Утвержден постановлением администрации
города Усолье-Сибирское
от 16.01.2019 г. № 48

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Местоположение: Российская Федерация Иркутская область г. Усолье-Сибирское
в районе пересечения ул. Вишневая – ул. Пожарского

г. Усолье-Сибирское
2019 г.

	Содержание	№ страницы
1.1	**Проект планировки территории**	
	Пояснительная записка: 1.Сведения о целях и задачах документации по планировке территории. 2.Исходные данные для разработки проекта планировки и межевания территории 3.Определение границ земельных участков. 4. Определение границ красных линий. 5.Общие сведения о границах земельных участков и их характеристиках. 6.Сведения о зонах действия публичных сервитутов. 7. Сведения об особо охраняемых природных территориях 8.Заключение	2-7
	Графические материалы: Ситуационный план	8
	Фрагмент правил землепользования и застройки г. Усолье-Сибирское	9
	План планировки территории	10
Часть 1.2	**Проект межевания территории**	
	Графические материалы: План межевания территории	11
	Приложения	

1.1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Пояснительная записка к проекту планировки и межевания территории

1. Сведения о целях и задачах документации по планировке территории.

Подготовка проекта планировки и межевания территорий осуществляется применительно к застроенной территории, расположенной в районе пересечения ул. Вишневая – ул. Пожарского г.Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.

Проект планировки и межевания территории разработан в отношении планировочной единицы города в границах пересечения ул. Вишневая – ул. Пожарского г.Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации на основании решения, принятого по результатам рассмотрения предложения, поступившего от заинтересованного лица, а так же на основании постановления администрации города Усолье-Сибирское от 24.09.2018г. № 1708 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории пересечения ул. Вишневая – ул. Пожарского г.Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации».

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 чересполосиц и пересечений земельных участков в данном планировочном элементе. Границы и размер земельных участков определяются в соответствии с требованиями Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское».

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков и, в последствии, проведения кадастровых работ по формированию межевого плана и постановки на кадастровый учет земельных участков.

Проект планировки и межевания территории пересечения ул. Вишневая – ул. Пожарского г.Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации состоит из основной части, которая подлежит утверждению и материалов по ее обоснованию. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

2. Исходные данные для разработки проекта планировки и межевания территории

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 20 марта 2011 г. № 41-ФЗ «О внесении изменений в градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части вопросов территориального планирования»;
- Генеральный план муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утверждённый решением городской Думы от 17.07.2009г. № 43/4;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утвержденные решение городской Думы от 07.09.206г. № 60/6. Карта градостроительного зонирования;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утвержденные решением городской Думы от 28.01.206г. № 9/6;
- Кадастровый план территории;
- Данные государственного кадастра недвижимости.

3. Определение границ земельных участков

Настоящим проектом устанавливаются:

- границы вновь образуемых земельных участков. Такие участки выделены на свободной территории, выявленной в процессе межевания.

Земельный участок :ЗУ1 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000026:271 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ2 образован путем перераспределения земельного участка с

кадастровым номером 38:31:000026:218 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

На застроенных территориях размеры земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными нормативами, нормами предоставления земельных участков и градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское».

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское», проектируемые земельные участки расположены в территориальной зоне ЖЗ-1 (зона застройки малоэтажными и индивидуальными жилыми домами). Проектом планировки и межевания территории образуемым земельным участкам, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

:ЗУ1 - «для индивидуального жилищного строительства 2.1»;

:ЗУ2 - «для индивидуального жилищного строительства 2.1»;

Код 2.1 вида разрешенного использования земельных участков установлен классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. № 540.

Для вида разрешенного использования **«для индивидуального жилищного строительства 2.1.»** Правилами землепользования и застройки установлены следующие параметры разрешенного использования: минимальные размеры земельного участка 400 кв.м. Максимальные размеры земельного участка 2500 кв.м. Отступ от красной линии - не менее 3 м., при новом строительстве.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1м.Минимальный размер фронтальной стороны земельного участка 12 м.

Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением до 6 м. (или в соответствии со сложившейся линией застройки);максимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

- от границ соседнего участка до основного строения – 3 м;
- от границ соседнего участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м;
- от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1м;
- от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1м.

Высота зданий для всех основных строений:

максимальное количество этажей-3эт., в том числе:

- высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 10м;
- до конька скатной кровли – не более 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- 50%.

Минимальный процент озеленения – 20%.

Параметры для подсобных сооружений и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных:

- максимальный размер участка для постройки сарая для скота 30 кв.м;
- расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20м;
- отступ от красной линии –

не менее 5 м;

- высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4м;
- до конька скатной кровли – не более 7 м.

Высота ограждения между смежными земельными участками - не более 1,8 м., между земельным участком и проездом – не более 2,5м.

Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые.

Границы проектируемых земельных участков сформированы согласно существующему землепользованию, на основании произведенных топографо-геодезических измерений, а так же в соответствии с данными единого государственного кадастра недвижимости.

4.Определение границ красных линий

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов (п.11 ст.1 Градостроительного кодекса РФ).

Для определения границ красных линий, устанавливающих ширину улицы Вишневая и улицы Пожарского были собраны следующие статистические данные:

- количество пешеходов в сутки;
- количество машин в сутки.

Выявлено, что улицу Вишневая и улицу Пожарского посещают в преимущественном большинстве местные жители. По результатам проведенного анализа, существует возможность установления красной линии для улицы Вишневая и улицы Пожарского шириной 15 м. и 10 м. соответственно.

5. Общие сведения о границах земельных участков и их характеристиках

Сведения о характеристиках вновь образуемых и ликвидируемых земельных участках представлены в таблицах 1, 2.

Сведения о границах вновь образуемых и ликвидируемых земельных участках представлены в таблице 3.

Ведомость образуемых земельных участков

Таблица 1

Условный номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь образуемого земельного участка, м2
:ЗУ1	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе пересечения ул. Пожарского и ул. Ветошкина	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1.	1155
:ЗУ2	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Пожарского, напротив жилого дома № 11	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1.	2032

Ведомость ликвидируемых земельных участков

Таблица 2

Условный номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь ликвидируемого земельного участка, м2
38:31:000026:271	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе пересечения ул. Пожарского и ул. Ветошкина	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	1000
38:31:000026:218	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Пожарского, напротив жилого дома № 11	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	1000

Каталог координат в системе МСК-38

Таблица 3

номер точки	координата X	координата Y		номер точки	координата X	координата Y
:ЗУ1				**:ЗУ2**		
1	434543.95	3292121.30		1	435918.09	3288677.03
2	434581.34	3292205.34		2	435897.19	3288695.72
3	434536.48	3292223.54		3	435881.20	3288710.04
4	434524.74	3292214.36		4	435868.06	3288720.93
5	434501.86	3292152.72		5	435855.20	3288704.44
6	434518.61	3292146.04		6	435846.13	3288692.95
7	434516.43	3292140.48		7	435901.49	3288657.55
8	434537.33	3292132.16		8	435905.10	3288661.39
9	434534.65	3292124.96		1	435918.09	3288677.03
10	434542.78	3292121.79		Красные линии		
1	434543.95	3292121.30		1	435922.44	3288637.50
				2	435901.49	3288657.55
				3	435846.13	3288692.95
				4	435855.20	3288704.44
				5	435868.00	3288721.00
				6	435886.00	3288744.00
					435904.00	3288766.00
					435923.00	3288789.00
					435941.00	3288811.00

6. Сведения о зонах действия публичных сервитутов

Согласно ст.23 Земельного кодекса Российской Федерации может устанавливаться право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения беспрепятственного подхода или подъезда ко всем без исключения земельным участкам, сохранности и создания нормальных условий эксплуатации объектов инженерно-технического обеспечения устанавливаются по части проездов, а также в соответствии с границами охранных зон, с учетом принципа наименьшего обременения для земельного участка, в отношении которого он установлен.

Настоящим проектом установление публичных сервитутов не предусмотрено.

7. Сведения об особо охраняемых природных территориях

Согласно данных генерального плана, утвержденного решением городской Думы муниципального образования «город Усолье-Сибирское» от 17.07.2009 г. №43/4, территория в районе проектируемых земельных участков находится вне особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

8.Заключение

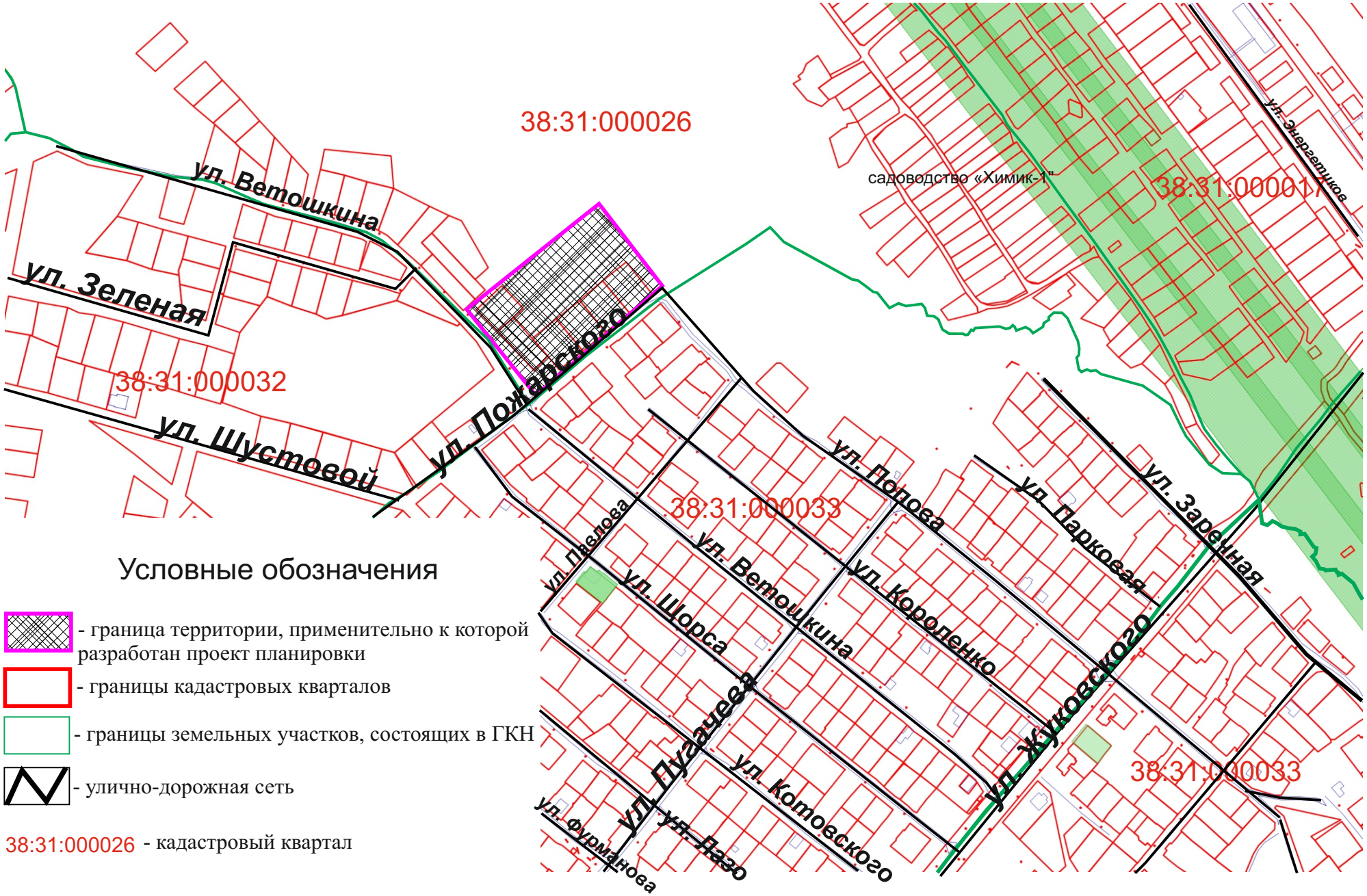
В результате подготовки проекта планировки и проекта межевания территории в его составе, были установлены красные линии, отделяющие территории общего пользования от застроенной территории, границы подлежащих образованию земельных участков. Разработаны чертежи проектов планировки и межевания территории в М 1:2000 и М 1:5000 на основе топографической съемки территории.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

1. Градостроительный кодекс РФ.
2. Земельный кодекс РФ.
3. Федеральный закон от 10.01.2002г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
4. Федеральный закон от 21.02.1992г. №2395-1 «О недрах».
5. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
6. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования экспертизы и утверждения градостроительной документации».
4. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ.
5. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
6. «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160.

Проект планировки и проект межевания территории в районе пересечения ул. Вишневая - ул. Пожарского г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации

Анализ исходных материалов. Ситуационный план М 1:5000



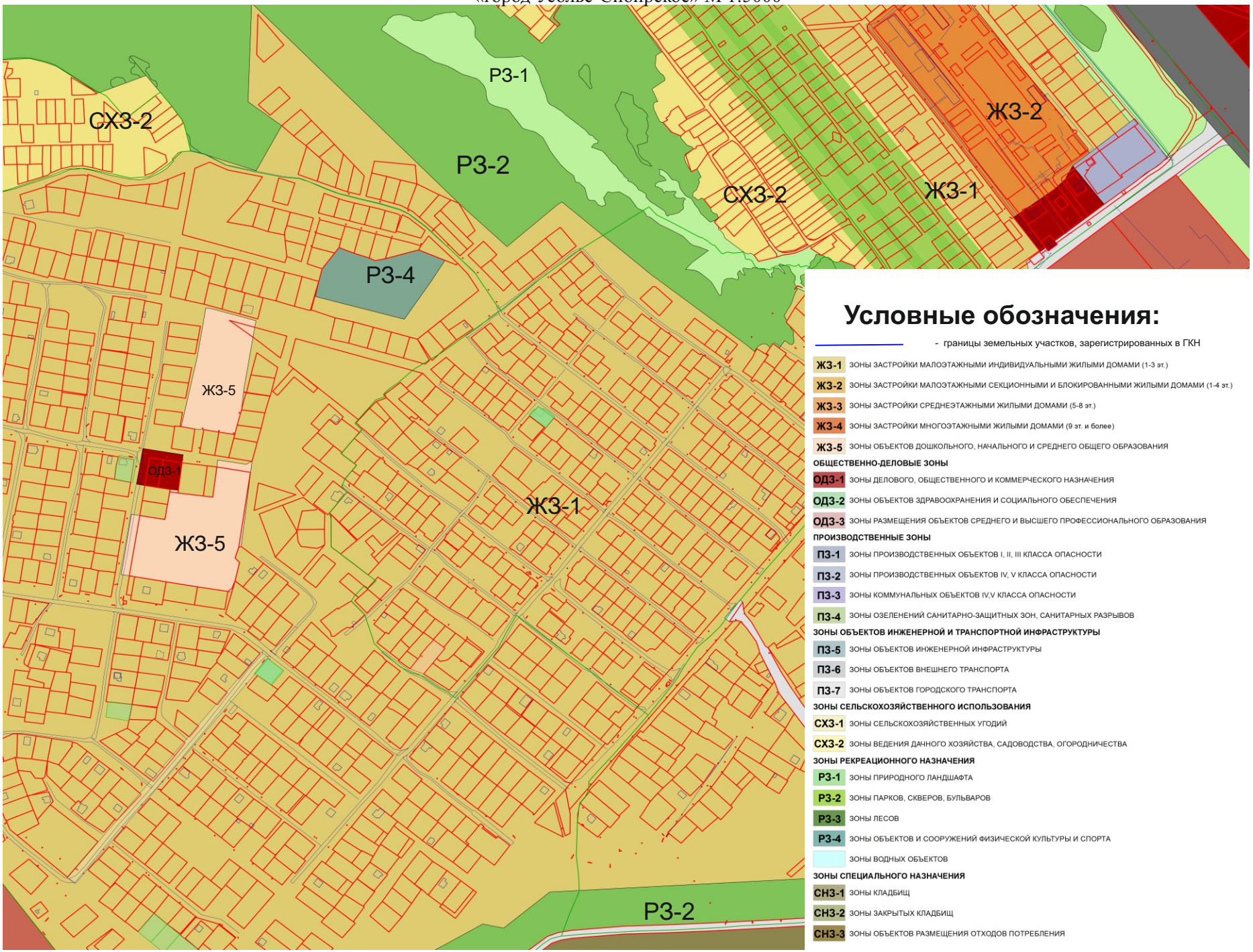
Условные обозначения

- граница территории, применительно к которой разработан проект планировки
- границы кадастровых кварталов
- границы земельных участков, состоящих в ГКН
- улично-дорожная сеть

38:31:000026 - кадастровый квартал

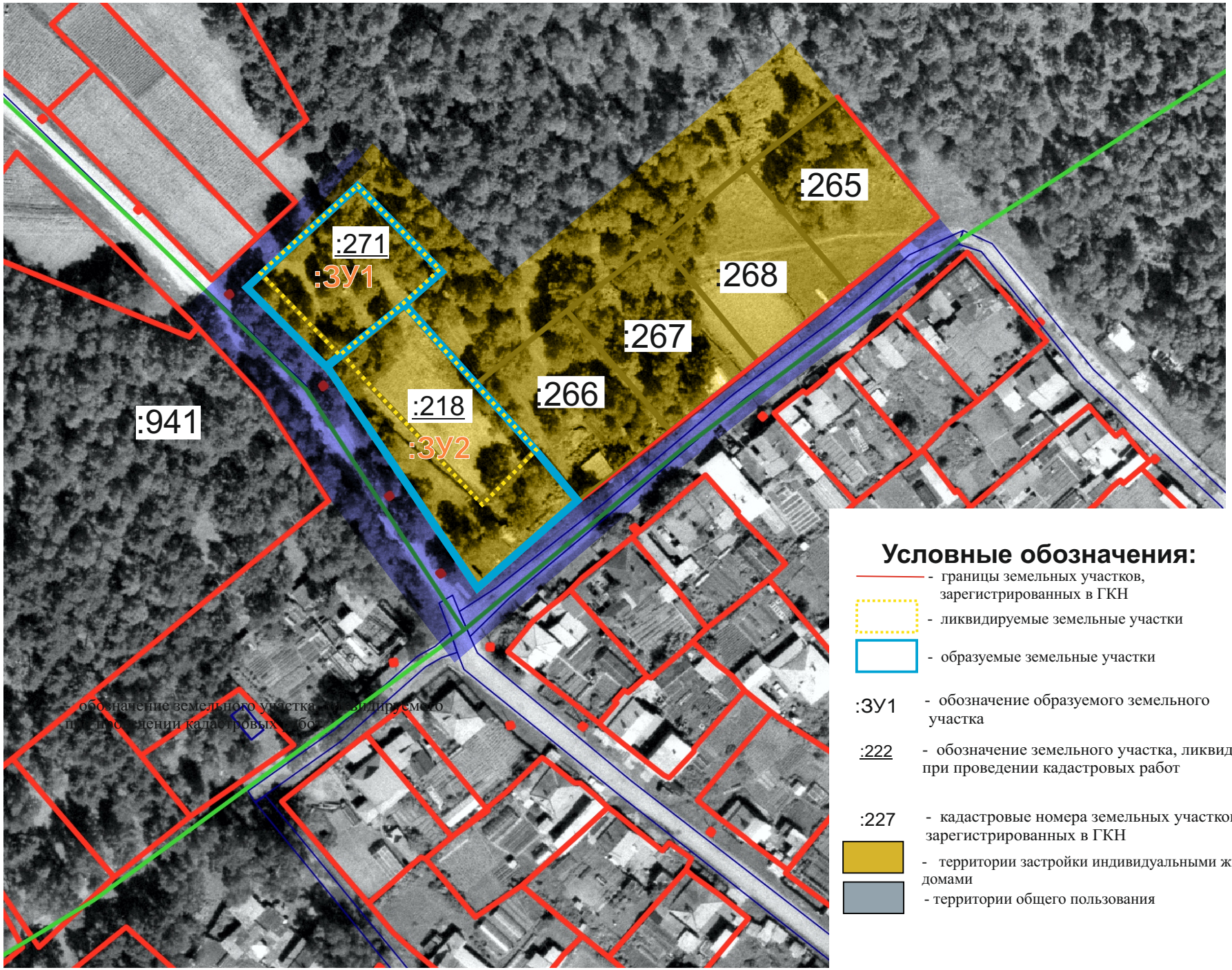
Проект планировки и проект межевания территории в районе пересечения ул. Вишневая - ул. Пожарского г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации

Анализ исходных материалов. Фрагмент Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское» М 1:5000



Проект планировки и проект межевания территории в районе пересечения ул. Вишневая - ул. Пожарского г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации

Чертеж проекта планировки М 1:1000



Проект планировки и проект межевания территории в районе пересечения ул. Вишневая - ул. Пожарского г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации

Чертеж проекта межевания М 1:1000

Условные обозначения:

- границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
- ликвидируемые земельные участки
- образуемые земельные участки

:ЗУ1 - обозначение образуемого земельного участка

:222 - обозначение земельного участка, ликвидируемого при проведении кадастровых работ

:227 - кадастровые номера земельных участков, зарегистрированных в ГКН

Проект планировки и проект межевания территории в районе пересечения ул. Вишневая - ул. Пожарского
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Чертеж красных линий М 1:1000