

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОРОСТОВА -
КОМСОМОЛЬСКИЙ ПРОСПЕКТ
В Г. УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ**

**Утверждаемая часть проекта.
Текстовые материалы**

**Утвержден
постановлением
администрации
г. Усолье-Сибирское
от _____ № _____**

СОСТАВ ПРОЕКТА

Пояснительная записка:

1. Введение
2. Описание местоположения границ территории планировки и межевания
3. Цели и задачи проекта планировки и проекта межевания
4. Техничко-экономические показатели
5. Описание местоположения границ земельного участка, подлежащего образованию
6. Заключение.
7. Список используемых нормативно-технических документов.

Графические материалы:

- Схема 1 Анализ исходных материалов. Ситуационный план М 1:5 000
Схема 2 Анализ исходных материалов. Фрагмент правил землепользования и застройки г. Усолье-Сибирское М 1:3 000
Чертеж 1 Чертеж планировки территории М 1:1 000
Чертеж 2 Чертеж межевания территории М 1:1 000

1. ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки и межевания территории разработан в отношении земельных участков 38:31:000021:54, 38:31:000021:55, 38:31:000021:63, 38:31:000021:1502 на пересечении улицы Коростова и Комсомольского проспекта.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, обоснования оптимальных размеров и границ образуемых земельных участков, а так же исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосиц, невозможности размещения объектов недвижимости (статья 11.9 Земельного кодекса РФ).

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков с соблюдением установленных предельных (максимальных и минимальных) размеров, которые устанавливаются градостроительным регламентом.

Проект планировки и межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению.

Исходные данные и условия, используемые для подготовки проекта:

1. Генеральный план муниципального образования «города Усолье-Сибирское», утвержденный решением Думы города Усолье-Сибирское от 17.07.2009 г. № 43/4;
2. Правила землепользования и застройки муниципального образования «города Усолье-Сибирское», утвержденные решением Думы города Усолье-Сибирское от 07.09.2016г. № 60/6;
3. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утвержденные решением Думы города Усолье-Сибирское от 28.01.2016г. № 9/6;
4. Инженерно-геодезические изыскания, выполненные в 1986г. Предприятие №1 в местной системе координат г. Усолье-Сибирское;
5. Кадастровый план территорий;
6. Данные государственного кадастра недвижимости.

2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ

Территория площадью 1,2 га, подлежащая планировке и межеванию, для обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков включает в себя кадастровые участки 38:31:000021:54, 38:31:000021:55, 38:31:000021:63, 38:31:000021:1502 в городе Усолье-Сибирское, Иркутской области.

3. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Главная цель настоящего проекта - подготовка материалов по проекту планировки и проекту межевания с приведением земельных участков к параметрам разрешенного использования земельных участков в соответствии с правилами землепользования и застройки, действующими на территории г.Усолье-Сибирское. Для обеспечения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- анализ фактического землепользования;
- установление красных линий улиц, проездов;
- выявление объектов, расположенных на прилегающей территории, охранные зоны, а также иные существующие объекты;
- определение границ, существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков и площадей таких земельных участков в соответствии с нормативными требованиями и с учетом фактически сложившихся на местности границ земельных участков.

Результаты работы

1. Выявление территории свободной от прав третьих лиц.
2. Установлены границы образуемых и изменяемых земельных участков.

4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Данный проект межевания разработан на основании требований Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017) установленные настоящим кодексом.

Образуемые земельные участки имеют разрешенные виды использования согласно приложению к приказу Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 января 2012 г. №19.

Земельный участок :ЗУ1, площадью 0,12 га, земельный участок :ЗУ2, площадью 0,2 га, земельный участок :ЗУ3, площадью 0,27 га, земельный участок :ЗУ4, площадью 0,4 га, расположены в территориальной зоне застройки малоэтажными секционными и блокированными жилыми домами 1-4 этажа (ЖЗ-2) и сформированы вместо ликвидируемых земельных участков 38:31:000021:54, 38:31:000021:55, 38:31:000021:63, 38:31:000021:1502. Данные земельные участки образованы для размещения жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома. Минимальный размер земельного участка для застройки этажностью до 5 этажей - 0,16 га, для застройки этажностью 6-8 этажей - 0,26 га. Максимальный размер земельного участка - 5,0 га. Минимальное количество этажей - 5. Этажность - не более 8 этажей. Предельная высота зданий - 27 м. Высота конструкций на здании не должна превышать 10% от предельной высоты здания. Максимальный процент застройки - 80%. Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с

утвержденной документацией по планировке территории. На территории земельного участка должны предусматриваться: Стоянки автомобилей: Минимальная площадь стоянок временного хранения определяется из расчета 2,6 кв.м на 1 жителя, в т.ч. 1,9 кв.м на 1 жителя - площадь машиномест. Площадки в составе придомовой территории: Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста из расчета 0,7 кв.м на 1 жителя. Для отдыха взрослого населения из расчета 0,5 кв.м на 1 жителя. Для занятий физкультурой из расчета 2,0 кв.м на 1 жителя. Для хозяйственных целей и выгула собак из расчета 0,3 кв.м на 1 жителя. Озеленение: Минимальный процент озеленения - 25%. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений принимается на основании расчетов по требованиям норм инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям. Расстояния между длинными сторонами жилых зданий - не менее 40 м, между торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 45 м.

Земельный участок :ЗУ5, площадью 0,2 га расположен в территориальной зоне застройки малоэтажными секционными и блокированными жилыми домами 1-4 этажа, что не соответствует его назначению и требует перевода в зону объектов городского транспорта (ПЗ-7) по правилам землепользования и застройки (Минимальный размер земельного участка – 0,001 га. Минимальный размер земельного участка для автостоянок принимать из расчета 22,5 кв. м. на одно машино-место, при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов - 18 кв. м на одно машино-место. Максимальный размер земельного участка – 1 га. Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Надземные стоянки автомобилей высотой не более 9 этажей (ярусов), подземные – не более 5 этажей (ярусов). Минимальный отступ от границ земельного участка, жилых и общественных зданий в целях определения места допустимого размещения сооружений принимается на основании расчетов по требованиям норм инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям).

Границы земельного участка :ЗУ6 уточнены проектом с составе зоны объектов городского транспорта (ПЗ-7)

Особо охраняемые природные территории:

Согласно данных генерального плана муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утверждённого решением Думы города Усолье-Сибирское от 17.07.2009 г. № 43/4 (с изменениями от 26.09.2013 №76/6, от 09.12.2013 г. № 116/6, 27.11.2014г. №97/6, от 28.04.2016 г. №38/6) территория планировки и межевания, разработанная в отношении земельного участка 38:31:000007:575 в городе Усолье-Сибирское, находится вне особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

5. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПОДЛЕЖАЩЕГО ОБРАЗОВАНИЮ

Сведения о вновь образуемых, ликвидируемых и уточненных проектом земельных участках представлены в таблице 1, 2, 3 и 4

Таблица 1. Ведомость образуемых земельных участков

№ п/п	Условный номер ЗУ по проекту межевания	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
1	:ЗУ1	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 2.1.1., 2.3	1241
2	:ЗУ2	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 2.1.1., 2.3	2126
3	:ЗУ3	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 2.1.1., 2.3	2687
4	:ЗУ4	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 2.1.1., 2.3	3583
5	:ЗУ5	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 4.9	2124
6	:ЗУ6	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 4.9	24

Таблица 2. Каталог координат образуемых земельных участков

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	3290435,79	437329,08
2	3290438,00	437326,41
3	3290456,44	437305,49
4	3290424,59	437279,61
5	3290405,57	437303,02
:ЗУ2		
1	3290405,57	437303,02
2	3290424,59	437279,61
3	3290436,74	437264,65
4	3290403,87	437237,24
5	3290372,98	437274,29
6	3290375,00	437277,41
7	3290375,84	437278,12
8	3290376,74	437277,25
9	3290377,53	437278,09
10	3290376,73	437278,87
:ЗУ3		
1	3290436,74	437264,65
2	3290456,69	437240,09

Номер точки	Координата X	Координата Y
3	3290476,59	437215,60
4	3290445,56	437188,43
5	3290424,61	437212,37
6	3290403,87	437237,24
:ЗУ4		
1	3290489,48	437267,13
2	3290498,02	437256,88
3	3290510,28	437267,24
4	3290542,98	437227,87
5	3290497,37	437190,01
6	3290476,59	437215,60
7	3290456,69	437240,09
:ЗУ5		
1	3290456,44	437305,49
2	3290489,48	437267,13
5	3290456,69	437240,09
6	3290436,74	437264,65
7	3290424,59	437279,61

Таблица 3. Каталог координат уточненных проектом земельных участков

Номер точки	Координата X	Координата Y
:ЗУ6		
1	3290481,79	437270,10
2	3290484,87	437272,66
3	3290481,03	437277,27
4	3290477,96	437274,72

Таблица 4. Ведомость ликвидируемых земельных участков

№ п/п	номер ЗУ	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
1	38:31:000021:54	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	-	697
2	38:31:000021:55	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	-	648
3	38:31:000021:63	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для многоэтажной застройки	629
4	38:31:000021:1502	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	-	3400

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате подготовки проекта планировки и проекта межевания территории в его составе были установлены границы проектируемых, ликвидируемых и подлежащих уточнению земельных участков.

Разработаны чертежи проектов планировки и межевания территории в М 1:1000 на основе топографической съемки территории.

7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017 г.);
2. Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017 г.);
3. СП 42.13330 "СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр;
4. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
5. Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденная постановлением от 29.10.2002 г. № 150 «Об утверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

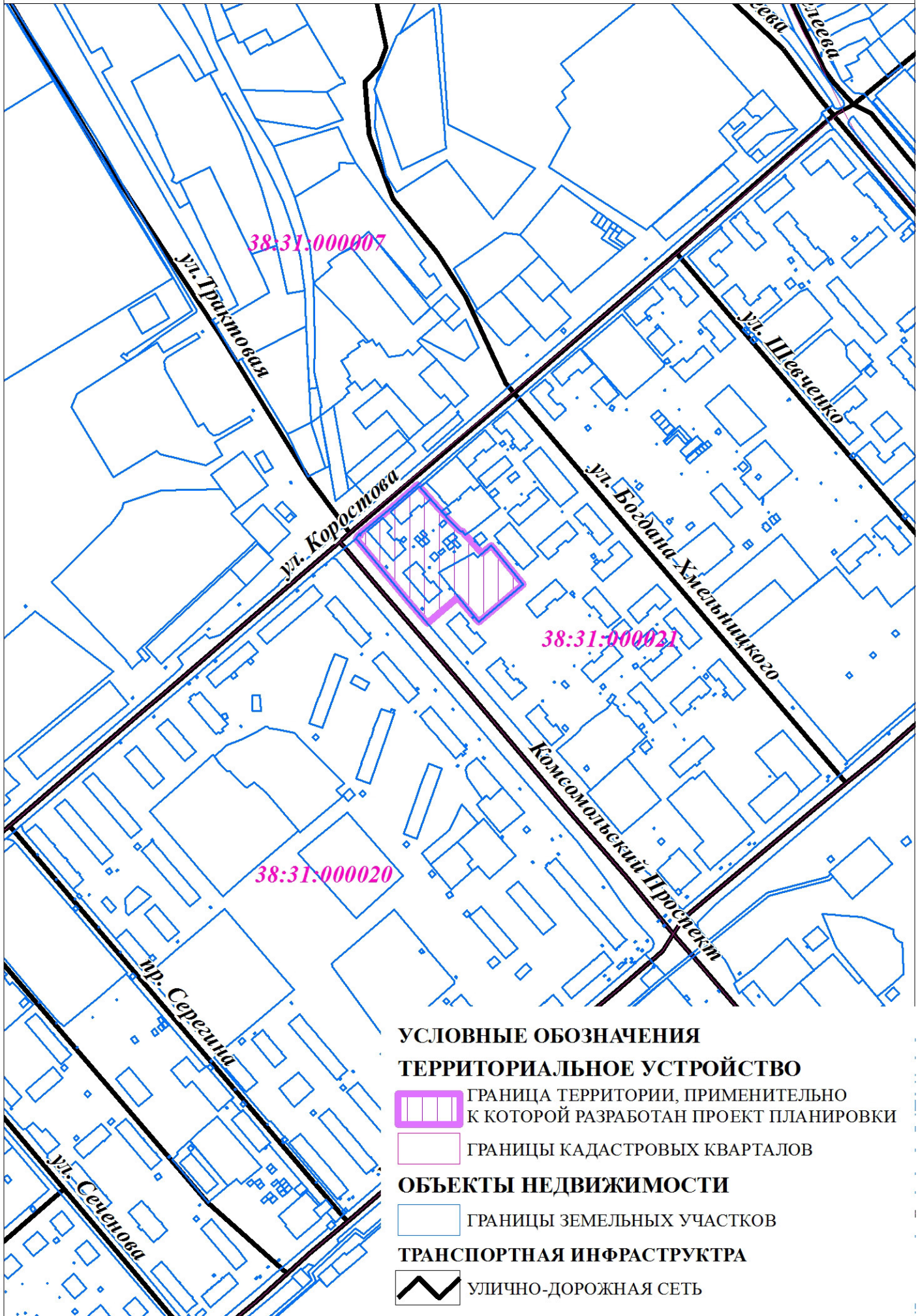
6. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

7. Приложение к приказу Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 января 2012 г. №19.



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОРОСТОВА -
КОМСОМОЛЬСКИЙ ПРОСПЕКТ В Г. УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ**

АНАЛИЗ ИСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН М 1:5 000




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УСТРОЙСТВО


 ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО
К КОТОРОЙ РАЗРАБОТАН ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

 ГРАНИЦЫ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ

ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

 ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

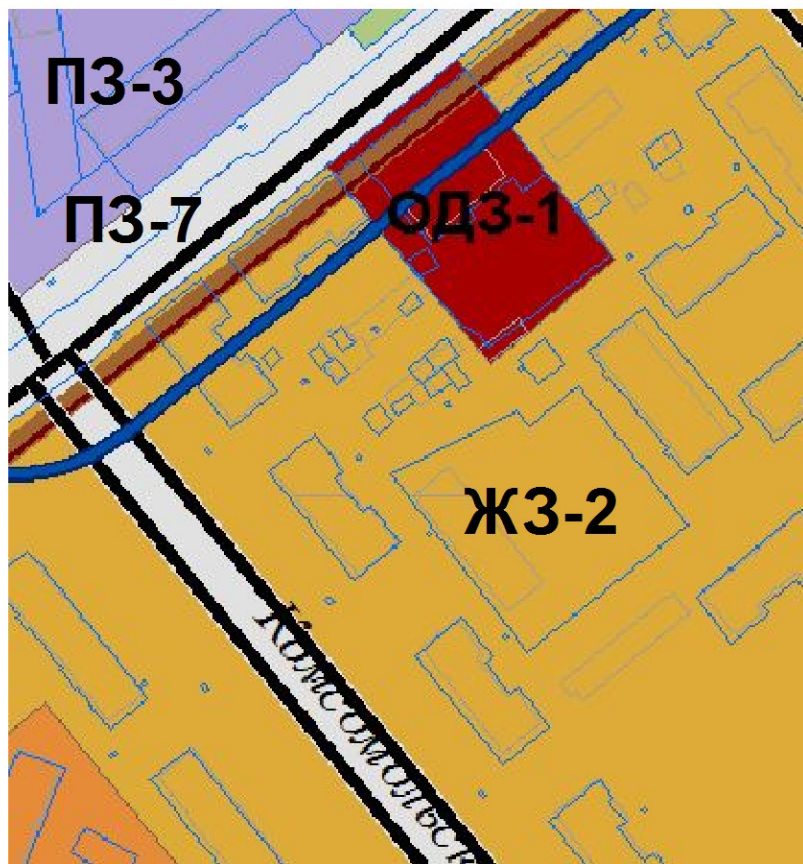
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

 УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОРОСТОВА
- КОМСОМОЛЬСКИЙ ПРОСПЕКТ В Г. УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ**

**АНАЛИЗ ИСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ. ФРАГМЕНТ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ М 1:3 000**



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

ЖЗ-2 ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ СЕКЦИОННЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (1-4 эт.)

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

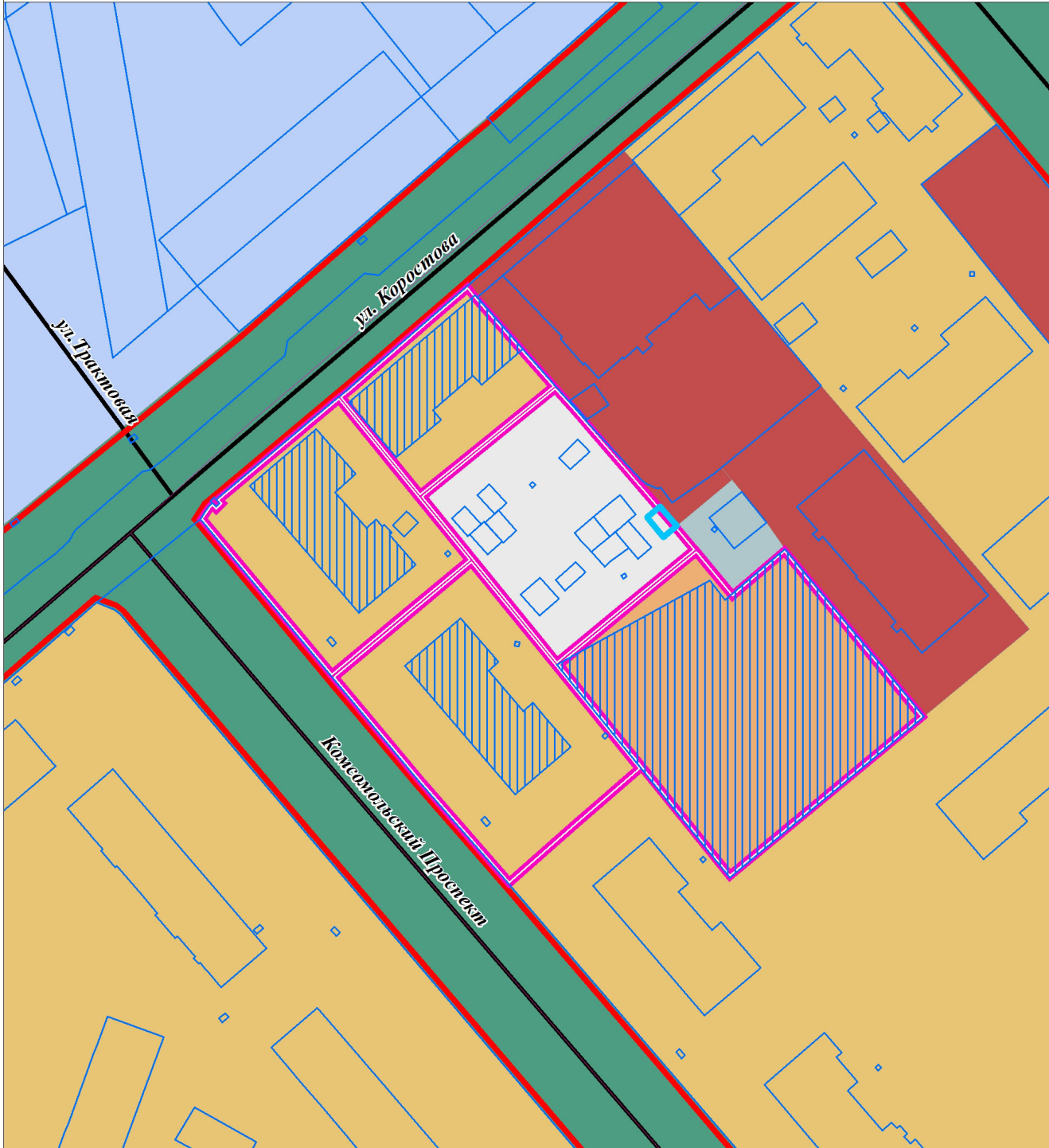
ОДЗ-1 ЗОНЫ ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

**ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ
ИНФРАСТРУКТУРЫ**

ПЗ-3 ЗОНЫ КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV,V КЛАССА ОПАСНОСТИ


ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

ПЗ-7 ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ГОРОДСКОГО ТРАНСПОРТА




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ


 УСТАНОВЛИВАЕМЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ


ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА


 УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ

ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ


 ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ДАННЫМ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ


 ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, УТОЧНЕННЫЕ ПРОЕКТОМ


 ЛИКВИДИРУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

 ОБРАЗУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ


ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ


 ТЕРРИТОРИИ ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ СЕКЦИОННЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (1-4 эт.)


 ТЕРРИТОРИИ ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (5-8 эт.)

 ТЕРРИТОРИИ ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

 ТЕРРИТОРИИ КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV, V КЛАССА ОПАСНОСТИ

 ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

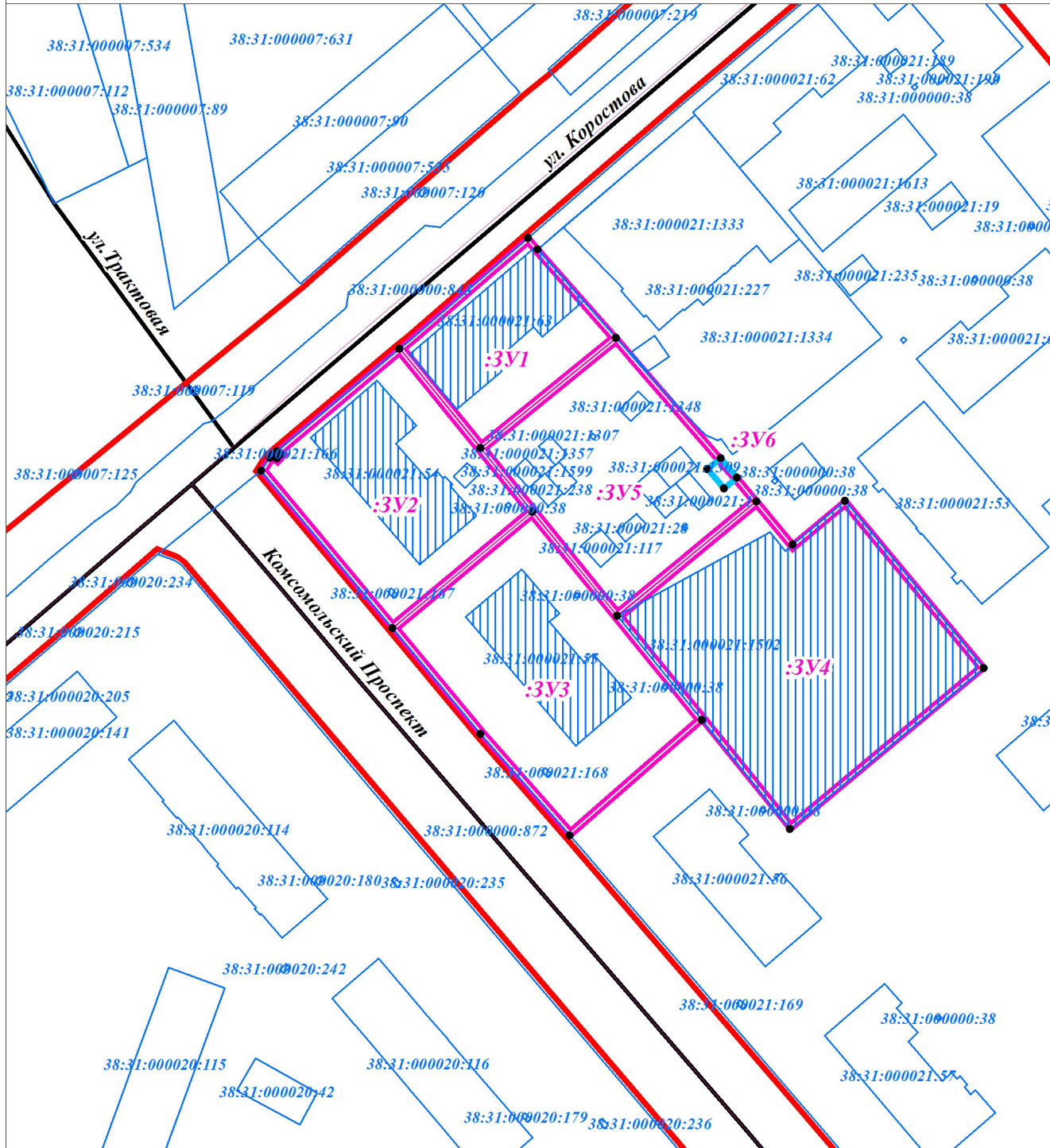
 ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ ГОРОДСКОГО ТРАНСПОРТА

 ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ





ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КОРОСТОВА - КОМСОМОЛЬСКИЙ ПРОСПЕКТ В Г. УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ





-  УСТАНОВЛИВАЕМЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ
-  КОНЦЕВЫЕ И ПОВОРОТНЫЕ ТОЧКИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (КООРДИНАТЫ СМ. В ТЕКСТОВЫХ МАТЕРИАЛАХ УТВЕРЖДАЕМОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА)

ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

-  УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ

ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

-  ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ДАННЫМ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ
-  ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, УТОЧНЕННЫЕ ПРОЕКТОМ
-  ЛИКВИДИРУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
-  ОБРАЗУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ