

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 пр-кт Комсомольский – пр-кт Красных партизан

**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 пр-кт Комсомольский – пр-кт Красных партизан г.Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.

Проект планировки и межевания территории разработан в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 38:31:000050:19,38:31:000050:96, а так же в отношении планировочной единицы в районе пр-кт Комсомольский – пр-кт Красных партизан г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации, на основании заявления заинтересованного лица, постановления администрации города Усолье-Сибирское № 884 от 07.05.2018г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе пр-кт Комсомольский – пр-кт Красных партизан 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 пр-кт Комсомольский – пр-кт Красных партизан 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 38:31:000050:96 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ2 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000050:19 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», проектируемый земельный участок :ЗУ1 расположен в территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ-3), земельный участок :ЗУ2 расположен 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»;

Код 2.5, код 4.4 .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 «**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 – 5м.

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 требованиями. 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.

Таблица 1

Ведомость образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь образуемого земельного участка, м2
:ЗУ1	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье – Сибирское, пр-кт Красных партизан, з/у 8	земли населенных пунктов	среднеэтажная жилая застройка 2.5	9678
:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье – Сибирское, в районе магазина «Снежинка» по пр-ту Красных партизан	земли населенных пунктов	магазины 4.4	1124

Ведомость ликвидируемых земельных участков

Таблица 2

Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь ликвидируемого земельного участка, м2
38:31:000050:19	Иркутская область, г. Усолье – Сибирское, в районе магазина «Снежинка» по пр-ту Красных партизан	земли населенных пунктов	для строительства торгового павильона в металлопластиковом исполнении	820
38:31:000050:134	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе ТЦ "Снежинка" по пр. Красных партизан	земли населенных пунктов	для строительства магазина "Бытовая техника"	606
38:31:000050:96	Иркутская область, г. Усолье – Сибирское, пр-кт Красных партизан, з/у 8	земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного жилого дома	2068

Каталог координат образуемых земельных участков в системе МСК-38

Таблица 3

:ЗУ1	:ЗУ2
434267.268922 3292202.893970	434191.950000 3292335.600000
434272.743153 3292210.008249	434195.034903 3292333.595944
434276.810000 3292207.280000	434187.614679 3292322.871602
434284.840000 3292218.730000	434173.054582 3292301.828103
434285.573249 3292219.685543	434166.885096 3292306.133856
434309.928594 3292256.294198	434163.810000 3292308.280000
434221.270000 3292316.110000	434162.070000 3292309.450000
434195.034903 3292333.595944	434160.490000 3292310.520000
434187.614679 3292322.871602	434151.040000 3292316.910000
434173.054582 3292301.828103	434148.130000 3292318.870000
434166.885096 3292306.133856	434149.800000 3292320.920000
434163.359298 3292300.697291	434152.860000 3292324.710000
434161.497139 3292301.949123	434155.032579 3292327.395786
434155.570000 3292292.960000	434156.702163 3292329.458249
434154.930000 3292291.770000	434157.910000 3292330.950000
434153.086225 3292288.969691	434159.600000 3292333.040000
434157.412703 3292285.944183	434171.390553 3292349.994201
434152.299593 3292278.077860	434172.700000 3292348.980000
434236.760000 3292223.180000	434176.380000 3292346.450000
434239.730000 3292227.170000	434183.100000 3292341.770000
434243.800000 3292224.140000	434186.380000 3292339.470000
434240.830000 3292220.150000	434187.430000 3292338.740000
434267.268922 3292202.893970	434189.890000 3292337.030000
ВНУТРЕННИЙ КОНТУР	434191.950000 3292335.600000
434267.930000 3292258.490000	
434264.720000 3292253.140000	
434259.900000 3292256.030000	
434263.110000 3292261.380000	
434267.930000 3292258.490000	
434181.949578 3292266.505289	
434179.241748 3292262.118302	
434175.641392 3292264.311796	
434178.303840 3292268.713911	
434181.949578 3292266.505289	

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.

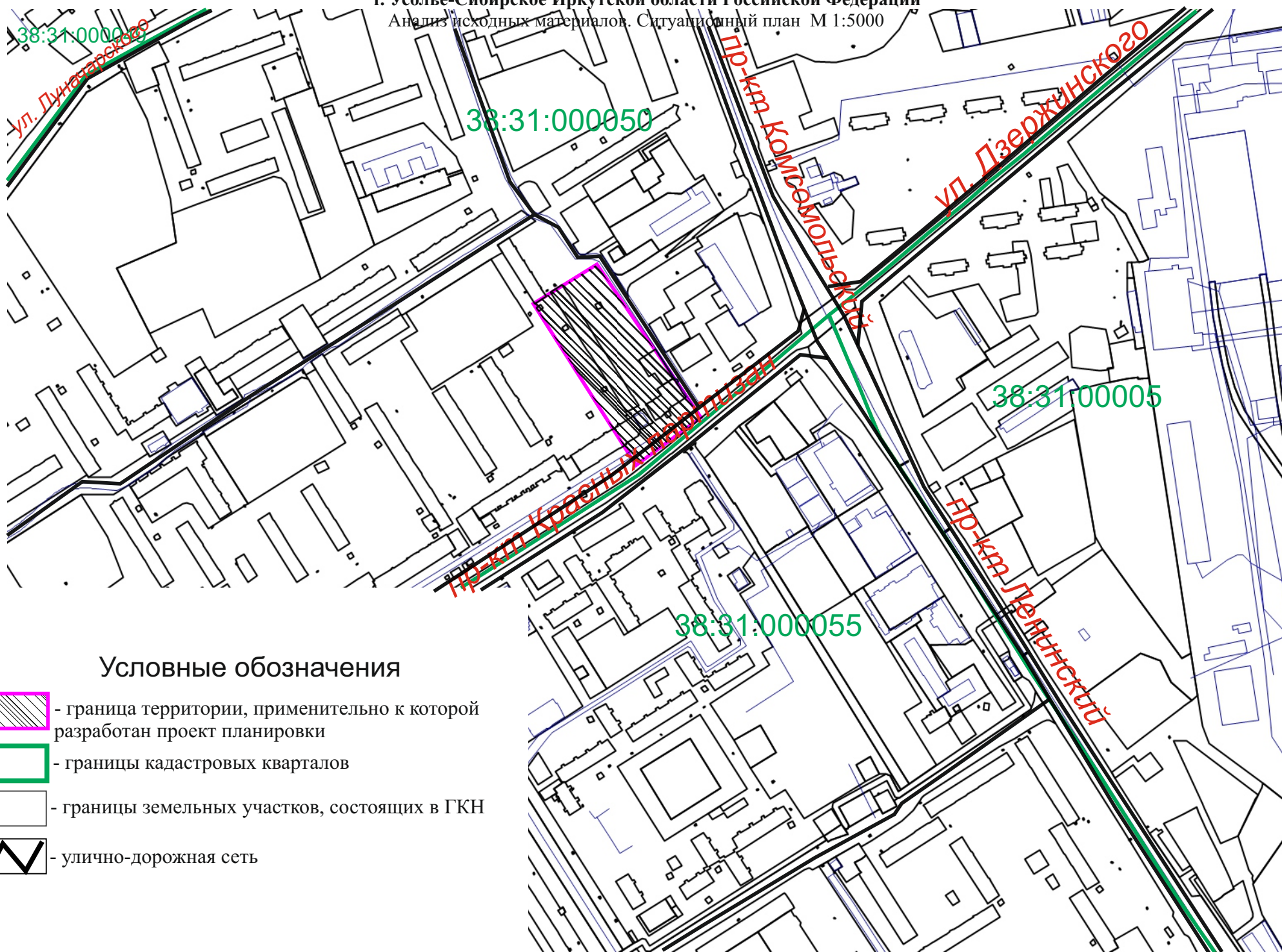
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы





Проект планировки и проект межевания территории в районе пр-кт Комсомольский - пр-кт Красных партизан

г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации

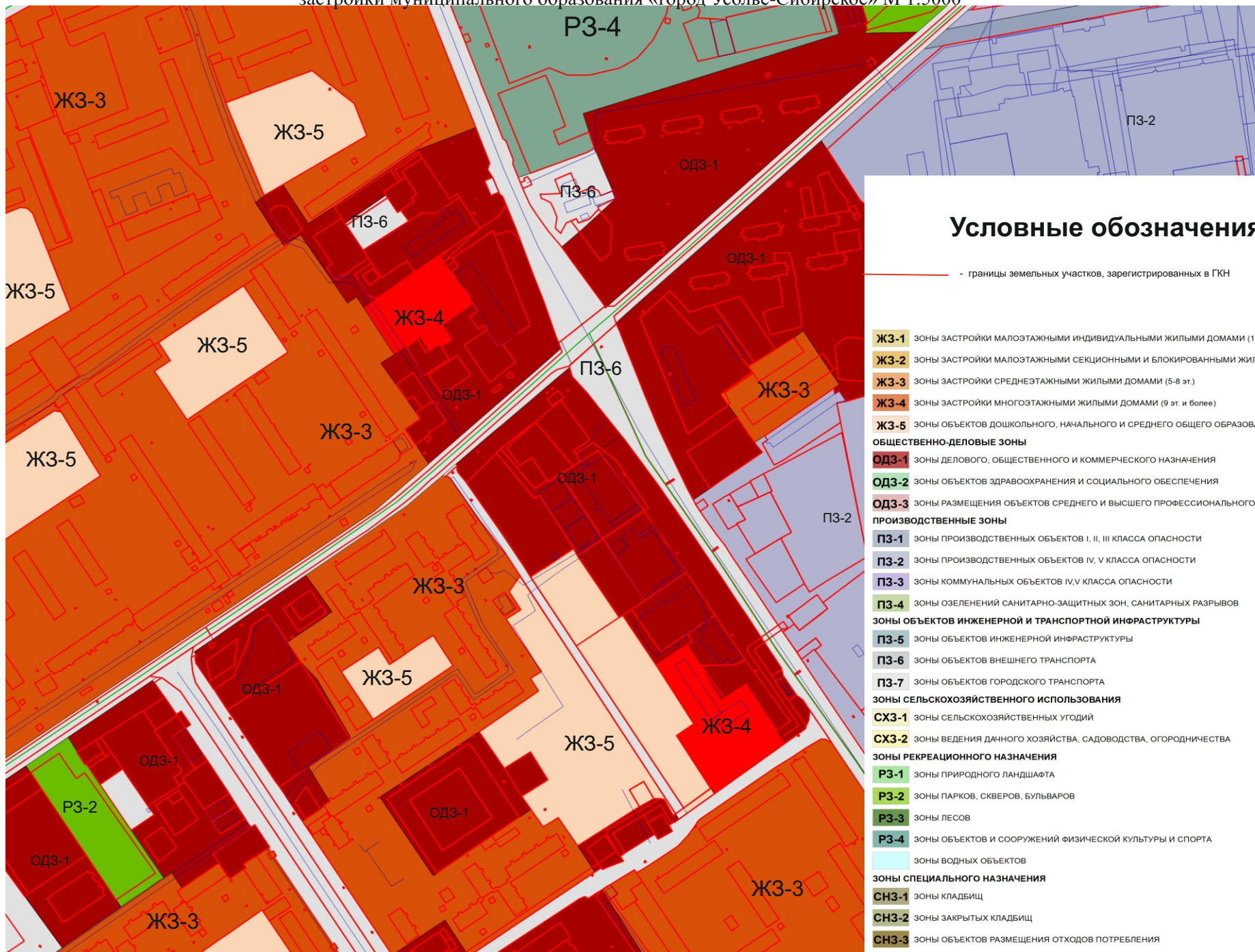
Анализ исходных материалов. Ситуационный план М 1:5000



Условные обозначения

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

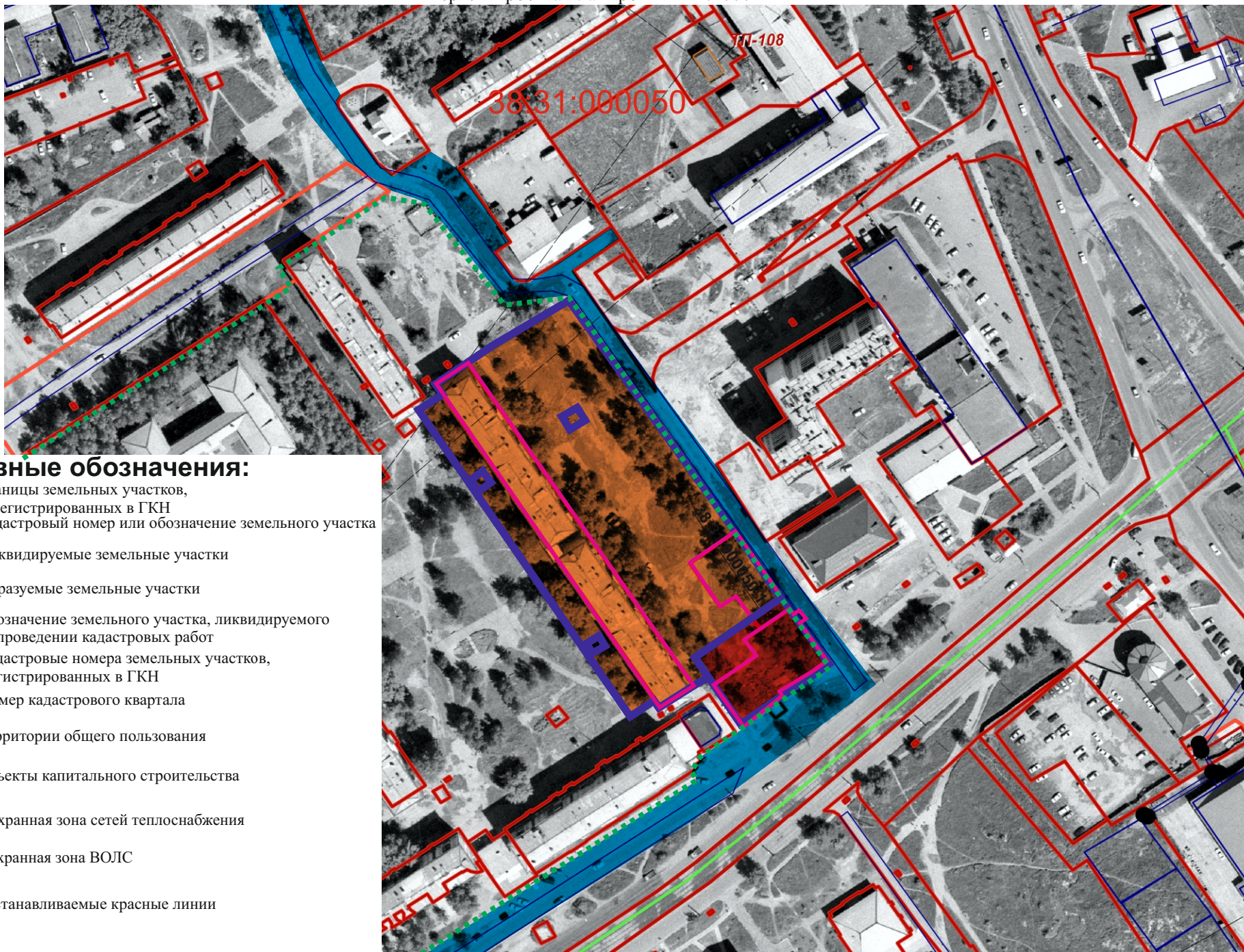
**Проект планировки и проект межевания территории в районе пр-кт Комсомольский - пр-кт Красных партизан
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Анализ исходных материалов. Фрагмент Правил землепользования и
застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское» М 1:5000**



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
- ПЗ-5** зоны объектов инженерной и транспортной 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 пр-кт Комсомольский - пр-кт Красных партизан
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Чертеж проекта планировки М 1:2000



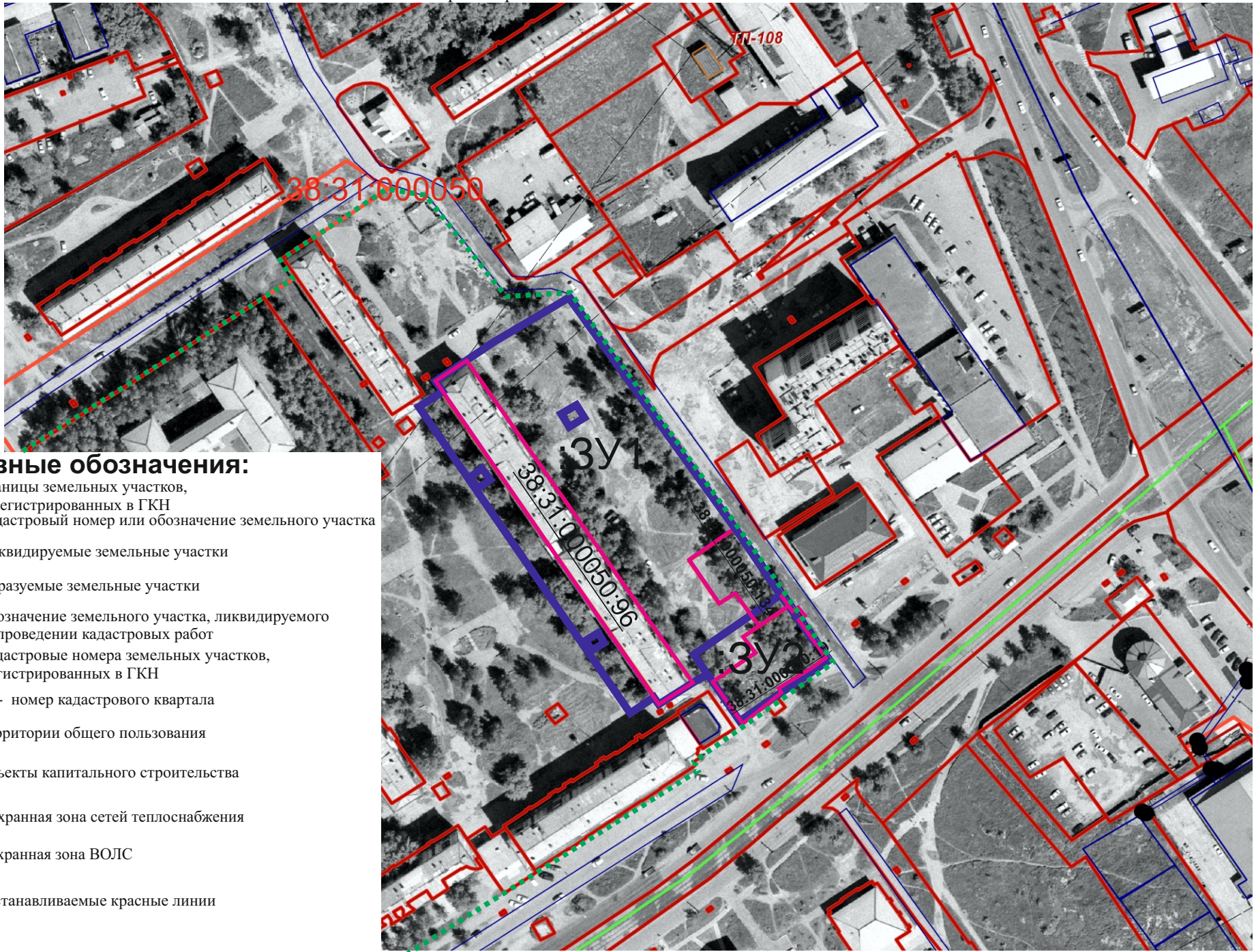
Условные обозначения:

-  - 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
-  - устанавливаемые красные линии











ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы

Проект планировки и проект межевания территории в районе пр-кт Комсомольский - пр-кт Красных партизан
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Чертеж проекта межевания М 1:2000



Условные обозначения:

-  - границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
- 3У1** - кадастровый номер или обозначение земельного участка
-  - ликвидируемые земельные участки
-  - образуемые земельные участки
-  - обозначение земельного участка, ликвидируемого при проведении кадастровых работ
-  - кадастровые номера земельных участков, зарегистрированных в ГКН
- 38:31:000049** - номер кадастрового квартала
-  - территории общего пользования
-  - объекты капитального строительства
-  - охранная зона сетей теплоснабжения
-  - охранная зона ВОЛС
-  - устанавливаемые красные линии