

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ УЛ. КОРОСТОВА
И ПР. СЕРЕГИНА В ГОРОДЕ УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА

Утвержден постановлением главы
Администрации муниципального образования
«город Усолье-Сибирское»
от " __ " _____ 2017г. № _____

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 1:2000

Чертеж 1 Чертеж планировки территории М 1:2000

Чертеж 2 Чертеж межевания территории М 1:2000

Приложения:

Постановление администрации города Усолье-Сибирское от 2017г. № «О принятии решения о подготовке документации по планировке и межеванию территории в районе ул. Коростова и пр. Серегина, г. Усолье-Сибирское, Иркутской области, Российской Федерации»

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки и межевания территории, расположенной в районе ул. Коростова и пр. Серегина в городе Усолье-Сибирское с целью размещения стоянки (парковки) разработан ООО «Кадастр и Право» на основании:

- постановления администрации города Усолье-Сибирское от г. № «О принятии решения о подготовке документации по планировке и межеванию территории в районе ул. Коростова и пр. Серегина, г. Усолье-Сибирское, Иркутской области, Российской Федерации» (прилагается)

Заказчиком проекта является Гражданин РФ Кондратьев А.П. 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.

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

Проект планировки и межевания территории в районе ул. Коростова и пр. Серегина в городе Усолье-Сибирское 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.

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.

Проект разработан на топографической съемке масштабе 1:2000. Графические материалы в основной части и в материалах по обоснованию представлены в масштабе 1:2000 на бумажном носителе.

1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ

Территория площадью 1,28 га, подлежащая планировке и межеванию для обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков, расположена в кадастровом квартале 38:31:000020, в районе ул. Коростова и пр. Серегина в городе Усолье-Сибирское, Иркутской области.

2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Земельный участок для обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков расположен на территории города Усолье-Сибирское, в центральной части населенного пункта.

Главная цель настоящего проекта - подготовка материалов по проекту планировки и проекту межевания территории для обоснования размещения стоянки (парковки). 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 38:31:000020:ЗУ1 площадью 0,22 га, образованный на землях государственной неразграниченной собственности, расположен в территориальной зоне застройки малоэтажными индивидуальными жилыми домами (1-3 эт.) (ЖЗ-1) согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское».

Данный образуемый земельный участок предлагается к переводу в зону объектов городского транспорта (ПЗ-7) с целью размещения на нем стоянки (парковки). Вид разрешенного использования образуемого земельного участка 38:31:000020:ЗУ1 - для размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 в соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское» и имеет параметры разрешенного использования: минимальный размер земельного участка - 0,0001 га, максимальный размер земельного участка - 1,0 га, надземные стоянки автомобилей высотой не более 9 этажей (ярусов), подземные - не более 5 этажей (ярусов). А также особые условия реализации регламента: 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.

Земельные участки 38:31:000020:ЗУ2 площадью 0,32 га и 38:31:000020:ЗУ3 площадью 0,13 га, образованные на землях государственной неразграниченной собственности, расположен в территориальной зоне застройки малоэтажными индивидуальными жилыми домами (1-3 эт.) (ЖЗ-1) согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское».

Данные образуемые земельные участки предлагаются к переводу в зону парков, скверов, бульваров. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков 38:31:000020:ЗУ2 и 38:31:000020:ЗУ3 - размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и

пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства, минимальный размер земельного участка - 0,01 га, максимальный размер земельного участка - 10,0 га. Территорию зеленых насаждений принимать для:

- бульвара 70-75 % общей площади зоны, аллеи, дорожки, площадки -25-30%,
- сквера 60-75 % общей площади зоны, аллеи, дорожки, площадки -25-40%.

Земельный участок 38:31:000020:3У4 площадью 0,47 га, образованный в результате перераспределения земель государственной неразграниченной собственности, расположен в территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (15-8 эт.) (ЖЗ-2) согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское». Данный земельный участок образован 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.

Особо охраняемые природные территории:

Согласно данным генерального плана муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утвержденного 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, расположенная в районе ул. Коростова и пр. Серегина в городе Усолье-Сибирское, находится вне особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПОДЛЕЖАЩЕГО ОБРАЗОВАНИЮ

Образование земельных участков осуществляется из земель муниципальной собственности, свободной от прав третьих лиц.

Дополнительно настоящим проектом устанавливаются:

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

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

Таблица 1. Ведомость образуемых земельных участков (ЗУ)

№ п/п	Условный номер ЗУ по проекту межевания	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м	примечания	Обременения
1	38:31:000020:ЗУ1	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	2217		
2	38:31:000020:ЗУ2	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение пешеходных переходов, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	3236		
3	38:31:000020:ЗУ3	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение пешеходных переходов, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	1351		
4	38:31:000020:ЗУ4	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Размещение 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)	4666		

№ п/п	Условный номер ЗУ по проекту межевания	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м	Примечания	Обременения
1	38:31:000020:3341	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	для размещения детских спортивных площадок	647		
2	38:31:000020:127	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома	1332		

Каталог координат образуемых земельных участков

Таблица 1 Каталог координат поворотных углов образуемых земельных участков

Номер точки	Координата X	Координата Y	Номер точки	Координата X	Координата Y
38:31:000020:ЗУ1			38:31:000020:ЗУ3		
1	134548,46	130387,37	1	134504,47	130389,50
2	134535,75	130398,18	2	134481,29	130408,44
3	134527,02	130405,62	3	134458,76	130379,28
4	134522,63	130400,25	4	134486,78	130356,38
5	134486,78	130356,38	5	134510,09	130384,90
6	134487,54	130355,76	6	134504,47	130389,50
7	134489,83	130353,88	38:31:000020:ЗУ4		
8	134494,22	130350,30	1	134451,66	130441,67
9	134495,66	130349,12	2	134447,39	130436,15
10	134516,10	130332,41	3	134481,24	130408,49
11	134522,32	130340,09	4	134504,47	130389,50
12	134539,21	130360,94	5	134510,09	130384,90
13	134539,34	130361,09	6	134522,63	130400,25
14	134543,33	130366,02	7	134527,02	130405,62
15	134536,90	130371,23	8	134535,75	130398,18
16	134536,71	130371,39	9	134541,54	130393,26
17	134539,47	130374,80	10	134541,99	130393,82
18	134549,17	130386,77	11	134557,66	130413,16
19	134548,46	130387,37	12	134538,02	130428,91
38:31:000020:ЗУ2			13	134478,93	130476,29
1	134572,13	130401,55	14	134469,13	130463,61
2	134539,21	130360,94	15	134468,42	130462,69
3	134516,10	130332,41	16	134460,70	130452,70
4	134544,20	130309,45	17	134451,66	130441,67
5	134559,80	130328,69			
6	134574,01	130346,22			
7	134600,37	130378,76			
8	134600,45	130378,85			
9	134572,13	130401,55			

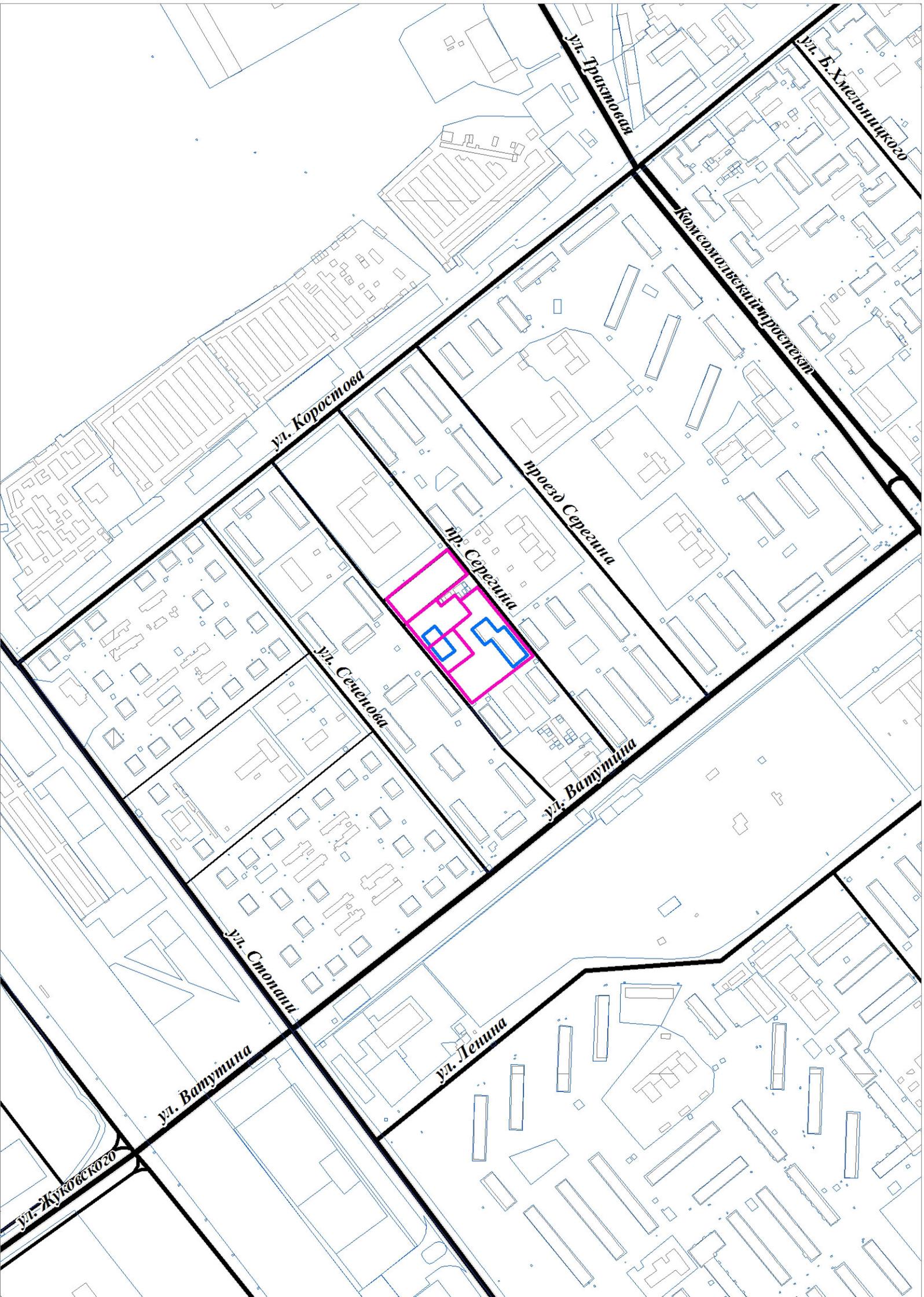
ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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 1:2000 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»;



ул. Тратова

ул. Б.Хмельницького

проєзд Серезина

ул. Коростова

проєзд Серезина

пр. Серезина

ул. Сеченова

ул. Ванушина

ул. Стотани

ул. Леніна

ул. Ванушина

ул. Жуковського

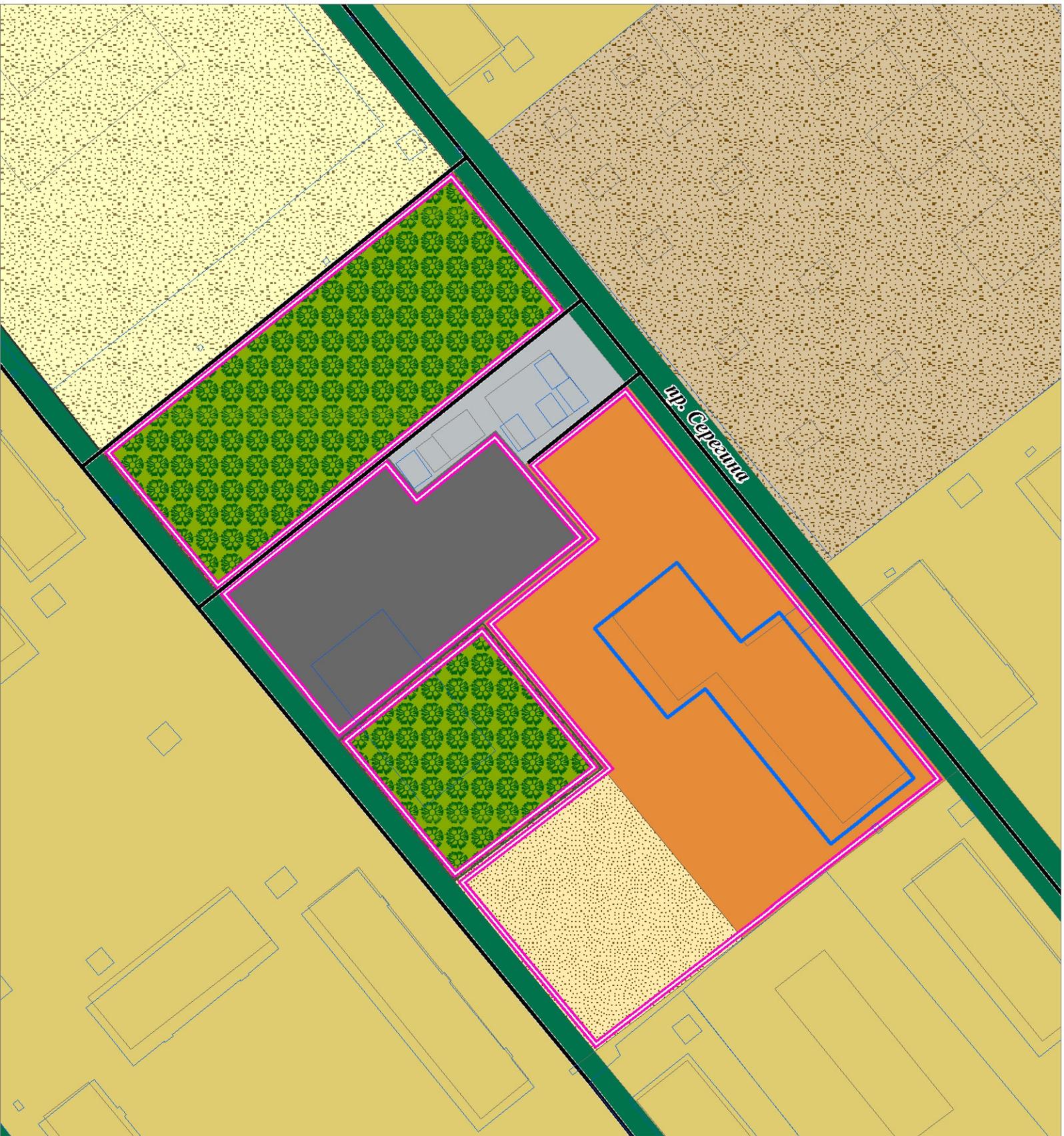
**Схема 2 Анализ исходных материалов. Фрагмент правил
землепользования и застройки г. Усолье-Сибирское М 1:2000**



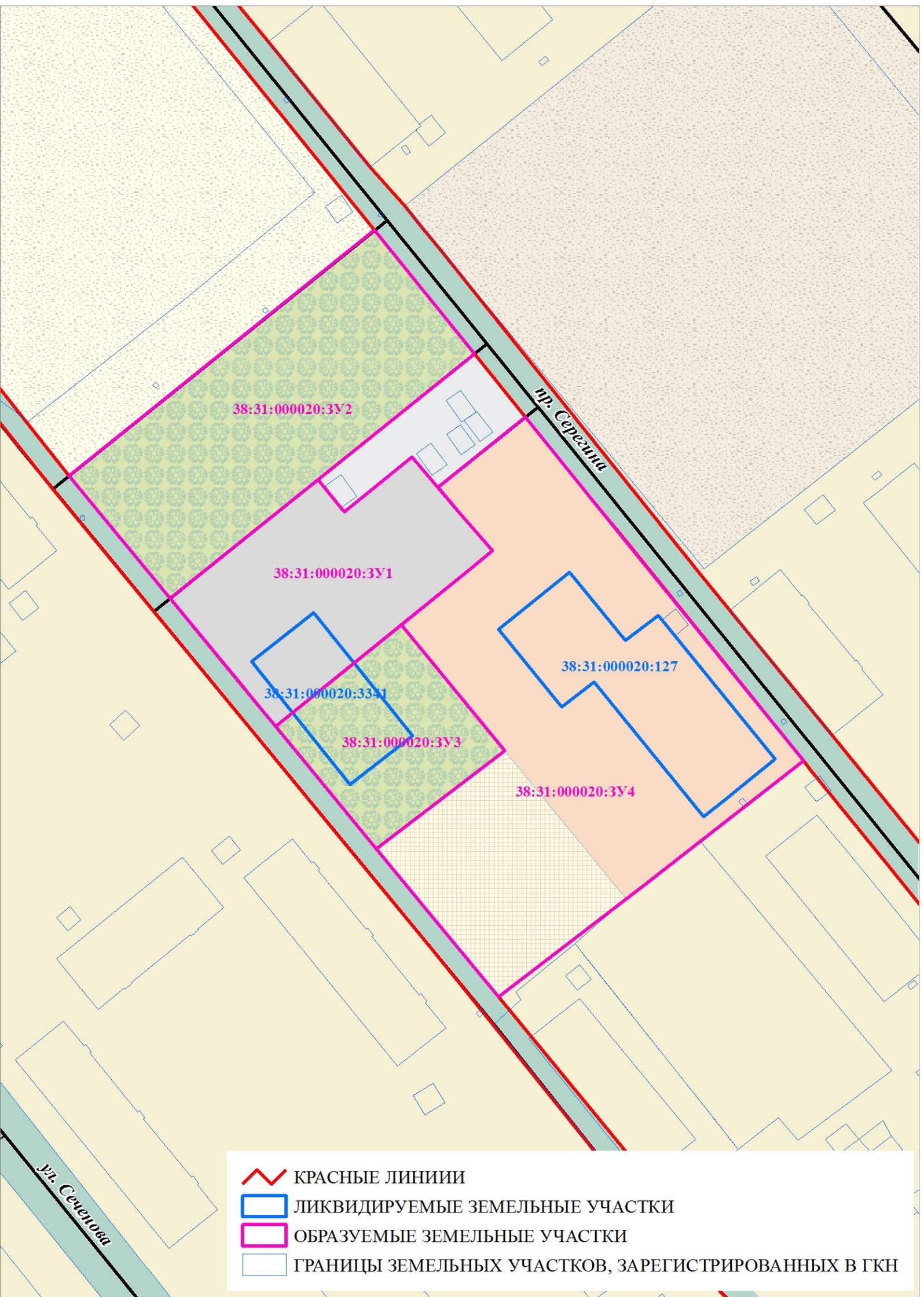
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

ЖЗ-1 ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (1-3 эт.)



-  ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ СЕКЦИОННЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (1-4 эт.)
-  ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (5-8 эт.)
-  ИГРОВАЯ ПЛОЩАДКА
-  ДОМ РЕБЕНКА
-  ШКОЛА №6
-  СТОЯНКА (ПАРКОВКА)
-  ГАРАЖИ
-  ПАРКИ, СКВЕРЫ
-  ТЕРРИТОРИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
-  ОБРАЗУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
-  ЛИКВИДИРУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ



-  КРАСНЫЕ ЛИНИИ
-  ЛИКВИДИРУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
-  ОБРАЗУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
-  ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ В ГКН

38:31:000020:3У2

38:31:000020:3У1

38:31:000020:3341

38:31:000020:3У3

38:31:000020:127

38:31:000020:3У4

ул. Сергеева

ул. Сергеева