

Заказчик – Гражданин РФ Ячменев Ю.В.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ, РАЗРАБОТАННЫЙ В ОТНОШЕНИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 38:31:000055:7584**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА

СОСТАВ ПРОЕКТА

Пояснительная записка:

Введение

1. Описание местоположения границ территории планировки и межевания
2. Цели и задачи проекта планировки и проекта межевания
3. Техничко-экономические показатели
4. Описание местоположения границ земельного участка, подлежащего образованию
5. Заключение.
6. 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 1:1 000

Чертеж 1 Чертеж планировки территории М 1:1 000

Чертеж 2 Чертеж межевания территории М 1:1 000

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки и межевания территории разработан в отношении земельного участка 38:31:000055:7584 в городе Усолье-Сибирское на основании решения, принятого по результатам рассмотрения предложения, поступившего от заинтересованного лица, а так же на основании постановления администрации города Усолье-Сибирское (прилагается).

Заказчиком проекта является Гражданин РФ Ячменев Ю.В.. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, обоснования оптимальных размеров и границ образуемого земельного участка.

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

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»;
2. Правила землепользования и застройки муниципального образования «города Усолье-Сибирское»;
3. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «город Усолье-Сибирское»;
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.

1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ

Территория площадью 0,23 га, подлежащая планировке и межеванию, для обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков включает в себя кадастровый участок 38:31:000055:7584 в городе Усолье-Сибирское, Иркутской области.

2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Главная цель настоящего проекта - подготовка материалов по проекту планировки и проекту межевания территории для размещения объектов капитального строительства, а именно, гостиничное обслуживание и приведения земельного участка к параметрам разрешенного использования земельного участка 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.

3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Земельный участок :ЗУ1 площадью 0,23 га расположен в территориальной зоне объектов городского транспорта (ПЗ-7), что не соответствует его назначению и требует перевода в зону делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ-1). Данный земельный участок сформирован вместо ликвидируемого земельного участка 38:31:000055:7584 согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское». образуемый земельный участок сформирован в зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ-1) и имеет разрешенные виды использования 4.7 (согласно приложению к приказу Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 января 2012 г. №19).

Земельный участок :ЗУ2 площадью 0,83 га расположен в территориальной зоне объектов городского транспорта (ПЗ-7) для использования платной автостоянки на 100 мест. Данный земельный участок сформирован вместо ликвидируемого земельного участка 38:31:000055:27 согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское». образуемый земельный участок имеет разрешенные виды использования 4.9 (согласно приложению к приказу Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 января 2012 г. №19).

Земельный участок :ЗУ3 площадью 0,5 га расположен в территориальной зоне объектов городского транспорта (ПЗ-7) и сформирован для размещения автостанции. Предлагаемый вид использования 7.2 (согласно приложению к приказу Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 января 2012 г. №19).

Земельный участок :ЗУ4 площадью 0,3 га расположен в территориальной зоне объектов городского транспорта (ПЗ-7) для использования автозаправочной станции на 500 заправок в сутки легкового автотранспорта с мойкой. образуемый земельный участок имеет разрешенные виды

использования 4.9.1 (согласно приложению к приказу Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 января 2012 г. №19).

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 38:31:000055:7584 в городе Усолье-Сибирское, находится вне особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПОДЛЕЖАЩЕГО ОБРАЗОВАНИЮ

Образованный земельный участок :ЗУ1 расположен на территории общественно-деловой застройки и соответствует параметрам вида разрешенного использования с кодом 4.7 по правилам землепользования и застройки (Минимальная площадь земельного участка 0,15га. Отступ от красной линии - не менее 5 м., Максимальное количество этажей – 3 эт. Максимальная высота оград – 1,5 м при новом строительстве. Максимальный процент застройки – 70%, Минимальная длина стороны земельного участка по уличному фронту – 30 м, Минимальная ширина/глубина – 15 м., Минимальный процент озеленения – 10%).

Образованный земельный участок :ЗУ2 расположен на территории объектов городского транспорта и соответствует параметрам вида разрешенного использования с кодом 4.9 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).

Образованный земельный участок :ЗУ3 расположен на территории объектов городского транспорта и соответствует параметрам вида разрешенного использования с кодом 7.2 по правилам землепользования и застройки (Минимальный размер земельного участка – 0,01 га. Максимальный размер земельного участка – 5,0 га. Параметры земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил).

Образованный земельный участок :ЗУ4 расположен на территории объектов городского транспорта и соответствует параметрам вида разрешенного использования с кодом 4.9.1 по правилам землепользования и застройки (Минимальный размер земельного участка – 0,01 га. Максимальный размер земельного участка – 0,5 га. Предельная высота зданий – 15 м. Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории).

Сведения о вновь образуемых и ликвидируемых земельных участках представлены в таблице 1,2 и 3.

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 4.7	2338
2	:ЗУ2	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 4.9	8325
3	:ЗУ3	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 7.2	5094
4	:ЗУ4	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 4.9.1	3046

Таблица 2. Каталог координат образуемых земельных участков

Номер точки	КоординатаХ	Координата Y		Номер точки	КоординатаХ	Координата Y
:ЗУ1				:ЗУ3		
1	433592,02	3291840,57		1	433649,60	3291801,10
2	433598,67	3291850,58		2	433685,46	3291775,11
3	433649,05	3291925,07		3	433721,52	3291780,21
4	433657,82	3291939,18		4	433774,06	3291861,70
5	433641,94	3291949,76		5	433752,61	3291876,00
6	433575,65	3291852,02		6	433710,15	3291816,82
:ЗУ2				7	433676,70	3291841,04
1	433649,60	3291801,10		:ЗУ4		
2	433716,55	3291900,03		1	433676,70	3291841,04
3	433657,82	3291939,18		2	433710,15	3291816,82
4	433649,05	3291925,07		3	433752,61	3291876,00
5	433598,67	3291850,58		4	433716,55	3291900,03
6	433592,02	3291840,57				

Таблица 3. Ведомость ликвидируемых земельных участков

№ п/ п	номер ЗУ	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
1	38:31:000055:7584	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для размещения административных зданий	398
2	38:31:000055:27	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для объектов общественно-делового значения	6 300
3	38:31:000055:81	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	-	2 752

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

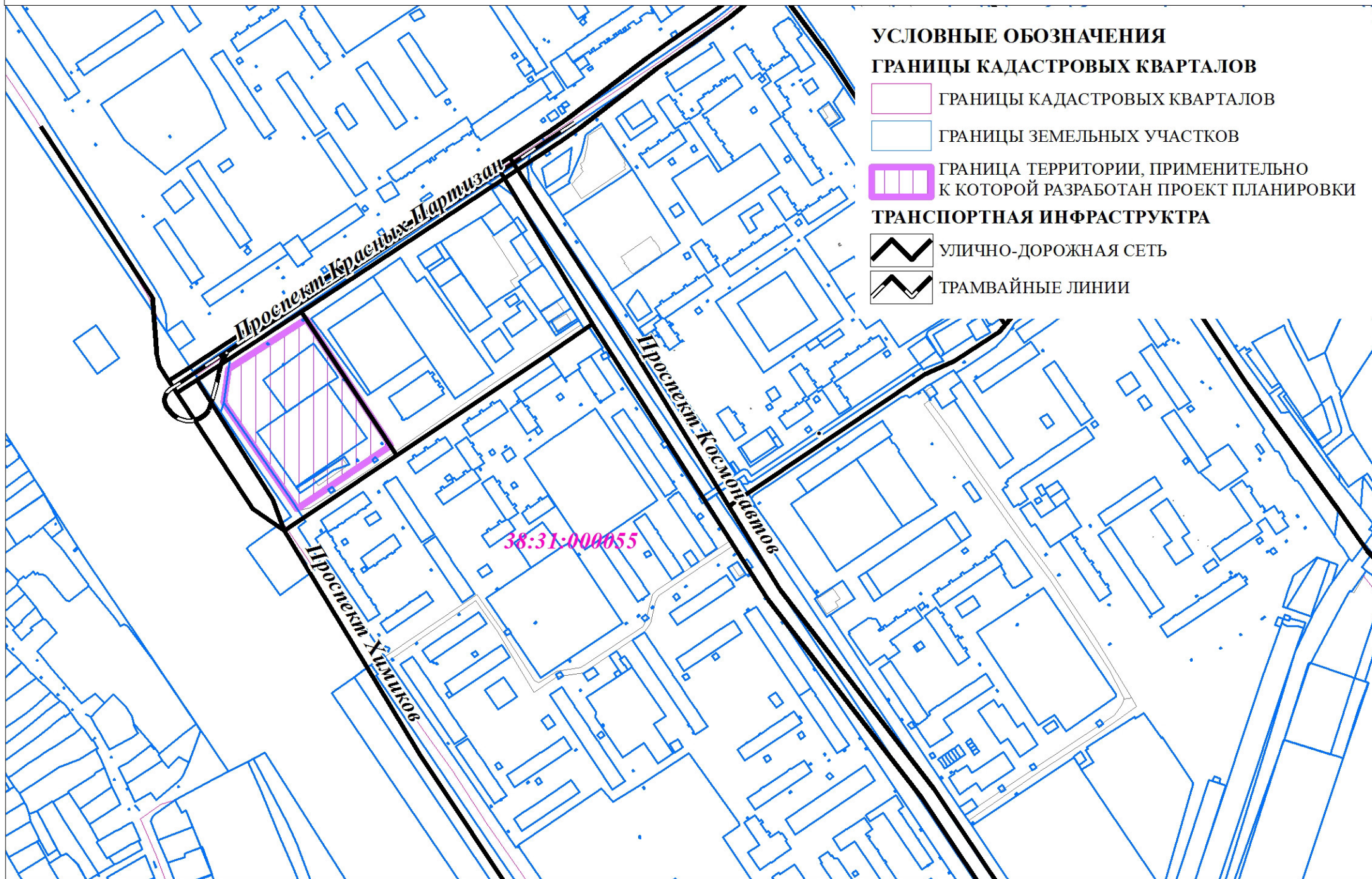
В результате подготовки проекта планировки и проекта межевания территории в его составе, были установлены красные линии, отделяющие территории общего пользования от застроенной территории, границы существующих, ликвидируемых и подлежащих образованию земельных участков.

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

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

1. Градостроительный кодекс РФ;
2. Земельный кодекс РФ;
3. СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
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»;

АНАЛИЗ ИСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН М 1:5000





ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

- ЖЗ-1** ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЬНЫМИ ДОМАМИ (1-3 эт.)
- ЖЗ-2** ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ СЕКЦИОННЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЬНЫМИ ДОМАМИ (1-4 эт.)
- ЖЗ-3** ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЬНЫМИ ДОМАМИ (5-8 эт.)
- ЖЗ-4** ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЬНЫМИ ДОМАМИ (9 эт. и более)
- ЖЗ-5** ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ДОШКОЛЬНОГО, НАЧАЛЬНОГО И СРЕДНЕГО ОБЩЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

- ОДЗ-1** ЗОНЫ ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ
- ОДЗ-2** ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
- ОДЗ-3** ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ СРЕДНЕГО И ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

- ПЗ-1** ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ I, II, III КЛАССА ОПАСНОСТИ
- ПЗ-2** ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ IV, V КЛАССА ОПАСНОСТИ
- ПЗ-3** ЗОНЫ КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV, V КЛАССА ОПАСНОСТИ
- ПЗ-4** ЗОНЫ ОЗЕЛЕНЕНИЙ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН, САНИТАРНЫХ РАЗРЫВОВ

ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- ПЗ-5** ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
- ПЗ-6** ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА
- ПЗ-7** ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ГОРОДСКОГО ТРАНСПОРТА

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- СХЗ-1** ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ
- СХЗ-2** ЗОНЫ ВЕДЕНИЯ ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА, САДОВОДСТВА, ОГОРОДНИЧЕСТВА

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

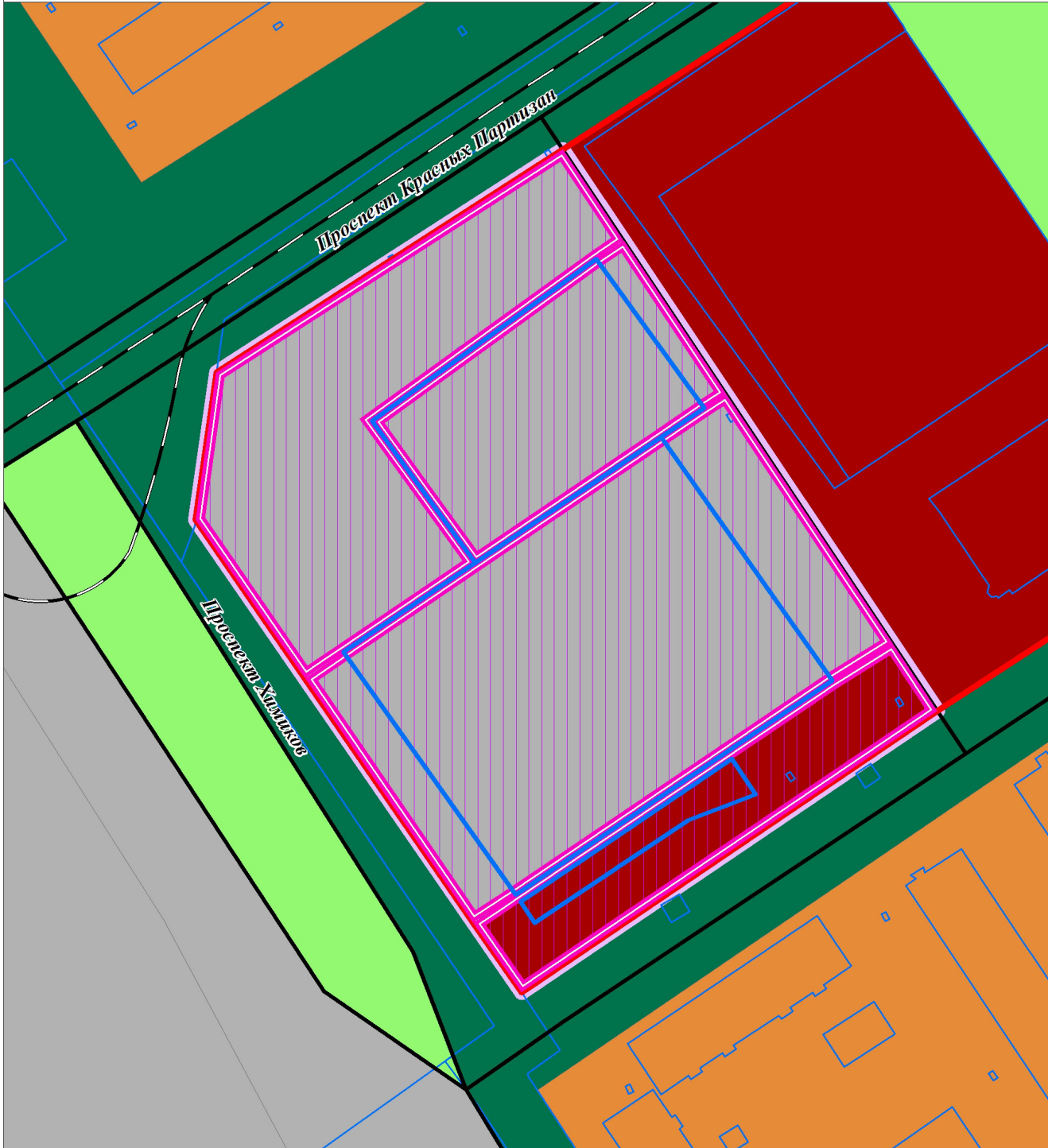
- РЗ-1** ЗОНЫ ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА
- РЗ-2** ЗОНЫ ПАРКОВ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ
- РЗ-3** ЗОНЫ ЛЕСОВ
- РЗ-4** ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ И СООРУЖЕНИЙ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И СПОРТА

ЗОНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ


- СНЗ-1** ЗОНЫ КЛАДЕЙЩИ
- СНЗ-2** ЗОНЫ ЗАКРЫТЫХ КЛАДЕЙЩИ
- СНЗ-3** ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ РАЗМЕЩЕНИЯ ОТХОДОВ ПОТРЕБЛЕНИЯ

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ


ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УСТРОЙСТВО


 ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ. ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРОЙ РАЗРАБОТАН ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

 УСТАНОВЛИВАЕМЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ


ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

 УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ


 ТРАМВАЙНЫЕ ЛИНИИ

ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ


 ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ДАННЫМ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ


 ЛИКВИДИРУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

 ОБРАЗУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ


ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

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

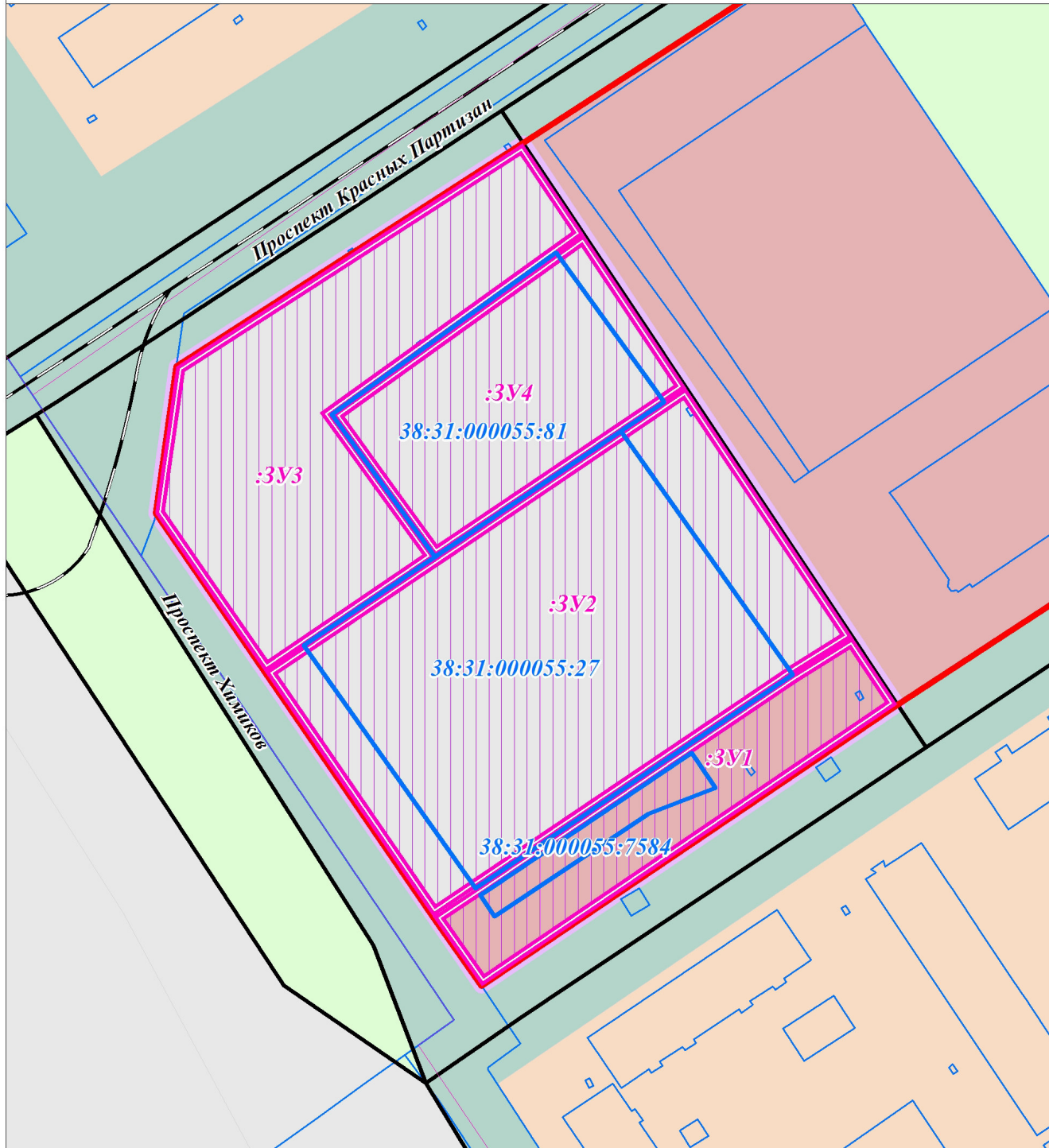
 ЗОНЫ ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

 ЗОНЫ ПАРКОВ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ

 ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ


 ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ


ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УСТРОЙСТВО


 ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ. ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРОЙ РАЗРАБОТАН ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

 УСТАНОВЛИВАЕМЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ


ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА


 УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ


 ТРАМВАЙНЫЕ ЛИНИИ

ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ


ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ


 ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ДАННЫМ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ


 ЛИКВИДИРУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

 ОБРАЗУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ


ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

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

 ЗОНЫ ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

 ЗОНЫ ПАРКОВ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ

 ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

 ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ