

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

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА

Местоположение: Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское,
в районе ул. Карла Маркса – ул. Красноармейская – ул. Пионерская

**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 территорий осуществляется применительно к застроенной территории, расположенной в районе ул. Карла Маркса – ул. Красноармейская – ул. Пионерская г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.

Проект планировки и межевания территории разработан в отношении земельного участка 38:31:000030:415, а так же в отношении планировочной единицы города в границах ул. Карла Маркса – ул. Красноармейская – ул. Пионерская г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации на основании решения, принятого по результатам рассмотрения предложения, поступившего от гражданина Котляровой М.В., а так же на основании постановления администрации города Усолье-Сибирское № 2915 от 29.12.2017г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе ул. Карла Маркса – ул. Красноармейская – ул. Пионерская 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 образуемого земельного участка, 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. Карла Маркса – ул. Красноармейская – ул. Пионерская 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 07.09.206г. № 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

Земельный участок :ЗУ18 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000030:216 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ19 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000030:61 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ20 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000030:1734 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.

Определение размера земельного участка осуществляется на основании градостроительных нормативов в соответствии с 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 ПЗ-2 (зона промышленных объектов IV, V класса опасности), зоне застройки малоэтажными индивидуальными жилыми домами (ЖЗ-1). Проектом планировки и межевания территории образуемым земельным участкам, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

- :ЗУ1 - «для индивидуального жилищного строительства 2.1»;
- :ЗУ2 - «малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1»;
- :ЗУ3 - «для индивидуального жилищного строительства 2.1»;
- :ЗУ4 - «пищевая промышленность 6.4»;
- :ЗУ5 - «пищевая промышленность 6.4»;
- :ЗУ6 - «для индивидуального жилищного строительства 2.1»;
- :ЗУ7 - «для индивидуального жилищного строительства 2.1»;
- :ЗУ8 - «для индивидуального жилищного строительства 2.1»;
- :ЗУ9 - «для индивидуального жилищного строительства 2.1»;
- :ЗУ10 - «для индивидуального жилищного строительства 2.1»;
- :ЗУ11 - «ведение огородничества 13.1»;
- :ЗУ12 - «для индивидуального жилищного строительства 2.1»;
- :ЗУ13 - «ведение огородничества 13.1»;
- :ЗУ14 - «ведение огородничества 13.1»;
- :ЗУ15 - «для индивидуального жилищного строительства 2.1»;
- :ЗУ16 - «для индивидуального жилищного строительства 2.1»;
- :ЗУ17 - «для индивидуального жилищного строительства 2.1»;
- :ЗУ18 - «для индивидуального жилищного строительства 2.1»;
- :ЗУ19 - «для индивидуального жилищного строительства 2.1»;
- :ЗУ20 - «пищевая промышленность 6.4»;

Код 2.1, код 6.4, код 13.1 вида разрешенного использования земельного участка, установленный классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. № 540.

Для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства 2.1» Правилами землепользования и застройки установлены предельные максимальные (минимальные) размеры земельных участков: минимальный размер земельного участка 400 кв.м, максимальный размер земельного участка 2500 кв.м.

Для вида разрешенного использования «пищевая промышленность 6.4» Правилами землепользования и застройки установлены предельные максимальные (минимальные) размеры земельных участков: минимальный размер земельного участка 0,01 га, максимальный размер земельного участка 10 га.

Для вида разрешенного использования «ведение огородничества 13.1» Правилами землепользования и застройки установлены предельные максимальные (минимальные) размеры земельных участков: минимальный размер земельного участка 0,01га максимальный размер земельного участка 0,25га.

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. Общие сведения о границах земельных участков и их характеристиках

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

Сведения о границах вновь образуемых, уточняемых и ликвидируемых земельных участках представлены в таблице 4.

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, ул. Красноармейская, з/у 6	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1	941
:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Красноармейская, з/у 10-1	земли населенных пунктов	малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1	715
:ЗУ3	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Красноармейская, з/у 10а	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1	936
:ЗУ4	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Красноармейская, з/у 16	земли населенных пунктов	пищевая промышленность 6.4	1038
:ЗУ5	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Красноармейская, з/у 16б	земли населенных пунктов	пищевая промышленность 6.4	1215
:ЗУ6	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Пионерская, з/у 2	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1	1347

:ЗУ7	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Пионерская, з/у 4а	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1	983
:ЗУ8	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Пионерская, з/у 6	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1	1074
:ЗУ9	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Пионерская, з/у 8	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1	2181
:ЗУ10	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Пионерская, з/у 16	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1	1388
:ЗУ11	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, с восточной стороны прилегает к усадьбе №16 по Пионерской ул.	земли населенных пунктов	ведение огородничества 13.1	650
:ЗУ12	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Пионерская, з/у 18	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1	1534
:ЗУ13	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Пионерская, з/у 20	земли населенных пунктов	ведение огородничества 13.1	719
:ЗУ14	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе ул. Пионерская, 20	земли населенных пунктов	ведение огородничества 13.1	786
:ЗУ15	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Пионерская, з/у 22	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1	2312
:ЗУ16	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Пионерская, з/у 24а	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1	822
:ЗУ17	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Пионерская, з/у 24	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1	1086

:ЗУ18	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Пионерская, з/у 26	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1	1088
:ЗУ19	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Пионерская, з/у 30	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1	1145
:ЗУ20	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Карла Маркса, з/у 21а	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1	1982

Ведомость ликвидируемых земельных участков

Таблица 2

Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь образуемого земельного участка, м2
38:31:000030:69	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Красноармейская, з/у 6	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1	932
38:31:000030:159	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Красноармейская, 16	Земли населенных пунктов	для эксплуатации нежилого одноэтажного кирпичного здания кафе «Метелица»	1011
38:31:000030:415	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Красноармейская, 16	Земли населенных пунктов	для эксплуатации склада	920
38:31:000030:443	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Пионерская, 2	Земли населенных пунктов	для эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек	1303
38:31:000030:1421	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Пионерская, 4а	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	900
38:31:000030:218	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Пионерская, 6	Земли населенных пунктов	для эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек	798

38:31:000030: 268	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Пионерская, 8	Земли населенных пунктов	для эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек	2025
38:31:000030: 1746	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Пионерская, 16	Земли населенных пунктов	для эксплуатации индивидуального жилого дома и хозяйственных построек	1325
38:31:000030: 452	г. Усолье-Сибирское, с восточной стороны прилегает к усадьбе №16 по Пионерской ул.	Земли населенных пунктов	для ведения огородничества	442
38:31:000030: 1482	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Пионерская, 18	Земли населенных пунктов	для эксплуатации индивидуального жилого дома и хозяйственных построек	1415
38:31:000030: 310	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Пионерская, 20	Земли населенных пунктов	для ведения огородничества	661
38:31:000030: 267	-	Земли населенных пунктов	для ведения огородничества	437

Ведомость уточняемых земельных участков

Таблица 3

Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь образуемого земельного участка, м ²
38:31:000030:12	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Красноармейская, з/у 4	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1	1011

Каталог координат земельных участков в системе МСК-38, зона 3

Таблица 3

№ п/п			№ п/п		
	X	Y		X	Y
1	439406.54	3292616.63	1	439382.52	3292731.87
2	439437.76	3292594.12	2	439376.12	3292691.66
3	439465.77	3292582.68	3	439394.91	3292690.93
4	439474.15	3292603.19	4	439396.35	3292691.79
5	439406.54	3292616.63	5	439397.40	3292703.20
			6	439399.35	3292704.94
			7	439401.07	3292725.46
			8	439400.16	3292729.23
			9	439398.49	3292731.48
			10	439382.52	3292731.87
10	439482.74	3292648.34	10	439400.42	3292707.27
11	439493.90	3292630.12	11	439399.96	3292690.26
12	439494.26	3292629.69	12	439398.95	3292656.97

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, установлены зоны с особыми условиями использования территорий (охранная зона электрических сетей, связи, теплотрассы). Разработаны чертежи проектов планировки и межевания территории в М 1:2000 на основе топографической съемки территории.

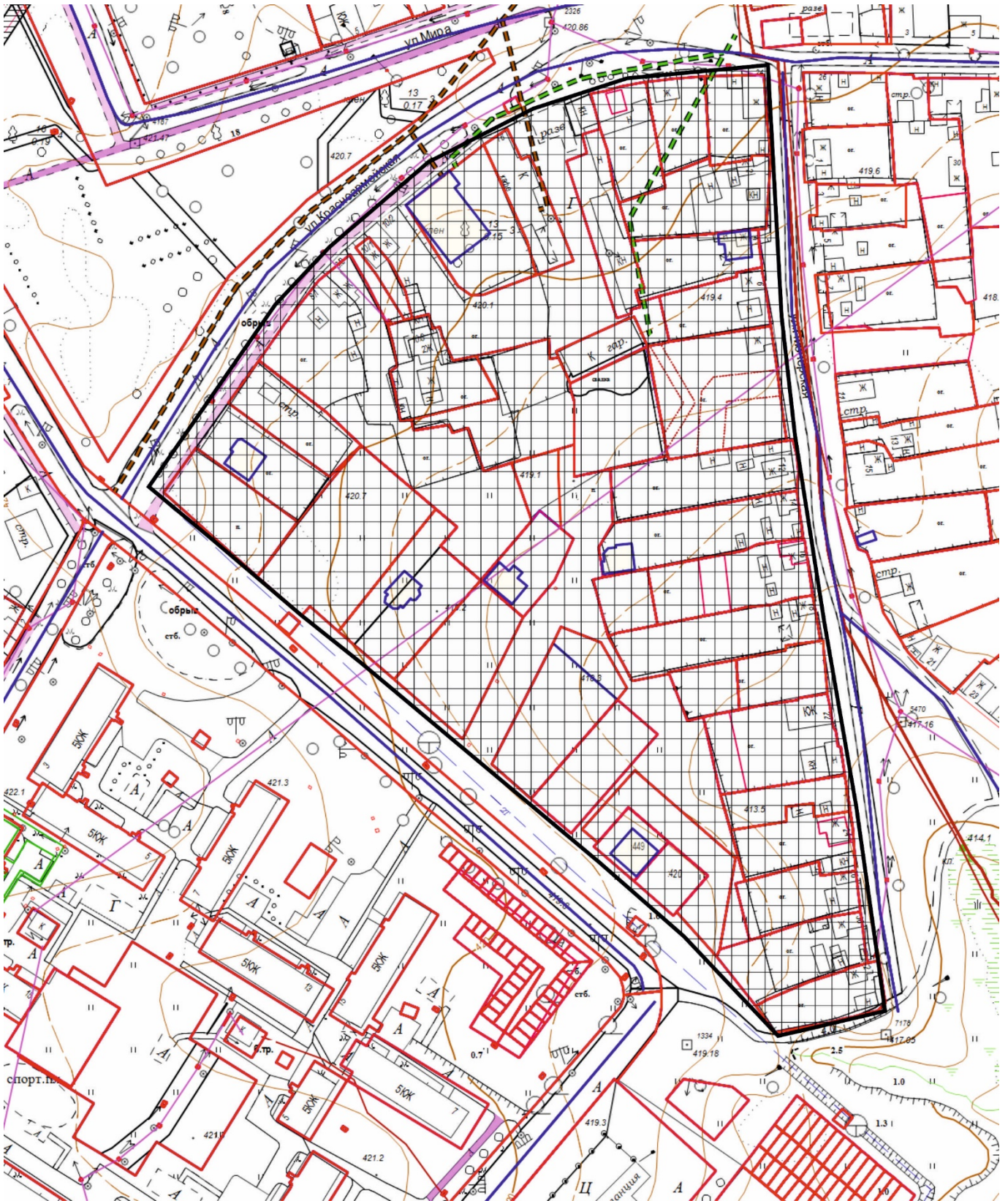
СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

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.

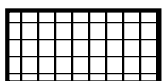
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы

Ситуационный план

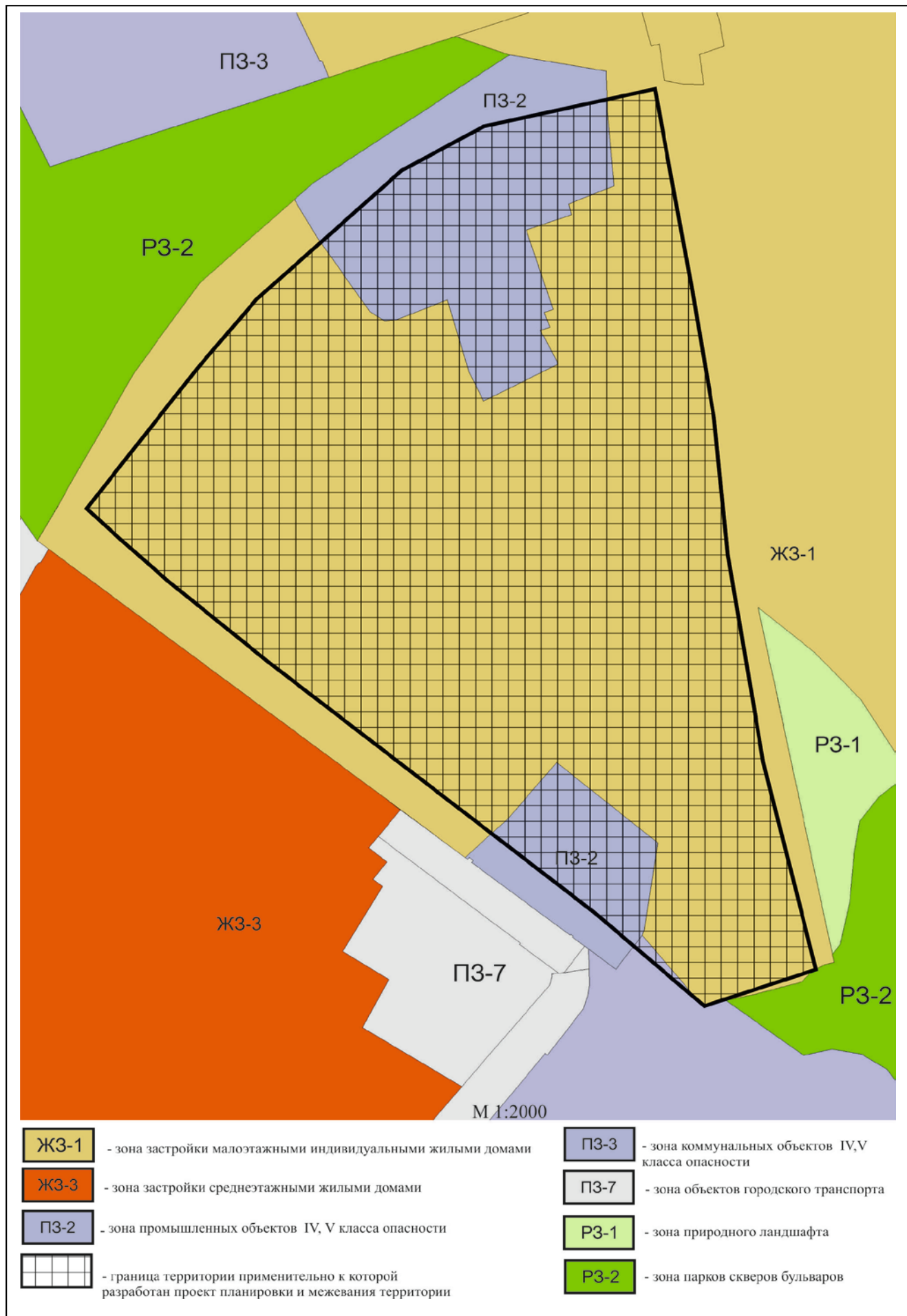


Условные обозначения:

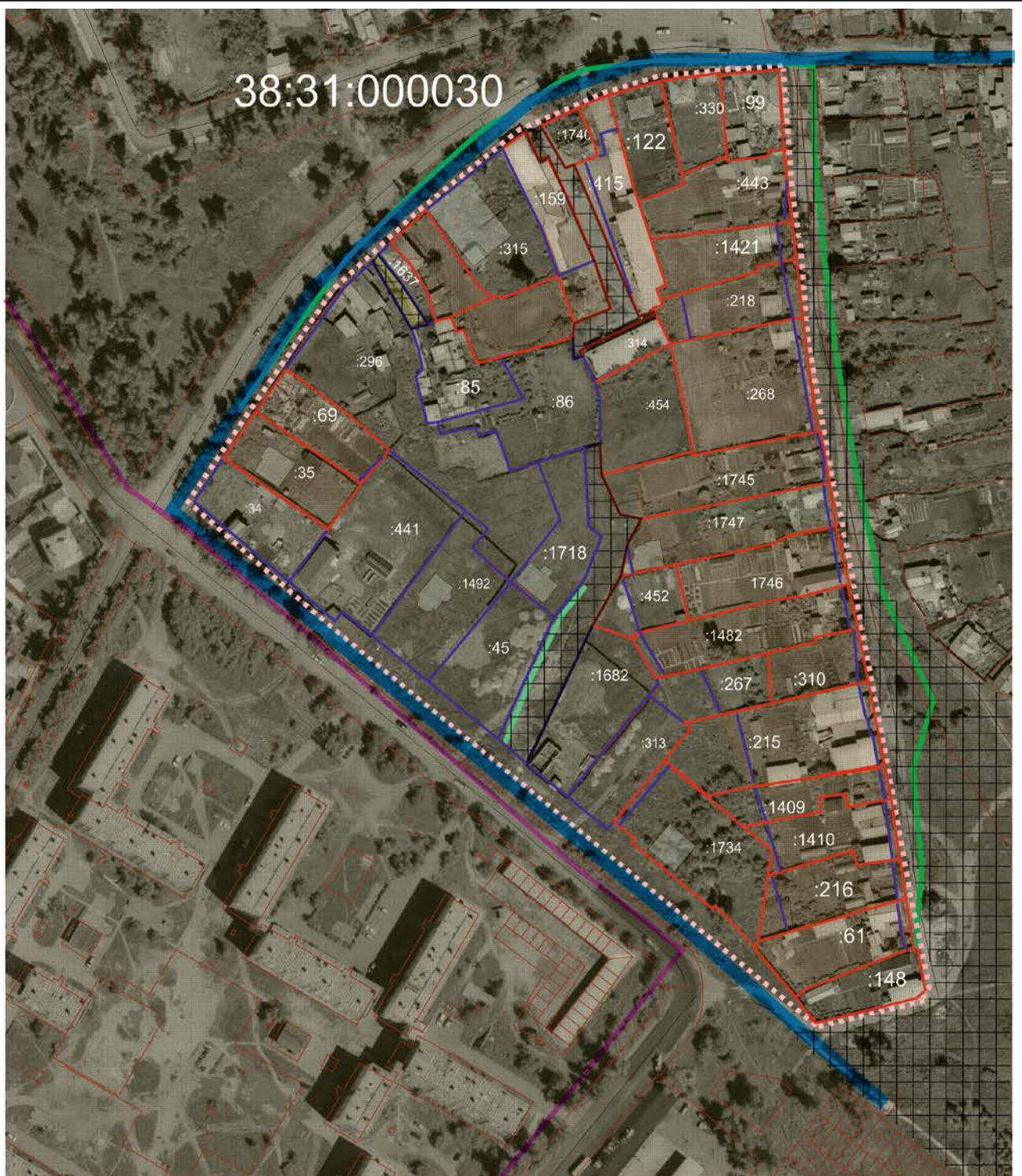


- граница территории применительно к которой разработан проект планировки и межевания территории

Фрагмент правил землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское»



ПЛАН ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



Условные обозначения:

- | | | | |
|--|--|---|--|
|  :247 | - кадастровый номер земельного участка |  | - граница охранной зоны электрических сетей |
|  | - красные линии улиц |  | - границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН |
|  | - границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН |  | - границы проектируемого земельного участка |
|  | - границы проектируемого земельного участка |  | - здания, строения |
|  | - здания, строения |  | - граница охранной зоны теплотрассы |
|  | - земли (территории) общего пользования |  | - граница охранной зоны связи |
|  | - границы охранной зоны связи | | |

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы

