

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. Ватутина - ул. Стопани - ул. Куйбышева

**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	3-7
	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 территории осуществляется применительно к застроенной территории, расположенной в районе ул. Ватутина - ул. Стопани - ул. Куйбышева г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.

Проект планировки и межевания территории разработан в отношении земельных участков 38:31:000056:78, 38:31:000056:414, 38:31:000056:249, 38:31:000056:450, а так же в отношении планировочной единицы ул. Ватутина - ул. Стопани - ул. Куйбышева г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации на основании постановления администрации города Усолье-Сибирское № 609 от 20.03.2018г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе ул. Ватутина - ул. Стопани - ул. Куйбышева 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 ул. Ватутина - ул. Стопани - ул. Куйбышева 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 38:31:000056:78 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ2 образован в 2 этапа:

1 этап – этап включает в себя перераспределение земельного участка с кадастровым номером 38:31:000056:414 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности; перераспределение земельного участка с кадастровым номером 38:31:000056:249 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности; перераспределение земельного участка с кадастровым номером 38:31:000056:450 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности;

2 этап - путем объединения земельных участков образуемых на первом этапе.

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 городского транспорта (ПЗ-7) – ЗУ1; и зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ - 1) – ЗУ2. Проектом планировки и межевания территории образуемым земельным участкам, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

:ЗУ1 - «Объекты придорожного сервиса 4.9.1»;

:ЗУ2 – «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.2.»;

Код 4.9.1, код 4.2. 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.

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, ул. Стопани, 26	земли населенных пунктов	обслуживание автотранспорта 4.9	3681
:ЗУ2	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Стопани, 32	земли населенных пунктов	объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	27554

Ведомость ликвидируемых земельных участков

Таблица 2

Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь образуемого земельного участка, м2
38:31:000056:78	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Стопани, 26	Земли населенных пунктов	для строительства автозаправочной станции на 500 заправок в сутки для легкового автотранспорта	2885
38:31:000056:414	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Стопани, 32	Земли населенных пунктов	для строительства административно-торгового здания	12796
38:31:000056:249	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе трамвайного кольца по ул. Стопани вдоль Прибайкальской автодороги	Земли населенных пунктов	розничная продажа товаров и (или) оказания услуг	7000
38:31:000056:450	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе трамвайного кольца по ул. Стопани, вдоль Прибайкальской автодороги	Земли населенных пунктов	розничная продажа товаров и (или) оказание услуг	5060

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	435994.30	3290101.80	1	435996.57	3290175.07
2	436028.59	3290142.83	2	435867.76	3290274.84
3	436034.09	3290147.78	3	435839.73	3290296.37
4	436043.06	3290151.54	4	435789.88	3290335.25
5	436052.11	3290151.92	5	435746.27	3290366.87
6	436062.90	3290148.56	6	435721.67	3290335.33
7	436030.23	3290173.28	7	435696.27	3290302.98
8	436030.22	3290173.29	8	435781.02	3290232.65
9	435999.68	3290199.10	9	435787.89	3290226.43
10	436005.46	3290189.32	10	435814.74	3290204.66
11	436005.92	3290186.03	11	435833.02	3290189.49
12	435996.57	3290175.07	12	435861.58	3290166.45
13	435989.66	3290166.23	13	435939.46	3290103.87
14	435960.37	3290129.83	14	435940.07	3290103.90
15	435960.66	3290129.51	15	435940.22	3290104.08
1	435994.30	3290101.80	16	435957.07	3290124.97
			17	435960.66	3290129.51
			18	435960.37	3290129.83
			19	435989.66	3290166.23
			1	435996.57	3290175.07
			Внутренний контур объекта		
			20	435892.23	3290213.87
			21	435890.23	3290213.89
			22	435890.25	3290215.89
			23	435892.25	3290215.87
			20	435892.23	3290213.87
			Внутренний контур объекта		
			24	435862.80	3290253.16
			25	435860.80	3290253.18
			26	435860.81	3290255.18
			27	435862.81	3290255.16
			24	435862.80	3290253.16

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.

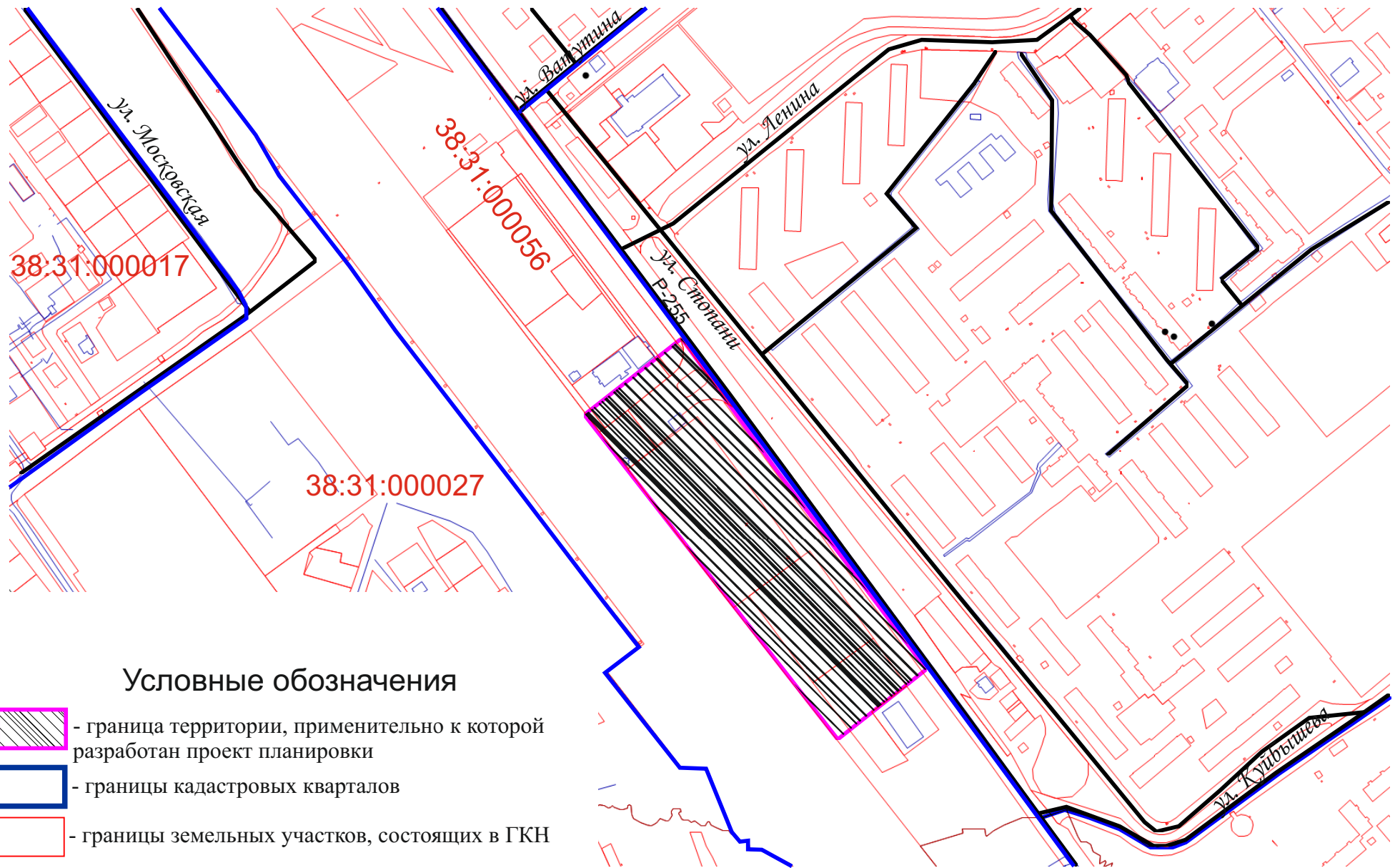
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

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 МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы

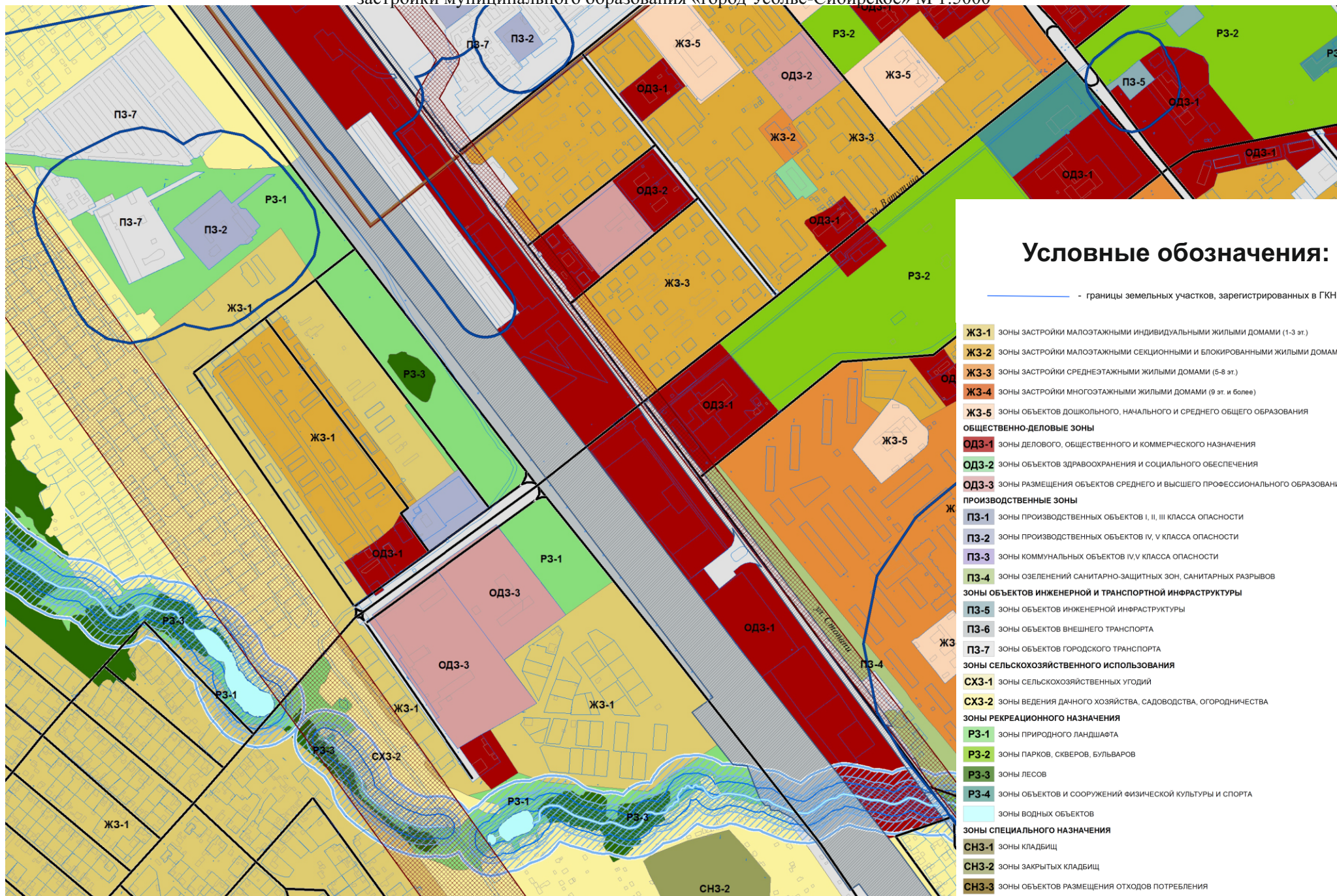
Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Ватутина - ул. Стопани - ул. Куйбышева
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Анализ исходных материалов. Ситуационный план М 1:5000



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 ул. Ватутина - ул. Стопани - ул. Куйбышева
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:


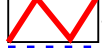
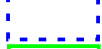








— границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН

- 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 данного 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 ул. Ватутина - ул. Стопани - ул. Куйбышева
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Чертеж проекта планировки М 1:2000



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
-  - объекты капитального строительства
-  - территории общего пользования
-  - охранная зона сетей канализации
-  - охранная зона ВОЛС
-  - охранная зона сетей водоснабжения



ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы

Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Ватутина - ул. Стопани - ул. Куйбышева
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации

Чертеж проекта межевания М 1:2000

