

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 пересечения ул. Коростова - ул. Индустриальная

**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	15
	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 в районе пересечения ул. Коростова - ул. Индустриальная г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.

Проект планировки и межевания территории разработан в отношении земельных участков 38:31:000056:268, 38:31:000056:400, 38:31:000056:11а так же в отношении планировочной единицы расположенной в районе пересечения ул. Коростова - ул. Индустриальная г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации на основании постановления администрации города Усолье-Сибирское № 1055 от 28.05.2018г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе пересечения ул. Коростова –ул. Индустриальная 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 пересечения ул. Коростова - ул. Индустриальная 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

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 38:31:000056:400 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ2 образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 38:31:000056:400 и перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000056:11 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ3 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000056:268 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 :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ6 расположены в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ - 1), для земельных участков :ЗУ2, :ЗУ3 необходимо внесение изменений в Правила землепользования и застройки в части изменений территориальной зоны на зону городского транспорта, для проектируемых земельных участков :ЗУ1, :ЗУ4, :ЗУ5 необходимо внесение изменений в Правила землепользования и застройки в части изменений территориальной зоны на зону парков, скверов и бульваров (РЗ-3). Проектом планировки и межевания территории образуемым земельным участкам, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

:ЗУ1 - «Обслуживание автотранспорта 4.9.»;

:ЗУ2 –«Обслуживание автотранспорта 4.9.»;

:ЗУ3 – «Магазины 4.4»;

Код 4.9, код 5.1 вида разрешенного использования земельных участков установлены классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. № 540.

Для вида разрешенного использования «**магазины 4.4.**» Правилами землепользования и застройки установлены 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 - 1м. **Перед постановкой на кадастровый учет проектируемого земельного участкам :ЗУ3 необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.**

Для вида разрешенного использования «**обслуживание автотранспорта 4.9.**» Правилами землепользования и застройки установлены следующие параметры разрешенного использования: минимальный размер земельного участка – 0,001 га. Минимальный размер земельного участка для автостоянок принимать из расчета 22,5 кв. м. на одно машино-место, при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов - 18 кв. м на одно машино-место. Максимальный размер земельного участка – 1 га. Надземные стоянки автомобилей высотой не более 9 этажей (ярусов), подземные – не более 5 этажей (ярусов). Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений- не менее 1м. Отступ от красных линий- не менее 5м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка,

определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка -70%.

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,

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	земли населенных пунктов	обслуживание автотранспорта 4.9	4822
:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская обл., г.Усолье-Сибирское	земли населенных пунктов	обслуживание автотранспорта 4.9	274
:ЗУ3	Российская Федерация, Иркутская обл., г.Усолье-Сибирское	земли населенных пунктов	магазины 4.4.	1740

Ведомость ликвидируемых земельных участков

Таблица 2

Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь ликвидируемого земельного участка, м ²
38:31:000056:40 0	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, с северо-восточной стороны гаражного кооператива "Тракторный" по Прибайкальской автодороге	земли населенных пунктов	для строительства комплекса зданий сервисного обслуживания транспортных средств, водителей и пассажиров	3563
38:31:000056:11	Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, в районе гаражного кооператива "Тракторный" № 34, в 25-ти метрах от Прибайкальской	земли населенных пунктов	для размещения передвижной АЗС	200
38:31:000056:26 8	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе пересечения ул. Коростова и Прибайкальской автодороги	земли населенных пунктов	основной вид разрешенного использования - розничная продажа товаров и (или) оказание услуг; вспомогательный вид разрешенного использования - мелкорозничная продажа товаров и (или) оказание услуг, осуществляемые через павильоны, киоски, палатки, передвижные средства	800

Каталог координат образуемых земельных участков в системе МСК-38

Таблица 3

:ЗУ1	:ЗУ2
436803.560000 3289536.110000	436751.940000 3289560.310000
436776.112874 3289558.510360	436767.630000 3289547.920000
436773.830000 3289555.780000	436773.830000 3289555.780000
436767.630000 3289547.920000	436776.112874 3289558.510360
436751.940000 3289560.310000	436760.733917 3289571.061553
436758.120000 3289568.160000	436758.120000 3289568.160000
436760.733917 3289571.061553	436751.940000 3289560.310000
436729.650000 3289596.430000	
436710.640000 3289573.230000	
436704.402745 3289565.046366	
436806.949666 3289479.903912	
436813.110000 3289487.420000	
436823.960000 3289500.070000	
436811.000000 3289517.220000	
436804.520000 3289528.580000	

436803.560000 3289536.110000	
:3Y3	
436670.880000 3289592.450000	
436704.402745 3289565.046366	
436710.640000 3289573.230000	
436729.650000 3289596.430000	
436695.660000 3289623.850000	
436670.880000 3289592.450000	

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.

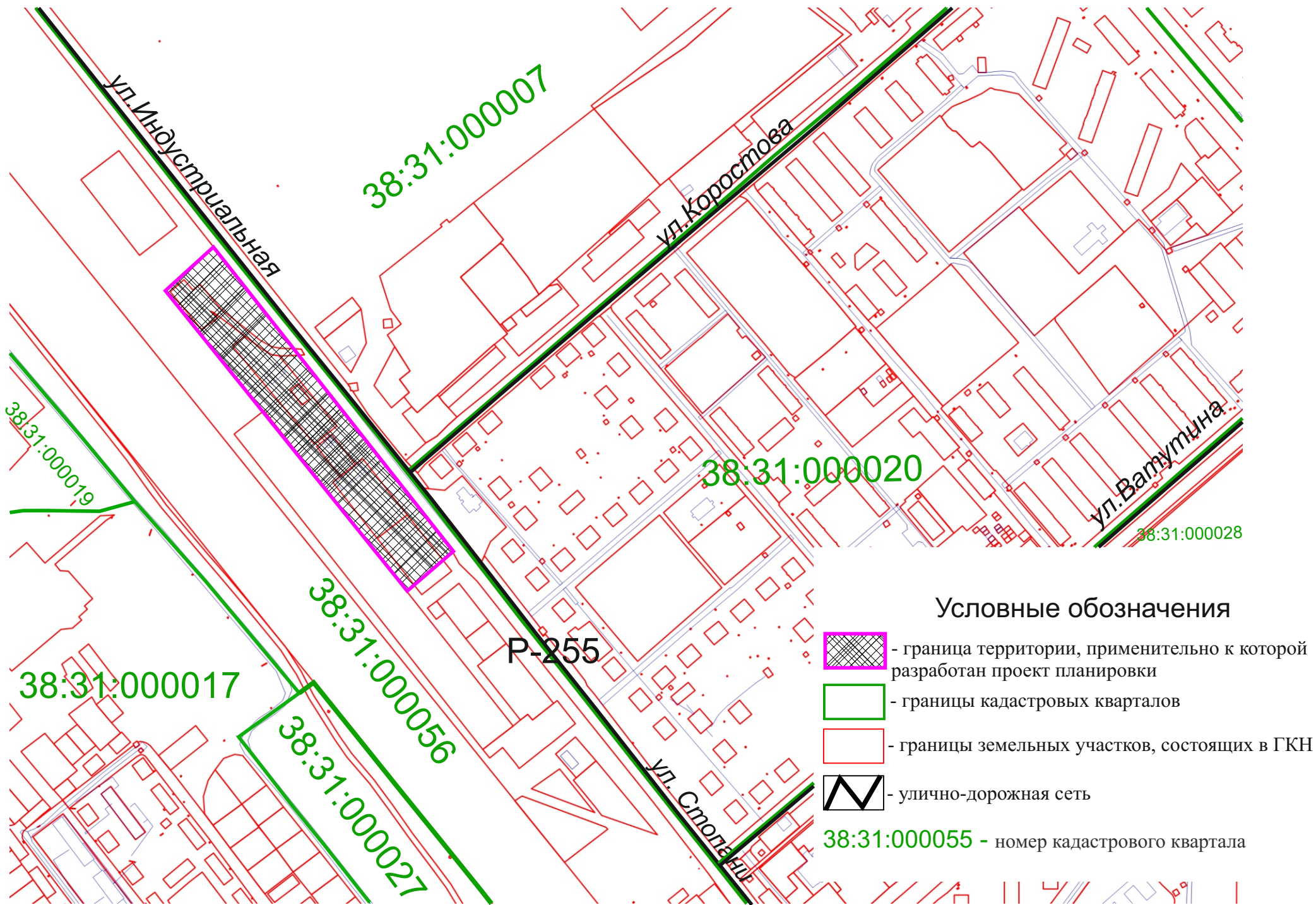
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

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 ТЕРРИТОРИИ

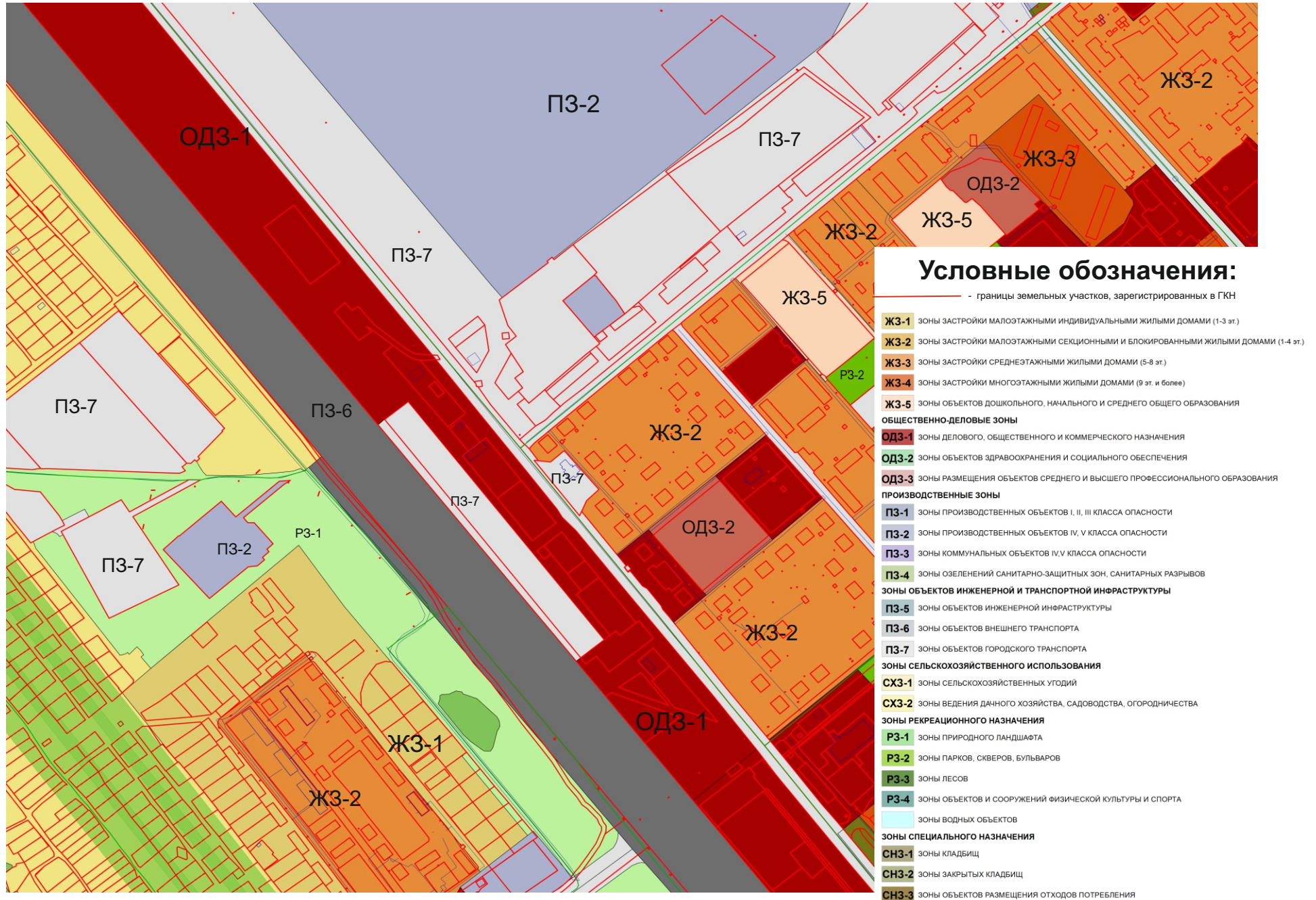
Графические материалы

Проект планировки и проект межевания территории в районе пересечения ул. Коростова -ул. Индустриальная
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Анализ исходных материалов. Ситуационный план М 1:5000



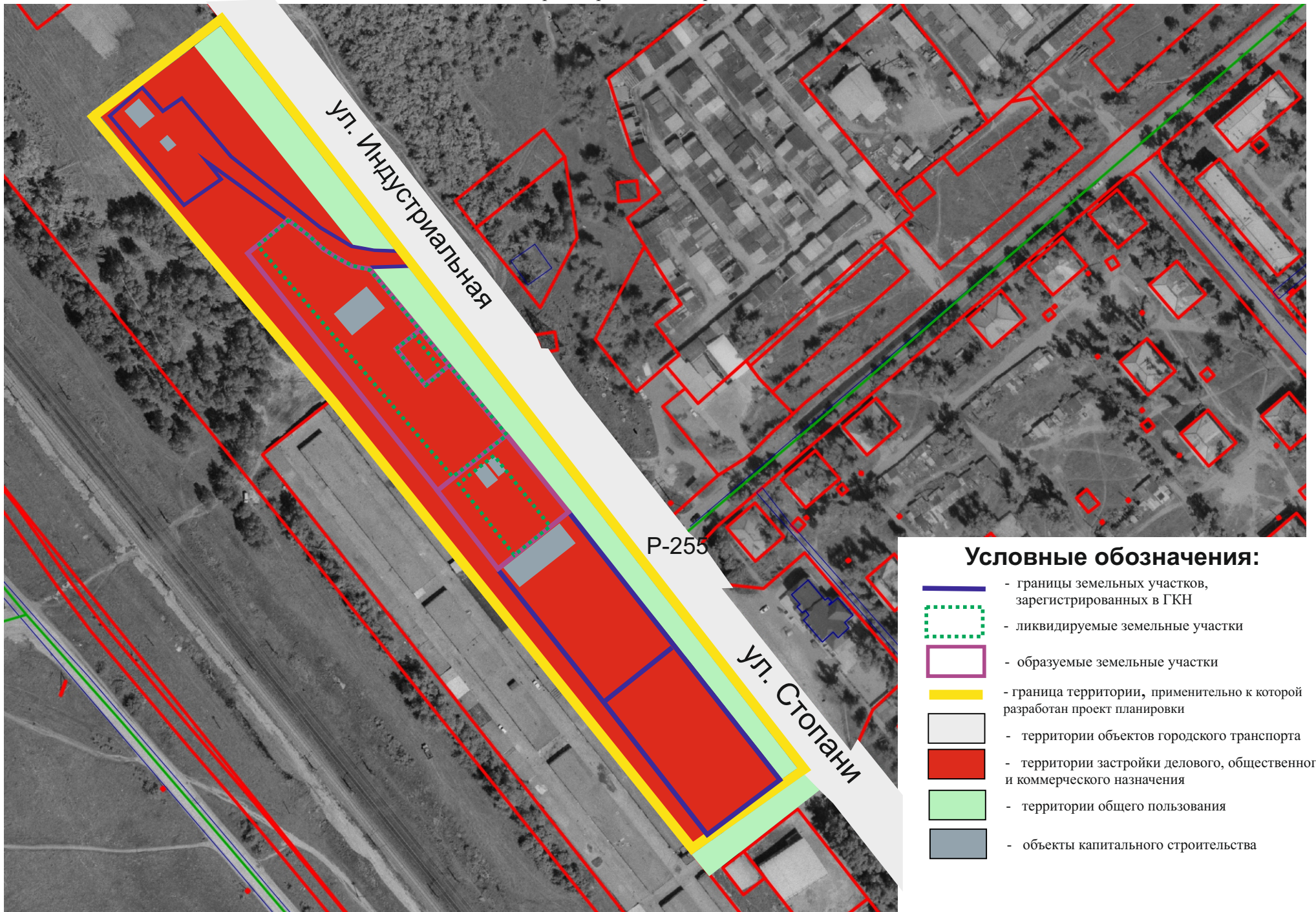
Проект планировки и проект межевания территории в районе пересечения ул. Коростова -ул. Индустриальная
г. Усолье-Сибирское Иркутская область Российская Федерация

Анализ исходных материалов. Фрагмент Правил землепользования и застройки муниципального образования
«город Усолье-Сибирское» М 1:5000



Проект планировки и проект межевания территории в районе пересечения ул. Коростова -ул. Индустриальная
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации

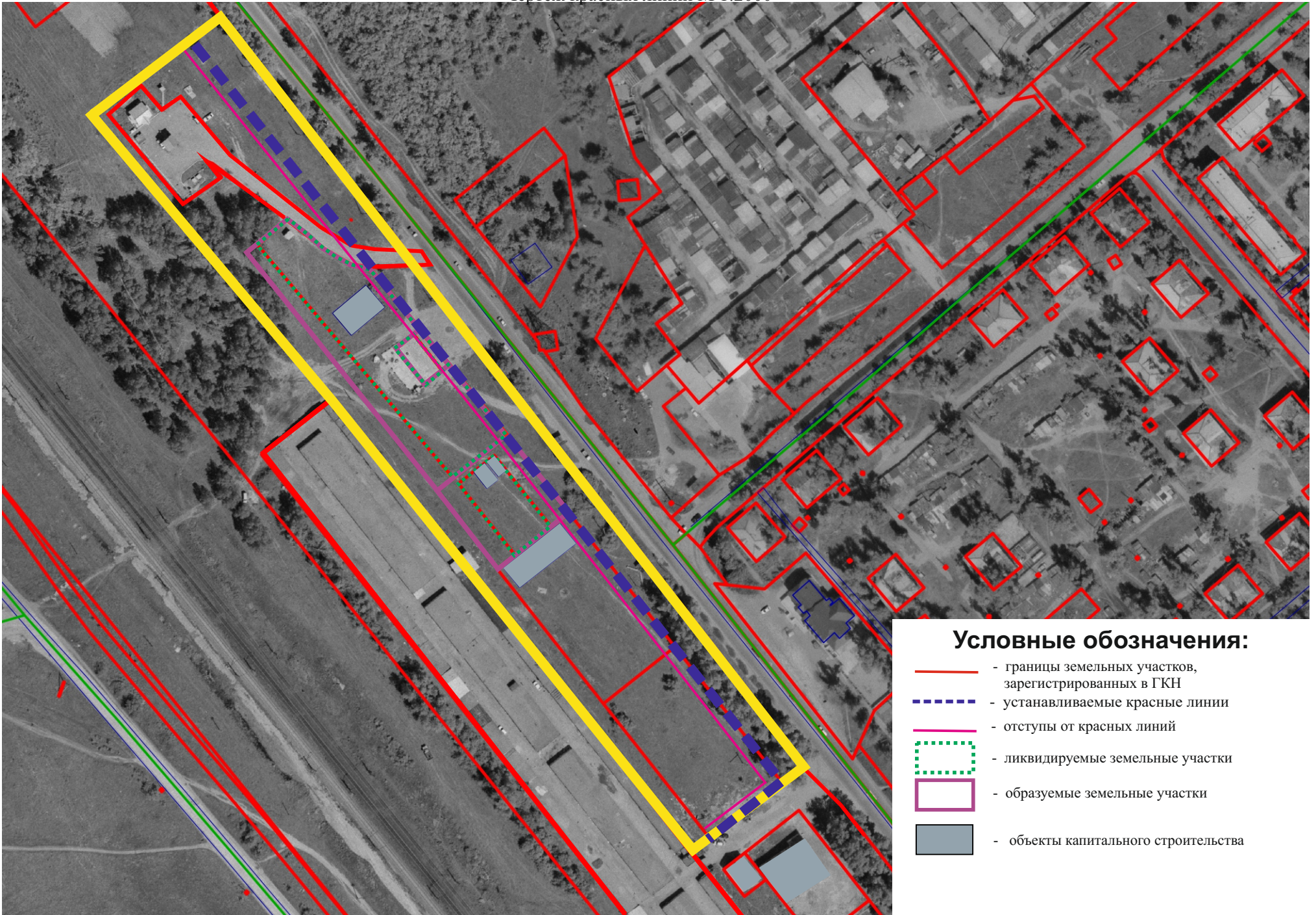
Чертеж проекта планировки М 1:2000



ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы

Проект планировки и проект межевания территории в районе пересечения ул. Коростова -ул. Индустриальная
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Чертеж красных линий М 1:2000



Проект планировки и проект межевания территории в районе пересечения ул. Коростова - ул. Индустриальная
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Чертеж проекта межевания М 1:2000

