

Пояснительная записка

1. Характеристика современного использования территории.

Территория проектирования расположена по улице Дзержинского в городе Вихоревка (далее - территория). Земельные участки в составе территории относятся к категории земель населенных пунктов. На территории отсутствуют зоны действия публичных сервитутов и территории объектов культурного наследия. Границами проектируемой застройки являются: на север - улица Дзержинского, на юге, востоке и западе участок ограничен промышленными объектами.

2. Характеристика планируемого развития территории.

Проект планировки разработан в целях определения мест размещения объектов капитального строительства общественного назначения. Территория обеспечена всеми необходимыми мощностями по энерго- и теплообеспечению, водоснабжению и водоотведению.

Планировочное решение территории сохраняет основные градостроительные принципы, заложенные при проектировании территории, ее сложившуюся планировочную структуру и транспортную схему.

Основным типом застройки в компоновочном отношении является склад.

Расстояние от красной линии до линии отступа в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляет 5 метров.

Противопожарная безопасность обеспечивается сетью проездов и подъездов к каждому из общественных зданий.

3. Улично-дорожная сеть и транспорт. Инженерная подготовка территории.

Транспортное обслуживание территории осуществляется по существующей улично-дорожной сети. Территория для размещения объектов застройки предусматривает обеспечение нормативным количеством стояночных мест для размещения индивидуального транспорта. Схемой вертикальной планировки территории решены вопросы обеспечения нормальных условий застройки, движения транспорта по улицам, водоотвода с застроенных территорий, а также наилучших условий самотечного орошения зеленых насаждений.

Отвод поверхностных вод запроектирован с открытой системой водоотвода.

4. Инженерное обеспечение территории.

Территория обеспечена всеми необходимыми мощностями по энерго- и теплообеспечению, водоснабжению и водоотведению, что подтверждено техническими условиями эксплуатирующих организаций.

Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования города Вихоревка, утвержденных решением Думы Вихоревского МО от 20 декабря 2013 г. №73 (в редакции решения Думы Вихоревского МО от 30.06.2021 №171, земельные участки в зоне размещения коммунальных и складских объектов (П2) предназначены для размещения объектов временного и постоянного хранения, объектов оптовой торговли.

Зона размещения коммунальных и складских объектов (П2)

Градостроительным регламентом определяется правовой режим участков земли с находящимися на них объектами временного и постоянного хранения, объектами оптовой торговли.

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)	Административные здания	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг

		параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
Склады (6.9)	Промышленные базы, склады, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
Связь (6.8)	-	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодом 3.1.1 и 3.2.3
Коммунальное обслуживание	Котельные, гаражи и мастерские для	Предельные размеры	Размещение зданий и сооружений,

(3.1)	обслуживания уборочной и аварийной техники	земельных участков не подлежат установлению. Предельное количество этажей – 2 этаж. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка не подлежит установлению.	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). Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг.
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	-	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств. Размещение декоративных, технических,

			<p>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.</p>
<p>Хранение автотранспорта (2.7.1)</p>	<p>Гаражи для хранения автотранспорта</p>	<p>Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м. Предельное количество этажей – 2 этажа. Предельная высота здания – 8 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение</p>	<p>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</p>

		суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка - 90%.	
Железнодорожные пути (7.1.1)	-	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.	Размещение железнодорожных путей

2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Деловое управление (4.1)	Объекты размещения офисов организаций, осуществляющих предпринимательскую, научную и научно-техническую деятельность, проектных и конструкторских организаций.	Минимальный размер земельного участка - 500 м ² . Максимальный размер земельного участка - 10000 м ² . Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) в целях определения места допустимого размещения зданий,	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

		<p>строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений- 5 м.</p> <p>Предельное количество этажей – 5 этажей.</p> <p>Предельная высота зданий – 25 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка – 80%.</p>	
<p>Строительная промышленность (6.6)</p>	<p>Объекты строительной промышленности</p>	<p>Минимальный размер земельного участка 0,1га</p> <p>Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции</p>

		<p>запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м.</p> <p>Предельное количество этажей не подлежит установлению. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальный процент озеленения площади санитарно-защитной зоны – 50%</p>	
Магазины (4.4)	Объекты торгового назначения	<p>Минимальный размер земельного участка 400 м².</p> <p>Максимальный размер земельного участка – 2000 м²</p> <p>Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) в целях</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м</p>

		<p>определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений- 1 м.</p> <p>Предельное количество этажей - 2 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка не подлежит установлению.</p> <p>Минимальный процент озеленения - 10%.</p> <p>Максимальная высота ограждений - 1,5 м.</p>	
Общественное питание (4.6)	Объекты общественного питания	<p>Минимальный размер земельного участка - 1000 м².</p> <p>Максимальный размер земельного участка - 3000 м²</p> <p>Минимальный отступ от</p>	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)

		<p>границы земельного участка (красной линией) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений- 1 м.</p> <p>Предельное количество этажей – 2 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка не подлежит установлению.</p>	
<p>Приюты для животных (3.10.2)</p>	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных</p>	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по</p>

		не подлежат установлению	содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных
Служебные гаражи (4.9)	Гаражи	<p>Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м.</p> <p>Предельное количество этажей – 1 этаж.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка не подлежит</p>	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, а также стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо

		установлению.	
Объекты дорожного сервиса (4.9.1)	Автозаправочные станции, магазины сопутствующей торговли, объекты общественного питания, гостиницы (мотели), автомобильные мойки, мастерские	Минимальный размер земельного участка – 200 м ² . Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежит установлению. Предельное количество этажей не подлежит установлению. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка – 80%	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса: размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли; зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса; размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей); размещение автомобильных моек; мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов дорожного сервиса

3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НЕ УСТАНОВЛЕННЫ.

1. Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных

участков, в том числе возможные способы их образования.

Условный номер земельного участка	Адрес (местоположение)	Категория земель	вид разрешенного использования (код вида)	площадь земельного участка, кв.м.	Способ образования земельного участка
1	Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Братский, городское поселение Вихоревское, город Вихоревка, улица Дзержинского, з/у 2	земли населенных пунктов	Склады (6.9)	26718	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 38:02:010108:494 и 38:02:010108:165
2	Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Братский, городское поселение Вихоревское, город Вихоревка, улица Дзержинского, з/у 2 а	земли населенных пунктов	Склады (6.9)	6198	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 38:02:010108:494 и 38:02:010108:165
3	Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Братский, городское поселение Вихоревское, город Вихоревка, улица Дзержинского, з/у 2	земли населенных пунктов	Склады (6.9)	27315	Перераспределение земельного участка с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности

Координаты границ образуемых земельных участков

Уч №1		
№	X	Y
1	813195,13	3132483,87
2	813168,48	3132560,88
3	813163,84	3132574,27
4	813161,52	3132581,03
5	813148,74	3132616,78
6	813131,61	3132665,60
7	813122,61	3132691,75
8	813120,75	3132697,18
9	813017,63	3132669,27
10	812991,14	3132632,84
11	812996,04	3132617,50

12	813023,32	3132567,17
13	813051,44	3132529,59
14	813068,14	3132513,96
15	813077,49	3132505,21
16	813096,08	3132492,26
17	813104,02	3132486,95
18	813106,19	3132491,25
19	813138,64	3132476,62
20	813158,46	3132470,01
1	813195,13	3132483,87

Уч №2

№	X	Y
1	813120,75	3132697,18
2	813112,09	3132722,50
3	813100,81	3132755,40
4	813004,61	3132725,96
5	813008,37	3132709,72
6	813017,63	3132669,27
1	813120,75	3132697,18

Уч №3

№	X	Y
1	813204,36	3132454,93
2	813195,13	3132483,87
3	813168,48	3132560,88
4	813163,84	3132574,27
5	813161,52	3132581,03
6	813148,74	3132616,78
7	813131,61	3132665,60
8	813122,61	3132691,75
9	813120,75	3132697,18
10	813017,63	3132669,27
11	812991,14	3132632,84
12	812996,04	3132617,50
13	813023,32	3132567,17
14	813051,44	3132529,59
15	813068,14	3132513,96
16	813077,49	3132505,21
17	813096,08	3132492,26
18	813104,02	3132486,95
19	813106,19	3132491,25
20	813138,64	3132476,62
21	813158,46	3132470,01
22	813181,22	3132462,41
1	813204,36	3132454,93