





## СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение документа	Наименование	Стр.
1	2	3
АЛЬБОМ 1	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ <u>Основная часть (утверждаемая)</u>	
0526-18-ПЗ.1	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	
		стр
Раздел 1	1 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	5-7
	<b>1.1 общие сведения</b>	
	1.1.1 Документы-основания для разработки документации по планировке территории 1.1.2 Описание местоположения границ территории планировки и межевания 1.1.3 Исходные данные	
	<b>1.2 Положения о характеристиках планируемого развития территории</b>	
	1.2.1 Современное использование территории 1.2.2 Определение параметров планируемого развития территории. Плотность и параметры застройки территории 1.2.3 Система транспортной инфраструктуры	
	<b>1.3 Положения об очередности планируемого развития территории</b>	
	<b>1.4 Основные технико-экономические показатели проекта планировки</b>	
Раздел 2	2 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	8-14
	2.1 Введение 2.2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории 2.3 Линии отступа от красных линий 2.4 Основные технико-экономические показатели проекта межевания 2.5 Перечень используемых нормативно-технических документов	
	<b>ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ</b>	
0526-18-ППТ	План планировки территории М 1:1000	Лист 1
0526-18-ППТ	Разбивочный чертеж М 1:500	Лист 2
0526-18-ПМТ	План межевания территории М 1:500	11-12
0526-18-ПМТ	План межевания территории. Перечень земельных участков М 1:500	13-14

						<b>0526-18-ПЗ.1</b>	Лист 3
Изм	Кол уч	Лист	№дк	Подп	Дата		

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

						0526-18-ПЗ.1	Лист
Изм	Кол уч	Лист	№рк	Подп	Дата		4

**ПОЛОЖЕНИЕ  
О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Плотность и параметры застройки территории, характеристики объектов капитального строительства жилого назначения и объектов коммунальной, транспортной инфраструктур

**1 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**1.1 Общие сведения**

**1.1.1 Документы-основания для разработки документации по планировке территории**

- 1) Проект планировки территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства разработан на основании решения застройщика: Общество с ограниченной ответственностью «УНИВЕРСАЛСТРОЙ», Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 38 № 003913339 выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 17 по Иркутской области 18.07.2016 года, ОГРН 1163850080195, ИНН 3814032007, КПП 381401001, юридический адрес: Россия, Иркутская область, г.Саянск, микрорайон Олимпийский, дом № 6, квартира № 125, в лице директора Поконова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Саянск, микрорайон Центральный, № 12, с кадастровым номером: [38:28:010402:2569](#), площадью: 17 408 кв.м;
- 2) Договор аренды № 374/2017 земельного участка от 28.09.2017;
- 3) Технические условия № СЭС-17/ЮЛ-289 для присоединения к электрическим сетям от 04.12.2017;
- 4) Технические условия на подключение к водопроводным сетям № 540 от 26.06.2017;
- 5) Технические условия на подключение к канализационным сетям № 540 от 26.06.2017;
- 6) Технические условия на подключение к тепловым сетям № 571 от 22.06.2017;

**1.1.2 Описание местоположения границ территории планировки и межевания**

Таблица 1

Категория земель	Земли населенных пунктов
Муниципальное образование	«город Саянск» Иркутской области
Населенный пункт	город Саянск
Кадастровый квартал	38:28:010402
Объект планировки и межевания	Часть застроенного квартала
Площадь территории планировки и межевания	17 408 кв.м

						0526-18-ПЗ.1	Лист
Изм	Кол уч	Лист	Ндк	Подп	Дата		5

### **1.1.3 Исходные данные**

- Генеральный план городского округа муниципального образования «город Саянск», утвержденный Решением Думы от 28.02.2008 г. № 041-14-20;
- Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск» (с изменениями от 25.05.2017г), утвержденные Решением Думы «г. Саянск» от 30.11.2010г. № 051-14-119;
- Топографическая съемка территории в масштабе 1:500, выполненная отделом геодезии, межевания, топографического мониторинга Геодезической службой МО Служба подготовки и обеспечения градостроительной деятельности мо «город Саянск»;
- Сведения
- выписка из генерального плана городского округа муниципального образования «город Саянск»;
- выписка о градостроительных регламентах, действующих в отношении квартала, расположенного в районе микрорайона Центральный;
- выписка из карты градостроительного зонирования территории городского округа муниципального образования «город Саянск».

## **1.2 Положение о характеристиках планируемого развития территории**

### **1.2.1 Современное использование территории**

Проектом разрабатывается свободная от застройки территория площадью 17 408 кв.м. Участок строительства имеет вытянутую форму в направлении с юго на север. В соответствии с документами территориального планирования муниципального образования «город Саянск» в границах планируемой территории не предусмотрено размещение объектов федерального, регионального и местного значения, объектов необходимых для развития, а также включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры.

### **1.2.2 Определение параметров планируемого развития территории. Плотность и параметры застройки территории**

Проектом планировки территории осуществляется:

- устанавливаются границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства ИЖС,
- устанавливаются границы территорий общего пользования.

В границах территорий общего пользования размещаются улицы, проезды.

В целях регулирования застройки устанавливаются линии отступа от красных линий на расстоянии от красных линий улиц – 5 м.

### **1.2.3 Система транспортной инфраструктуры**

Улично-дорожная сеть проектируемой территории выполнена в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования. Улица В.И. Ленина и проспект Мира, окружающие часть планируемого квартала относятся к категории улиц местного значения. Нерегулируемые пешеходные переходы располагаются вблизи остановок общественного транспорта. Территория проектирования находится в пределах 500-метрового радиуса доступности остановочных пунктов общественного транспорта.

						0526-18-ПЗ.1	Лист
							6
Изм	Кол уч	Лист	№дк	Подп	Дата		

Для обеспечения автомобильных проездов и противопожарного обслуживания объектов капитального строительства предусмотрены внутриквартальные проезды с двумя полосами движения шириной не менее 6,0 м.

### **1.3 Положения об очередности планируемого развития территории**

Планируемое развитие территории: проектирование и строительство объектов индивидуального жилищного строительства, обеспечение объектов коммунальной и транспортной инфраструктурой, осуществляется в 3-х летний срок - в 1 этап.

### **1.4. Основные технико-экономические показатели проекта планировки**

Таблица 2

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Количество
<b>1</b>	<b>Территория</b>		
1.1	Площадь проектируемой территории	кв.м	17 408
	В том числе:		
	- территория жилой застройки	кв.м	12 805
	- зон инженерной и транспортной инфраструктур	кв.м	4 603
<b>2</b>	<b>Жилищный фонд</b>		
	Этажность застройки	этаж	2
	Количество домов	ед	12
	Площадь застройки	кв.м	1651,2
	Жилая площадь домов	кв.м	1311,6
	Общая площадь домов	кв.м	3172,8
	Процент застройки	%	9,4
<b>3</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>		
	Протяженность улично-дорожной сети:		
	проезды внутриквартальные	км	0,66

## 2 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 2.1 Введение

Разработка проекта межевания территории земельного участка площадью 17 408 кв. метров, кадастровый номер 38:28:010402:2569, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Саянск, микрорайон Центральный, № 12, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, выполняется в целях:

- установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для строительства объектов капитального строительства (ИЖС).

Основанием для разработки документации является:

- Решение застройщика: Общество с ограниченной ответственностью «УНИВЕРСАЛСТРОЙ», Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 38 № 003913339 выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 17 по Иркутской области 18.07.2016 года, ОГРН 1163850080195, ИНН 3814032007, КПП 381401001, юридический адрес: Россия, Иркутская область, г.Саянск, микрорайон Олимпийский, дом № 6, квартира № 125, в лице директора Поконова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Саянск, микрорайон Центральный, № 12, с кадастровым номером: 38:28:010402:2569, площадью: 17 408 кв.м.

Проект разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей градостроительному кодексу Российской Федерации);
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 03.08.2011 № 388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков»;

Прочими нормативными документами, в том числе местными.

### 2.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

						0526-18-ПЗ.1	Лист
Изм	Коп уч	Лист	Лист	Подп	Дата		8

Сведения об образуемых земельных участках индивидуальной жилой застройки представлены в таблице 3. Виды разрешенного использования, приведенные в таблицах 3 – 4 отражены в соответствии с Правил землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск» от 30.11.2010 г. №51-14-119.

**Таблица 3 – образуемые земельные участки жилой застройки**

№ п/п	Номер участка	Вид разрешенного использования	Площадь по проекту, м <sup>2</sup>
1	:ЗУ1	Для индивидуальной жилой застройки	1096
2	:ЗУ2	Для индивидуальной жилой застройки	1024
3	:ЗУ3	Для индивидуальной жилой застройки	1024
4	:ЗУ4	Для индивидуальной жилой застройки	1046
5	:ЗУ5	Для индивидуальной жилой застройки	1009
6	:ЗУ6	Для индивидуальной жилой застройки	986
7	:ЗУ7	Для индивидуальной жилой застройки	1001
8	:ЗУ8	Для индивидуальной жилой застройки	1531
9	:ЗУ9	Для индивидуальной жилой застройки	1001
10	:ЗУ10	Для индивидуальной жилой застройки	990
11	:ЗУ11	Для индивидуальной жилой застройки	1051
12	:ЗУ12	Для индивидуальной жилой застройки	1046

**Таблица 4 – образуемые земельные участки территорий общего пользования или имущества общего пользования**

№ п/п	Номер участка	Вид разрешенного использования	Площадь по проекту, м <sup>2</sup>
1	:ЗУ13	Объекты улично-дорожной сети с объектами инженерно-технического обеспечения	4603

### 2.3 Линии отступа от красных линий

Согласно п.5 ст.43 Градостроительного кодекса РФ в проекте межевания отображаются линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линии застройки).

Правилами землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск» (утвержденных решением Думы V созыва городского округа муниципального образования «город Саянск» от 30.11.2010 г. №51-14-119) линии отступа от красных линий установлены и составляют 5 метров.

						0526-18-ПЗ.1	Лист
							9
Изм	Кол уч	Лист	Лист	Подп	Дата		

## 2.5 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Таблица 5

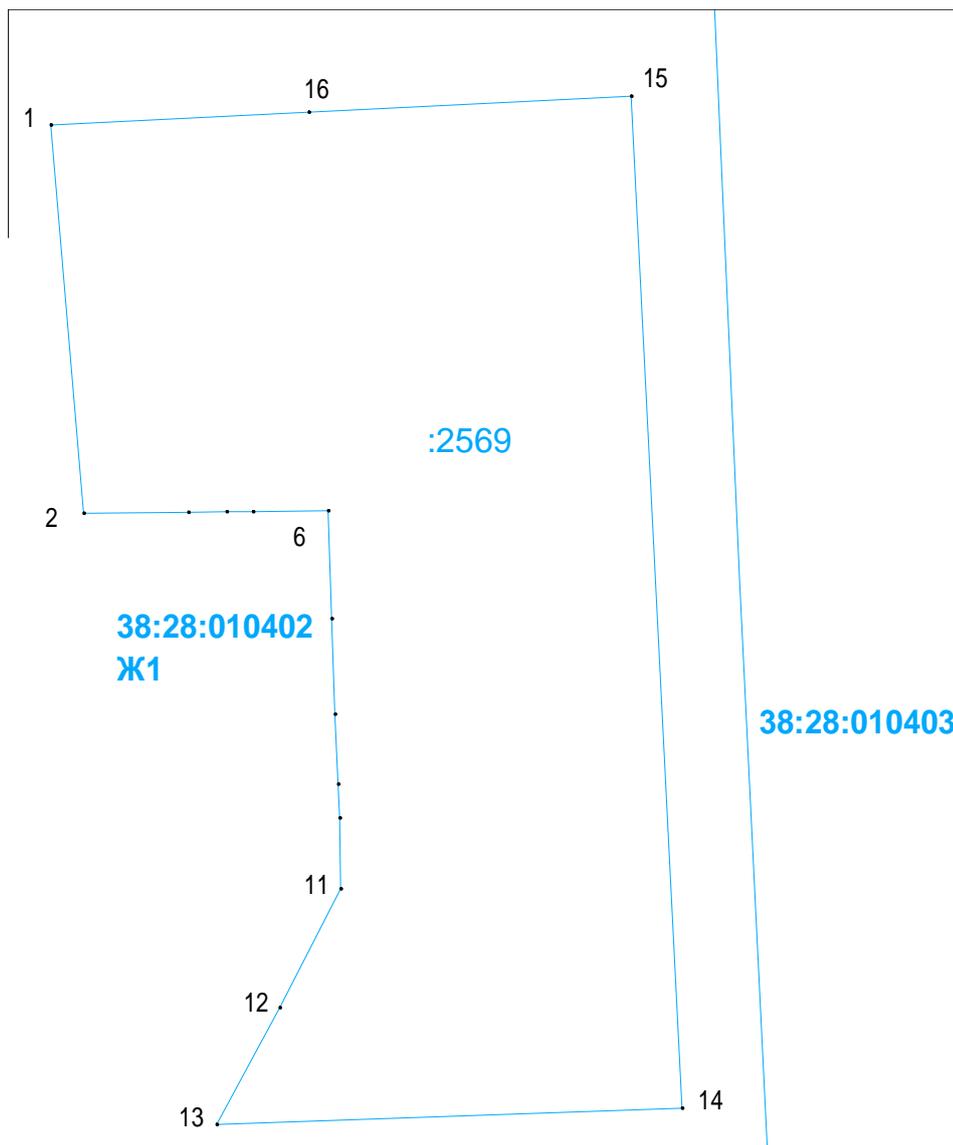
№ п/п	Показатели	Единица измерения	Количество
1	Площадь территории	кв.м	17 408
2	Территория межевания, в том числе:		
2.1	В том числе:		
	- территория индивидуальной жилой застройки	кв.м	12 805
3	Территория, общего пользования, в том числе:		
3.1	- улицы, проезды	кв.м	4 603

**Схема расположения земельного участка  
на кадастровом плане территории**

Условный номер земельного участка - \_\_\_\_\_

Площадь земельного участка \_\_\_\_\_ **17408** м<sup>2</sup>

Обозначение характерных точек границ	Система координат: МСК-38, зона 3	
	Координаты , м	
	Х	У
1	588419.94	3193071.15
2	588342.71	3193077.60
3	588342.94	3193098.27
4	588343.03	3193105.83
5	588343.08	3193111.02
6	588343.25	3193125.84
7	588321.76	3193126.53
8	588302.82	3193127.15
9	588288.91	3193127.81
10	588282.17	3193128.13
11	588268.03	3193128.27
12	588244.42	3193116.29
13	588221.21	3193103.84
14	588224.45	3193195.62
15	588425.68	3193185.56
16	588422.49	3193121.98
1	588419.94	3193071.15



Масштаб 1 : 1500

**Условные обозначения:**



- граница земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством, включенная в ГКН и неизменяемая при проведении кадастровых работ

:2569

- кадастровый номер земельного участка



- характерная точка границы земельного участка, включенная в ГКН

1

- надписи номеров существующих характерных точек, включенных в ГКН

K010402

- номер кадастрового квартала

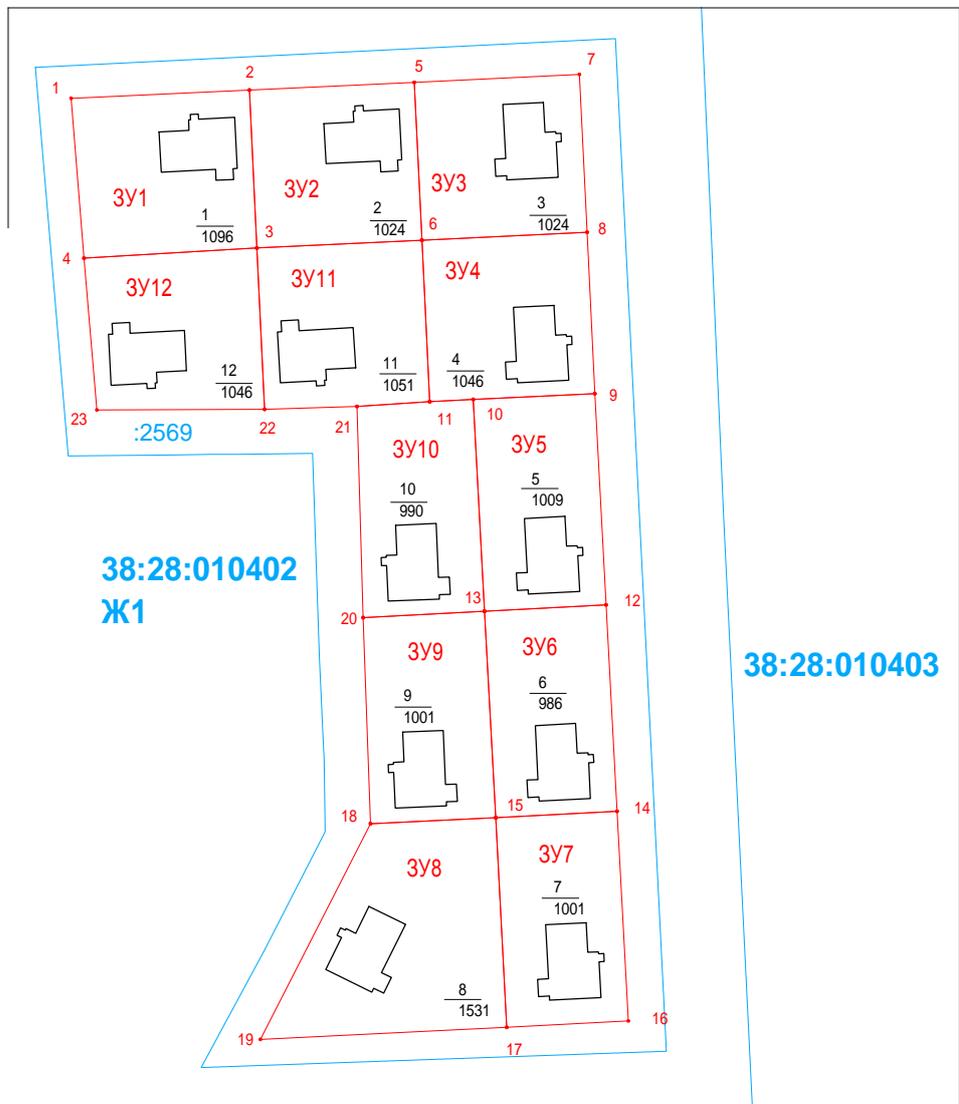
Ж1

- обозначение и граница территориальной зоны на карте градостроительного зонирования города Саянска

								Лист
								12
Изм	Кол уч	Лист	Лист	Подп	Дата	0526-18-ПЗ.1		

**Схема расположения земельного участка  
на кадастровом плане территории**

Обозначение ха- рактерных точек границ	МСК-38, зона 1		Обозначение характерных точек границ	МСК-38, зона 1		Обозначение характерных точек границ	МСК-38, зона 1	
	Координаты, м			Координаты, м			Координаты, м	
	X	Y		X	Y		X	Y
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>:ЗУ1 (1)</b>	<b>S=1096</b>		<b>:ЗУ2 (2)</b>	<b>S=1024</b>		<b>:ЗУ3 (3)</b>	<b>S=1024</b>	
1	588413.78	3193078.19	2	588415.44	3193113.35	5	588416.98	3193145.91
2	588415.44	3193113.35	5	588416.98	3193145.91	7	588418.52	3193178.47
3	588384.08	3193114.83	6	588385.61	3193147.39	8	588387.16	3193179.96
4	588382.04	3193080.75	3	588384.08	3193114.83	6	588385.61	3193147.39
1	588413.78	3193078.19	2	588415.44	3193113.35	5	588416.98	3193145.91
<b>:ЗУ4 (4)</b>	<b>S=1046</b>		<b>:ЗУ5 (5)</b>	<b>S=1009</b>		<b>:ЗУ6 (6)</b>	<b>S=986</b>	
6	588385.61	3193147.39	10	588353.96	3193157.53	13	588311.89	3193159.76
8	588387.16	3193179.96	9	588355.10	3193181.48	12	588313.16	3193183.71
9	588355.10	3193181.48	12	588313.16	3193183.71	14	588272.12	3193185.89
10	588353.96	3193157.53	13	588311.89	3193159.76	15	588270.85	3193161.93
11	588353.55	3193148.92	10	588353.96	3193157.53	13	588311.89	3193159.76
6	588385.61	3193147.39						
<b>:ЗУ7 (7)</b>	<b>S=1001</b>		<b>:ЗУ8 (8)</b>	<b>S=1531</b>		<b>:ЗУ9 (9)</b>	<b>S=1001</b>	
15	588270.85	3193161.93	18	588269.63	3193137.24	20	588310.63	3193135.77
14	588272.12	3193185.89	15	588270.85	3193161.93	13	588311.89	3193159.76
16	588230.48	3193188.10	17	588229.20	3193164.14	15	588270.85	3193161.93
17	588229.20	3193164.14	19	588226.76	3193115.51	18	588269.63	3193137.24
15	588270.85	3193161.93	18	588269.63	3193137.24	20	588310.63	3193135.77
<b>:ЗУ10 (10)</b>	<b>S=990</b>		<b>:ЗУ11 (11)</b>	<b>S=1051</b>		<b>:ЗУ12 (12)</b>	<b>S=1046</b>	
21	588352.57	3193134.56	3	588384.08	3193114.83	4	588382.04	3193080.75
11	588353.55	3193148.92	6	588385.61	3193147.39	3	588384.08	3193114.83
10	588353.96	3193157.53	11	588353.55	3193148.92	22	588352.02	3193116.34
13	588311.89	3193159.76	21	588352.57	3193134.56	23	588351.90	3193083.29
20	588310.63	3193135.77	22	588352.02	3193116.34	4	588382.04	3193080.75
21	588352.57	3193134.56	3	588384.08	3193114.83			



Масштаб 1:1500

**Условные обозначения:**



- граница земельного участка, установленного при проведении кадастровых работ

38:28:010402 - номер кадастрового квартала

3У1

- обозначение земельного участка, который является объектом кадастровых работ



- граница земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством, включенная в ГКН и неизменяемая при проведении кадастровых работ

Ж1

- обозначение и граница территориальной зоны на карте градостроительного зонирования города Саянска

Изм	Кол уч	Лист	Лядк	Подп	Дата

0526-18-ПЗ.1

Лист

14

## 2.6. Перечень используемых нормативно-технических документов

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в ред. от 03.07.2016);
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017);
- Федеральный закон от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в ред. от 03.07.2016 N 361-ФЗ);
- Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Генеральный план городского округа муниципального образования «город Саянск», утвержденный Решением Думы от 28.02.2008 г. № 041-14-20;
- Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск» (с изменениями от 25.05.2017г), утвержденные Решением Думы «г. Саянск» от 30.11.2010г. № 051-14-119;
- Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014 г. №540;
- СП 42.13330.2011 Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 820;
- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ, введен 1998-07-01;
- СП 30-101-98 Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах;
- Рекомендации по проектированию улиц и дорог городов и сельских поселений Составлены к главе СНиП 2.07.01-89 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
- СП 14.13330.2014 Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81\* (актуализированного СНиП II-7-81\* "Строительство в сейсмических районах" (СП 14.13330.2011)) (с Изменением N 1);
- СП 124.13330.2012 Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003
- СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения» Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85;
- ГОСТ Р 22.0.06-95 Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Источники природных чрезвычайных ситуаций. Поражающие факторы. Номенклатура параметров поражающих воздействий.

										Лист
										15
Изм	Кол уч	Лист	Литк	Подп	Дата					

0526-18-ПЗ.1