

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

# Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Писаревского 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

## 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		Комплектация по томам, листам	Примечание
Том I	Пояснительная записка (материалы по обоснованию)			
	Раздел II	Изменения в карты градостроительного зонирования д. Булюшкина		
	Раздел III	Изменения в градостроительные регламенты		
Том II	Графическая часть			
	№ 1	Карта градостроительного зонирования Писаревского муниципального образования (М 1: 25000)		
	№ 2	Карта градостроительного зонирования д. Булюшкина (М 1:5000)		

## ВВЕДЕНИЕ

Проект изменений правил землепользования и застройки Писаревского сельского поселения Тулунского района Иркутской области выполнен по решению главы Писаревского муниципального образования Тулунского района Иркутской области (Постановление администрации Писаревского сельского поселения от 26.03.2019г. №40 «О подготовке проекта изменений правил землепользования и застройки Писаревского муниципального образования Тулунского района Иркутской области, утверждённых решением Думы Писаревского сельского поселения от 30.04.2014г. №34 (в ред. от 28.11.2017г.№11)»), согласно статьям 31, 33, Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

Согласно ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации пересечения границы территориальных зон земельными участками при их образовании не допускается. Однако графическое изображение градостроительных зон правил землепользования и застройки Писаревского муниципального образования Тулунского района Иркутской области, допускает такие пересечения, что требует изменения конфигурации отображения градостроительных зон и приведения их фактическому землепользованию.

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

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

Для включения в границы зоны застройки жилыми домами (Ж-1) земельные участки под существующим землепользованием (согласно ситуации 2007г.) изменены (выровнены) поквартальные границы зоны застройки жилыми домами (Ж-1).

По заявлению инициативной группы жителей д. Булюшкина от 15.03.2019г с предложением внести изменения в Правила землепользования и застройки Писаревского муниципального образования Тулунского района Иркутской области, в части градостроительного зонирования д. Булюшкина под существующим кортом, исправлены границы функциональных зон в месте размещения корта. Для освоения гранта на развитие спорта выигранного ТОС «Деревенька» из д. Булюшкина в конкурсе социально значимых проектов, предусмотрена зона рекреационного назначения для размещения сквера, и внесены изменения в статью 37 Зоны рекреационного назначения, текстовой части правил землепользования и застройки, в градостроительный регламент зоны природного ландшафта (Р-1), в части разрешенного использования «Размещение земельных участков для отдыха».

## РАЗДЕЛ II. ИЗМЕНЕНИЯ В КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ Д. БУЛЮШКИНА

В карте градостроительного зонирования д. Булюшкина правил землепользования и застройки Писаревского муниципального образования Тулунского района Иркутской области изменить градостроительные зоны:

Включить формируемый земельный участок под существующим спортивным кортом (в границах, согласно схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории) в зону объектов общественного делового назначения (ОД-1),

	<p><b>Условные обозначения</b></p> <p>Сущ.</p> <p>Границы</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> утвержденная граница населенного пункта</li> <li> граница кадастрового квартала</li> </ul> <p>Жилая зона</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Ж-1 зона застройки жилыми домами</li> </ul> <p>Общественно-деловая зона</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ОД-1 зона объектов общественно-делового назначения</li> </ul> <p>Производственная зона</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> П-1 зона производственных объектов</li> </ul> <p>Зона специального назначения</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> СН зона специального назначения связанная с захоронениями</li> </ul> <p>Зона сельскохозяйственного использования</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> СХ-2 зона объектов сельскохозяйственного назначения</li> </ul> <p>Зона рекреационного назначения</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Р-1 зона природного ландшафта</li> <li> Р-2 зеленые насаждения общего пользования</li> </ul>
--	--

изменив конфигурацию границы зон объектов общественного делового назначения (ОД-1), природного ландшафта (Р-1), застройки жилыми домами (Ж-1)

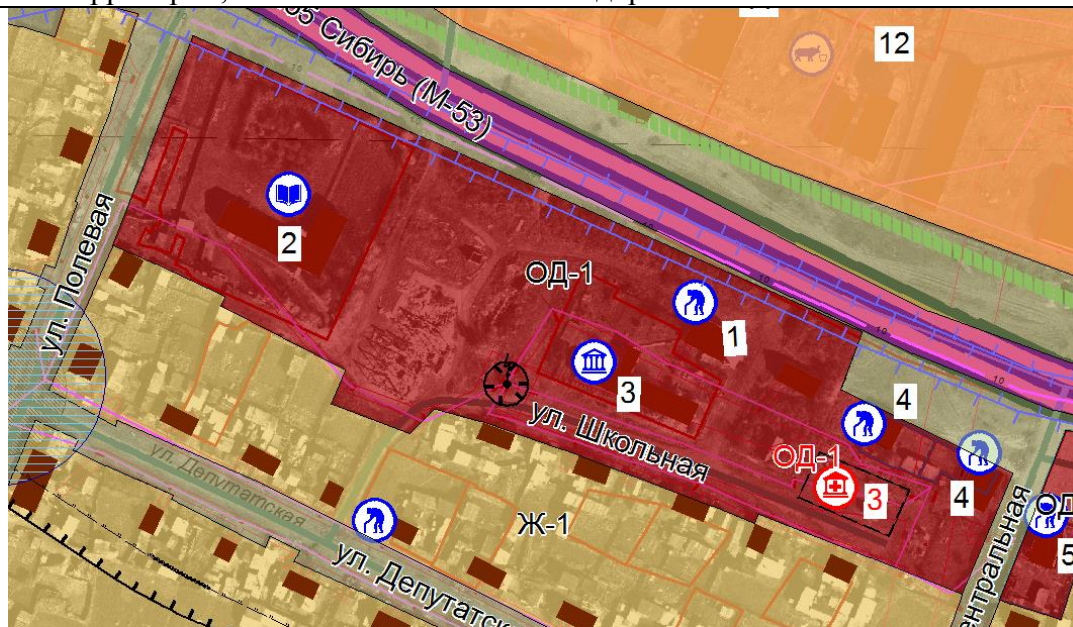
	<p><b>Условные обозначения</b></p> <p>Сущ.</p> <p>Границы</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> утвержденная граница населенного пункта</li> <li> граница кадастрового квартала</li> </ul> <p>Жилая зона</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Ж-1 зона застройки жилыми домами</li> </ul> <p>Общественно-деловая зона</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ОД-1 зона объектов общественно-делового назначения</li> </ul> <p>Производственная зона</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> П-1 зона производственных объектов</li> </ul> <p>Зона специального назначения</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> СН зона специального назначения связанная с захоронениями</li> </ul> <p>Зона сельскохозяйственного использования</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> СХ-2 зона объектов сельскохозяйственного назначения</li> </ul> <p>Зона рекреационного назначения</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Р-1 зона природного ландшафта</li> <li> Р-2 зеленые насаждения общего пользования</li> </ul>
--	--



Из зоны объектов общественного делового назначения (ОД-1) занятой земельными участками:

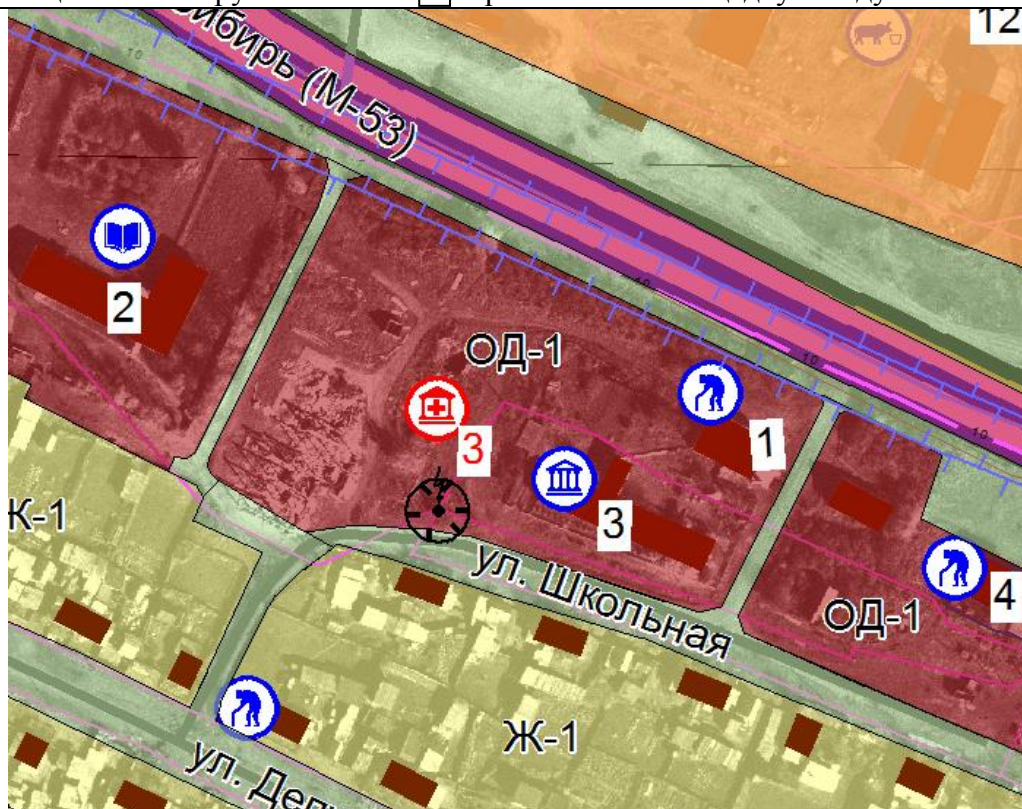
- д. Булюшкина, ул. Школьная, 1 (под эксплуатацию школы),
- д. Булюшкина, ул. Школьная, 4 (под эксплуатацию детского сада),
- д. Булюшкина, ул. Школьная, 6 (под эксплуатацию ФАП),
- д. Булюшкина, ул. Школьная, 8 (для общественно-делового назначения)
- д. Булюшкина, ул. Школьная, 10 (для общественно-делового назначения)

исключить территории, занятые автомобильными дорогами местного значения

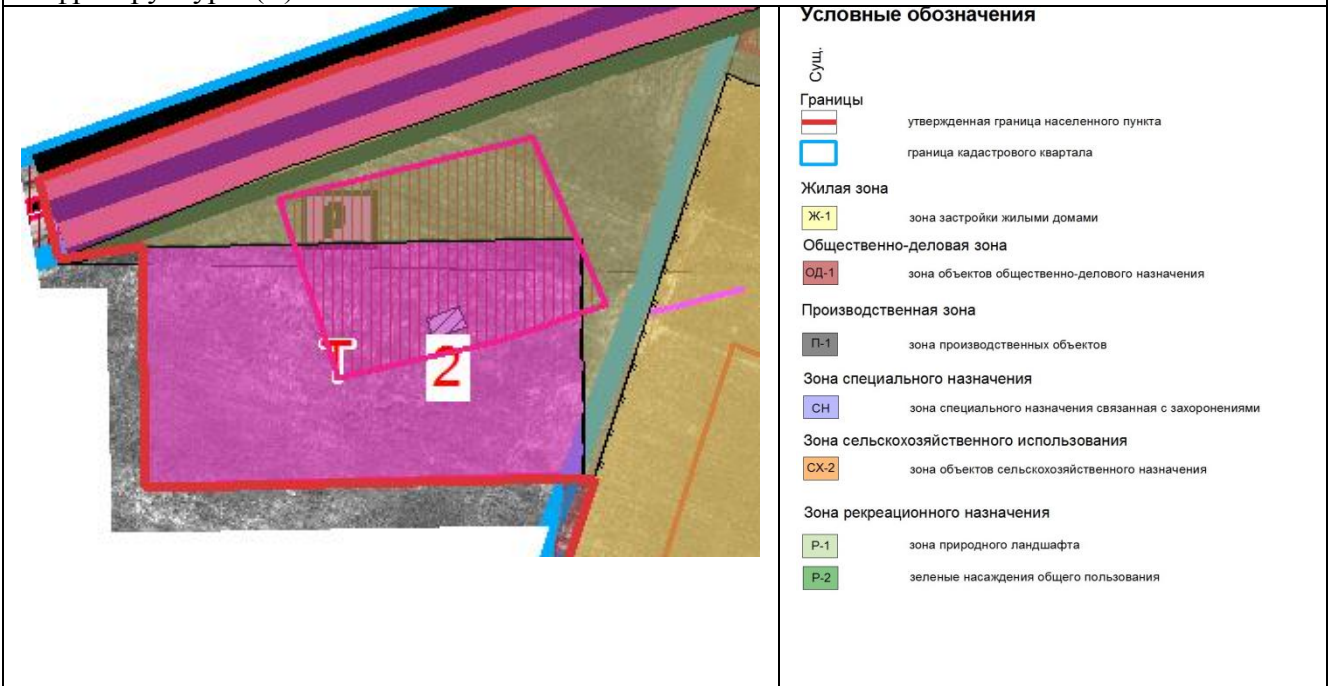


изменив градостроительные зоны под участками автодорог на зону природного ландшафта (Р-1)

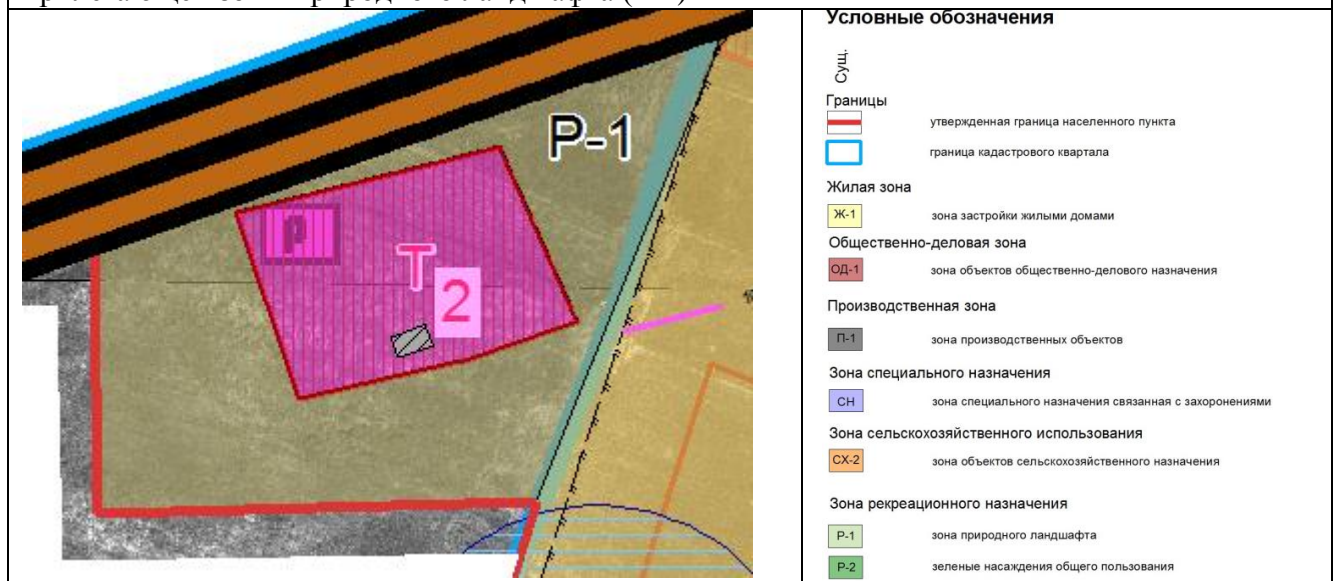
место размещения планируемого ФАП **3** перенесено на площадку между школой и клубом



Под земельный участок 38:15:150203:121 (автозаправочная станция) по адресу: д. Булюшкина, ул. Трактовая, 26, изменить конфигурацию зоны объектов транспортной инфраструктуры (Т)



Изменив конфигурацию границы зоны объектов транспортной инфраструктуры (Т) и прилегающей зоны природного ландшафта (Р-1)



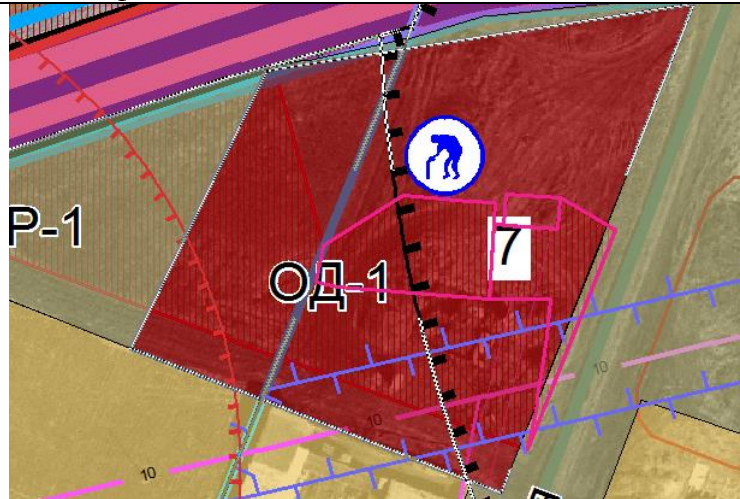


Под земельными участками:

38:15:150101:405 (для общественно-делового назначения), занимаемым придорожным кафе и шиномонтажной мастерской по адресу: д. Булюшкина, ул. Трактовая, 4;

38:15:150101:403 (для общественно-делового назначения), занимаемым шиномонтажной мастерской по адресу: д. Булюшкина, ул. Трактовая, 2;

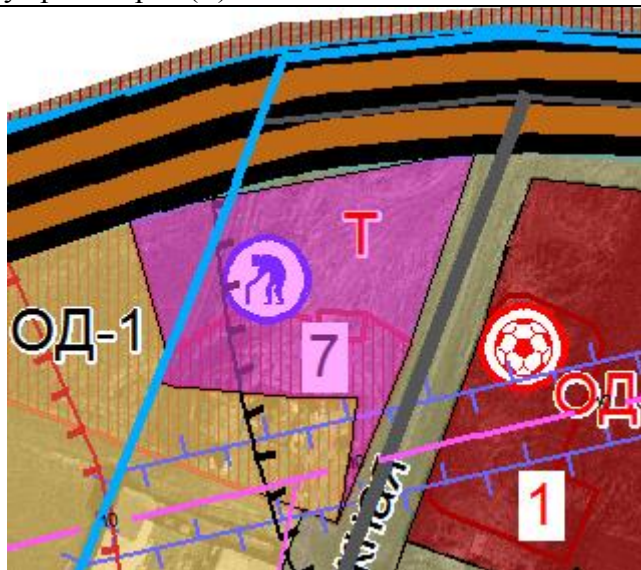
38:15:150101:613 (под складирование шин) по адресу: д. Булюшкина, ул. Трактовая, 4а изменить зоны объектов общественного делового назначения (ОД-1), природного ландшафта (Р-1)



**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

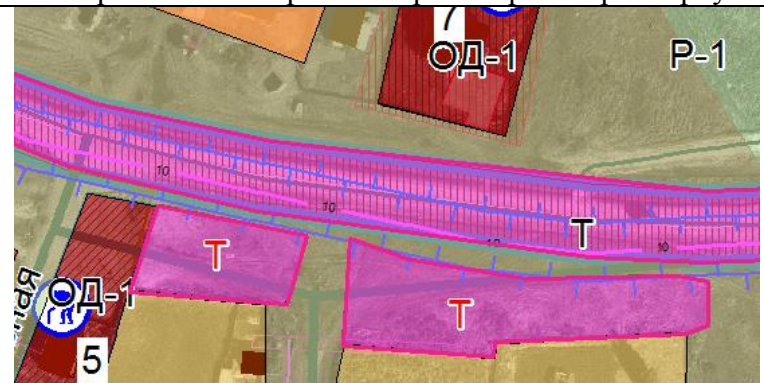
на зону транспорта (Т)



**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

Территории, предназначенные для размещения объектов транспортной инфраструктуры (Т) в д. Булюшкина, объединить с зоной объектов транспортной инфраструктуры (Т) занятой автомобильной дорогой общего пользования федерального значения Р-255 «Сибирь» Новосибирск-Кемерово-Красноярск-Иркутск



**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

исключив между ними 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**

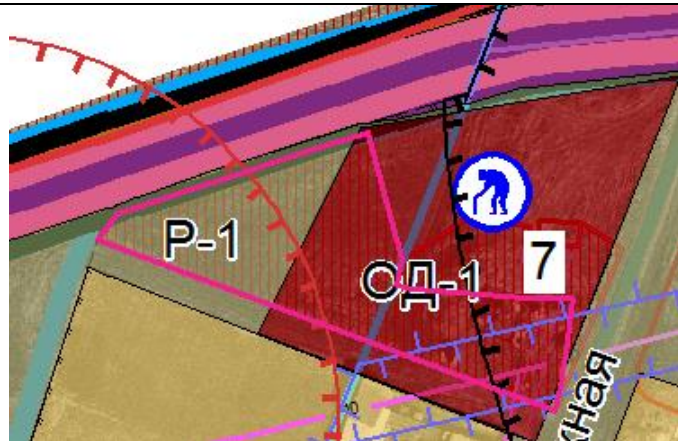
- СХ-2 зона объектов сельскохозяйственного назначения

**Зона рекреационного назначения**

- Р-1 зона природного ландшафта
- Р-2 зеленые насаждения общего пользования



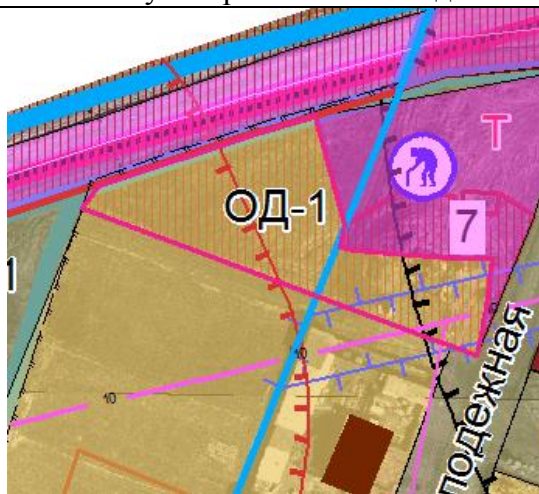
Под земельным участком 38:15:150101:525 (для ведения личного подсобного хозяйства) по адресу: д. Булушкина, ул. Молодежная, 9, зоны объектов общественного делового назначения (ОД-1), природного ландшафта (Р-1)



**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**

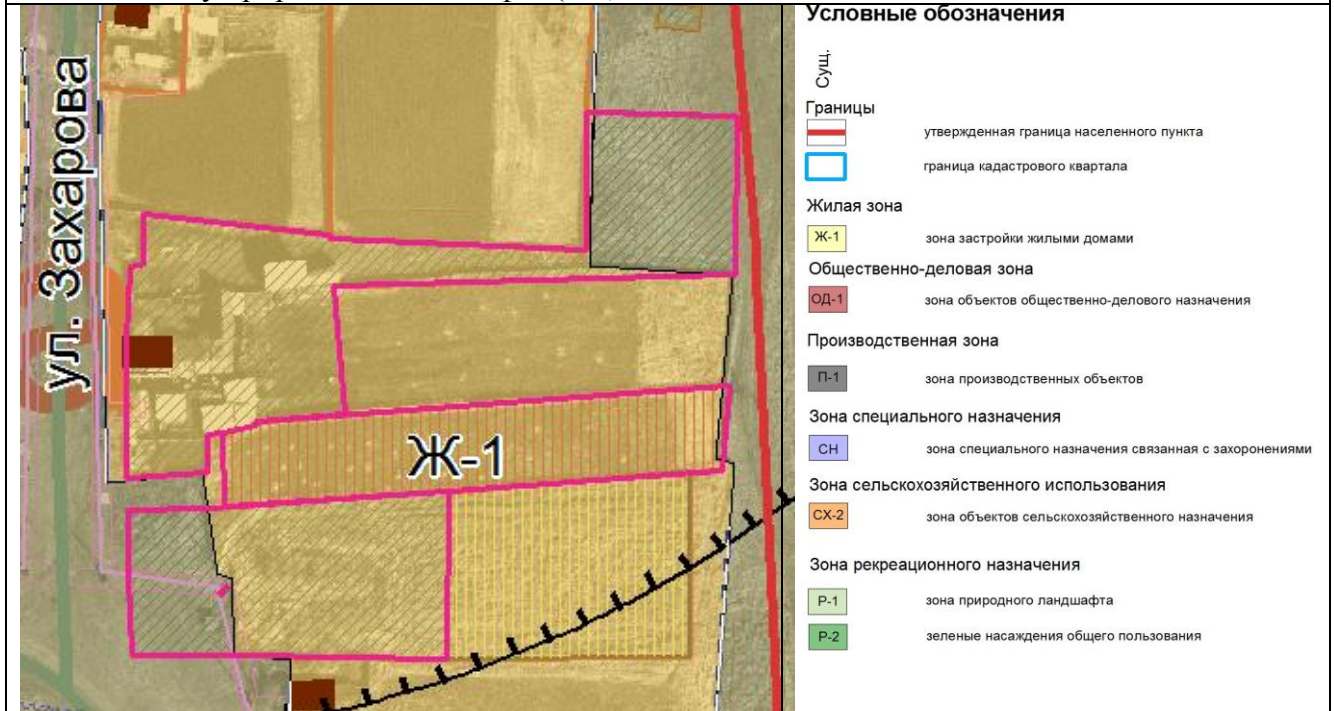
Сущ.	
Границы	
	утвержденная граница населенного пункта
	граница кадастрового квартала
Жилая зона	
	Ж-1 зона застройки жилыми домами
Общественно-деловая зона	
	ОД-1 зона объектов общественно-делового назначения
Производственная зона	
	П-1 зона производственных объектов
Зона специального назначения	
	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 частями земельных участков

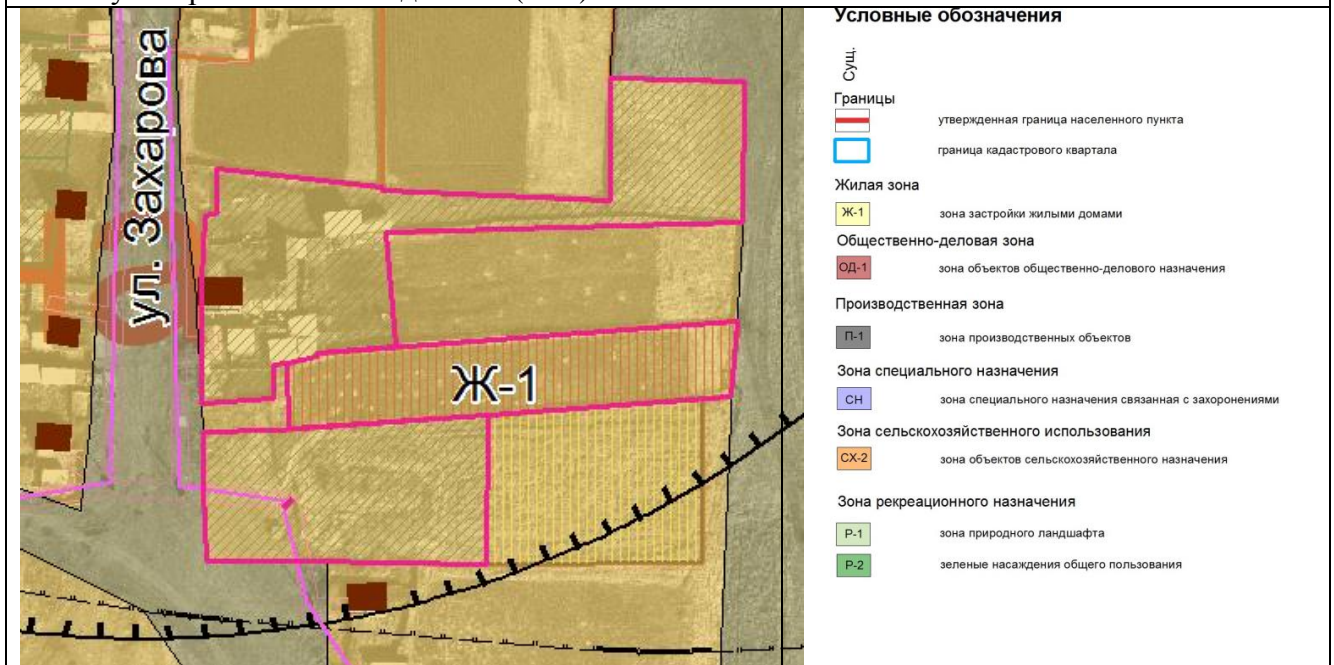
38:15:150101:408 (для строительства жилого дома) по адресу: д. Булюшкина, ул. Захарова, 1а,  
38:15:150101:538 (для ведения личного подсобного хозяйства) по адресу: д. Булюшкина, ул.  
Захарова, 1 В

38:15:150101:8 (для ведения личного подсобного хозяйства) по адресу: д. Булюшкина, ул.  
Захарова, 3;

изменить зону природного ландшафта (P-1)

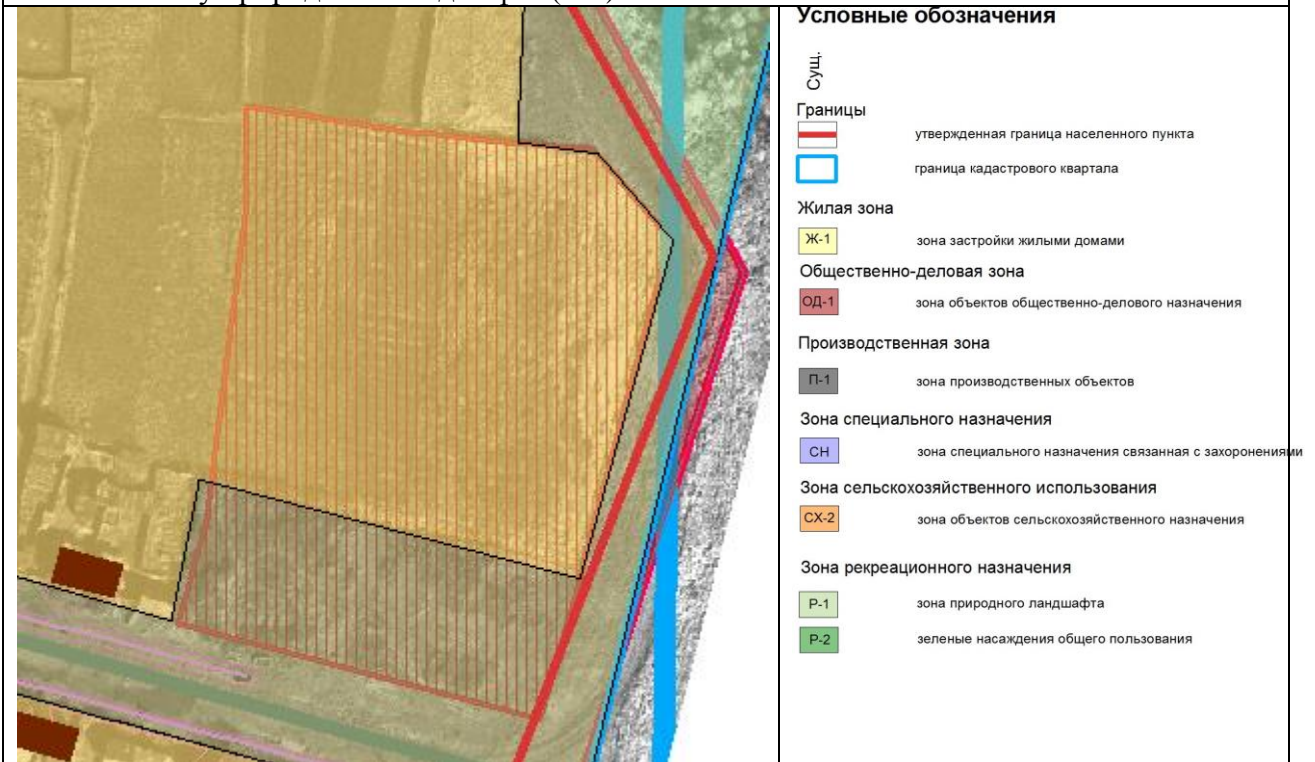


на зону застройки жилыми домами (Ж-1)

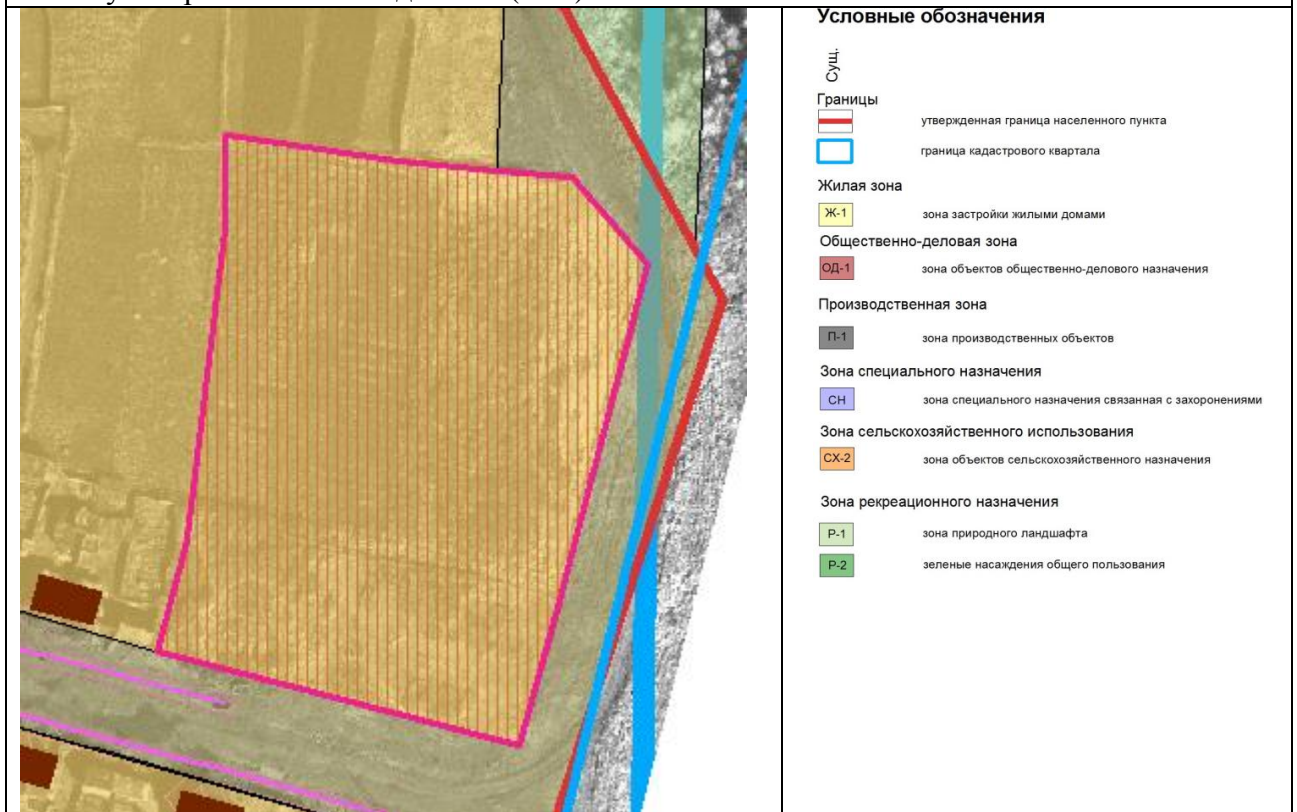




Под частью земельного участка  
 38:15:150101:567 (для ведения личного подсобного хозяйства) по адресу: д. Булюшкина,  
 ул. Лесная, 14  
 изменить зону природного ландшафта (Р-1)



на зону застройки жилыми домами (Ж-1)





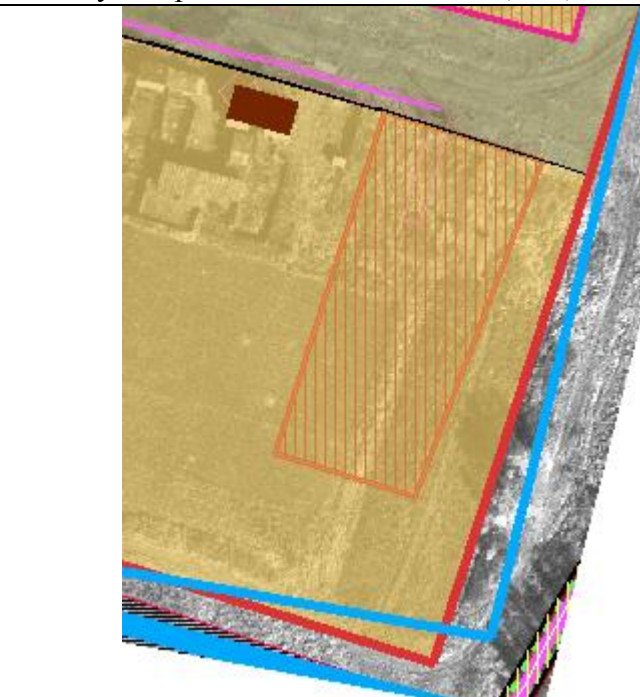
Под частью земельного участка  
 38:15:150101:406 (для ведения личного подсобного хозяйства) по адресу: д. Булюшкина,  
 ул. Лесная, 17  
 изменить зону природного ландшафта (P-1)



**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

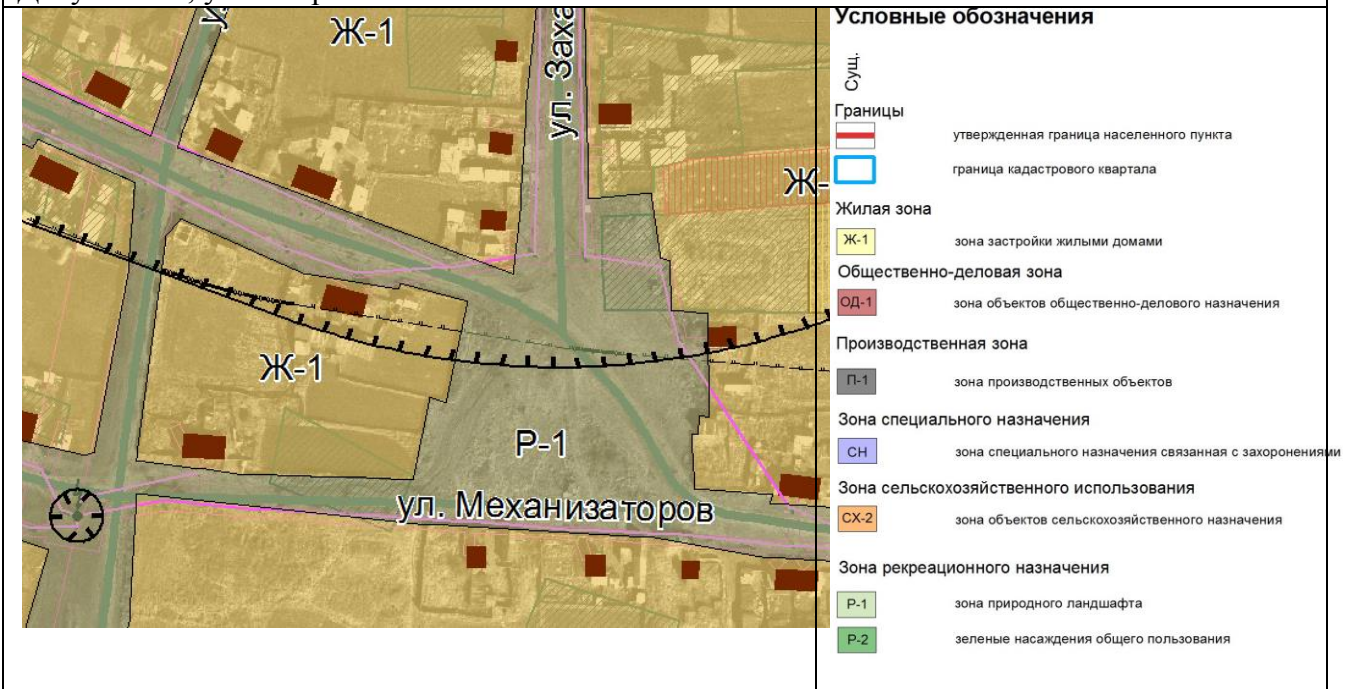
на зону застройки жилыми домами (Ж-1)



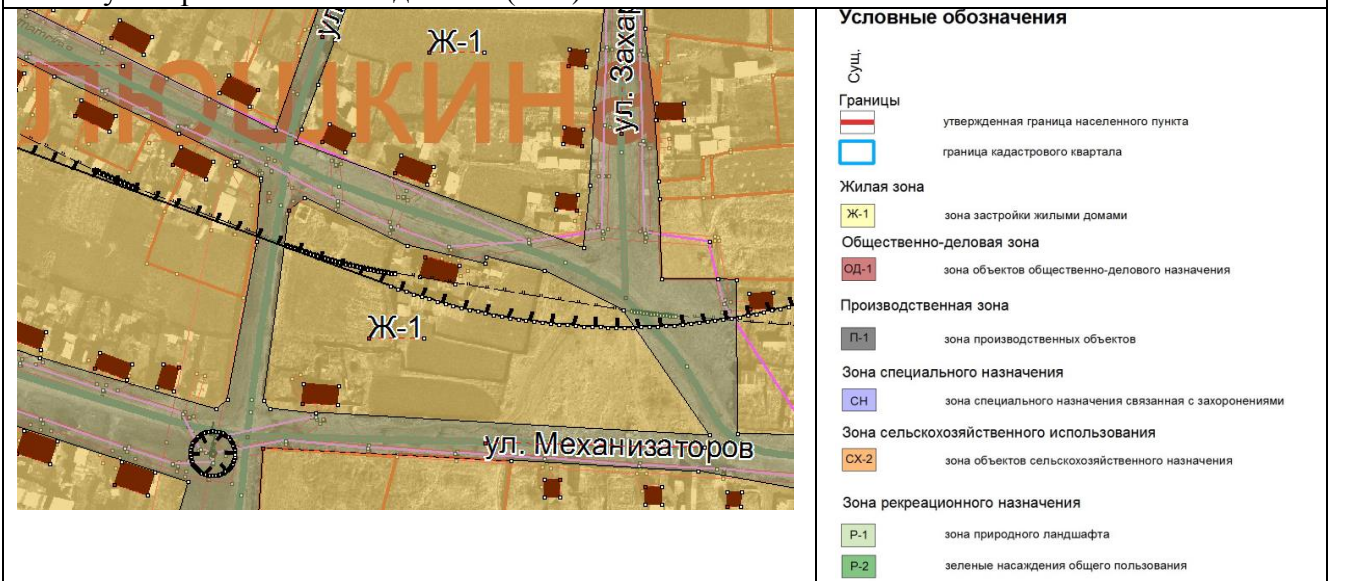
**Условные обозначения**

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 зону природного ландшафта (P-1) на перекрёстке ул. Механизаторов, ул. Депутатская, ул. Захарова



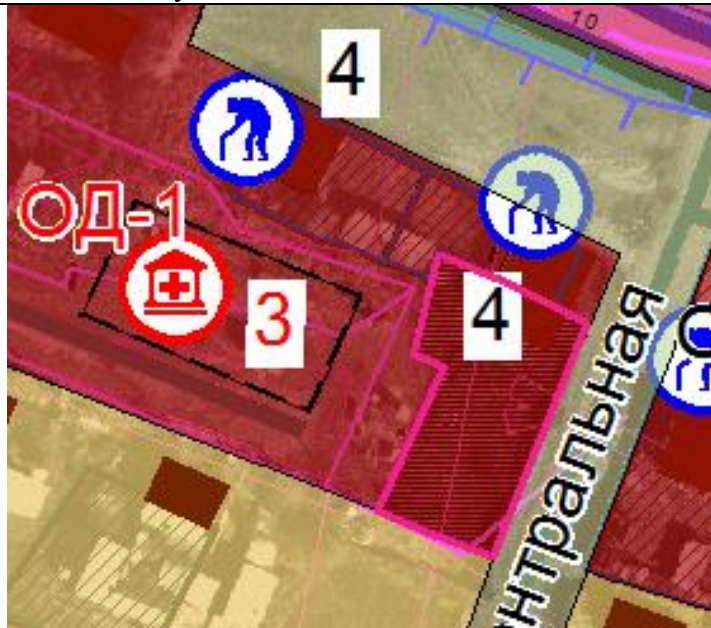
на зону застройки жилыми домами (Ж-1)





Под земельным участком, занимаемым квартирой по адресу: д Булюшкина, ул. Школьная, д 10-2

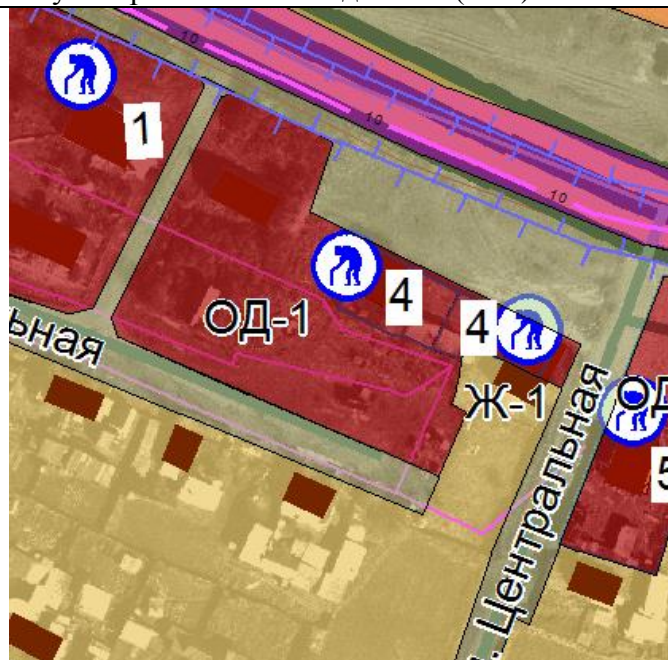
изменить зону объектов общественного делового назначения (ОД-1)



**Условные обозначения**

Суш.	
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

на зону застройки жилыми домами (Ж-1)



**Условные обозначения**

Суш.	
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



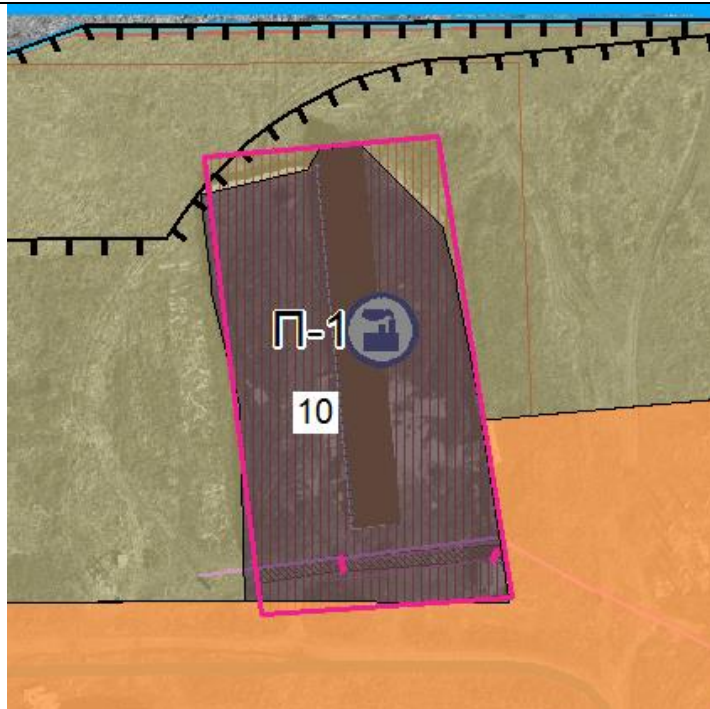
Под частью земельного участка 38:15:150102:102 (для эксплуатации нежилого здания) по адресу: Московский тракт, 1477 км+500 м, влево 20 м, в границах д. Булюшкина изменить конфигурации зон природного ландшафта (P-1), объектов общественного делового назначения (ОД-1)

	<p><b>Условные обозначения</b></p> <p>Сущ.</p> <p><b>Границы</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> утвержденная граница населенного пункта</li> <li> граница кадастрового квартала</li> </ul> <p><b>Жилая зона</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Ж-1 зона застройки жилыми домами</li> </ul> <p><b>Общественно-деловая зона</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ОД-1 зона объектов общественно-делового назначения</li> </ul> <p><b>Производственная зона</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> П-1 зона производственных объектов</li> </ul> <p><b>Зона специального назначения</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> СН зона специального назначения связанная с захоронениями</li> </ul> <p><b>Зона сельскохозяйственного использования</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> СХ-2 зона объектов сельскохозяйственного назначения</li> </ul> <p><b>Зона рекреационного назначения</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> P-1 зона природного ландшафта</li> <li> P-2 зеленые насаждения общего пользования</li> </ul>
--	---

включив земельный участок в зону объектов общественного делового назначения (ОД-1)

	<p><b>Условные обозначения</b></p> <p>Сущ.</p> <p><b>Границы</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> утвержденная граница населенного пункта</li> <li> граница кадастрового квартала</li> </ul> <p><b>Жилая зона</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Ж-1 зона застройки жилыми домами</li> </ul> <p><b>Общественно-деловая зона</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ОД-1 зона объектов общественно-делового назначения</li> </ul> <p><b>Производственная зона</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> П-1 зона производственных объектов</li> </ul> <p><b>Зона специального назначения</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> СН зона специального назначения связанная с захоронениями</li> </ul> <p><b>Зона сельскохозяйственного использования</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> СХ-2 зона объектов сельскохозяйственного назначения</li> </ul> <p><b>Зона рекреационного назначения</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> P-1 зона природного ландшафта</li> <li> P-2 зеленые насаждения общего пользования</li> </ul>
--	---

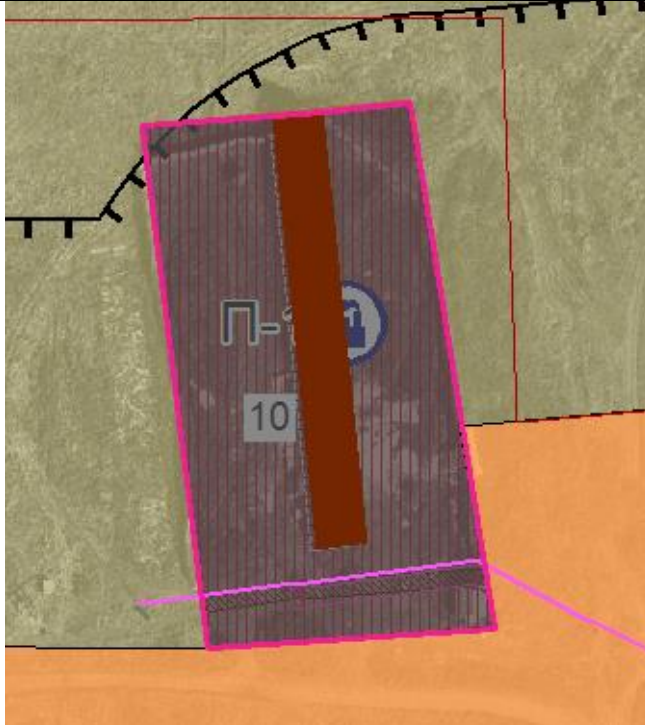
Под частью земельного участка 38:15:150102:106 (для размещения коммунальных и складских объектов) по адресу: д. Булюшкина, ул. Трактовая, 7 изменить конфигурации зон природного ландшафта (Р-1), производственных объектов (П-1)



#### 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

включив земельный участок в зону производственных объектов (П-1)

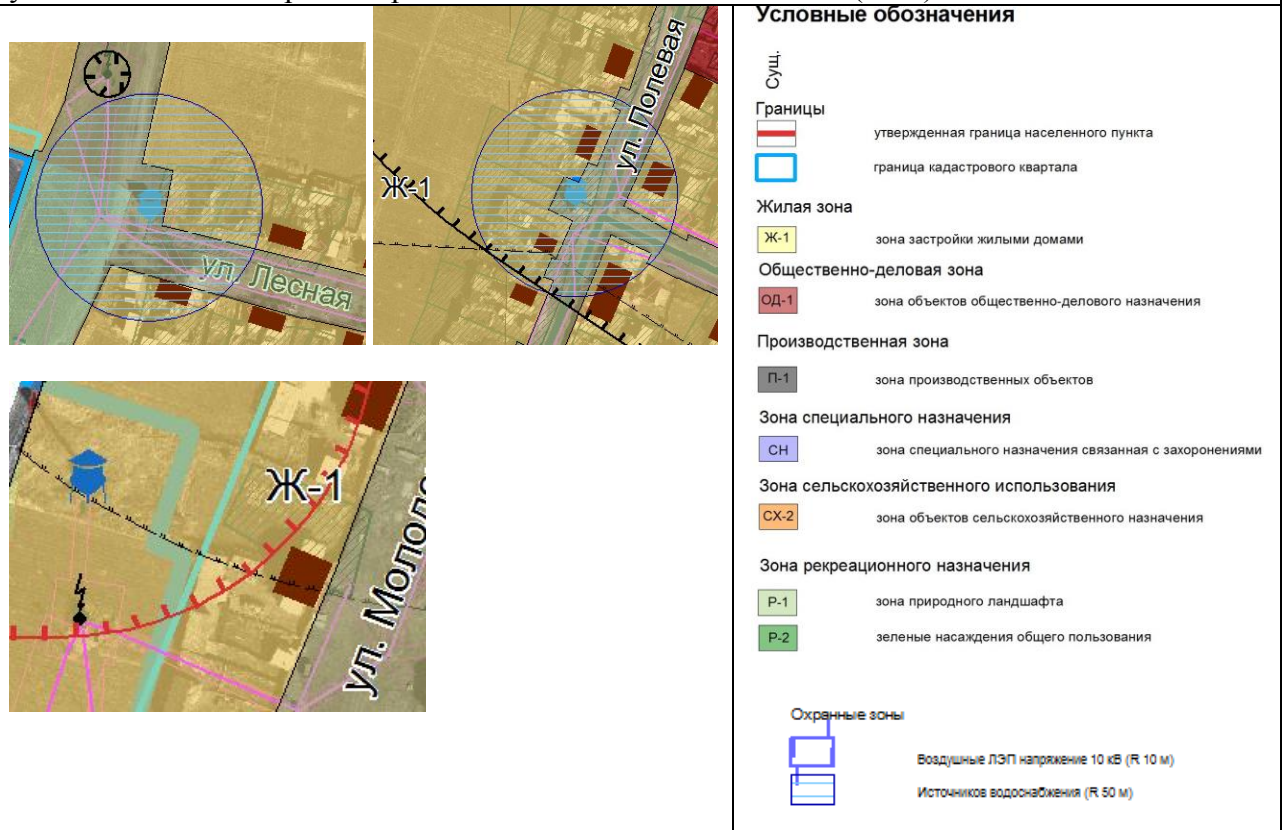


#### Условные обозначения

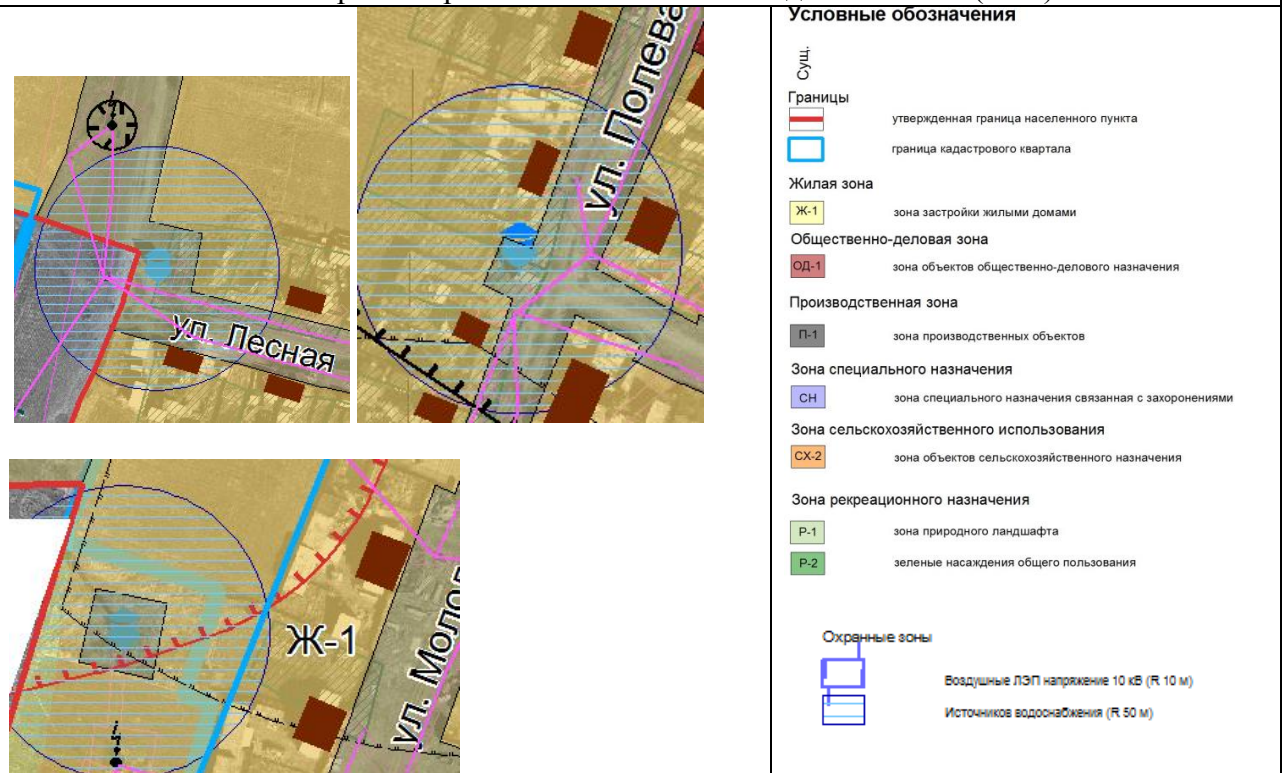
Сущ.		
Границы		утвержденная граница населенного пункта
		граница кадастрового квартала
Жилая зона		
		зона застройки жилыми домами
Общественно-деловая зона		
		зона объектов общественно-делового назначения
Производственная зона		
		зона производственных объектов
Зона специального назначения		
		зона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



изменить конфигурации зон природного ландшафта (Р-1) под водонапорными башнями  
указать зоны санитарной охраны источников водоснабжения (50 м)



увеличив зону природного ландшафта (Р-1), исключая использование территории под жилую застройку  
обозначить зоны санитарной охраны всех источников водоснабжения (50 м)





### РАЗДЕЛ III. ИЗМЕНЕНИЯ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

#### Внести изменения в статью 37 *Зоны рекреационного назначения*

1. В градостроительный регламент зоны природного ландшафта (Р-1), в части **основных видов** разрешенного использования земельных участков, в отношении разрешенного использования «Размещение земельных участков для отдыха /5/», «Размещение объектов спорта /5.1/ (в границах населенных пунктов)», «Размещение земельных участков (территорий) общего пользования /12/» слово «ОКС» (объект капитального строительства), заменить на слово «Объекты»

2. В разрешенный вид использования «Размещение земельных участков для отдыха /5/» включить «скверы»

Размещение земельных участков для отдыха /5/

*Объекты:*

1. парки;
2. *скверы*
3. лесные насаждения в границах населенного пункта;
4. пруды, озера, водохранилища;
5. пляжи
6. береговые полосы водных объектов общего пользования;
7. обустроенные места отдыха.

3. Из разрешенного вида использования «Размещение объектов спорта /5.1/ (в границах населенных пунктов)» исключить спортивные клубы, спортивные залы, бассейны

Размещение объектов спорта /5.1/ (в границах населенных пунктов)

*Объекты:*

1. площадки для занятий спортом и физкультурой.

4. В градостроительный регламент зоны природного ландшафта (Р-1), в части **вспомогательных видов** разрешенного использования земельных участков «Размещение земельных участков (территорий) общего пользования /12/» включить «*другие территории общего пользования*»

Размещение земельных участков (территорий) общего пользования /12/

*Объекты:*

1. объекты улично-дорожной сети;
2. автомобильные дороги и пешеходные тротуары;
3. остановки общественного транспорта;
4. пешеходные переходы;
5. проезды;
6. *другие территории общего пользования*