



**Общество с ограниченной ответственностью
«Проектно-планировочная мастерская «Мастер-План»**

Регистрационный номер в реестре
№ 0049-2009-1073808024850-П-52 от 11.12.2009г.
Ассоциации саморегулируемой организации
«Байкальское общество архитекторов и инженеров»

Заказчик – Администрация Ушаковского муниципального образования

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
УШАКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ, В
ЧАСТИ ИЗМЕНЕНИЯ НАЗНАЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ В
ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ
НОМЕРАМИ 38:06:143519:2136, 38:06:143519:1904**

ДОКУМЕНТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

Материалы по обоснованию

112-17-измГП-ОМ



**Общество с ограниченной ответственностью
«Проектно-планировочная мастерская «Мастер-План»**

Регистрационный номер в реестре
№ 0049-2009-1073808024850-П-52 от 11.12.2009г.
Ассоциации саморегулируемой организации
«Байкальское общество архитекторов и инженеров»

Заказчик – Администрация Ушаковского муниципального образования

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
УШАКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ, В
ЧАСТИ ИЗМЕНЕНИЯ НАЗНАЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ В
ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ
НОМЕРАМИ 38:06:143519:2136, 38:06:143519:1904**

ДОКУМЕНТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

Материалы по обоснованию

112-17-измГП-ОМ

Генеральный директор

Протасова М.В.

Управляющий проектом

Баранова В.А.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
112-17-измГП-ОМ-СП	Состав проектной документации	2
112-17-измГП-ОМ-СК	Состав коллектива	3
112-17-измГП-ОМ-ТМ	Введение	4
	Вносимые изменения	5
	Приложения	10
	1. Техническое задание к договору № 132-17 от 20.12.17 г.	11

Согласовано

Инв. № подл.	Зам. инв. №	Подп. и дата								
						112-17-измГП-ОМ-С	Содержание	Стадия	Лист	Листов
									1	-
								ООО «ППМ «Мастер-План»		

Состав проектной документации

«Проект внесения изменений в генеральный план Ушаковского муниципального образования, в части изменения назначения территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 38:06:143519:2136, 38:06:143519:1904»

Номер тома	Обозначение	Наименование	Количество страниц/листов
1		Материалы проекта, подлежащие утверждению	
	112-17-измГП-К1	Фрагмент карты функциональных зон Ушаковского муниципального образования. Чертеж населенного пункта д. Новолисиха М 1: 10 000	1 лист
	112-17-измГП-К2	Фрагмент карты планируемого размещения объектов местного значения Ушаковского муниципального образования. Чертеж населенного пункта д. Новолисиха М 1: 10 000	1 лист
	112-17-измГП-К3	Фрагмент карты планируемого размещения объектов электроснабжения и связи, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения. Чертеж населенного пункта д. Новолисиха М 1: 10 000	1 лист
	112-17-измГП-К4	Фрагмент карты планируемого размещения транспортной инфраструктуры и инженерной подготовки территории населенного пункта д. Новолисиха М 1: 10 000	1 лист
	112-17-измГП-К5	Фрагмент карты границ населенных пунктов входящих в состав Ушаковского муниципального образования М 1:25 000	1 лист
2		Материалы по обоснованию	
	112-17-измГП-ОМ	Материалы по обоснованию	стр. 12
3		Материалы в электронном виде	
	112-17-измГП-Д1	Диск 1. Материалы проекта – комплект графических материалов в формате *.tiff, текстовых материалов в формате *.pdf и *.doc	1 экз.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						112-17-измГП-ОМ-СП		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Состав проектной документации		
Зам.директора	Собенникова О.А.				12.17			
Упр.проектом	Баранова В.А.				12.17			
						Стадия	Лист	Листов
							2	1
						ООО «ППМ «Мастер-План»		

Состав коллектива

в разработке **Проект внесения изменений в генеральный план Ушаковского муниципального образования, в части изменения назначения территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 38:06:143519:2136, 38:06:143519:1904»** принимали участие:

Градостроительная часть	
Генеральный директор	М.В. Протасова
Управляющий проектом	В.А. Баранова
Экономика	
Главный специалист	Н.В. Смирнов

Инов. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

						112-17-ИзмГП-ОМ-С	Лист
							1
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Введение

Работа по подготовке проекта внесения изменений в генеральный план Ушаковского муниципального образования, в части изменения назначения территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 38:06:143519:2136, 38:06:143519:1904, выполнена по заданию Администрации Ушаковского муниципального образования в соответствии с муниципальным контрактом №132-17 от 20.12.2017 г.

В работе учитываются разработанные и утвержденные документы территориального планирования на рассматриваемую территорию:

- Схема территориального планирования муниципального района Иркутского районного муниципального образования, утвержденная решением Думы Иркутского района от 25.11.2010 г. №15-101/рд;

- Генеральный план Ушаковского муниципального образования Иркутского района Иркутской области, утвержденный решением Думы Ушаковского муниципального образования от 30.12.2012 г. № 34 «Об утверждении Генерального плана Ушаковского муниципального образования Иркутского района Иркутской области применительно к населенным пунктам: с. Пивовариха, д. Худякова, п. Добролет, з. Поливаниха, п. Горячий Ключ, д. Новолисиха, п. Патроны, д. Бурдаковка, п. Еловый (образуемый населенный пункт), п. Светлый (образуемый населенный пункт), п. Солнечный (образуемый населенный пункт)» в редакции, утвержденной решением Думы Ушаковского муниципального образования от 30.08.2017 г. № 39.

Обоснование изменений

Требования к проекту определены Техническим заданием (Приложение 1 к контракту №132-17 от 20.12.2017 г.). Земельные участки с кадастровыми номерами 38:06:143519:2136, 38:06:143519:1904 расположены восточнее д. Новолисиха вдоль участка ЛЭП «Байкальская-Туристская» 110 кВ. Категория земель – земли лесного фонда.

Изменения предусматриваются в части определения функционального назначения территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 38:06:143519:2136, 38:06:143519:1904. В соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации определение функциональных зон поселения являются утверждаемой частью генерального плана. В связи с чем, данные изменения нашли отражение в графических материалах утверждаемой части генерального плана.

Размещение ДНТ в границах Ушаковского муниципального образования определено в соответствии со схемой территориального планирования муниципального района Иркутского районного муниципального образования, утвержденной решением Думы Иркутского района от 25.11.2010 г. №15-101/рд и предварительно согласованной федеральным органом исполнительной власти.

В отношении данных территорий предлагается определить функциональное назначение территории как зоны занятые объектами сельскохозяйственного назначения – СХ-2, предусматривающее размещение ДНТ «Прибрежное». Площадь территорий в границах земельных участков с кадастровыми номерами 38:06:143519:2136, 38:06:143519:1904 составляет 35,60 га.

Согласовано			
Взам. инв. №			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

						112-17-измГП-ОМ-Т			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Зам.директора		Собенникова О.А.			12.17	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Упр.проектом		Баранова В.А.			12.17			4	12
Нормоконтроль		Собенникова О.А.			12.17		ООО «ППМ «Мастер-План»		

Изменения касаются текстовой части материалов по обоснованию и графических материалов утверждаемой части Генерального плана.

Графические материалы утверждаемой части Генерального плана:

- Фрагмент карты функциональных зон Ушаковского муниципального образования. Чертеж населенного пункта д. Новолисиха М 1: 10 000;

- Фрагмент карты планируемого размещения объектов местного значения Ушаковского муниципального образования. Чертеж населенного пункта д. Новолисиха М 1: 10 000;

- Фрагмент карты планируемого размещения объектов электроснабжения и связи, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения. Чертеж населенного пункта д. Новолисиха М 1: 10 000;

- Фрагмент карты планируемого размещения транспортной инфраструктуры и инженерной подготовки территории населенного пункта д. Новолисиха М 1: 10 000;

- Фрагмент карты границ населенных пунктов входящих в состав Ушаковского муниципального образования М 1:25 000.

Том II «Градостроительное планирование развития территории»:

- Глава I «Обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения сельского поселения», Раздел 4, 4.1.12 «Планируемое развитие садоводческих товариществ» и пункт 4.4 «Предложения по переводу земель из одной категории в другую»;

- Глава III «Технико-экономические показатели» Таблица 52 Проектное использование территории Ушаковского МО раздела 1 «Использование территории»;

- Глава III «Технико-экономические показатели» Раздел 5 «Основные технико-экономические показатели Генерального плана Ушаковского МО».

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	112-17-измГП-ОМ-Т	Лист	
							5	

Вносимые изменения

В Главе I «Обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения сельского поселения»:

- раздел 4 «Архитектурно-планировочная структура территории», пункт 4.1.12 «Планируемое развитие садоводческих товариществ» дополнить следующим текстом:

В границах земельных участков с кадастровыми номерами 38:06:143519:2136, 38:06:143519:1904 планируется размещение ДНТ «Прибрежное». Размещение ДНТ в границах Ушаковского муниципального образования определено в соответствии со Схемой территориального планирования муниципального района Иркутского районного муниципального образования, утвержденной решением Думы Иркутского района от 25.11.2010 г. №15-101/рд.

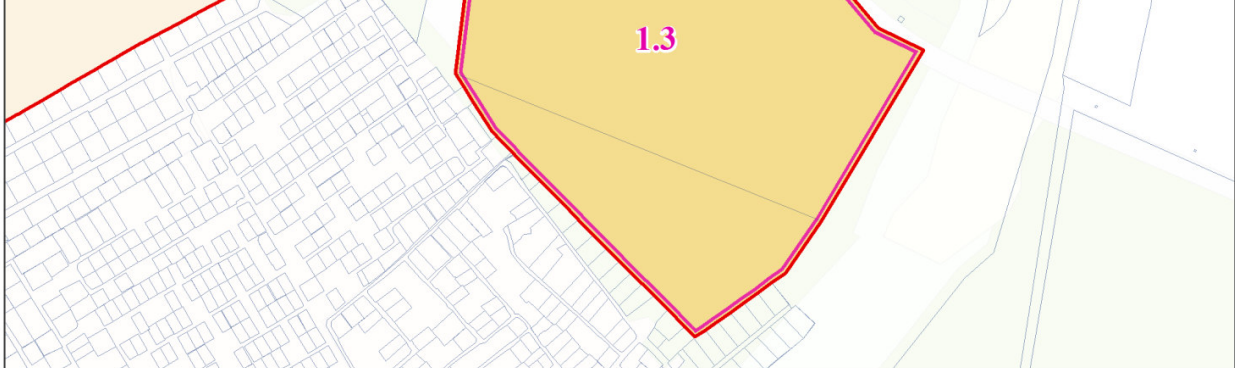
- раздел 4 «Архитектурно-планировочная структура территории» пункт 4.4 «Предложения по переводу земель из одной категории в другую» дополнить следующим текстом:

Согласно Схеме территориального планирования Иркутского района территория, расположенная восточнее населенного пункта д. Новолисиха и планируемая для ведения дачного хозяйства, садоводства и огородничества, предлагается к переводу земель из земель лесного фонда в земли сельскохозяйственного назначения (Рисунок 1.3).

Рисунок 1.3 - Схема с отображением планируемых границ земель различных категорий



- Участки земель, в отношении которых осуществляется процедура перевода в иную категорию земель
- Земли сельскохозяйственного назначения

Инв. № подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №
<div><div></div> Участки земель, в отношении которых осуществляется процедура перевода в иную категорию земель</div> <div><div></div> Земли сельскохозяйственного назначения</div>						
						Лист
112-17-измГП-ОМ-Т						6
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

- Таблицу 4.4.1 «Участки земель, в отношении которых осуществляется процедура перевода в иную категорию земель» пункт 4.4 «Предложения по переводу земель из одной категории в другую» дополнить следующим пунктом:

Таблица 4.4.1 - Участки земель, в отношении которых осуществляется процедура перевода в иную категорию земель

Существующая категория земель	Номер земельного участка/кадастрового квартала	Планируемая категория земель	Номер участка на схеме	Площадь, га
1	2	3	4	5
Земли лесного фонда (ОГУ "Иркутский лесхоз", Пригородная дача, часть квартала 141)	38:06:143519:2136, 38:06:143519:1904	Земли сельскохозяйственного назначения	1.3	35,6

В Главе III «Технико-экономические показатели»:

- в разделе 1 «Использование территории» таблицу 52 изложить в следующей редакции:

Таблица 52. Проектное использование территории Ушаковского МО.

Территории	га	%	м ² /чел
А Селитебные территории			
Жилая застройка	5167,03	4,3	1145,9
в т. ч. 1-2-этажная с приусадебными участками	1199,32	1,0	
2-этажная безусадебная	208,28	0,17	
среднеэтажная (3-4 этажа)	3,13	0,0	
садоводства	3761,64	3,1	
Учреждения и предприятия обслуживания (кроме учреждений и предприятий микрорайонного значения)	46,95	0,0	10,4
Территории общеобразовательных и дошкольных учебных заведений	41,10	0,0	9,1
Средние специальные учебные заведения, научно-исследовательские учреждения	1,97	0,0	0,4
Объекты здравоохранения	15,49	0,0	3,4
Учреждения социального обеспечения	7,41	0,0	1,7
Культовые сооружения, объекты культуры	1,50	0,0	0,3
Зеленые насаждения и другие рекреационные территории общего пользования	387,90	0,3	86,0
Спортивные сооружения	133,64	0,1	29,7
Улицы, дороги, проезды, площади, автостоянки	1004,63	0,8	223,2
Итого в пределах селитебных территорий	6812,96	5,6	1510,1
Б Производственные территории			
Промышленные территории	38,89	0,0	
Внешний транспорт	1387,17	1,2	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист 7
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	112-17-измГП-ОМ-Т			

Коммунально-складские территории	50,05	0,0	
Итого в пределах производственных территорий	1476,11	1,2	
В Ландшафтно-рекреационные территории			
Леса	98743,65	81,5	
Водные пространства	3537,25	2,9	
Прочие рекреационные территории	5326,54	4,4	
Итого в пределах рекреационных территорий	107707,59	88,8	
Г Прочие территории			
Участки инженерных сооружений	135,54	0,1	
Специальные территории	37,26	0,0	
Территории сельскохозяйственного назначения	5091,51	4,16	
Прочие территории	0,11	0,0	
Итого в пределах прочих территорий	5255,99	4,3	
ИТОГО В ГРАНИЦАХ МО	121160,95	100,0	

- в разделе 5 «Основные технико-экономические показатели Генерального плана Ушаковского МО» пункт 1 «Территория» таблицы 58 изложить в следующей редакции:

Таблица 58.

Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2010 г.	Расчетный срок 2035 г.
1 Территория			
1.1 Общая площадь земель в установленных границах	га м ² /чел	121160,95 192319,0	121160,95 26870,9
в т. ч. территории жилых зон	га %	4503,6 3,7	5208,13 4,3
4-5-этажная застройка	га %	1,0 0,0	3,13 0,0
малоэтажная застройка	га %	323,1 0,3	1448,7 1,2
в т. ч. общеобразовательные и дошкольные учебные заведения	га %	10,1 0,0	41,1 0,0
малоэтажные жилые дома в безудачной застройке	га %	5,4 0,0	208,28 0,2
индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	га %	317,7 0,3	1199,32 1,0
садоводства	га %	4169,4 3,4	3761,64 3,1
общественно-деловых зон	га %	18,6 0,0	114,42 0,1
производственных и коммунально-складских зон	га %	84,3 0,1	88,94 0,1
зон инженерной и транспортной инфраструктуры	га %	328,1 0,3	2529,0 2,1
рекреационных зон	га %	110219,0 91,0	107707,59 88,8
зон сельскохозяйственного использования	га %	5978,3 4,9	5255,99 4,1

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	112-17-измГП-ОМ-Т			8

Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2010 г.	Расчетный срок 2035 г.
зон специального назначения	га %	16,4 0,0	37,26 0,0
режимных зон	га %	0,0 0,0	0,0 0,0
иных зон	га %	10,8 0,0	0,11 0,0
1.2 из общей площади земель территории общего пользования	га %	221,4 0,2	1394,19 1,1
из них зеленые насаждения общего пользования	га %	0,0 0,0	387,90 0,3
улицы, дороги, проезды, площади, автомобильные стоянки	га %	221,4 0,2	1004,63 0,8
1.3 из общей площади земель территории не-используемые, требующие специальных инженерных мероприятий	га %	5,0 0,0	5,49 0,0

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	112-17-измГП-ОМ-Т			9

ПРИЛОЖЕНИЯ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	112-17-измГП-ОМ-Т	Лист
							10

Выполнение работ по внесению изменений в генеральный план и в правила землепользования и застройки Ушаковского муниципального образования, в части изменения назначения территории в границах участков 38:06:143519:2136, 38:06:143519:1904

Наименование разделов задания	Содержание разделов задания
1. Заказчик	Администрация Ушаковского Муниципального образования.
2. Цели проекта	Предусмотренные настоящим заданием работы направлены на подготовку проекта внесения изменений в генеральный план и в правила землепользования и застройки Ушаковского муниципального образования, в части изменения назначения территории в границах участков 38:06:143519:2136, 38:06:143519:1904
3. Характеристика объекта территориального планирования	Ушаковское муниципальное образование, земельные участки с кадастровыми номерами 38:06:143519:2136, 38:06:143519:1904
4. Исходные материалы, предоставление которых обеспечивает Заказчик:	1.Выписку из Схемы территориального планирования муниципального района Иркутского районного муниципального образования, утвержденную решением Думы Иркутского района от 25.11.2010 г. №15-101/рл; 2. Генеральный план Ушаковского муниципального образования Иркутского района Иркутской области, утвержденный решением Думы Ушаковского муниципального образования от 30.12.2012 г. № 34 3. Топографическая основа масштаба 1:10000 на территорию проектирования. 4. Выписки из государственного кадастра недвижимости о земельных участках (на текущую дату), в МСК 38, зона 3.
5. Нормативная, правовая и методическая документация	1. Градостроительный кодекс Российской Федерации; 2. Земельный кодекс Российской Федерации; 3. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей градостроительному кодексу Российской Федерации); 4. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; 5. Другие нормативные документы.
6. Состав проекта	Состав и содержание проекта внесения изменений в генеральный план должны соответствовать ст. 23 Градостроительного кодекса РФ, в объеме, достаточном для внесения изменений в генеральный план. Перечень текстовых и графических материалов, предлагаемых к внесению изменений в генеральный план в части территории поселения должен быть выполнен в соответствии с Методическими рекомендациями по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утвержденными приказом Минрегиона РФ от 26 мая 2011 года № 244. Состав и содержание правил землепользования и застройки должны соответствовать ст. 30 Градостроительного кодекса РФ, в объеме, достаточном для внесения изменений в правила землепользования

стр. 5 из 7

7. Основные требования к проектным решениям	Предусмотреть функциональное, градостроительное зонирование, градостроительные регламенты (при необходимости) в целях размещения дачного некоммерческого товарищества «Прибрежное»
8. Этапы работ	Подрядчик подготавливает проект внесения изменений в генеральный план и в правила землепользования и застройки Ушаковского муниципального образования
9. Проектные материалы, передаваемые заказчику	Проектные материалы передаются Заказчику: 1. На бумажных носителях в количестве 1го экземпляра; 2. На электронных носителях на CD-дисках в количестве 1го экземпляра.
10. Порядок согласования и утверждения проекта	Согласование и утверждение проекта не входит в сроки выполнения работ по проекту

ЗАКАЗЧИК

Глава Ушаковского
муниципального образования



/В.В. Галицков

ПОДРЯДЧИК

Генеральный директор
ООО «ППМ «Мастер-План»



/М.В. Протасова

стр. 6 из 7

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	стр. 6 из 7									
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	112-17-измГП-ОМ-Т					Лист	
											12	