

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

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Местоположение: Российская Федерация Иркутская область г. Усолье-Сибирское
в районе пересечения ул. Фрунзе – ул. Крупской

**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 5.Общие сведения о границах земельных участков и их характеристиках. 6.Сведения о зонах действия публичных сервитутов. 7. Сведения об особо охраняемых природных территориях 8.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 пересечения ул. Фрунзе – ул. Крупской г.Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.

Проект планировки и межевания территории разработан в отношении планировочной единицы города в границах в районе пересечения ул. Фрунзе – ул. Крупской 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 № 1054 от 28.05.2018г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе пересечения ул. Фрунзе – ул. Крупской 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. Основной задачей проекта планировки является поиск оптимального градостроительного решения, создающего полноценную среду для современного комфортабельного проживания людей, органично дополняющего существующую застройку. 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 формирования земельных участков для запроектированной территории и существующей застройки, 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 пересечения ул. Фрунзе – ул. Крупской 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 20.03.2011г. № 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

Рассмотрев исходные данные, приняты следующие решения: - существующие объекты капитального строительства и сформированные земельные участки частично не соответствуют существующей застройке, а также правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское».

Настоящим проектом устанавливаются:

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

Земельный участок :ЗУ1 образован из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ2 образован из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ3 образован из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ4 образован из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ5 образован из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ6 образован из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ7 образован из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ8 образован из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ9 образован из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ10 образован из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ11 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000010:416 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ12 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000010:415 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 расположены в территориальной зоне ЖЗ-2 (зона застройки малоэтажными и секционными блокированными жилыми домами). Проектом планировки и межевания территории образуемым земельным участкам, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

:ЗУ1 - :ЗУ10 «объекты гаражного назначения 2.7.1»;

:ЗУ11 - :ЗУ12 «малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1»;

Код 2.7, 2.1.1 вида разрешенного использования земельных участков установлен классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. № 540.

Для вида разрешенного использования «**малоэтажная многоквартирная жилая 2.1.1**» Правилами землепользования и застройки установлены следующие параметры разрешенного использования: Минимальный размер земельного участка – 0,01 га.

Максимальный размер земельного участка – 5,0 га. Размер земельного участка для существующих объектов капитального строительства в целях оформления прав на земельный участок в порядке, установленном статьей 39.20 Земельного кодекса, не подлежит установлению. Минимальное количество этажей - 1. Этажность – не более 4 этажей. Предельная высота зданий - 14 м. Отступ от красной линии - не менее 5 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%. Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. На территории земельного участка должны предусматриваться:

Объекты хранения автотранспорта:

Количество машиномест определяется из расчета не менее 45% расчетного числа легковых автомобилей, в том числе 11% должны быть организованы как плоскостные открытые стоянки.

Площадь одного машиноместа составляет 18 кв.м (без учета проездов).

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 - не менее 1 м, при новом строительстве, а так же с учётом расчетов по требованиям норм инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям.

Расстояния между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 - 3 этажа - не менее 15 м, а высотой 4 этажа - не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые. Высота ограждения между смежными земельными участками - не более 1,8 м., между земельным участком и проездом – не более 2,0м.

Для вида разрешенного использования «**объекты гаражного назначения 2.7.1**» Правилами землепользования и застройки установлены следующие параметры разрешенного использования: Минимальный размер земельного участка гаража - 24 кв.м. (одно м/м). Максимальный размер земельного участка для гаража - 48кв.м. Предельное количество этажей – 2 эт. Отступ от красной линии - не менее 1 м., при новом строительстве.

4.Определение границ красных линий

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов (п.11 ст.1 Градостроительного кодекса РФ).

5. 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 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	объекты гаражного назначения 2.7.1	44
:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	земли населенных пунктов	объекты гаражного назначения 2.7.1	44
:ЗУ3	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	земли населенных пунктов	объекты гаражного назначения 2.7.1	44
:ЗУ4	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	земли населенных пунктов	объекты гаражного назначения 2.7.1	44
:ЗУ5	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	земли населенных пунктов	объекты гаражного назначения 2.7.1	44
:ЗУ6	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	земли населенных пунктов	объекты гаражного назначения 2.7.1	44
:ЗУ7	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	земли населенных пунктов	объекты гаражного назначения 2.7.1	44
:ЗУ8	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	земли населенных пунктов	объекты гаражного назначения 2.7.1	44
:ЗУ9	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	земли населенных пунктов	объекты гаражного назначения 2.7.1	44
:ЗУ10	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	земли населенных пунктов	объекты гаражного назначения 2.7.1	44
:ЗУ11	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, з/у 35	земли населенных пунктов	малоэтажная жилая застройка 2.1.1	2107
:ЗУ12	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, з/у 33	земли населенных пунктов	малоэтажная жилая застройка 2.1.1	2983

Ведомость ликвидируемых земельных участков

Таблица 2

Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь ликвидируемого участка, м ²
38:31:000010:4 15	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 33	земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома	1200
38:31:000010:4 16	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 35	земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома	782

6. 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.

7. 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 1:1000 и М 1:5000 на основе топографической съемки территории.

СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

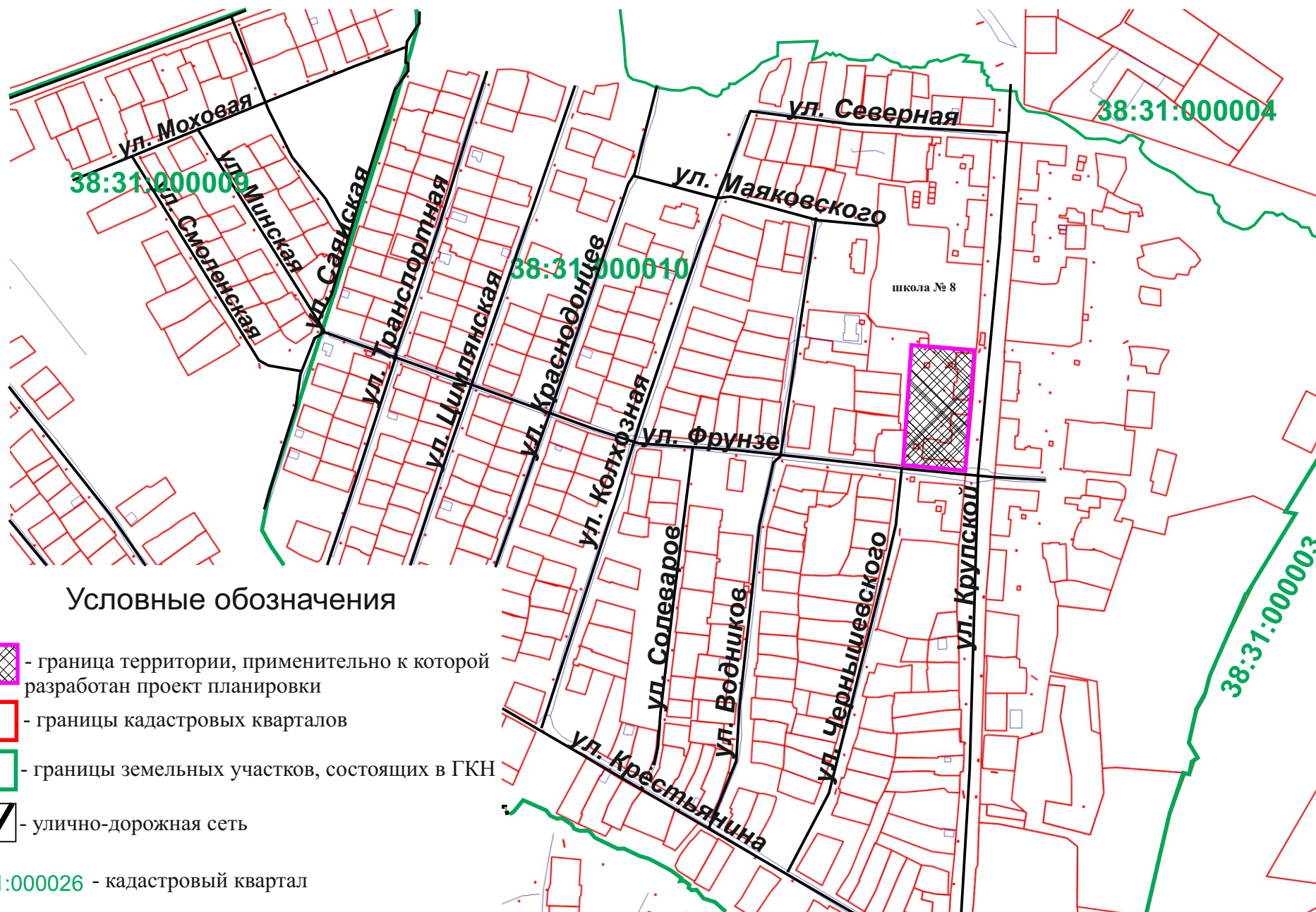
1. Градостроительный кодекс РФ.
2. Земельный кодекс РФ.
3. Федеральный закон от 10.01.2002г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
4. Федеральный закон от 21.02.1992г. №2395-1 «О недрах».

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.

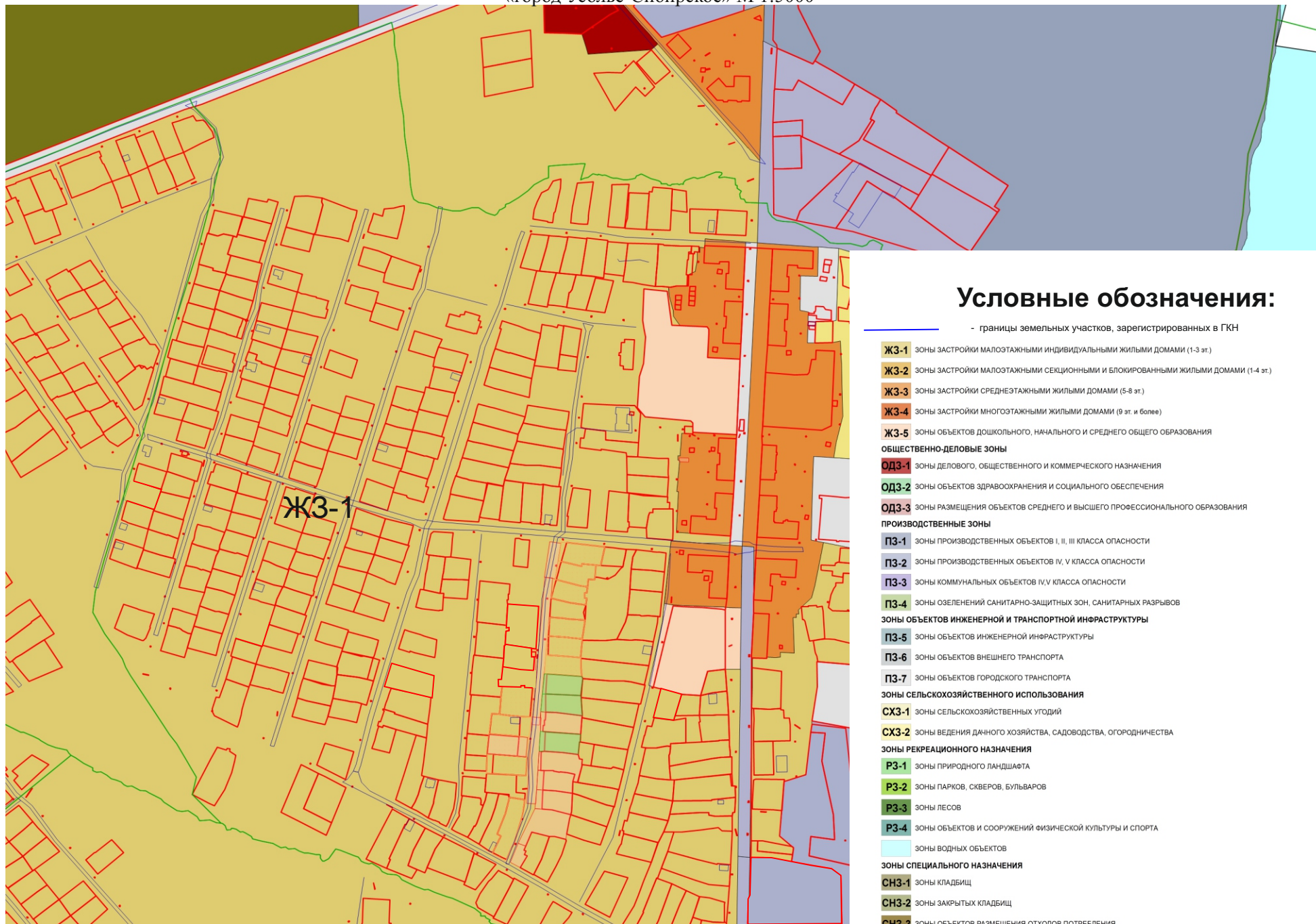
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы

Проект планировки и проект межевания территории в районе пересечения ул. Фрунзе - ул. Крупской
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. Фрунзе - ул. Крупской
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 пересечения ул. Фрунзе - ул. Крупской
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации Чертеж проекта планировки М 1:1000



ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы

Проект планировки и проект межевания территории в районе пересечения ул. Фрунзе - ул. Крупской
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации. Чертеж проекта межевания М 1:1000



Проект планировки и проект межевания территории в районе пересечения ул. Фрунзе - ул. Крупской
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Чертеж красных линий М 1:1000

