



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

Свидетельство № 0049.4-2016-1073808024850-П-52 от 08.04.2016 г.

Заказчик – Дачное некоммерческое товарищество «Прибрежное»

**ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ 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

Пояснительная записка

112-17-измГП



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

Свидетельство № 0049.4-2016-1073808024850-П-52 от 08.04.2016 г.

Заказчик – Дачное некоммерческое товарищество «Прибрежное»

**ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ 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

Пояснительная записка

112-17-измГП

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

Генеральный директор

Протасова М.В.

Управляющий проектом

Баранова В.А.

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
112-17-измГП-СП	Состав проектной документации	2
112-17-измГП-СК	Состав коллектива	3
112-17-измГП-ТМ	Введение	4
	Вносимые изменения	5
	Приложения	11
	1. Техническое задание к договору № 112-17 от 11.10.17 г.	12

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						112-17-измГП-С			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Зам.директора		Собенникова О.А.			11.17	Содержание	Стадия	Лист	Листов
Упр.проектом		Баранова В.А.			11.17			1	-
							ООО «ППМ «Мастер-План»		

Состав проектной документации

«Предложения по внесению 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	Пояснительная записка	стр. 13
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-СП					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Зам.директора	Собеникова О.А.				11.17
Упр.проектом	Баранова В.А.				11.17
Состав проектной документации					
			Стадия	Лист	Листов
				2	1
ООО «ПМ «Мастер-План»					

Состав коллектива

в разработке **Предложений по внесению 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

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Введение

Работы по подготовке предложений по внесению 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, выполнены на основании договора № 112-17 от 11.10.17 г. с Дачным некоммерческим товариществом «Прибрежное».

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

- Схема территориального планирования муниципального района Иркутского районного муниципального образования, утвержденной 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.

Материалы генерального плана подлежат применению только к территориям вышеуказанных населенных пунктов. Территория, в отношении которой подготавливаются предложения, расположена за границами населенных пунктов, на землях поселения, следовательно, Генеральный план не определяет функциональное назначение рассматриваемой территории.

Работа направлена на создание условий для определения развития территории под размещение ДНТ «Прибрежное» в границах части территории Ушаковского муниципального образования, а именно - земельных участков с кадастровыми номерами 38:06:143519:2136, 38:06:143519:1904.

Целью данной работы является принятие администрацией Ушаковского муниципального образования решения о внесении изменений в генеральный план Ушаковского муниципального образования Иркутского района Иркутской области.

Общие данные

Территория, в отношении которой подготовлены предложения по внесению изменений в генеральный план Ушаковского муниципального образования, расположена в границах земельных участков с кадастровыми номерами 38:06:143519:2136, 38:06:143519:1904 восточнее д. Новолисиха вдоль участка ЛЭП «Байкальская-Туристская» 110 кВ.

Категория земель – земли лесного фонда.

В отношении данных территорий предлагается определить функциональное назначение территории как зоны занятые объектами сельскохозяйственного назначения – СХ-2, позволяющее размещение ДНТ «Прибрежное». В связи с чем, даются предложения о включении данной территории в границы населенного пункта д. Новолисиха и переводу земель из земель лесного фонда в земли населенных пунктов согласно 1 части статьи 11 Федерального закона Российской Федерации от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

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.	Зам.директора	Собенникова О.А.	11.17
	Упр.проектом	Баранова В.А.	11.17
	Нормоконтроль	Собенникова О.А.	11.17

						112-17-измГП-Т			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
								4	13
							ООО «ППМ «Мастер-План»		

Предлагаемые 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, пункт 4.1.5 «Деревня Новолисиха» и таблица 18 «Основные показатели изменения площадей населенных пунктов в проектируемых границах» 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»;

- Приложение 4 «Перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа, или исключаются из их границ, с указанием категории земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования».

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

Вносимые изменения

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

- раздел 4 «Архитектурно-планировочная структура территории», пункт 4.1.5 «Деревня Новолисиха» Предложений по функциональному зонированию территории и размещению проектируемых объектов изложить в следующей редакции:

Развитие д. Новолисиха планируется вдоль природной планировочной оси пади Половинной. Организация застроенной территории населенного пункта направлена на упорядочение существующих кварталов. Большое влияние на функционально-планировочную структуру имеет проектируемый транспортный каркас, поперек развивающейся территории проходит главная планировочная ось «Байкальский луч», организующая взаимосвязь проектируемых участков с г. Иркутском. Территориально магистраль делит поселок на две части, однако, продольным связующим звеном становится рекреационная зона вдоль пади Половинной, соединяя лесной массив в северной части территории и пляжные рекреационные зоны вдоль Иркутского водохранилища.

Расширение границ населенного пункта д. Новолисиха планируется в том числе за счет включения территории, предусмотренной к развитию преимущественно индивидуальной и малоэтажной секционной жилой застройки с левой стороны автомобильной дороги «Иркутск-Листвянка» на землях населенных пунктов, а также за счет территорий, расположенных восточнее и планируемых для ведения дачного хозяйства, садоводства и огородничества.

- Таблицу 18 в разделе 4 «Архитектурно-планировочная структура территории», пункта 4.1 «Предложения по функциональному зонированию территории и размещению проектируемых объектов» изложить в следующей редакции:

Таблица 18. Основные показатели изменения площадей населенных пунктов в проектируемых границах.

№	Населенный пункт	Площадь селитебной территории нас.п., га	Площадь нас.п. в проектируемых границах, га	Примечание
1.	деревня Бурдаковка	53,1	234,53	Перечень земельных участков, которые включаются в границы или исключаются из границ населенных пунктов, представлен в Приложении № 4.
2.	деревня Новолисиха	17,6	375,56	
3.	деревня Худякова	22,9	68,99	
4.	заимка Поливаниха	3,7	4,73	
5.	поселок Горячий Ключ	44,9	105,28	
6.	поселок Добролет	29,4	14,43	
7.	поселок Патроны	25,5	238,12	
8.	село Пивовариха	282,9	525,59	
9.	поселок Светлый*	-	18,38	
10.	поселок Еловый*	-	788,47	
11.	поселок Солнечный	-	45,74	
12.	п. Первомайский	28,9	В составе с.Пивовариха	

*образуемые населенные пункты.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

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

В связи с включением территорий, расположенных восточнее населенного пункта д. Новолисха и планируемых для ведения дачного хозяйства, садоводства и огородничества, в границы населенного пункта, предлагается осуществить перевод земель из земель лесного фонда в земли населенных пунктов согласно 1 части статьи 11 Федерального закона Российской Федерации от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (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 населенных пунктов

- 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	38:06:143519:2136, 38:06:143519:1904	Земли населенных пунктов	1.3	35,6

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	----------	------	--------	-------	------

Существующая категория земель	Номер земельного участка/кадастрового квартала	Планируемая категория земель	Номер участка на схеме	Площадь, га
1	2	3	4	5
лесхоз", Пригородная дача, часть квартала 141)				

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	
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	

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	112-17-измГП-Т	Лист
							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 безусадебной 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
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	га	0,0	387,90

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	----------	------	--------	-------	------

Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2010 г.	Расчетный срок 2035 г.
пользования	%	0,0	0,3
улицы, дороги, проезды, площади, автомобильные стоянки	га	221,4	1004,63
	%	0,2	0,8
1.3 из общей площади земель территории неиспользуемые, требующие специальных инженерных мероприятий	га	5,0	5,49
	%	0,0	0,0

В «Приложение» внести следующие изменения:

- Приложение 4 «Перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа, или исключаются из их границ, с указанием категории земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования» дополнить следующим текстом:

Также в границы населенного пункта д. Новолисиха включаются земельные участки с кадастровыми номерами 38:06:143519:2136, 38:06:143519:1904, расположенные на землях лесного фонда, общей площадью 35,6 га.

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	

ПРИЛОЖЕНИЯ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					112-17-измГП-Т	Лист
						11		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			