

Утвержден постановлением администрации
города Усолье-Сибирское
от 2018 г. №

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА

Местоположение: Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское,
в районе ул. Розы Люксембург – ул. Суворова – ул. Машиностроителей

**г. Усолье-Сибирское
2018 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.Общие сведения о границах земельных участков и их характеристиках. 5.Сведения о зонах действия публичных сервитутов. 6. Сведения об особо охраняемых природных территориях 7.Заключение	3-7
	Графические материалы: Ситуационный план	9
	Фрагмент правил землепользования и застройки г. Усолье-Сибирское	10
	План планировки территории	11
Часть 1.2	Проект межевания территории	
	Графические материалы: План межевания территории	12
	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 территории осуществляется применительно к застроенной территории, расположенной в районе ул. Розы Люксембург – ул. Суворова – ул. Машиностроителей г.Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.

Проект планировки и межевания территории разработан в отношении планировочной единицы города в границах в районе ул. Розы Люксембург – ул. Суворова – ул. Машиностроителей 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 № 406 от 21.02.2018г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе ул. Розы Люксембург – ул. Суворова – ул. Машиностроителей 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 в районе ул. Розы Люксембург – ул. Суворова – ул. Машиностроителей 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 решением городской Думы от 07.09.2006г. № 60/6. Карта градостроительного зонирования;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утвержденные решением городской Думы от 28.01.2006г. № 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 :ЗУ21 образован путем перераспределения земельного участка с

кадастровым номером 38:31:000041:1954 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ22 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000041:1859 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ23 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000041:1867 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 :ЗУ21, :ЗУ22, :ЗУ23; расположен в территориальной зоне городского транспорта (ПЗ-7).

Проектом планировки и межевания территории образуемым земельным участкам, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

:ЗУ21-:ЗУ23 – «объекты гаражного назначения 2.7.1.»;

Для вида разрешенного использования «объекты гаражного назначения 2.7.1» Правилами землепользования и застройки муниципального образования установлены следующие параметры разрешенного использования: Минимальный размер земельного участка для автостоянок - 24 кв.м. (одно м/м), при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов - 18 кв.м (одно м/м). Максимальный размер земельного участка для автостоянок - 1000 кв.м. Предельное количество этажей – 2 эт. Расстояние от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях принимать не менее приведенных в СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Не допускается устройство стоянок, а также гостевых парковок в пределах первого этажа жилого здания. Этажи жилые и этажи с помещениями для детских дошкольных учреждений и лечебно-профилактических учреждений должны отделяться от подземной автостоянки техническим этажом.

4. 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, уточняемых и ликвидируемых земельных участках представлены в таблице 3.

Условный номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь образуемого земельного участка, м2
:ЗУ1	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	земли населенных пунктов	объекты гаражного назначения 2.7.1	35
:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	земли населенных пунктов	объекты гаражного назначения 2.7.1	48
:ЗУ3	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	земли населенных пунктов	объекты гаражного назначения 2.7.1	48

Ведомость образуемых земельных участков

Таблица 1

Ведомость ликвидируемых земельных участков

Таблица 2

Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь образуемого земельного участка, м2
38:31:000041:1954	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе гаражного кооператива "Огонек"	земли населенных пунктов	для строительства гаражного бокса	25
38:31:000041:1859	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, прилегает к территории гаражного кооператива "Огонек", в районе	земли населенных пунктов	для строительства гаражного бокса	30
38:31:000041:1867	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе гаражного кооператива "Огонек"	земли населенных пунктов	для строительства гаражного бокса	30

5. 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.

6. 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.

7. Заключение

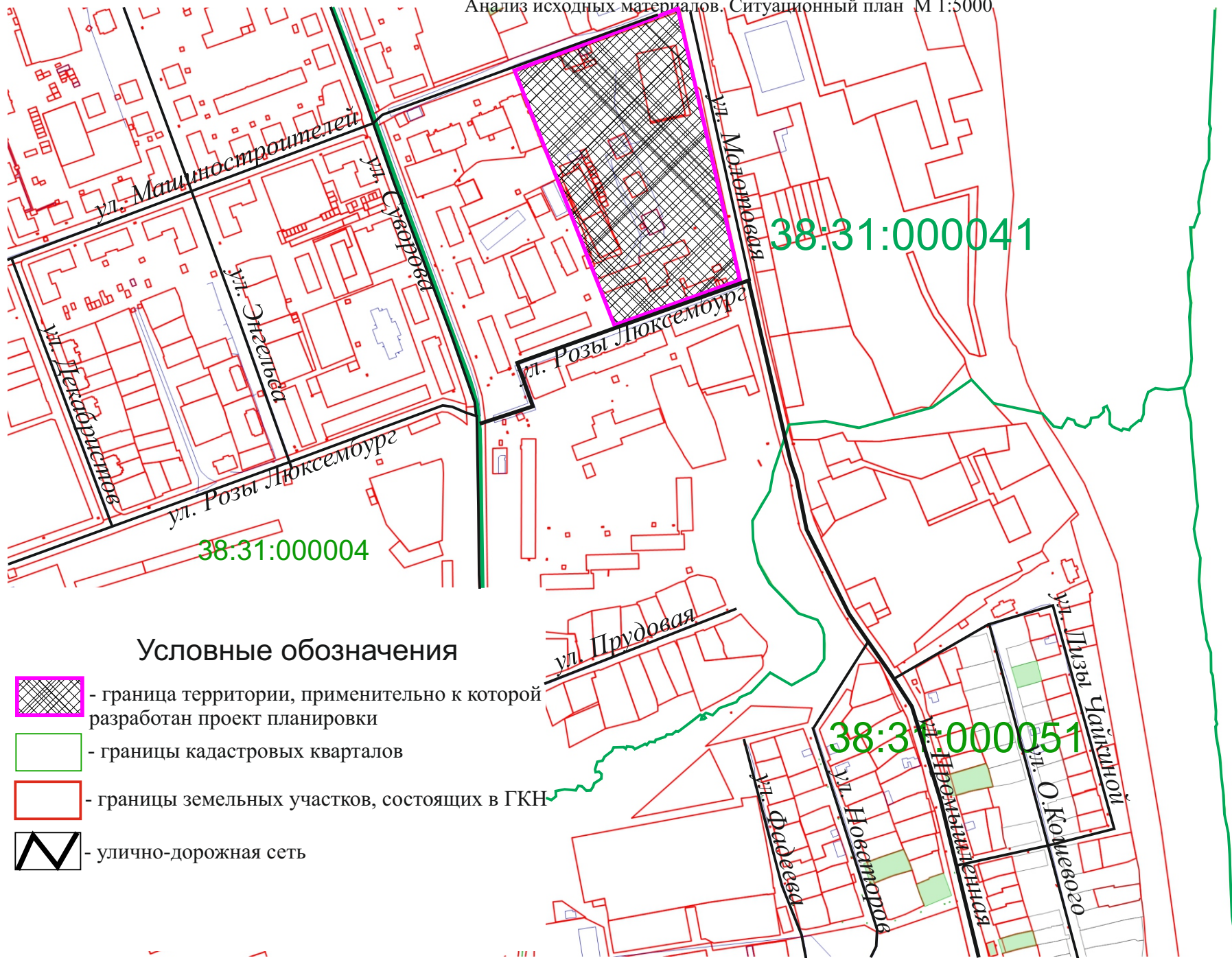
В результате подготовки проекта планировки и проекта межевания территории в его составе, были установлены красные линии, отделяющие территории общего пользования от застроенной территории, границы подлежащих образованию земельных участков. Разработаны чертежи проектов планировки и межевания территории 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 ул. Розы Люксембург – ул. Суворова – ул. Машиностроителей г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации

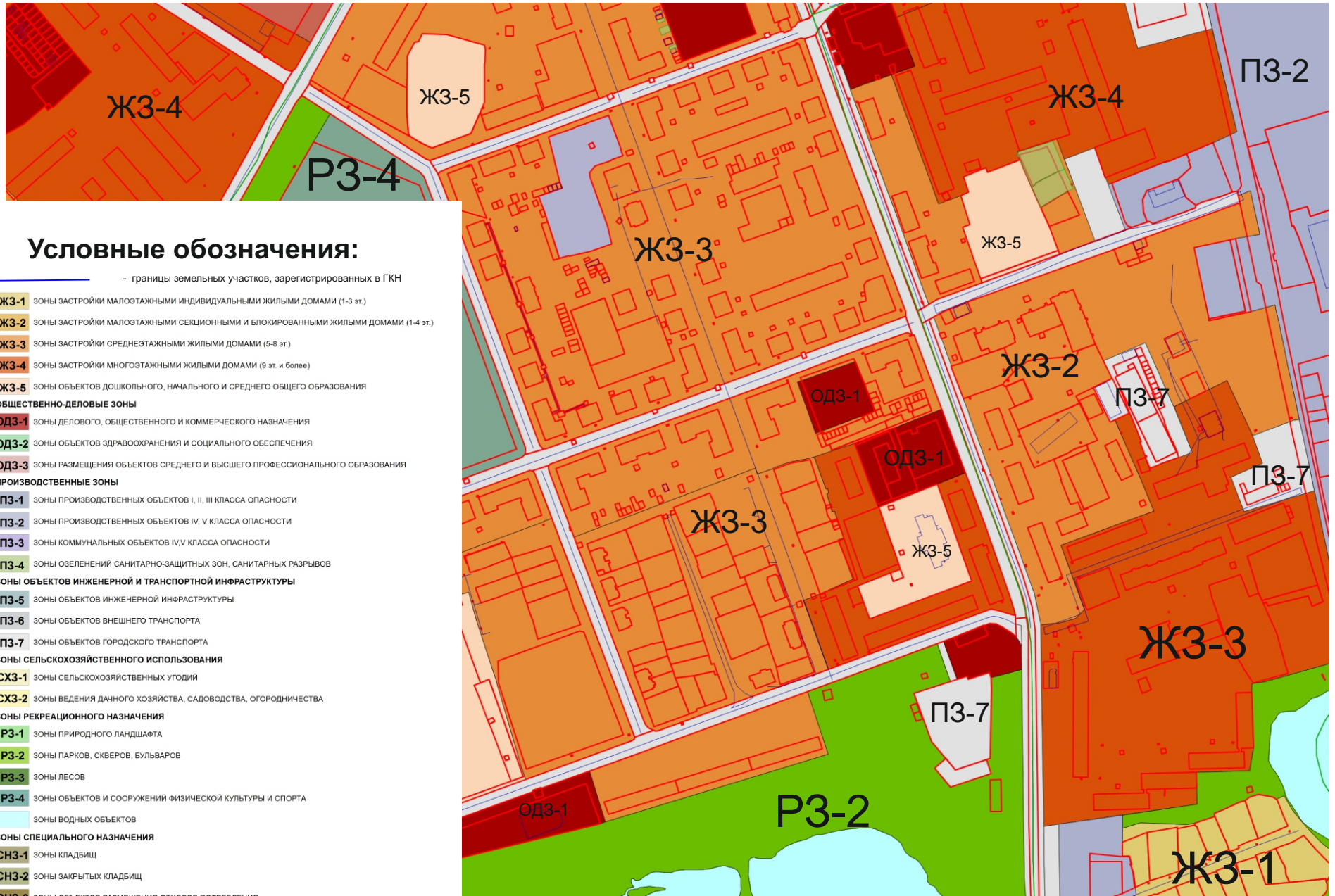
Анализ исходных материалов. Ситуационный план М 1:5000



Условные обозначения

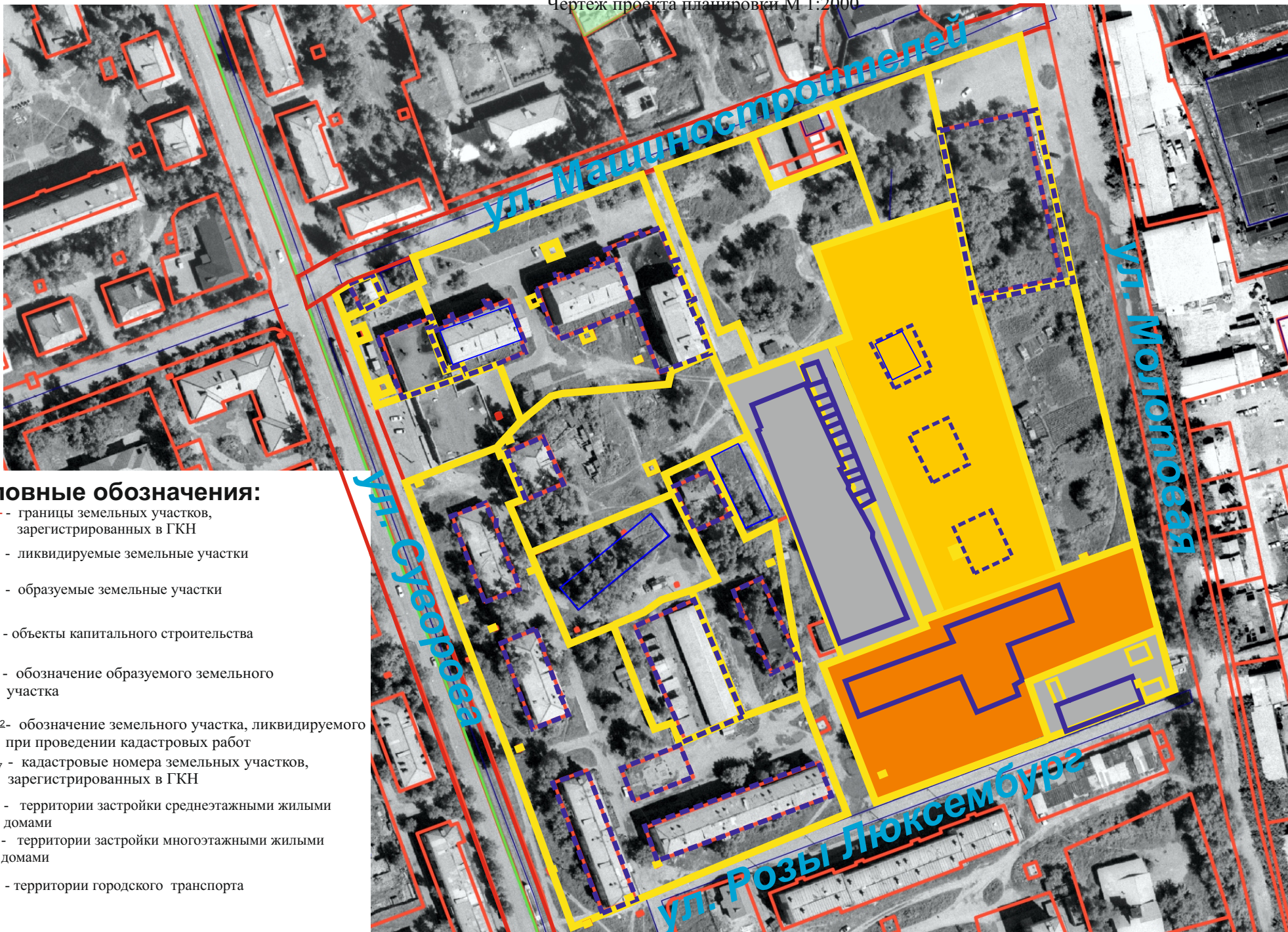
-  - граница территории, применительно к которой разработан проект планировки
-  - границы кадастровых кварталов
-  - границы земельных участков, состоящих в ЕГРН
-  - улично-дорожная сеть

**Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Розы Люксембург – ул. Суворова -
- ул. Машиностроителей 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 ул. Розы Люксембург - ул. Суворова - ул. Машиностроителей
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации

Чертеж проекта планировки М 1:2000



Условные обозначения:

— границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН

— ликвидируемые земельные участки

— образуемые земельные участки

— объекты капитального строительства

:ЗУ1 — обозначение образуемого земельного участка

38:31:000049:222- обозначение земельного участка, ликвидируемого при проведении кадастровых работ

38:31:000049:227 — кадастровые номера земельных участков, зарегистрированных в ГКН

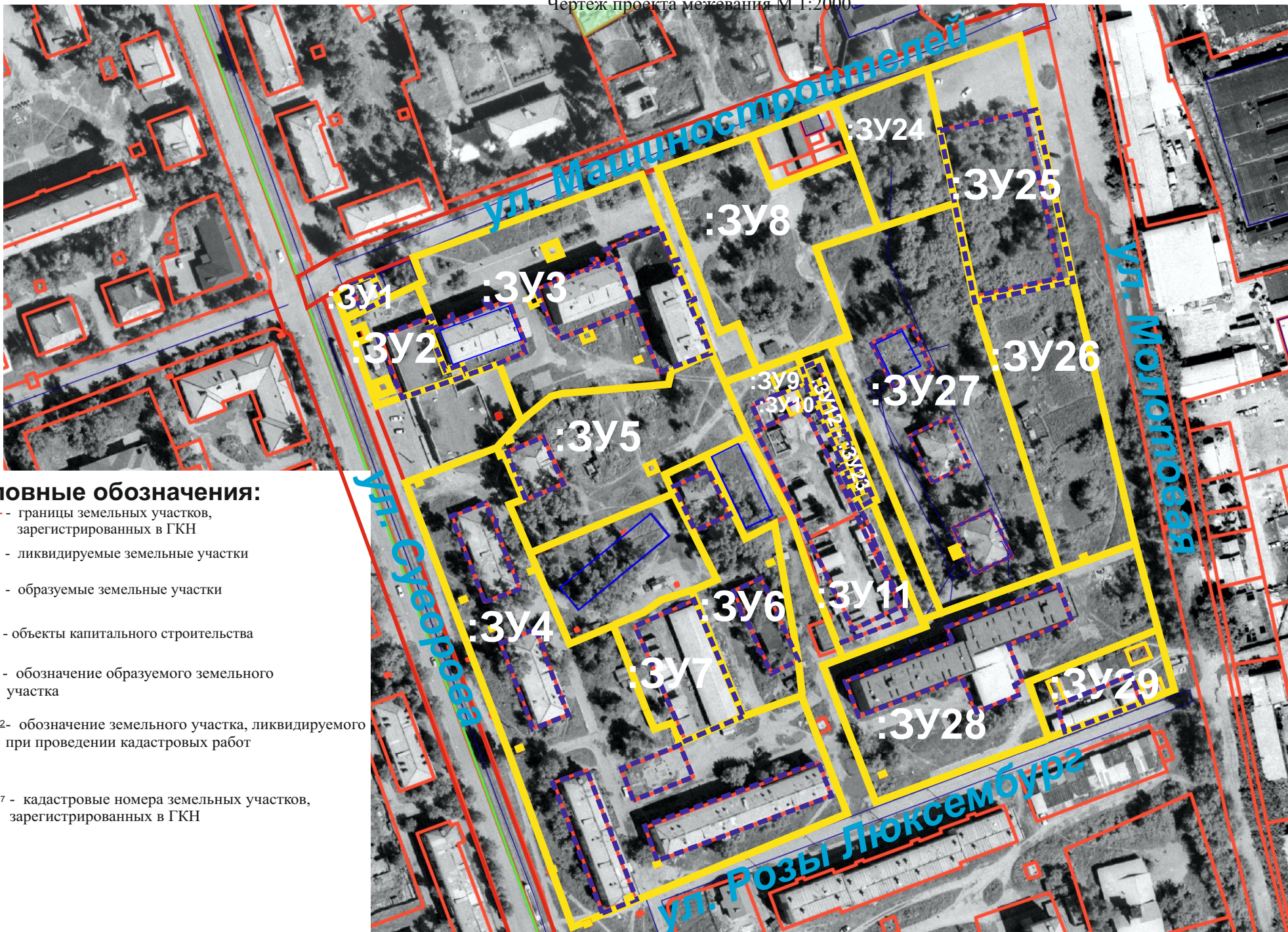
— территории застройки среднеэтажными жилыми домами

— территории застройки многоэтажными жилыми домами





— территории городского транспорта

Проект планировки и проект межевания территории в районе ул.Розы Люксембург - ул.Суворова -ул. Машиностроителей
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации

Чертеж проекта межевания М 1:2000



Условные обозначения:

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

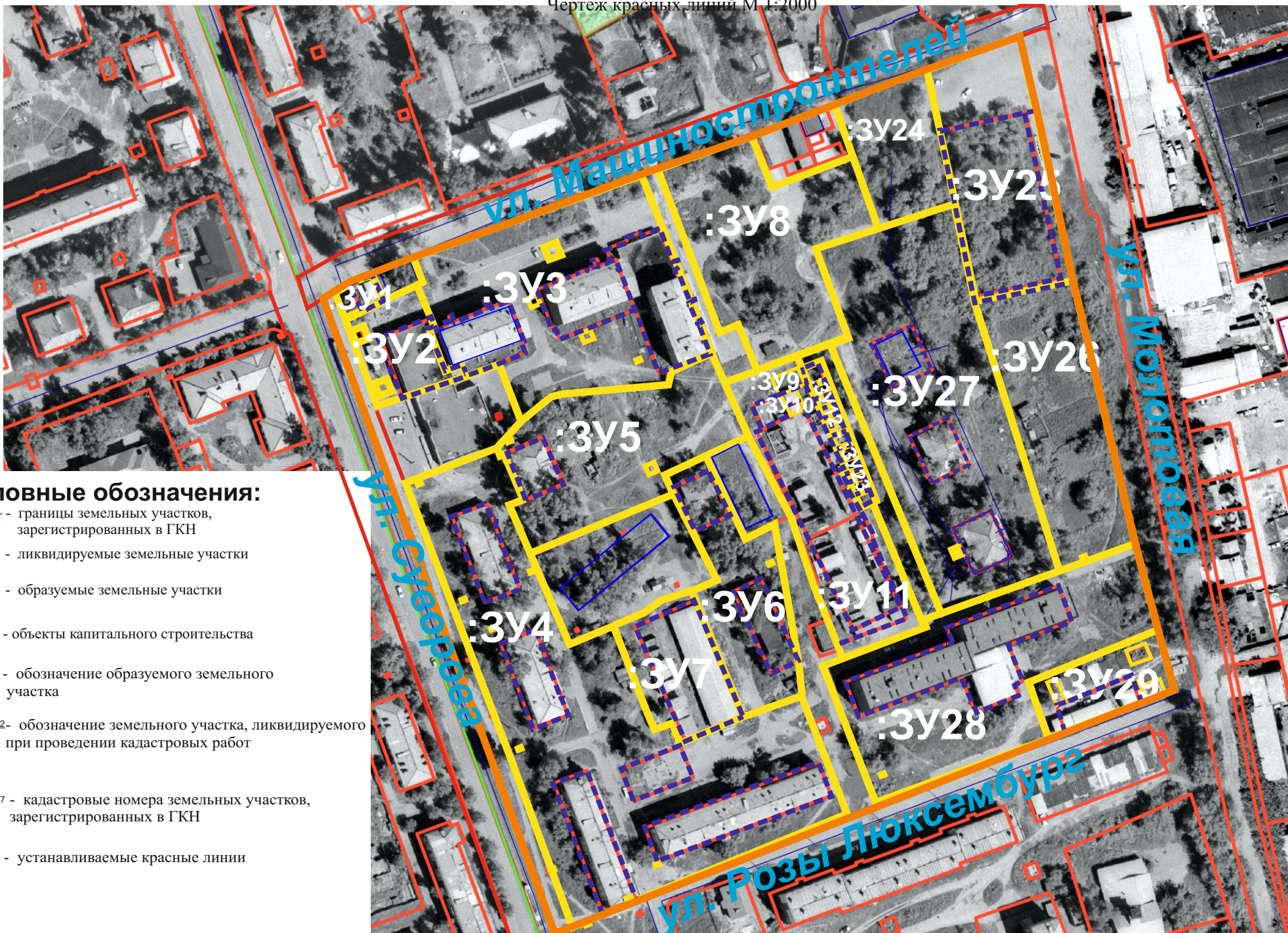
:ЗУ1 - обозначение образуемого земельного участка

38:31.000049.222- обозначение земельного участка, ликвидируемого при проведении кадастровых работ

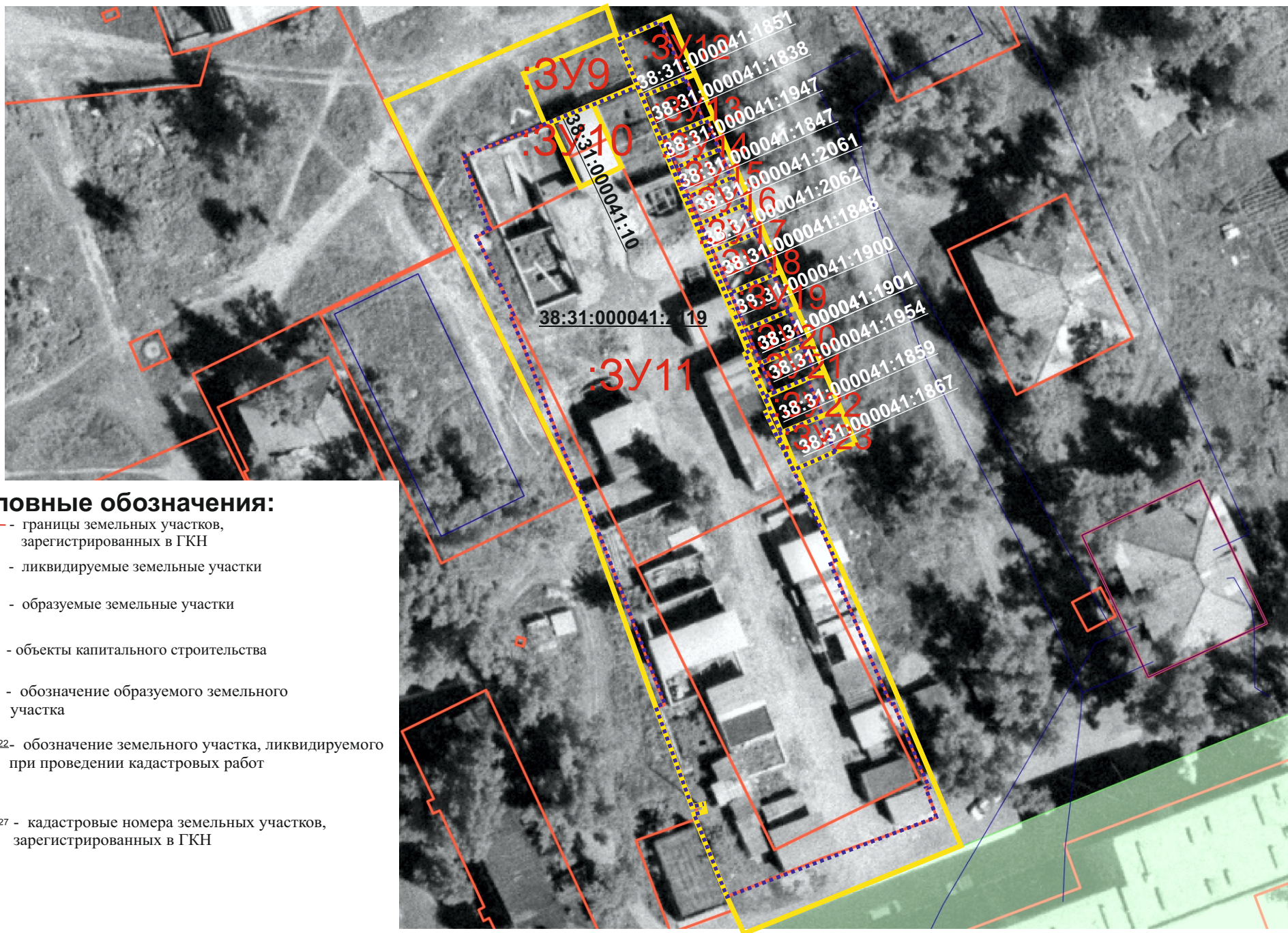
38:31.000049.227 - кадастровые номера земельных участков, зарегистрированных в ГКН

Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Розы Люксембург - ул. Суворова - ул. Машиностроителей
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации





Чертеж красных линий М 1:2000



Проект планировки и проект межевания территории в районе ул.Розы Люксембург - ул.Суворова -ул. Машиностроителей
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Чертеж проекта межевания (ЗУ9-ЗУ23) М 1:500



Условные обозначения:

-  - границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
-  - ликвидируемые земельные участки
-  - образуемые земельные участки
-  - объекты капитального строительства
- :ЗУ1** - обозначение образуемого земельного участка
- 38:31:000049:222-** обозначение земельного участка, ликвидируемого при проведении кадастровых работ
- 38:31:000049:227** - кадастровые номера земельных участков, зарегистрированных в ГКН