

Заказчик – Гражданин РФ Аниканов Сергей Федорович

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ, РАЗРАБОТАННЫЙ В ОТНОШЕНИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 38:31:000007:575**

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. Усолъе-Сибирское М 1:3 000

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 38:31:000007:575 в городе Усолъе-Сибирское на основании решения, принятого по результатам рассмотрения предложения, поступившего от заинтересованного лица, а так же на основании постановления администрации города Усолъе-Сибирское (прилагается).

Заказчиком проекта является Гражданин РФ Аниканов Сергей Федорович. 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, а так же исключения чересполосиц и пересечений земельных участков в данном планировочном элементе.

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 Усолъе-Сибирское», утвержденный решением Думы города Усолъе-Сибирское от 07.09.2016г. № 59/6;

2. Правила землепользования и застройки муниципального образования «города Усолъе-Сибирское», утвержденные решением Думы города Усолъе-Сибирское от 07.09.2016г. № 60/6;

3. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «город Усолъе-Сибирское», утвержденные решением Думы города Усолъе-Сибирское от 28.01.2016г. № 9/6;

4. Инженерно-геодезические изыскания, выполненные в 1986г. Предприятие №1 в местной системе координат г. Усолъе-Сибирское;

5. Кадастровый план территорий;

6. Данные государственного кадастра недвижимости.

1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ

Территория площадью 0,2 га, подлежащая планировке и межеванию, для обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков включает в себя кадастровый участок 38:31:000007:575 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 административно-хозяйственного блока 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 0,2 га расположен в территориальной зоне объектов городского транспорта (ПЗ-7), сформирован вместо ликвидируемого земельного участка 38:31:000007:575. Данный проект межевания разработан на основании требований Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ, а именно образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а так же нарушать требования, установленные настоящим кодексом, другими федеральными законами.

Образуемый земельный участок имеет разрешенные виды использования 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 38:31:000007:575 в городе Усолье-Сибирское, находится вне особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПОДЛЕЖАЩЕГО ОБРАЗОВАНИЮ

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 4.9, 4.9.1, 3.1, 7.2	2242

Таблица 2. Каталог координат образуемых земельных участков

Номер точки	Координата X	Координата Y
:ЗУ1		
1	437591,65	3290673,80
2	437646,08	3290735,65
3	437658,47	3290749,58
4	437640,54	3290765,24
5	437636,97	3290761,09
6	437576,42	3290687,81

Таблица 3. Ведомость ликвидируемых земельных участков

№ п/п	номер ЗУ	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
1	38:31:000007:575	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	2092

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

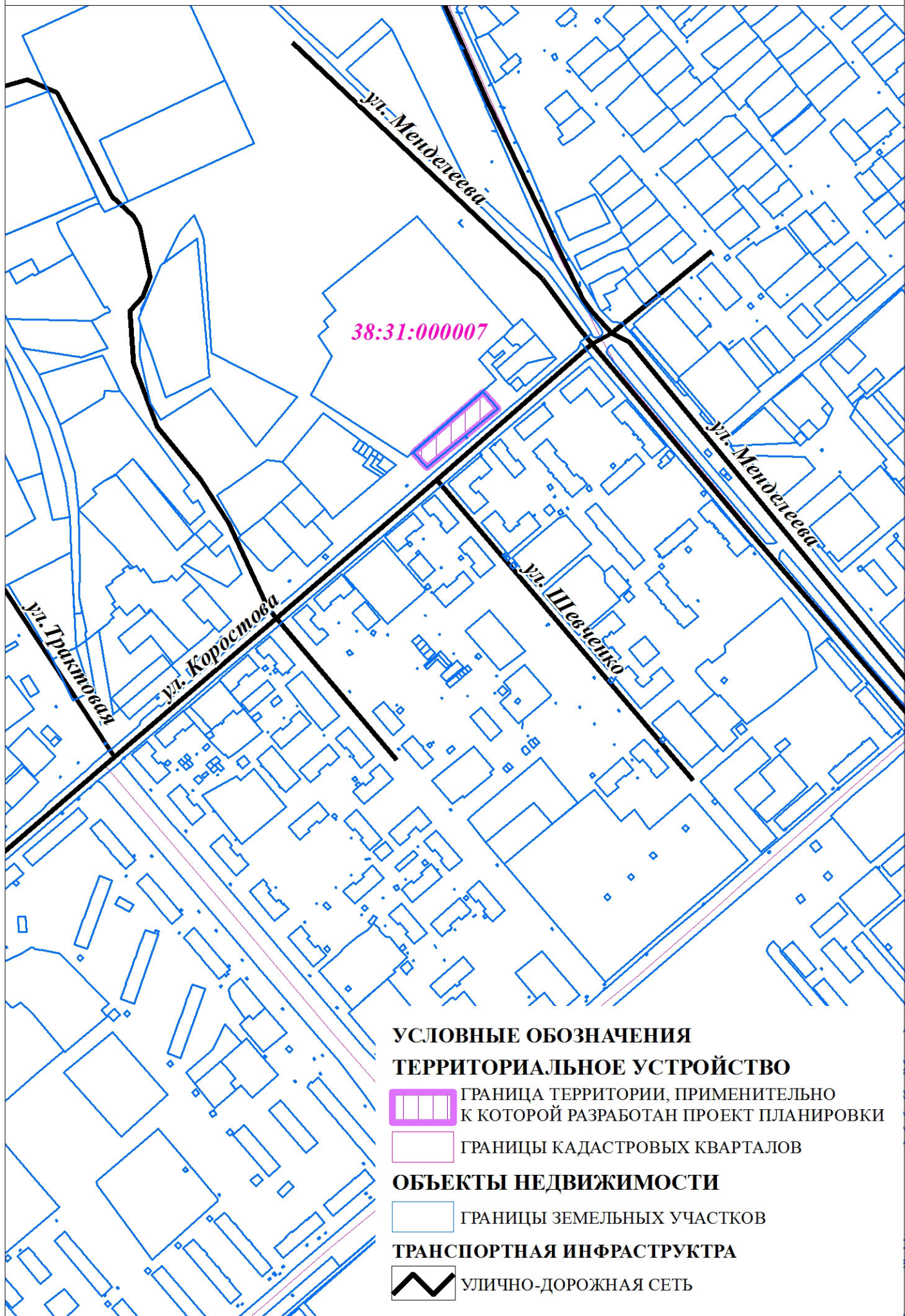
В результате подготовки проекта планировки и проекта межевания территории в его составе, были установлены красные линии, отделяющие территории общего пользования от застроенной территории, границы существующих, ликвидируемых и подлежащих образованию земельных участков.

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 1:5 000




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УСТРОЙСТВО


 ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО
К КОТОРОЙ РАЗРАБОТАН ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

 ГРАНИЦЫ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ

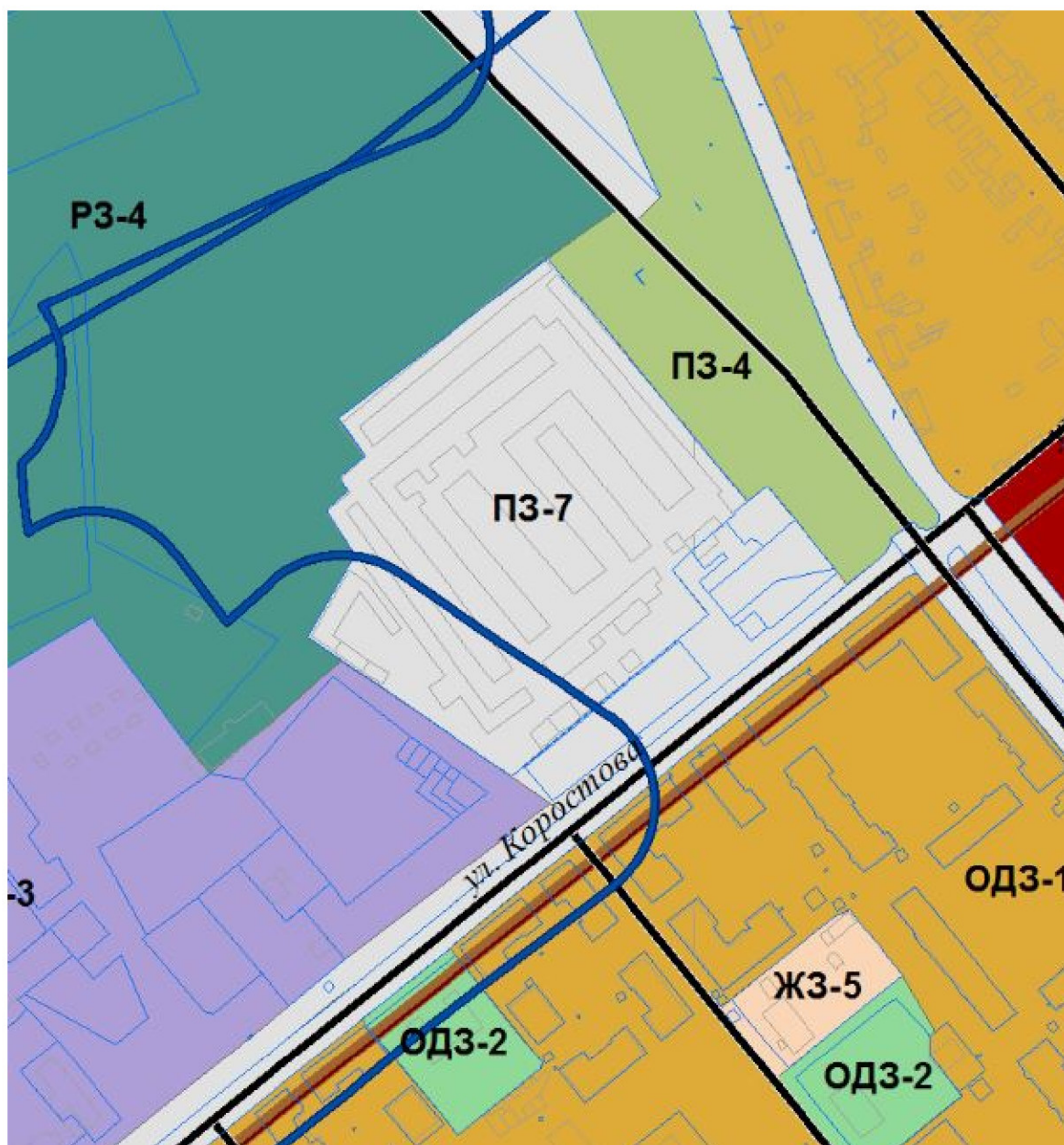
ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

 ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

 УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ

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



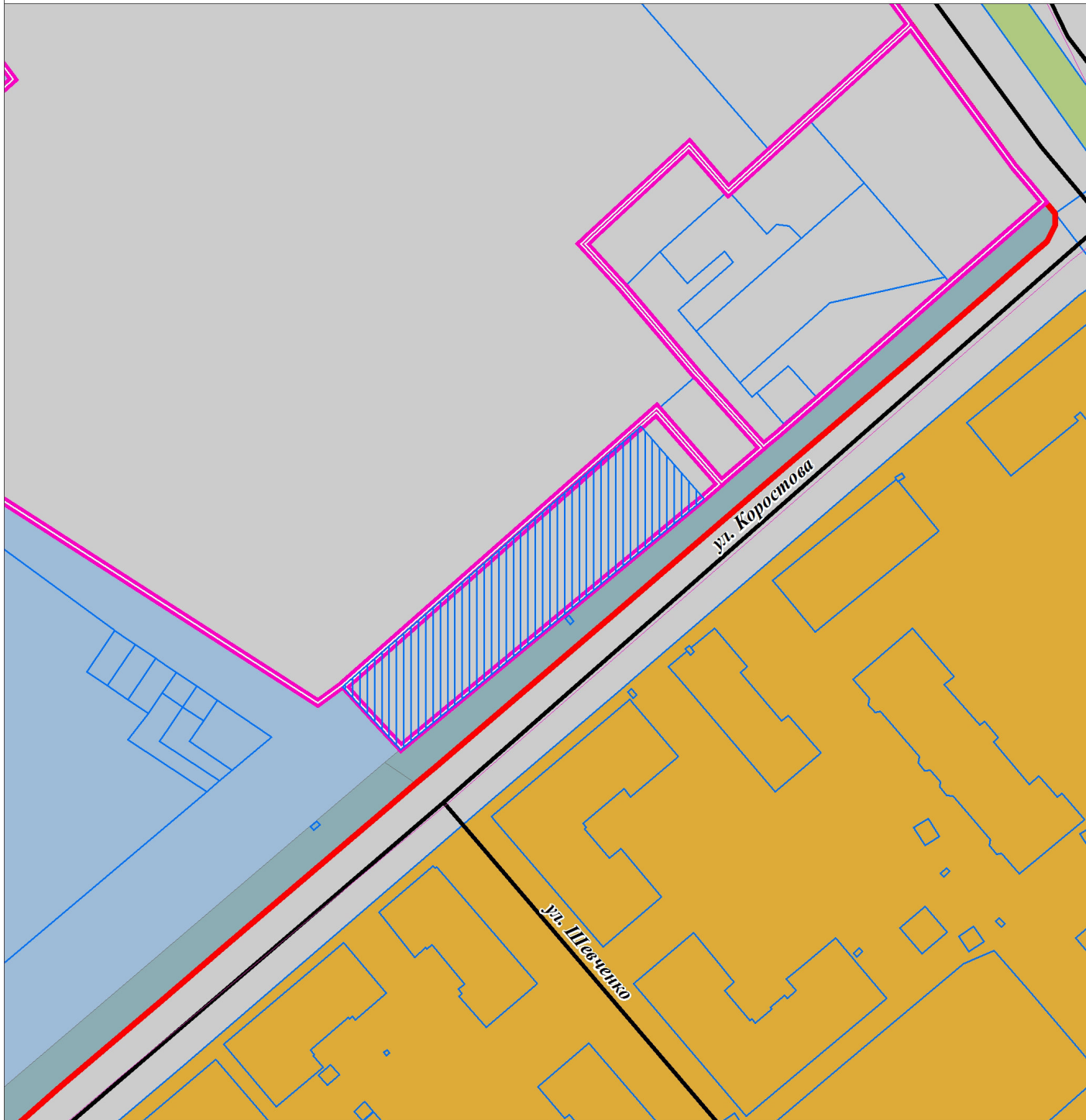
ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ПЗ-7 ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ


□ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ


 УСТАНАВЛИВАЕМЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ

ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА


 УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ

ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ


ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ


 ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ДАННЫМ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ


 ЛИКВИДИРУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ


 ОБРАЗУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

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

 ЗОНЫ ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

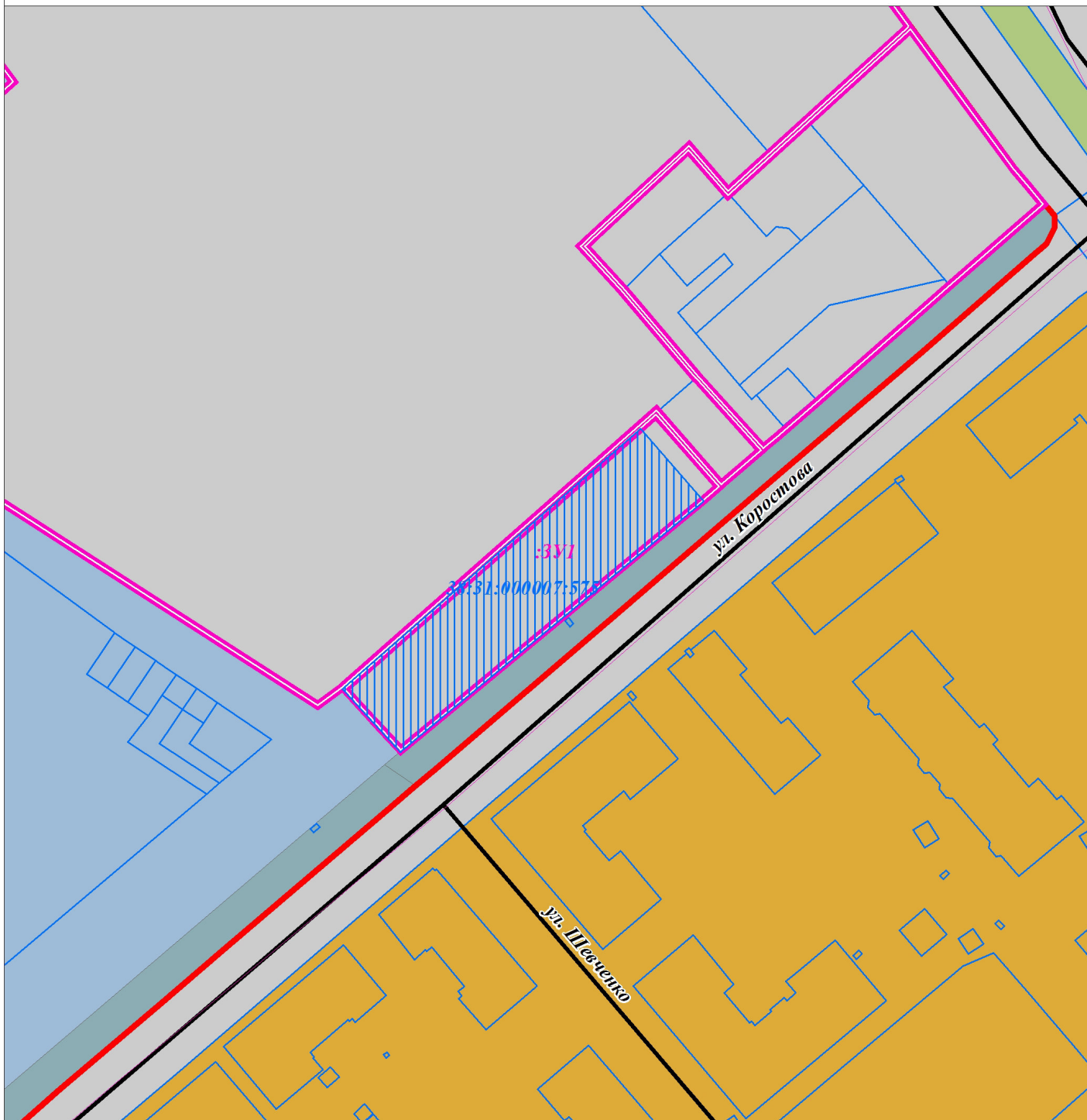
 ЗОНЫ КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV, V КЛАССА ОПАСНОСТИ

 ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

 ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ГОРОДСКОГО ТРАНСПОРТА

 ЗОНЫ ОЗЕЛЕНЕНИЙ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН, САНИТАРНЫХ РАЗРЫВОВ

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000




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


 ЛИКВИДИРУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

 ОБРАЗУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ


ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

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

 ЗОНЫ ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

 ЗОНЫ КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV, V КЛАССА ОПАСНОСТИ

 ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

 ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ГОРОДСКОГО ТРАНСПОРТА

 ЗОНЫ ОЗЕЛЕНЕНИЙ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН, САНИТАРНЫХ РАЗРЫВОВ