

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**В РАЙОНЕ УЛИЦЫ ОРДЖОНИКИДЗЕ – УЛИЦЫ
ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ – УЛИЦЫ КАРЛА ЛИБКНЕХТА
Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Утверждаемая часть проекта.
Текстовые материалы**

**Утвержден постановлением
администрации
города Усолье-Сибирское
от _____ № _____**

СОСТАВ ПРОЕКТА

Пояснительная записка:

Введение

1. Описание местоположения границ территории планировки и межевания
2. Цели и задачи проекта планировки и проекта межевания
3. Техничко-экономические показатели
4. Описание местоположения границ земельного участка, подлежащего образованию
5. Заключение.
6. Список используемых нормативно-технических документов.
7. Приложение:

Постановление администрации города Усолье-Сибирское № 923 от 11.05.2018 г. о подготовке проекта планировки и межевания территории в районе ул. Орджоникидзе – ул. Интернациональная – ул. Карла Либкнехта г. Усолье-Сибирское Иркутской области.

Графические материалы:

Схема 1 Анализ исходных материалов. Ситуационный план М 1:5 000

Схема 2 Анализ исходных материалов. Фрагмент правил землепользования и застройки г. Усолье-Сибирское М 1:5 000

Чертеж 1 Чертеж планировки территории М 1:2 000

Чертеж 2 Чертеж межевания территории М 1:2 000

Чертеж 3 Чертеж межевания территории на основании топографической съемки 1:1000

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки и межевания территории разработан в отношении земельного участка 38:31:000037:113, а так в отношении планировочной единицы города в границах ул. Орджоникидзе – ул. Интернациональная – ул. Карла Либкнехта в городе Усолье-Сибирское на основании решения, принятого по результатам рассмотрения предложения, поступившего от Гражданина РФ Кустос О.С., а так же на основании постановления администрации города Усолье-Сибирское № 923 от 11.05.2018г.

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.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемого земельного участка.

Проект планировки и межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению.

Исходные данные и условия, используемые для подготовки проекта:

1. Генеральный план муниципального образования города Усолье-Сибирское, утвержденный решением Думы города Усолье-Сибирское от 17.07.2009г. №43/4;

2. Правила землепользования и застройки муниципального образования города Усолье-Сибирское, утвержденные решением Думы города Усолье-Сибирское от 07.09.2016г. № 60/6;
3. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Усолье-Сибирское, утвержденные решением Думы города Усолье-Сибирское от 28.01.2016г. № 9/6;
4. Инженерно-геодезические изыскания, выполненные в 1986г. Предприятие №1 в местной системе координат г. Усолье-Сибирское;
5. Кадастровый план территории;
6. Данные государственного кадастра недвижимости.

1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ

Территория площадью 6.1 га, подлежащая планировке и межеванию, для обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков включает в себя кадастровый участок в городе Усолье-Сибирское, Иркутской области.

2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Главная цель настоящего проекта - подготовка материалов по проекту планировки и проекту межевания территории для размещения производственной базы и приведения земельного участка к параметрам разрешенного использования земельного участка в соответствии с правилами землепользования и застройки, действующими на территории г.Усолье-Сибирское.

Для обеспечения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- анализ фактического землепользования;
- установление красных линий улиц, проездов;
- выявление объектов, расположенных на прилегающей территории, охранные зоны, а также иные существующие объекты;
- определение границ, существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков и площадей таких земельных участков в соответствии с нормативными требованиями и с учетом фактически сложившихся на местности границ земельных участков.

Результаты работы

1. Выявление территории свободной от прав третьих лиц.
2. Установлены границы образуемых и изменяемых земельных участков.

3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Земельный участок 38:31:000040:3У1, площадью 6,1 га расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ-1), сформирован вместо ликвидируемых земельных участков 38:31:000040:36 и 38:31:000000:902.

Данный проект межевания разработан на основании требований Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ, а именно образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ,

чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а так же нарушать требования, установленные настоящим кодексом, другими федеральными законами.

Образуемый земельный участок имеет вид разрешенного использования согласно приложению к приказу Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 января 2012 г. №19.

Красные линии застройки:

Красные линии застройки устанавливаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Усолье-Сибирское, утвержденными решением Думы города Усолье-Сибирское от 07.09.2016г. № 60/6.

Согласно Правил, для территориальной зоны ОДЗ-1, в которой расположен образуемый участок, для вида разрешенного использования «Рынки (4.3)» требования следующие:

Отступ от красной линии - не менее 5 метров, при новом строительстве.

Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1м.

В соответствии с данными требованиями установлены красные линии застройки.

Особо охраняемые природные территории:

Согласно данных генерального плана муниципального образования город Усолье-Сибирское, утверждённого решением Думы города Усолье-Сибирское от 17.07.2009 г. № 43/4 (с изменениями от 26.09.2013 №76/6, от 09.12.2013 г. № 116/6, 27.11.2014г. №97/6, от 28.04.2016 г. №38/6) территория планировки и межевания, разработанная в отношении образуемого земельного участка 38:31:000040:3У1 в городе Усолье-Сибирское, находится вне особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПОДЛЕЖАЩЕГО ОБРАЗОВАНИЮ

Сведения о вновь образуемых и ликвидируемых земельных участках представлены в таблице 1,2 и 3.

Таблица 1. Ведомость образуемых земельных участков

№п/п	Условный номер ЗУ по проекту межевания	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.
1	38:31:000040:3У1	Российская Федерация, Иркутская область г.Усолье-Сибирское, ул.Республики, 6	земли населенных пунктов	Рынки 4.3	20389

Таблица 2. Каталог координат образуемого земельного участка в системе координат МСК-38, зона 3

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
н1	436295,77	3292362,19
н2	436302,98	3292367,64
н3	436304,52	3292368,81
н4	436303,91	3292369,85
н5	436300,22	3292376,03
н6	436298,22	3292379,38
н7	436278,38	3292412,61
н8	436273,25	3292421,19
н9	436257,56	3292447,47
н10	436254,48	3292452,61
н11	436248,85	3292462,06
н12	436243,17	3292471,58
н13	436237,98	3292480,75
н14	436120,35	3292414,79
н15	436103,69	3292399,38
н16	436106,17	3292394,74
н17	436145,93	3292320,93
н18	436149,67	3292323,47
н19	436169,29	3292336,75
н20	436177,70	3292342,46
н21	436188,32	3292323,48
н22	436204,95	3292293,76
н23	436260,41	3292335,56
н24	436281,79	3292347,91
н25	436297,20	3292360,42
н1	436295,77	3292362,19

Таблица 3. Ведомость ликвидируемых земельных участков

№п/п	Кадастровый номер ЗУ	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.
1	38:31:000040:36	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Республики, 6	земли населенных пунктов	для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	18705
2	38:31:000000:902	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе ул. Республики, 6	земли населенных пунктов	автомобильный транспорт	89
3	-	-	земли населенных пунктов	-	1597

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 существующих, ликвидируемых и подлежащих образованию земельных участков.

Разработаны чертежи проектов планировки и межевания территории в М 1:2000 на основе топографической съемки территории.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

1. Градостроительный кодекс РФ;
2. Земельный кодекс РФ;
3. СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (приказ Минстроя России от 30 декабря 2016 г. №1034/пр);
4. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
5. Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденная постановлением от 29.10.2002 г. № 150 «Обутверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
6. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ ОРДЖОНИКИДЗЕ – УЛИЦЫ ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ – УЛИЦЫ КАРЛА ЛИБКНЕХТА Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Схема 1. АНАЛИЗ ИСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН М 1 : 5 000



Условные обозначения:




- граница территории, применительно к которой разработан проект межевания
- граница кадастрового квартала
- граница земельных участков

38:31:000040 - кадастровый номер кадастрового квартала

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ
ОРДЖОНИКИДЗЕ – УЛИЦЫ ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ – УЛИЦЫ КАРЛА
ЛИБКНЕХТА Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**
Схема 2. АНАЛИЗ ИСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ. ФРАГМЕНТ ПРАВИЛ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ М 1 : 5000

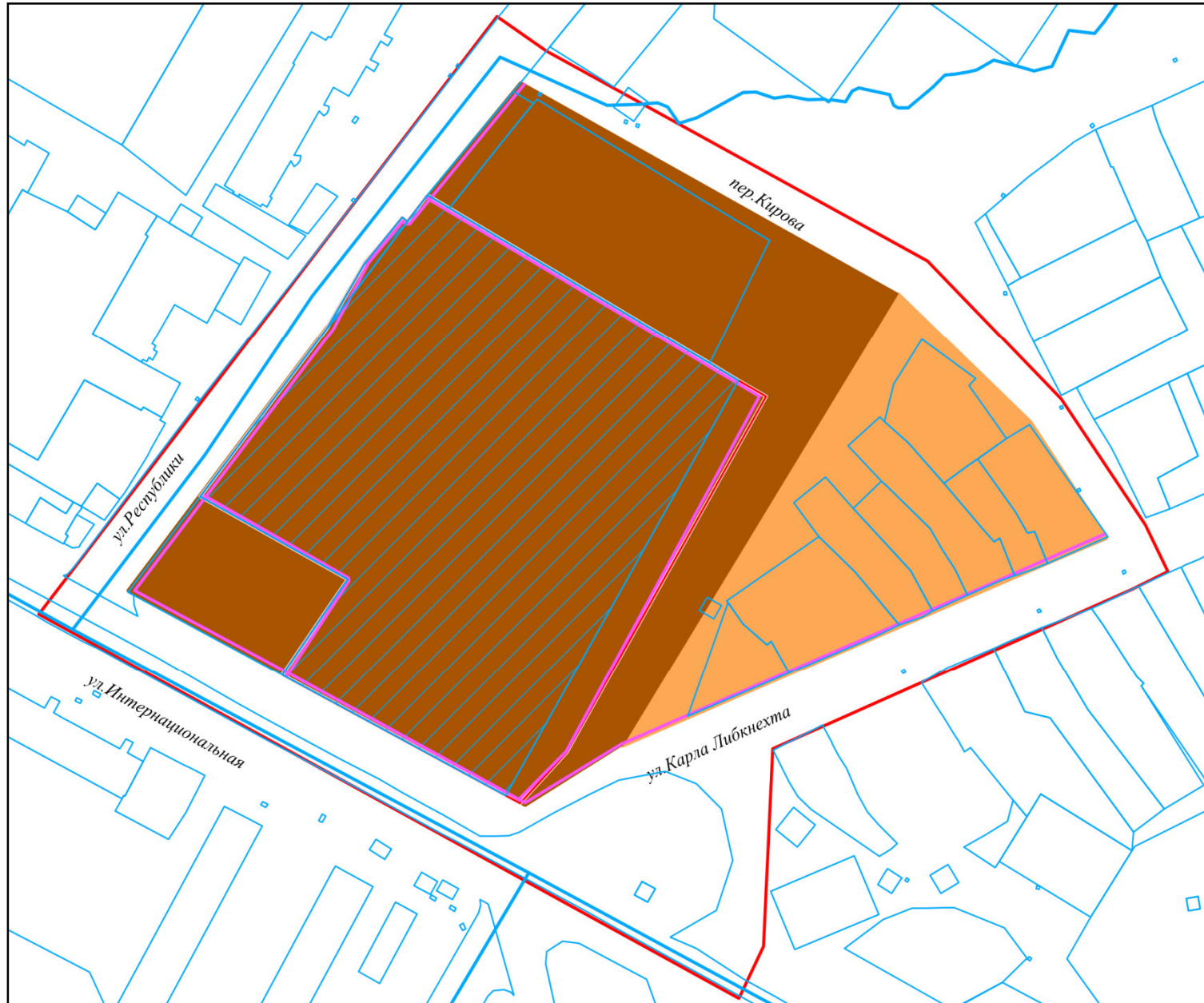


Условные обозначения:







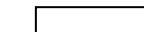


-  - граница территории, применительно к которой разработан проект межевания
-  - Зоны делового, общественного и коммерческого назначения – ОДЗ-1
-  - Зоны застройки малоэтажными индивидуальными жилыми домами (1-3 эт.) – ЖЗ-1

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ ОРДЖОНИКИДЗЕ – УЛИЦЫ ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ – УЛИЦЫ КАРЛА ЛИБКНЕХТА Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Чертеж 1. ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1 : 2000

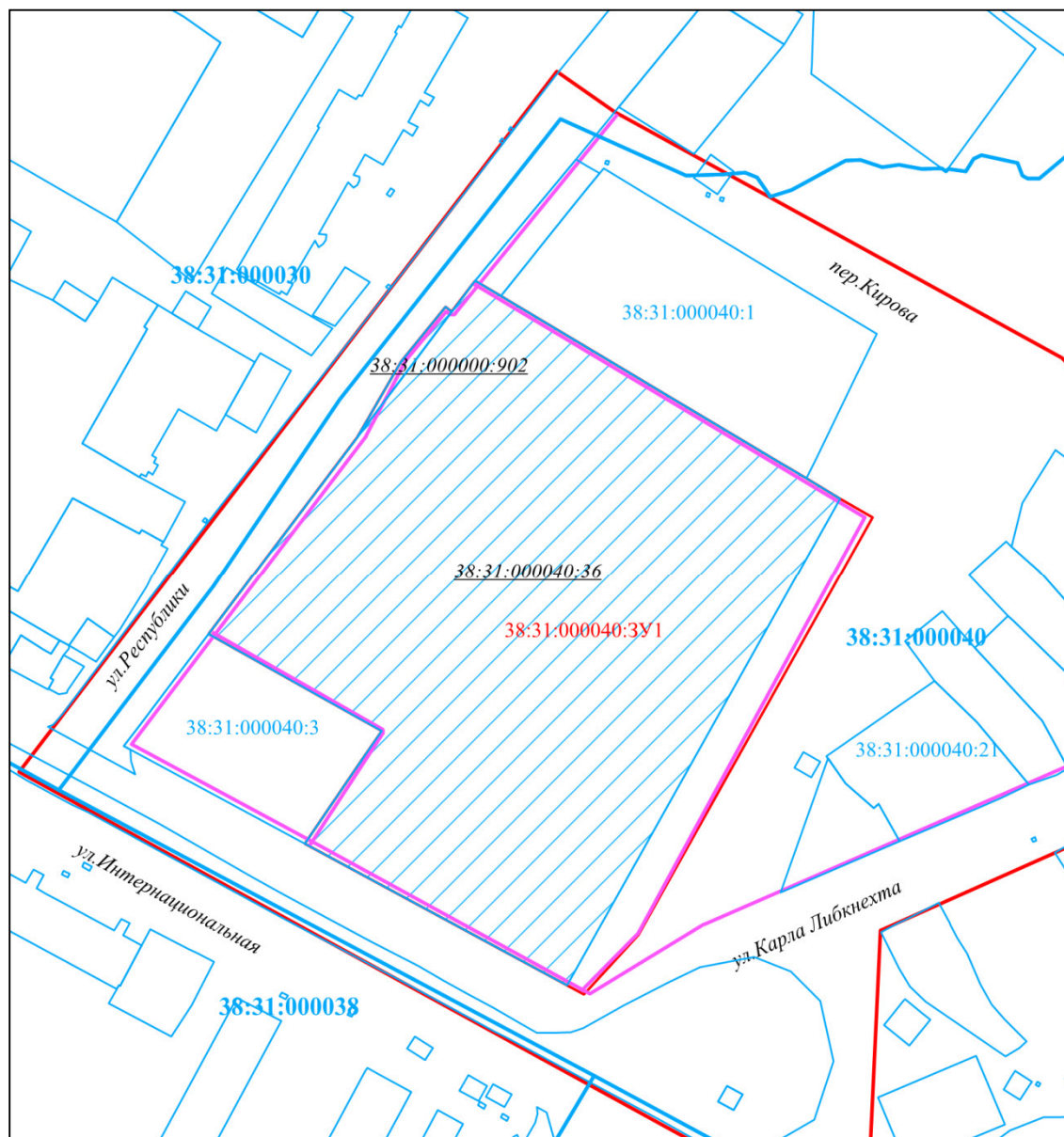


Условные обозначения:







-  - граница территории, применительно к которой разработан проект межевания
-  - образуемый земельный участок
-  - ликвидируемый земельный участок
-  - граница кадастрового квартала
-  - граница существующих земельных участков
-  - красные линии застройки
-  - территории общего пользования
-  - Зоны делового, общественного и коммерческого назначения – ОДЗ-1
-  - Зоны застройки малоэтажными индивидуальными жилыми домами (1-3 эт.) – ЖЗ-1

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ ОРДЖОНИКИДЗЕ – УЛИЦЫ ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ – УЛИЦЫ КАРЛА ЛИБКНЕХТА Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Чертеж 2. ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1 : 2000



Условные обозначения:

-  - граница территории, применительно к которой разработан проект межевания
-  - образуемый земельный участок
-  - ликвидируемый земельный участок
-  - граница кадастрового квартала
-  - граница существующих земельных участков
-  - красные линии застройки

38:31:000040:3У1 - образуемый земельный участок

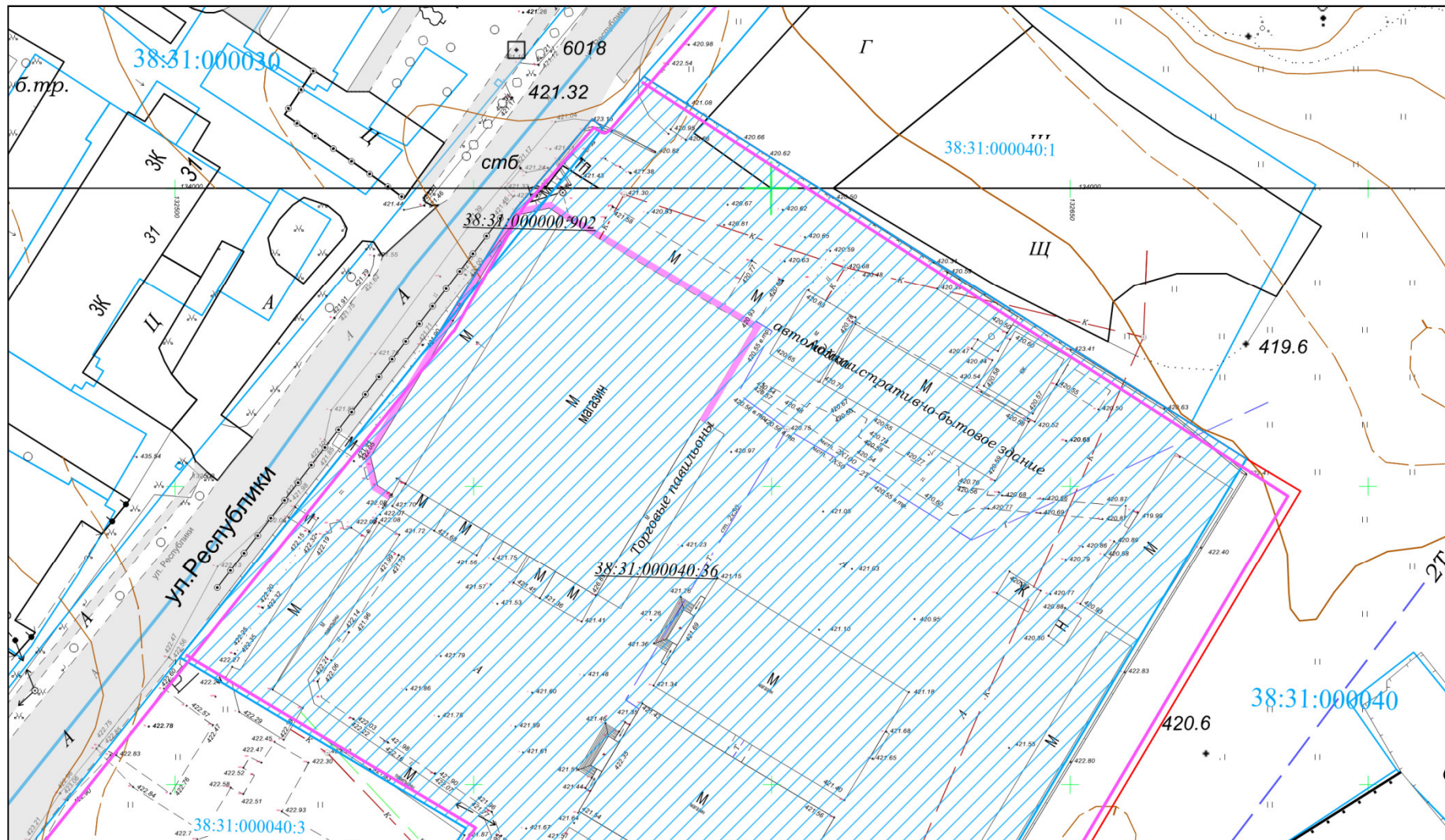
38:31:000040:36 - кадастровый номер ликвидируемого земельного участка

38:16:000040 - кадастровый номер кадастрового квартала

38:16:000040:1 - кадастровый номер земельного участка

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ ОРДЖОНИКИДЗЕ – УЛИЦЫ ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ – УЛИЦЫ КАРЛА ЛИБКНЕХТА Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

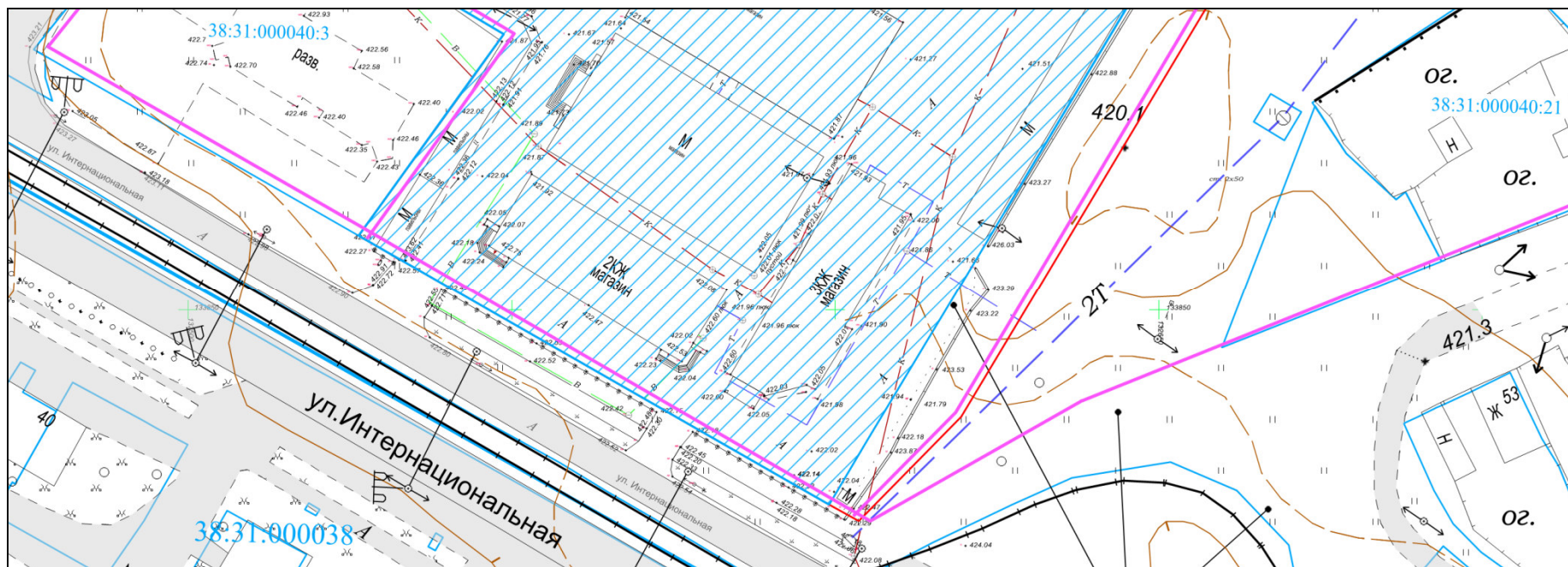
Чертеж 3 стр.1. ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1 : 1000









Условные обозначения: приведены на стр.2 Чертежа 3

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ ОРДЖОНИКИДЗЕ – УЛИЦЫ ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ – УЛИЦЫ КАРЛА ЛИБКНЕХТА Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Чертеж 3 стр.2. ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1 : 1000



Условные обозначения:

-  - граница территории, применительно к которой разработан проект межевания
-  - образуемый земельный участок
-  - ликвидируемый земельный участок
-  - граница кадастрового квартала
-  - граница существующих земельных участков
-  - красные линии застройки

38:31:000040:3У1 - образуемый земельный участок

38:31:000040:36 - кадастровый номер ликвидируемого земельного участка

38:16:000040 - кадастровый номер кадастрового квартала

38:16:000040:1 - кадастровый номер земельного участка