

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. Клары Цеткин – ул. Нагорная – ул. Плеханова

**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.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 территорий осуществляется применительно к застроенной территории, расположенной в районе ул. Клары Цеткин – ул. Нагорная – ул. Плеханова г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.

Проект планировки и межевания территории разработан в отношении земельного участка 38:31:000048:82, а так же в отношении планировочной единицы города в границах ул. Клары Цеткин – ул. Нагорная – ул. Плеханова г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации на основании решения, принятого по результатам рассмотрения предложения, поступившего от гражданина Трофимова Д.В., а так же на основании постановления администрации города Усолье-Сибирское № 2607 от 27.11.2017г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе Клары Цеткин – ул. Нагорная – ул. Плеханова 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 образуемого земельного участка, 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, в последствии, проведения кадастровых работ по формированию межевого плана и постановки на кадастровый учет земельных участков.

Проект планировки и межевания территории в районе Клары Цеткин – ул. Нагорная – ул. Плеханова 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 38:31:000048:83 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ2 образован в 2 этапа:

1 этап: путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 38:31:000048:82, 38:31:000048:222.

2 этап: путем перераспределения земельного участка, образованного на 1 этапе путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 38:31:000048:82, 38:31:000048:222, и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ3 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000048:36 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ4 образован путем образования из земель неразграниченной государственной 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 ПЗ-3 (зона зоны коммунальных объектов IV, V класса опасности). Проектом планировки и межевания территории образуемым земельным участкам, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

:ЗУ1 - «обслуживание автотранспорта 4.9.»;

:ЗУ2 - «склады 6.8»;

:ЗУ3 - «склады 6.8»;

:ЗУ4 - «склады 6.8»;

Код 2.7.1, код 6.8, вида разрешенного использования земельного участка, установленный классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. № 540.

Для вида разрешенного использования «обслуживание автотранспорта 4.9.» Правилами землепользования и застройки установлены предельные максимальные (минимальные) размеры земельных участков: минимальный размер земельного участка – не устанавливается, максимальный размер земельного участка – не устанавливается.

Для вида разрешенного использования «склады 6.8» Правилами землепользования и застройки установлены предельные максимальные (минимальные) размеры земельных участков: минимальный размер земельного участка 0,02 га, максимальный размер земельного участка 5 га.

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.

Граница :ЗУ1 сформирована с учетом существующей застройки и наличия охранных зон, а также с возможностью использования земельного участка, т.к отдельно сформировать земельный участок в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. № 540, возможно всего на 20% от предполагаемой площади, что является не рациональным использованием.

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. Клары Цеткин (район бывшего СМП-656)	земли населенных пунктов	обслуживание автотранспорта 4.9	1304
:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе ул. Клары Цеткин	земли населенных пунктов	склады 6.8	4405
:ЗУ3	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе территории ООО «Автохим» по ул. Клары Цеткин	земли населенных пунктов	склады 6.8	5951
:ЗУ4	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	земли населенных пунктов	склады 6.8	5699

Ведомость ликвидируемых земельных участков

Таблица 2

Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь образуемого земельного участка, м2
38:31:000048:83	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Клары Цеткин (район бывшего СМП-656)	Земли населенных пунктов	под строительство хозяйственных блоков индивидуального пользования	663
38:31:000048:22 2	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе ул. Клары Цеткин	Земли населенных пунктов	техническое обслуживание транспортных средств	1180
38:31:000048:82	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	для строительства хозяйственного блока	2200
38:31:000048:36	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе территории ООО «Автохим» по ул. Клары Цеткин	Земли населенных пунктов	для строительства пилорамы	4400

Каталог координат земельных участков в системе МСК-38, зона 3

Таблица 3

№ п/п	38:31:000048:83		№ п/п	38:31:000048:222	
	X	Y		X	Y
1	434199.37	3290829.04	1	434178.76	3290838.97
2	434165.25	3290807.45	2	434144.64	3290863.51
3	434158.90	3290817.47	3	434121.29	3290831.03
4	434156.47	3290821.30	4	434154.91	3290823.86
5	434172.27	3290831.31	1	434178.76	3290838.97
6	434189.96	3290842.51	№ п/п	38:31:000048:36	
7	434190.64	3290842.95		X	Y
1	434199.37	3290829.04	1	434099.99	3290895.61
№ п/п	38:31:000048:82		2	434146.67	3290960.56
	X	Y	3	434191.33	3290928.46
1	434076.64	3290863.12	4	434149.73	3290870.59
2	434121.29	3290831.03	5	434148.28	3290868.57
3	434144.64	3290863.51	6	434144.64	3290863.51
4	434099.99	3290895.61	1	434099.99	3290895.61
1	434076.64	3290863.12	№ п/п	:3Y1	
№ п/п	:3Y2			X	Y
	X	Y	1	434204.75	3290819.57
1	434099.99	3290895.61	2	434186.25	3290797.10
2	434076.35	3290862.99	3	434182.53	3290800.24
3	434119.32	3290829.41	4	434176.62	3290806.09
4	434159.86	3290800.368479	5	434170.95	3290800.03
5	434165.25	3290807.450000	6	434166.85	3290794.98
6	434158.90	3290817.470000	7	434159.86	3290800.36
7	434156.47	3290821.300000	8	434165.25	3290807.45
8	434172.27	3290831.310000	9	434158.90	3290817.47
9	434188.29	3290841.460973	10	434156.47	3290821.30
10	434148.68	3290869.269848	11	434172.27	3290831.31
11	434144.64	3290863.510000	12	434188.29	3290841.46
1	434099.99	3290895.610000	13	434203.72	3290829.06
№ п/п	:3Y3		1	434204.75	3290819.57
	X	Y	№ п/п	:3Y4	
1	434191.33	3290928.46		X	Y
2	434146.67	3290960.56	1	434108.21	3290987.54
3	434099.99	3290895.61	2	434135.85	3291026.04
4	434144.64	3290863.51	3	434194.79	3290983.33
5	434148.28	3290868.57	4	434202.42	3290976.86
6	434149.73	3290870.59	5	434226.91	3290957.37
7	434152.36	3290874.19	6	434229.64	3290943.55
8	434170.95	3290860.96	7	434210.62	3290915.18
9	434180.65	3290874.09	8	434191.33	3290928.46
10	434210.62	3290915.18	9	434146.67	3290960.56
1	434191.33	3290928.46	1	434108.21	3290987.54

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.

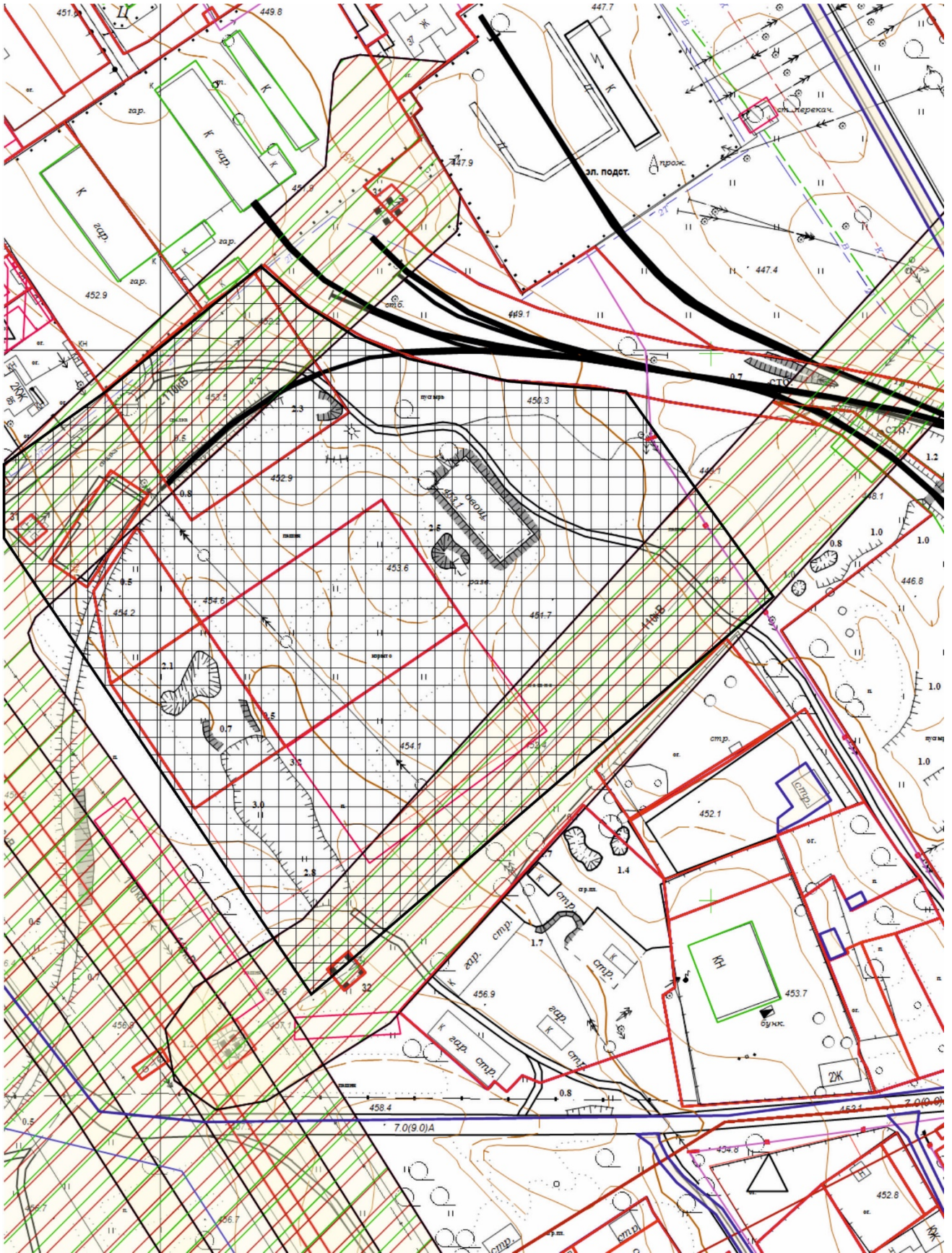
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

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.

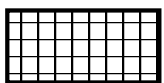
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы

Ситуационный план

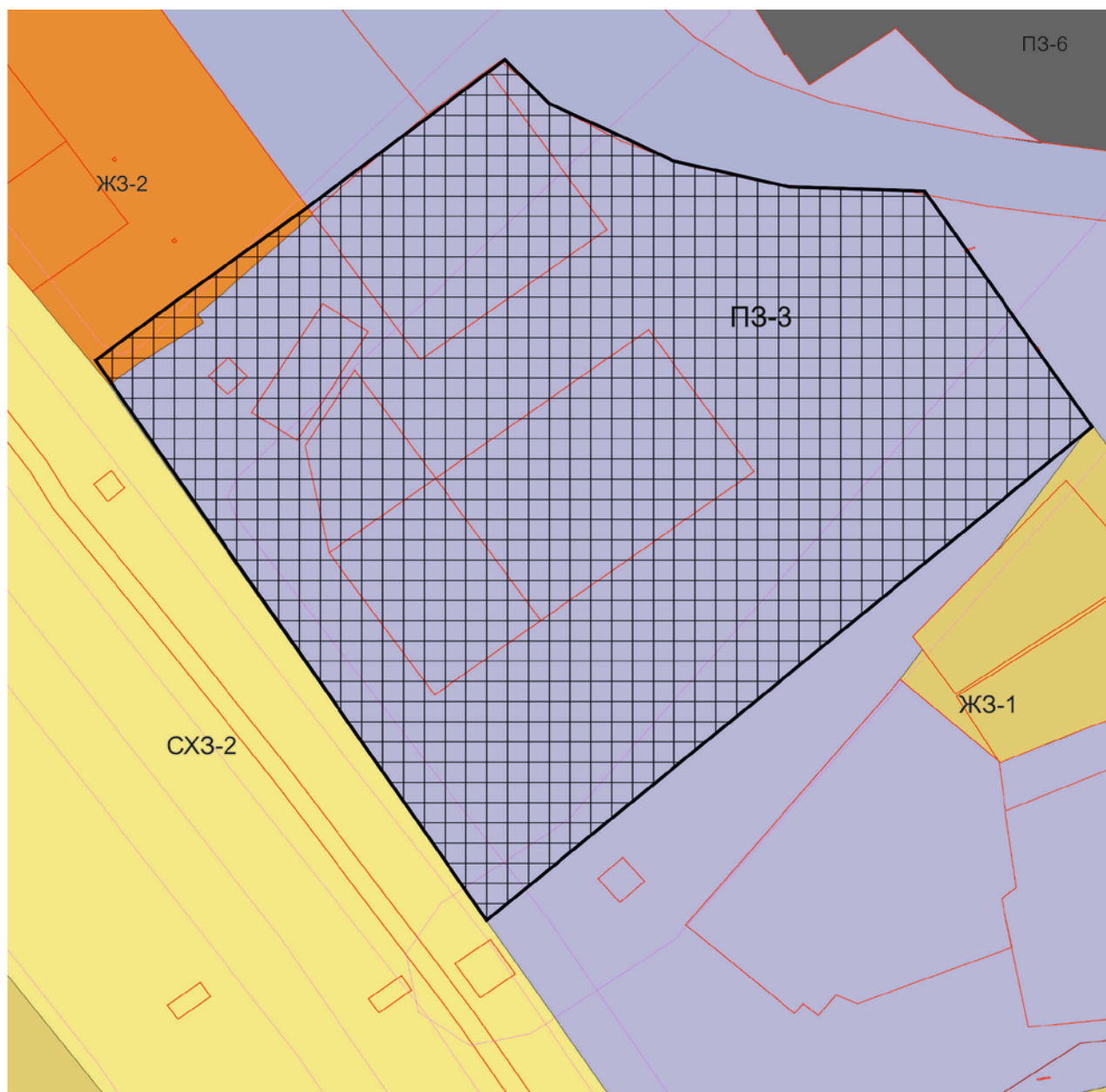


Условные обозначения:



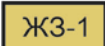


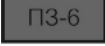
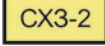
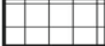
- граница территории применительно к которой разработан проект планировки и межевания территории

Фрагмент правил землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское»

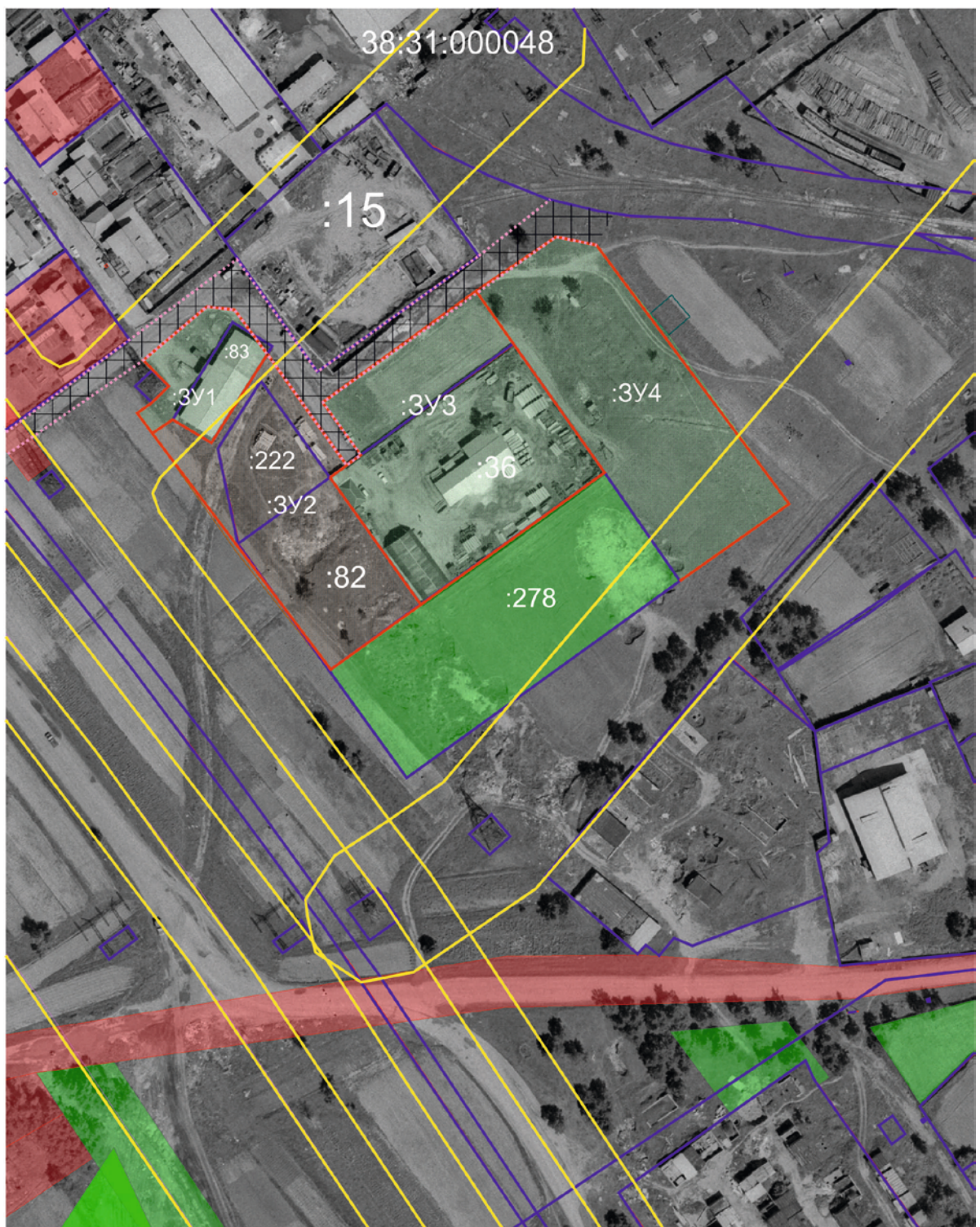


М 1:2000

Условные обозначения:

-  ЖЗ-1 - зона застройки малоэтажными индивидуальными жилыми домами
-  ЖЗ-2 - зона застройки малоэтажными секционными и блокированными жилыми домами
-  ПЗ-3 - зона коммунальных объектов IV,V класса опасности
-  ПЗ-6 - зона объектов внешнего транспорта
-  СХЗ-2 - зона ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества
-  - граница территории применительно к которой разработан проект планировки и межевания территории

ПЛАН ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



М 1:2000

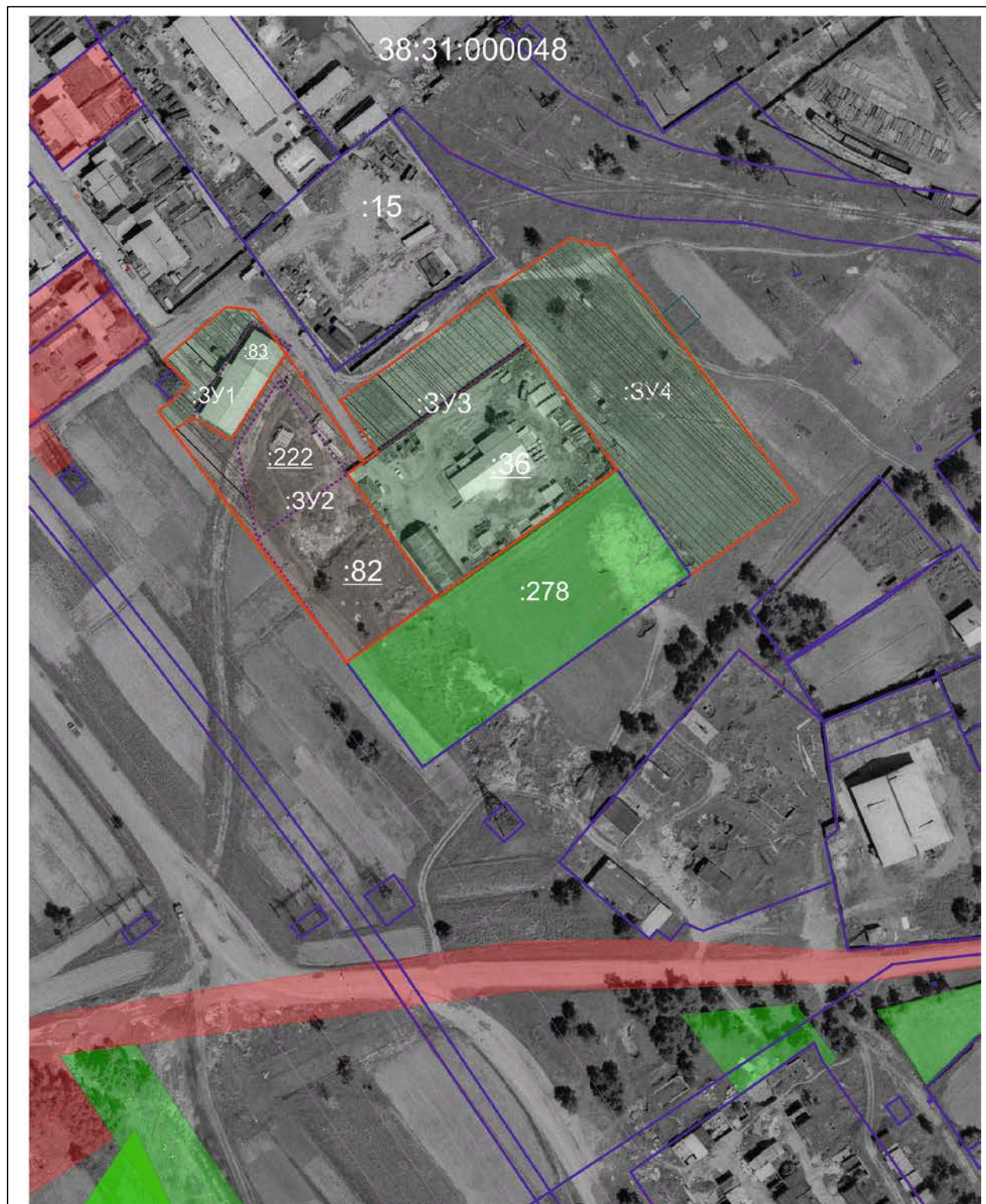
Условные обозначения:

- :247 - кадастровый номер земельного участка
- красные линии улиц
- границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
- границы проектируемого земельного участка
- здания, строения
- земли (территории) общего пользования
- граница охранной зоны электрических сетей, зарегистрированных в ГКН

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы

ПЛАН МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



М 1:2000

Условные обозначения:

- :247 - кадастровый номер земельного участка
- :37 - кадастровый номер земельного участка, ликвидируемого при проведении кадастровых работ
- границы земельного участка, ликвидируемого при проведении кадастровых работ
- границы проектируемого земельного участка
- земельный участок, образованный из земель муниципального образования и (или) участвующий в перераспределении
- :3У1 - обозначение земельного участка