного для размещения на земельном участке с кадастровым номером 38:18:030302:820, составляет 1308,6 кв. м.

**Начальник отдела архитектуры  
Администрации УКМО (ГП)**



**А.В. Грузных**

Исп. И.В. Григорьева  
8(39565)6-04-38

**Статья 58. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах**

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:**

**ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (Ж-1)**

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА				
ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИНЫЕ ВИДЫ ОБЪЕКТОВ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
1	2	3	4	5
Для индивидуального жилищного строительства 2.1 <sup>1</sup>	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	Индивидуальные жилые дома. Индивидуальные гаражи на 1-2 легковых автомобиля. Подсобные сооружения.	1. Минимальный размер земельного участка 0,04 га. Максимальный размер земельного участка 0,15 га. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м; 3. Максимальное количество этажей - 3. 4. Максимальный процент застройки - 60%. <i>Иные параметры:</i> Минимальный отступ от красной линии – 3 м. Максимальная высота подсобного сооружений – 3 м. Высота ограждения 1.8 м.	При проектировании руководствоваться СП 55.13330.2016, СП 42.13330.2016, со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами. Субъекты землепользования в жилых зонах обязаны содержать придомовые территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь объекты благоустройства. Запрещается складирование дров, строительных материалов, мусора и т.д. на придомовых территориях. При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. Требования к ограждениям земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон. Использование земельных участков и объектов

<sup>1</sup> Здесь и далее - код в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540

069-18-измПЗЗ-Т



069-18-измПЗЗ-Т

<p>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1.</p>	<p>Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p>	<p>Многоквартирный жилой дом. Вспомогательные сооружения. Спортивные и детские площадки, площадки отдыха. Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещениях</p>	<p>1. Минимальный размер земельного участка – 0,04 га. Максимальный размер земельного участка – 0,3 га. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Максимальное количество этажей для многоквартирных домов - 4. 4. Максимальный процент застройки - 70%. Иные параметры: Минимальный отступ от красной линии – 3 м. Минимальный процент озеленения - 25%.</p>	<p>капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в статьях 45-55 настоящих Правил.  Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории. При проектировании руководствоваться СП 55.13330.2016, СП 42.13330.2016, со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами. Субъекты землепользования в жилых зонах обязаны содержать придомовые территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь объекты благоустройства. Запрещается складирование дров, строительных материалов, мусора и т.д. на придомовых территориях. При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. Требования к ограждениям земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в статьях 45-55 настоящих Правил.</p>
<p>Земельные участки (территории) общего пользования 12.0</p>	<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>Автомобильные дороги, проезды, пешеходные тротуары, малые архитектурные формы, элементы благоустройства  Линейные объекты инженерной инфраструктуры в составе объектов улично-дорожной сети</p>	<p>1. Предельные размеры земельных участков не устанавливаются. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка не устанавливается. 3. Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается. 4. Максимальный процент застройки не устанавливается.</p>	<p>Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в статьях 45-55 настоящих Правил.</p>
<p>Оказание услуг связи 3.2.3.</p>	<p>Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи</p>	<p>Предприятия связи</p>	<p>1. Минимальный размер земельных участков – 0,01 га. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Максимальное количество этажей – 3. 4. Максимальный процент застройки – 70%.</p>	<p>Встроенные и пристроенные в основные виды использования, отдельно стоящие. Строительство осуществлять в соответствии с СП 42.13330.2016, СП 118.13330.2012, со строительными нормами и правилами, с техническими регламентами, по утверждению</p>

*Иные параметры:*  
 Минимальный процент озеленения – 10%.  
 Максимальная высота оград – 1,5 м.

му проекту планировки, проекту межевания территории.  
 Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в статьях 45-55 настоящих Правил.

**2. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА			ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИНЫЕ ВИДЫ ОБЪЕКТОВ		
1	2	3	4	5
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 аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация	1. Минимальный размер участка – 0,01 га. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка не устанавливается. 3. Максимальное количество этажей – 1. 4. Максимальный процент застройки -10%.	Строительство осуществлять в соответствии с СП 42.13330.2016, со строительными нормами и правилами, техническими регламентами, по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в статьях 45-55 настоящих Правил.
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	Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей	1. Минимальный размер участка – 0,01 га. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.. 3. Максимальная высот зданий, строений, сооружений - 3 м. 4. Максимальный процент застройки -10%.	Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в статьях 45-55 настоящих Правил.

069-18-изм1П33-Т



### 3. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА			ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИНЫЕ ВИДЫ ОБЪЕКТОВ		
1	2	3	4	5
Здравоохранение 3.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи	Аптеки, молочные кухни и раздаточные пункты	1. Минимальный размер земельного участка 0,04 га. Максимальный размер земельного участка – 0,15 га. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. при новом строительстве. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки – 70%. Иные параметры: Максимальная площадь помещений – 100 кв. м.	Отдельно стоящие, для обслуживания зоны. Строительство осуществлять в соответствии с СП 42.13330.2016, со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами, по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в статьях 45-55 настоящих Правил.
Магазины 4.4	Размещение объектов, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Предприятия розничной и мелкооптовой торговли. Предприятия мелкорозничной торговли во временных сооружениях (киоски, павильоны, палатки).		
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	Жилищно-эксплуатационные организации (административное здание)		
Общественное питание 4.6.	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Объекты общественного питания		
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)	Предприятия централизованного выполнения заказов, приемные пункты прачечных самообслуживания, химчисток самообслуживания		
Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1.	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального	Объекты дошкольного образования. Спортивные сооружения, пред-		

069-18-изм.ПЗЗ-Т

Изм. Кол. у. Лист № док Подп. Дата

069-18-изм.ПЗЗ-Т

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА			ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИНЫЕ ВИДЫ ОБЪЕКТОВ		
1	2	3	4	5
	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 том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	назначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом  Объекты начального и среднего общего образования. Внешкольное образование Спортивные сооружения, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки земельного участка – 30%. Иные параметры: Минимальный процент озеленения – 50%. Минимальный процент спортивно-игровых площадок – 20%.  1. Минимальный размер земельного участка – 0,3 га. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Максимальное количество этажей – 3. 4. Максимальный процент застройки земельного участка – 30%. Иные параметры: Минимальный процент озеленения – 50%. Минимальный процент спортивно-игровых площадок – 20%. Минимальный отступ от красной линии – 25 м. Минимальная высота ограждения – 1,5 м	и правилами, СП, техническими регламентами, по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории. Земельный участок объекта основного вида использования неделим. Проектирование объекта общеобразовательного назначения допускается в комплексе с отдельно-стоящими, встроенно-пристроенными спортивными залами, бассейном, объектами инженерно-технического и административного назначения, необходимых для обеспечения объектов общеобразовательного обеспечения. Перепрофилирование объектов недопустимо. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществляться с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в статьях 45-55 настоящих Правил.
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	Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей	1. Минимальный размер земельного участка – 35 кв.м. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. 3. Максимальная высот зданий, строений, сооружений – 3 м. 4. Максимальный процент застройки – 90%.	Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществляться с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в статьях 45-55 настоящих Правил.
Площадки для занятий спортом §.1.3	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры	1. Предельные размеры земельных участков не устанавливаются. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка не устанавливается. 3. Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается. 4. Максимальный процент застройки не устанавливается.	Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществляться с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в статьях 45-55 настоящих Правил.



ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА			ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА
ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИНЫЕ ВИДЫ ОБЪЕКТОВ		
1	2	3		
Оборудованные площадки для занятий спортом 5.1.4	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	Теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища	1. Минимальный размер земельного участка – 0,06 га. Максимальный размер земельного участка – 3 га. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м. 3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 9 м. 4. Максимальный процент застройки земельного участка - 30%.	
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, моельные дома, синагоги)	Церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моельные дома, синагоги	1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га. Максимальный размер земельного участка – 3 га. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м. 3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 20 м. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка -70%.	
Ветеринарное обслуживание 3.10	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2	Объекты по оказанию помощи домашним животным. Объекты специального назначения по содержанию животных.	1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га. Максимальный размер земельного участка – 0,5 га. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м. 3. Максимальное количество надземных этажей - 3. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.	Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в статьях 45-55 настоящих Правил.
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 вида разрешенного использования с кодом 4.9	Гаражи (существующие до вступления настоящего регламента)	1. Минимальный размер земельного участка - 35 кв. м 2. Минимальный отступ от границ земельного участка: - со стороны улицы – 3 м; - от иных границ – 1 м. 3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 3 м. 4. Максимальный процент застройки -90%.	Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в статьях 45-55 настоящих Правил. Возможно размещение эксплуатируемой кровли для размещения дополнительных парковочных мест