

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 жилых домов № № 15, 19 по пр-кту Космонавтов

**г. Усолье-Сибирское
2018 г.**

	Содержание	№ страницы
Часть 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	3-9
	Графические материалы: Ситуационный план	11
	Фрагмент правил землепользования и застройки г. Усолье-Сибирское	12
	План планировки территории	13
Часть 1.2	Проект межевания территории	
	Графические материалы: План межевания территории	14
	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 жилых домов № № 15, 19 по пр-кту Космонавтов г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.

Проект планировки и межевания территории разработан в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 38:31:000055:67, 38:31:000055:535, 38:31:000055:7709, 38:31:000055:7697, а так же в отношении планировочной единицы в районе жилых домов № № 15, 19 по пр-кту Космонавтов г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации, на основании заявления заинтересованного лица, постановления администрации города Усолье-Сибирское № 777 от 11.04.2018г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе жилых домов № № 15, 19 по пр-кту Космонавтов 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, впоследствии, проведения кадастровых работ по формированию межевого плана и постановки на кадастровый учет земельных участков.

Проект планировки и межевания территории в районе жилых домов № № 15, 19 по пр-кту Космонавтов 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 :ЗУ1 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000055:386и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ2 образован в 2 этапа

1 этап - путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000055:67и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

2 этап – путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 38:31:000055:535, 38:31:000055:7709 и земельного участка, образованного на 1 этапе.

Земельный участок :ЗУ3 образован в 2 этапа:

1 этап – путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 38:31:000055:7745 и 38:31:000055:72.

2 этап –путем перераспределения земельного участка, образованного на 1 этапе и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ4 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000055:435и 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 :ЗУ1, :ЗУ4 расположены в территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ-3), земельные участки :ЗУ2; :ЗУ3 в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ - 1). Проектом планировки и межевания территории образуемым земельным участкам, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

:ЗУ1 - «среднеэтажная жилая застройка 2.5»;

:ЗУ2 –«магазины 4.4»;

:ЗУ3 - «дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1.»;

:ЗУ4 - «среднеэтажная жилая застройка 2.5».

Код 2.5, код 4.4, код 3.5.1 .вида разрешенного использования земельных участков установлены классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. № 540.

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.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское» виду разрешенного использования **«дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1.»** определены следующие параметры разрешенного использования: Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению. Предельное количество этажей – 2.Минимальный размер земельного участка 35 кв.м. на одно место. Объекты капитального строительства (стены здания) располагаются на расстоянии 25 м до красных линий, до стен жилых домов и до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений – по нормам инсоляции и освещенности. Отступ от красных линий – 25 м., при новом строительстве. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 50%. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1м, при новом строительстве, а так же на основании расчетов по требованиям норм инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям. Минимальный процент спортивно- игровых площадок- 20% Участки детских дошкольных учреждений не должны примыкать к магистральным улицам.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское» виду разрешенного использования «**среднеэтажная жилая застройка 2.5.**» определены следующие параметры разрешенного использования: 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. Отступ от красной линии – 5 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%. 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- 1м, при новом строительстве, а так же 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.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское» виду разрешенного использования «**магазины 4.4.**» определены следующие параметры разрешенного использования: Минимальный размер земельного участка 300 кв. м. Максимальный размер земельного участка 0,1 га. Минимальный размер земельного участка для существующих объектов в целях оформления прав на земельный участок в порядке, установленном статьей 39.20 Земельного кодекса, не регламентируется. Отступ от красной линии- не менее 5 метров, при новом строительстве. Максимальное количество этажей – до 2 эт. Высота – до 10 м. Минимальный процент озеленения – 10%. Максимальная высота оград – 1,5 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 70%. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м.

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.

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, пр-кт Космонавтов, 15	земли населенных пунктов	среднеэтажная жилая застройка 2.5	2019
:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье – Сибирское, пр-кт Космонавтов, 15А	земли населенных пунктов	магазины 4.4	1009
:ЗУ3	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе жилых домов №№17, 19 по пр-кту Космонавтов	земли населенных пунктов	дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1	12551
:ЗУ4	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье – Сибирское, пр-кт Космонавтов, 19	земли населенных пунктов	среднеэтажная жилая застройка 2.5	9814

Ведомость ликвидируемых земельных участков

Таблица 2

Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь ликвидируемого земельного участка, м2
38:31:000055:386	Иркутская область, г. Усолье – Сибирское, пр-кт Космонавтов, 15	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома	503
38:31:000055:769 7	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, прилегает к земельному участку по проспекту Космонавтов, 15А	Земли населенных пунктов	для строительства офиса	69
38:31:000055:770 9	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, прилегает к земельному участку по проспекту Космонавтов, 15А	Земли населенных пунктов	для строительства магазина продовольственных и промышленных товаров	69
38:31:000055:67	Иркутская область, г. Усолье – Сибирское, пр-кт Космонавтов, 15А	земли населенных пунктов	для строительства магазина продовольственных и промышленных товаров	640
38:31:000055:535	Иркутская область, г. Усолье – Сибирское, пр-кт Космонавтов, 15А	земли населенных пунктов	для строительства магазина продовольственных и промышленных товаров	165
38:31:000055:435	Иркутская область, г. Усолье – Сибирское, пр-кт Космонавтов, 15А	земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома	2499
38:31:000055:833 6	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, во дворе жилого дома № 19 по проспекту Космонавтов	земли населенных пунктов	для установки детского игрового оборудования	300

38:31:000055:774 5	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе жилых домов №№17, 19 по пр-кту Космонавтов	земли населенных пунктов	для строительства детского сада	5408
38:31:000055:72	Иркутская область, расположен в г. Усолье-Сибирское, в районе кафе "Лион" по пр. Космонавтов	земли населенных пунктов	для строительства детского сада	3600

Каталог координат образуемых земельных участков в системе МСК-38

Таблица 3

:ЗУ1			:ЗУ2		
Номер точки	Координата X	Координата Y	Номер точки	Координата X	Координата Y
1	433671.98	3292285.30	1	433640.38	3292312.14
2	433698.92	3292326.46	2	433662.91	3292346.30
3	433665.01	3292349.45	3	433661.67	3292347.19
4	433662.82	3292346.12	4	433652.11	3292353.57
5	433640.38	3292312.14	5	433642.56	3292359.97
6	433637.95	3292308.41	6	433639.23	3292354.98
1	433671.98	3292285.30	7	433619.81	3292325.87
:ЗУ3			8	433638.92	3292313.08
Номер точки	Координата X	Координата Y	1	433640.38	3292312.14
1	433792.36	3292282.16	:ЗУ4		
2	433706.02	3292338.64			
3	433735.65	3292383.39			
4	433773.42	3292440.40	Номер точки	Координата X	Координата Y
5	433775.38	3292439.02	1	433702.30	3292333.40
6	433777.11	3292437.81	2	433684.53	3292345.00
7	433794.85	3292425.34	3	433685.63	3292346.82
8	433822.87	3292407.91	4	433681.15	3292349.52
9	433859.76	3292382.40	5	433680.11	3292347.79
10	433826.67	3292333.88	6	433641.04	3292373.39
11	433826.38	3292333.98	7	433718.86	3292489.48
12	433825.73	3292333.02	8	433769.13	3292455.46
13	433825.84	3292332.86	9	433763.89	3292447.11
14	433807.12	3292304.57	10	433767.78	3292444.37
15	433806.45	3292304.92	11	433773.42	3292440.40
16	433805.46	3292303.38	12	433735.65	3292383.39
17	433806.08	3292302.97	13	433706.02	3292338.64
1	433792.36	3292282.16	1	433702.30	3292333.40
			Внутренний контур объекта		
			14	433741.47	3292470.16
			15	433736.94	3292472.82
			16	433734.03	3292467.87
			17	433738.56	3292465.21
			14	433741.47	3292470.16
			Внутренний контур объекта		
			18	433662.25	3292387.21
			19	433658.03	3292390.36
			20	433654.82	3292386.07

21	433659.04	3292382.91
18	433662.25	3292387.21
Внутренний контур объекта		
22	433689.29	3292398.89
23	433686.42	3292394.51
24	433690.72	3292391.69
25	433693.59	3292396.07
22	433689.29	3292398.89
Внутренний контур объекта		
26	433703.18	3292351.27
27	433693.14	3292357.87
28	433692.87	3292357.46
29	433687.28	3292348.94
30	433697.32	3292342.35
31	433697.58	3292342.75

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, М 1:2500 и М 1:5000 на основе топографической съемки территории.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

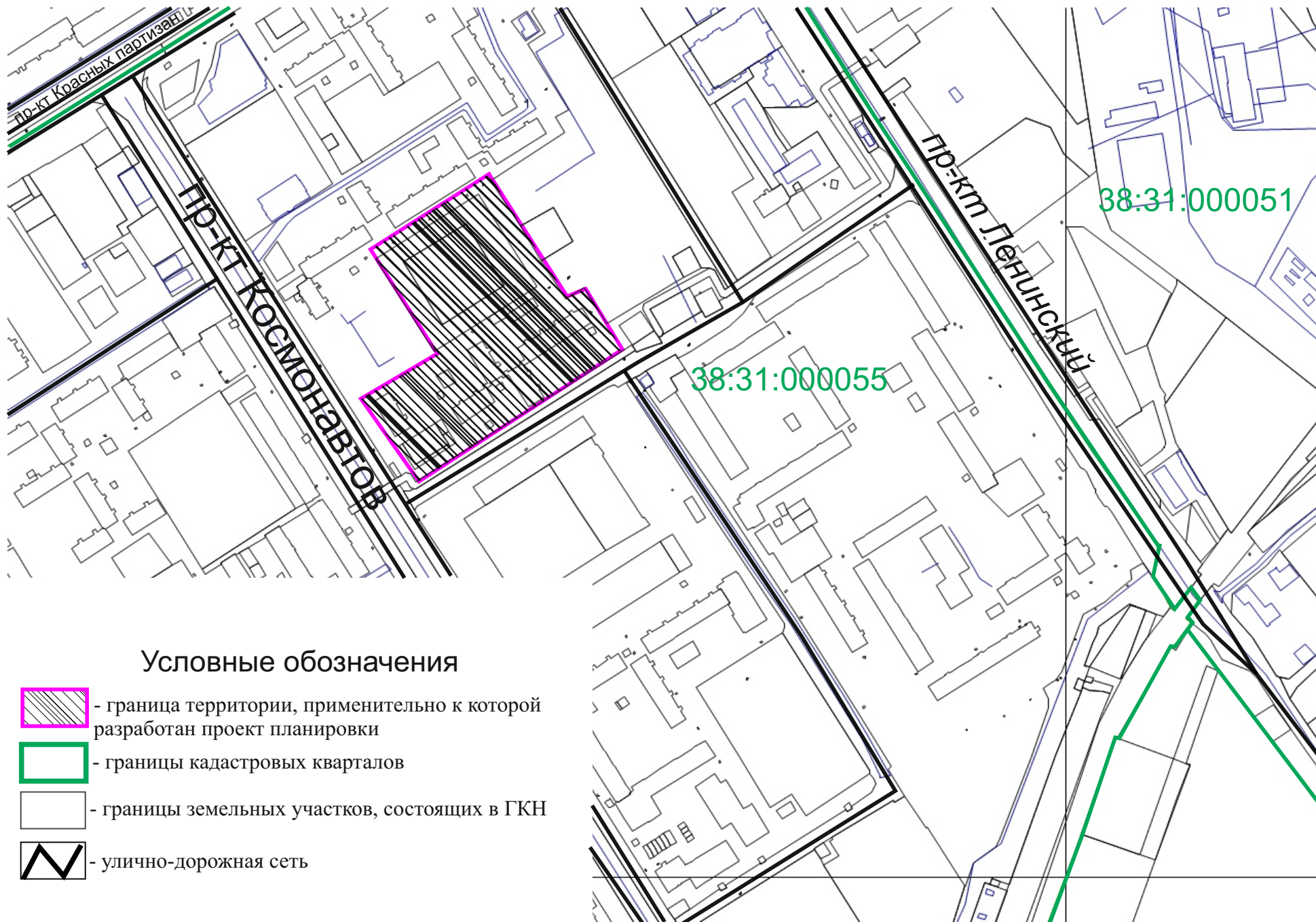
1. Градостроительный кодекс РФ.
2. Земельный кодекс РФ.
3. Федеральный закон от 10.01.2002г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
4. Федеральный закон от 21.02.1992г. №2395-1 «О недрах».
5. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

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.

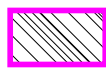



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы

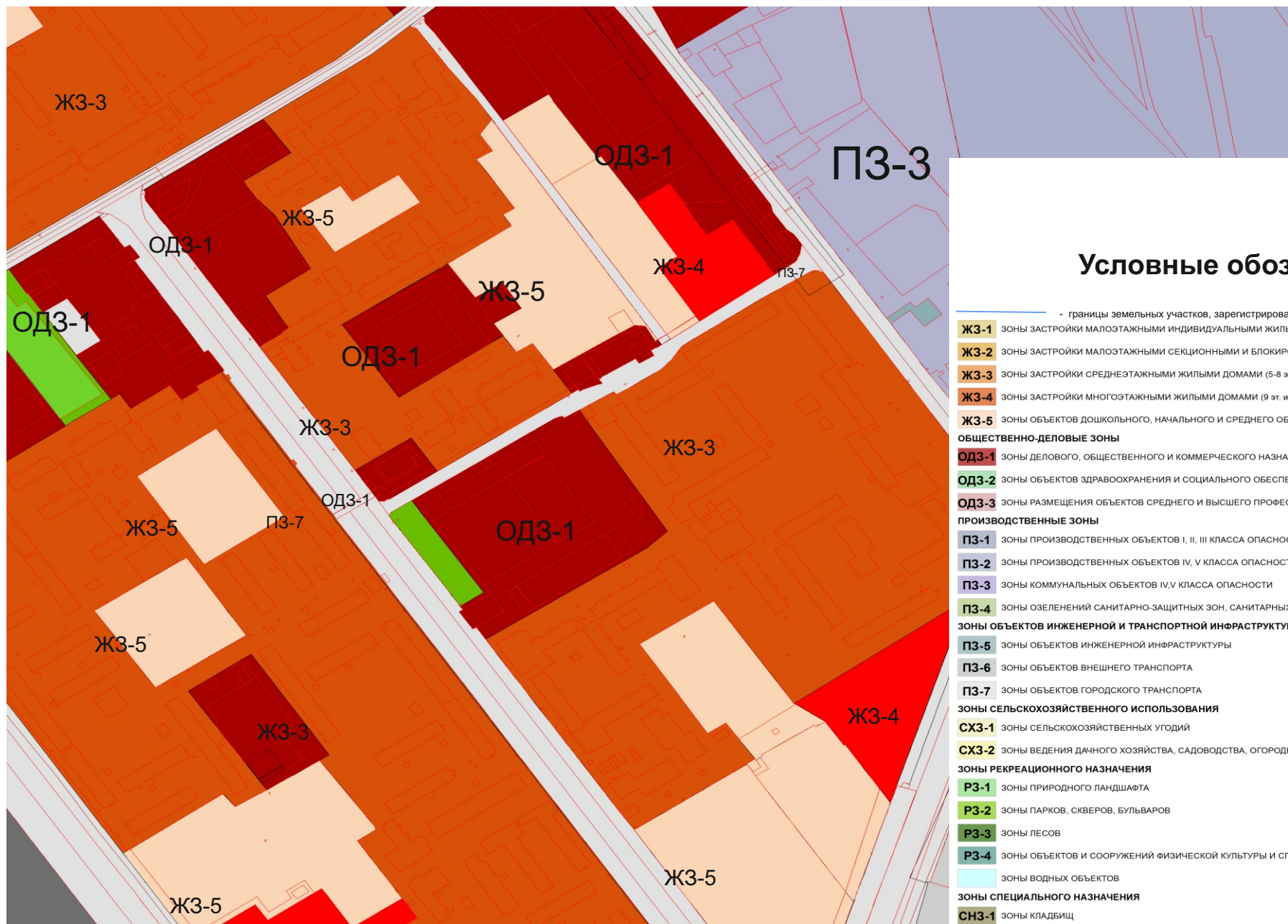
Проект планировки и проект межевания территории в районе жилых домов №№ 15, 19 по пр-кту Космонавтов
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Анализ исходных материалов. Ситуационный план М 1:5000



Условные обозначения

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

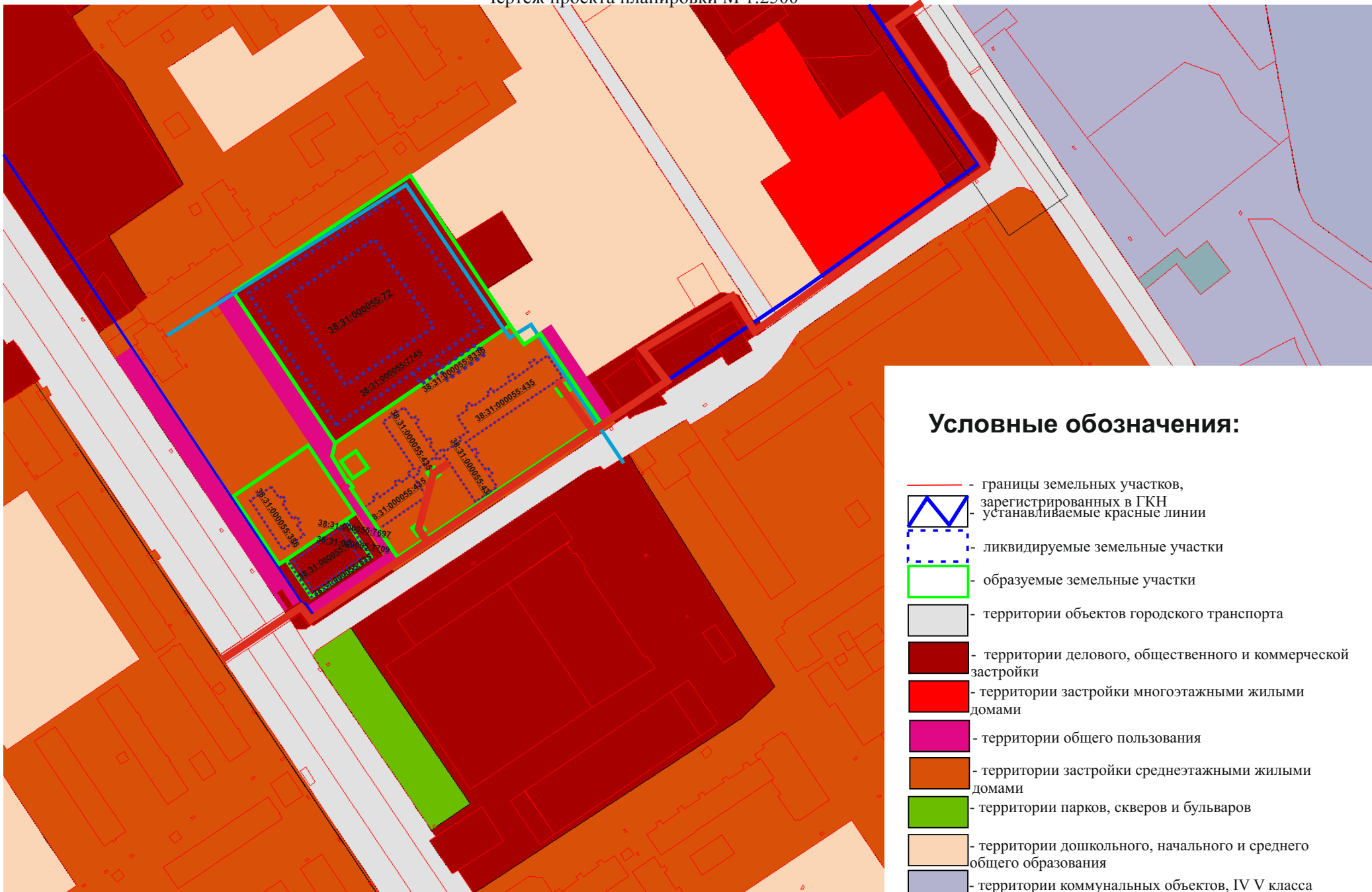
**Проект планировки и проект межевания территории в районе жилых домов № № 15, 19 по пр-кту Космонавтов
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации**
Анализ исходных материалов. Фрагмент Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское» М 1:5000



Условные обозначения:

- границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
- ЖЗ-1** зоны застройки малоэтажными индивидуальными жилыми домами (1-3 эт.)
- ЖЗ-2** зоны застройки малоэтажными секционными и блокированными жилыми домами (1-4 эт.)
- ЖЗ-3** зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (5-8 эт.)
- ЖЗ-4** зоны застройки многоэтажными жилыми 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 кладбищ
- СНЗ-2** зоны закрытых кладбищ
- СНЗ-3** зоны объектов размещения отходов потребления

Проект планировки и проект межевания территории в районе жилых домов № № 15, 19 по пр-кту Космонавтов
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Чертеж проекта планировки М 1:2500



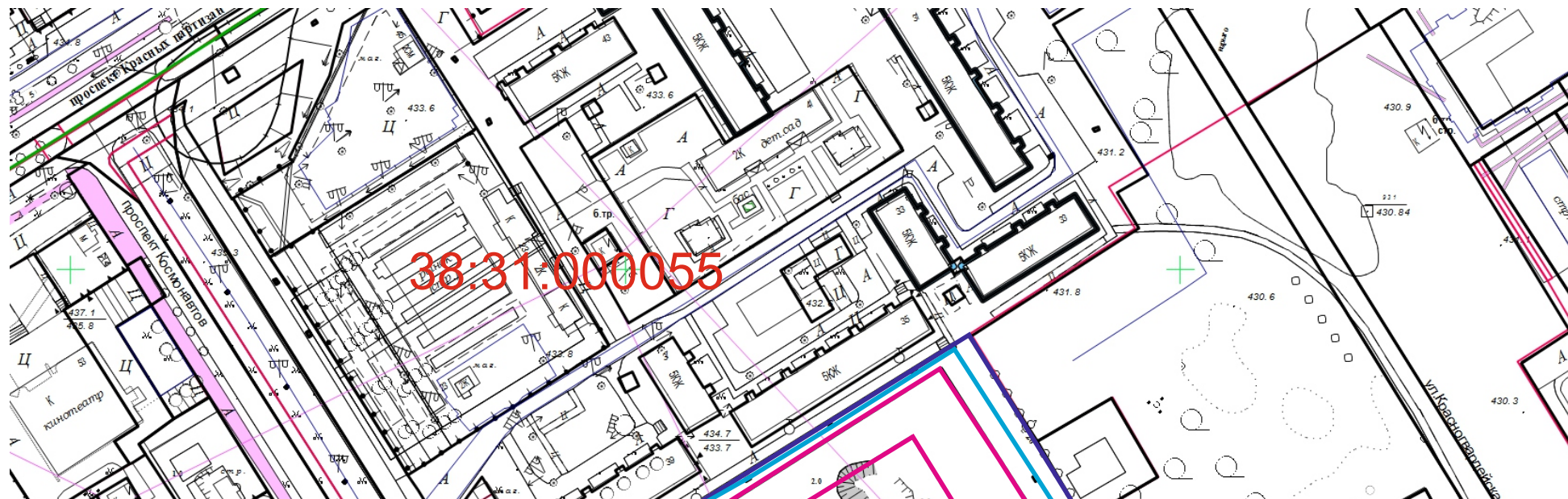
Условные обозначения:

-  - границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
-  - устанавливаемые красные линии
-  - ликвидируемые земельные участки
-  - образуемые земельные участки
-  - территории объектов городского транспорта
-  - территории делового, общественного и коммерческой застройки
-  - территории застройки многоэтажными жилыми домами
-  - территории общего пользования
-  - территории застройки среднеэтажными жилыми домами
-  - территории парков, скверов и бульваров
-  - территории дошкольного, начального и среднего общего образования
-  - территории коммунальных объектов, IV V класса объектов опасности
-  38:31:000055:222 - кадастровые номера земельных участков, зарегистрированных в ГКН












ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы

Проект планировки и проект межевания территории в районе жилых домов № № 15, 19 по пр-кту Космонавтов
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Чертеж проекта межевания М 1:2000



Условные обозначения:

-  границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
-  :ЗУ1 - кадастровый номер или обозначение земельного участка
-  - ликвидируемые земельные участки
-  - образуемые земельные участки
-  38:31.000055.222 - обозначение земельного участка, ликвидируемого при проведении кадастровых работ
-  38:31.000055.222 - кадастровые номера земельных участков, зарегистрированных в ГКН
-  38:31.000049 - номер кадастрового квартала
-  - территории общего пользования
-  - объекты капитального строительства
-  - охранный зона сетей теплоснабжения
-  - охранный зона ВОЛС

