

**Пояснительная записка  
к проекту межевания территории г. Вихоревка, улица Горького, 23Б**

**1. Характеристика современного использования территории.**

Территория проектирования расположена в центральной части города 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. Ориентировочная площадь территории составляет 1784 кв.м. Границами проектируемой застройки являются: на юге, севере и западе - территории общего пользования, на востоке - улица Горького.

**2. Характеристика планируемого развития территории.**

Проект планировки разработан в целях определения мест размещения объектов капитального строительства нежилого 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 нежилое здание магазина.

Расстояние от красной линии до линии отступа в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляет 1 метр.

Из объектов обслуживания на территории располагается магазин товаров повседневного спроса. Также на территории расположен объект коммунального назначения-водонапорная башня.

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 города Вихоревка от 20 декабря 2013 г. №73, официально опубликованного в информационном бюллетене Вихоревского муниципального образования №130 от 09.01.2014 г., земельные участки в зоне делового, общественного и коммерческого назначения (О1) предназначены для размещения объектов общественного, делового и коммерческого назначения, в сочетании с существующей жилой застройкой.

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

НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ	НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
---	---	--------------------------------------	---

УЧАСТКОВ	СТРОИТЕЛЬСТВА		
Общественное управление (3.8)	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов местного самоуправления.	Минимальный размер земельного участка - 500 м <sup>2</sup> . Максимальный размер земельного участка - 10000 м <sup>2</sup> . 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 - 5 м. Предельное количество этажей - 5 этажей. Предельная высота зданий - 15 м. 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 объектов капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки и проектом межевания территории.
Деловое управление (4.1)	Объекты органов управления производством и торговлей. Объекты, связанные с оказанием юридических услуг гражданам. Объекты, связанные с оказанием иных услуг гражданам	Минимальный размер земельного участка 200 кв.м. 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 - 3 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка - 70%. Минимальный процент озеленения - 10%. Максимальная высота ограждения в легких конструкциях - 1,5 м	Не допускается размещение объектов, не связанных с целью культурного развития
Культурное развитие (3.6)	Музеи, выставочные залы, дома культуры, библиотеки, кинотеатры и кинозалы; площадки для празднеств и гуляний	Минимальный размер земельного участка - 400 м <sup>2</sup> . Максимальный размер земельного участка - 2000 м <sup>2</sup>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для
Магазины (4.4)	Объекты торгового назначения		

		<p>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.</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>	<p>продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м</p>
<p>Банковская и страховая деятельность (4.5)</p>	<p>Объекты капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги</p>	<p>Минимальный размер земельного участка - 400 м<sup>2</sup>. 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 - 3 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>Размещение объектов капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки и проектом межевания территории</p>
<p>Общественное питание (4.6)</p>	<p>Объекты общественного питания (кафе, столовые, закусочные, бары)</p>	<p>Минимальный размер земельного участка - 1000м<sup>2</sup>. Максимальный размер земельного участка - 3000м<sup>2</sup></p> <p>Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий,</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату</p>

		<p>строений, сооружений- 1 м. Предельное количество этажей - 2 этажа. 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>	
Развлекение (4.8)	<p>Объекты капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, аттракционов и игровых площадок</p>	<p>Минимальный размер земельного участка 200 м<sup>2</sup>. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами строительства зданий, строений, сооружений- 1 м. Предельное количество этажей - 2 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка -70% Минимальный процент озеленения - 10%. Максимальная высота ограждений - 1,5 м</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки и проектом межевания территории</p>
Гостиничное обслуживание (4.7)	<p>Объекты временного проживания</p>	<p>Минимальный размер земельного участка - 800 м<sup>2</sup>. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами строительства зданий, строений, сооружений- 1 м. Предельная высота зданий - 25 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка - 80%. Площадь участка для стоянки</p>	<p>Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них</p>

		одного автомобиля на автостоянках - 22,5 м <sup>2</sup> .	
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	Торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	<p>Минимальный размер земельного участка - 5000 м<sup>2</sup>.  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.  Предельная высота зданий - 15 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка - 80%.  Площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках - 22,5 м<sup>2</sup>.</p>	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
Коммунальное обслуживание (3.1)	Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи и трансформаторные подстанции газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация.	<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 - 1 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.</p>	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а

			также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). Размещение сооружений, предназначенных для отведения поверхностных сточных вод с территории населенного пункта.
Связь (6.8)	Объекты связи, радиовещания, телевидения. Воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания.	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 вида разрешенного использования с кодом 3.1
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 общего пользования: улично-дорожной сети, пешеходных связей (в том числе тротуаров, лестниц и пр.), набережных, береговых полос водных объектов, скверов, парков, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных формами пр. объектов благоустройства в границах населенных пунктов.

**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 РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Бытовое обслуживание (3.3)	Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро	<p>Минимальный размер земельного участка – 200 м<sup>2</sup>.</p> <p>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 – 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>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг
Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)	Ветеринарные клиники	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>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 не подлежит установлению.</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 – 95%</p>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
Религиозное использование (3.7)	Часовни, молельные дома, церкви, соборы, храмы, мечети, монастыри, скиты,	<p>Минимальный размер земельного участка – 200 м<sup>2</sup>.</p> <p>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>	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для

	воскресные школы, семинарии, духовные училища	Предельная высота зданий, строений, сооружений – 25 м. 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. Минимальный процент озеленения – 20%. Максимальная высота ограждения (забора) – 2 метра, высота ворот – 2,5 метра.	постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности.
Обслуживание автотранспорта (4.9)	Стоянки	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 – 1 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.	Размещение стоянок (парковок)

**3. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены.**

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, Братский муниципальный район, Вихоревское городское поселение, город Вихоревка, улица Горького, з/у 23Б	земли населенных пунктов	Магазины (4.4)	800	перераспределение
2	Российская Федерация,	земли	Коммунальное	239	из земельных



	Иркутская область, Братский муниципальный район, Вихоревское городское поселение, город Вихоревка, улица Горького	населенных пунктов	обслуживание		участков, государствен ная собственност ь на которые не разграничена
3	Российская Федерация, Иркутская область, Братский муниципальный район, Вихоревское городское поселение, город Вихоревка	земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	745	из земельных участков, государствен ная собственност ь на которые не разграничена

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

К территориям общего пользования отнесен земельный участок с условным номером 3, площадью 745 кв.м.

#### Координаты границ территории проектирования

№	X	Y
1	812607,12	3134986,50
2	812596,67	3135016,97
3	812544,27	3134998,99
4	812554,72	3134968,53
1	812607,12	3134986,50

#### Координаты границ образуемых земельных участков

##### Уч №1

№	X	Y
1	812597,28	3134997,58
2	812591,33	3135015,16
3	812550,45	3135001,12
4	812556,38	3134983,62
1	812597,28	3134997,58

##### Уч №2

№	X	Y
1	812592,25	3134981,39
2	812587,83	3134994,35
3	812571,32	3134988,72
4	812575,74	3134975,75