

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

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Местоположение: Российская Федерация Иркутская область г. Усолье-Сибирское,
ул. Софийская

**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. Определение границ красных линий. 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	3-8
	Графические материалы:	
	Ситуационный план	9
	Фрагмент правил землепользования и застройки МО г. Усолье-Сибирское	10
	Чертеж красных линий	11
	План планировки территории	12
Часть 1.2	Проект межевания территории	
	Графические материалы: План межевания территории	
	План межевания территории. (Образование земельных участков :ЗУ1(1), :ЗУ2)	13
	План межевания территории. (Образование участков ЗУ1, :ЗУ3)	14
	Приложения	15

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. Софийская г.Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.

Проект планировки и межевания территории разработан в отношении планировочной единицы города в границах ул. Софийская 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 № 1518 от 17.08.2018г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории ул. Софийская 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, в последствии, проведения кадастровых работ по формированию межевого плана и постановки на кадастровый учет земельных участков.

Проект планировки и межевания территории ул. Софийская 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.

Земельные участки **:ЗУ1(1), :ЗУ2** образованы путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 38:31:000054:174, 38:31:000054:722 между собой.

Земельные участки **:ЗУ1, :ЗУ3** образованы путем перераспределения земельных участков

:ЗУ1(1), 38:31:000054:721 между собой.

В результате выполнения кадастровых работ, согласно данного проекта межевания и планировки территорий, земельные участки с кадастровыми номерами 38:31:000054:174, 38:31:000054:722, 38:31:000054:721 будут ликвидированы после преобразований по перераспределению между собой, и будут образованы земельные участки :ЗУ1, :ЗУ2, ЗУ3.

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-1 (зона застройки малоэтажными и индивидуальными жилыми домами). Проектом планировки и межевания территории образуемым земельным участкам, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

:ЗУ1 - «для индивидуального жилищного строительства 2.1»;

:ЗУ2 - «для индивидуального жилищного строительства 2.1»;

:ЗУ3 - «для индивидуального жилищного строительства 2.1».

Код 2.1 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 «**для индивидуального жилищного строительства 2.1.**» Правилами землепользования и застройки установлены следующие параметры разрешенного использования: минимальные размеры земельного участка 400 кв.м. Максимальные размеры земельного участка 2500 кв.м. Отступ от красной линии - не менее 3 м., при новом строительстве. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1м. Минимальный размер фронтальной стороны земельного участка 12 м. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением до 6 м. (или в соответствии со сложившейся линией застройки); максимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

- от границ соседнего участка до основного строения – 3 м;
- от границ соседнего участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м;
- от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1м;
- от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1м.

Высота зданий для всех основных строений:

максимальное количество этажей-3эт., в том числе:

- высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 10м;
- до конька скатной кровли – не более 15 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка- 50%.

Минимальный процент озеленения – 20%.

Параметры для подсобных сооружений и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных:

- максимальный размер участка для постройки сарая для скота 30 кв.м;
- расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20м;
- отступ от красной линии – не менее 5 м;
- высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4м;
- до конька скатной кровли – не более 7 м.

Высота ограждения между смежными земельными участками - не более 1,8 м., между земельным участком и проездом – не более 2,5м.

Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые.

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.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, ул. Плеханова 24-1	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1.	1072,0
:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская область, г.Усолье-Сибирское, ул. Плеханова з/у 7	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1.	683,0
:ЗУ3	Российская Федерация, Иркутская область, г.Усолье-Сибирское, ул. Плеханова , з/у 6	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1.	699,0
:ЗУ1(1)	Российская Федерация, Иркутская область, г.Усолье-Сибирское, ул. Плеханова, 24-1	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1.	919

Ведомость ликвидируемых земельных участков

Таблица 2

Условный номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь ликвидируемого земельного участка, м2
38:31:000054:174	Российская Федерация, Иркутская область, г.Усолье-Сибирское, ул. Плеханова, 24-1	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1.	830
38:31:000054:722	Российская Федерация, Иркутская область, г.Усолье-Сибирское, ул. Плеханова, з/у 7	Земли населенных пунктов	условно разрешенный вид: отдельно стоящие жилые дома, предназначенные для проживания одной семьи	756
38:31:000054:721	Российская Федерация, Иркутская область, г.Усолье-Сибирское, ул. Плеханова, з/у 6	Земли населенных пунктов	условно разрешенный вид: отдельно стоящие жилые дома, предназначенные для проживания одной семьи	756

Каталог координат в системе МСК-38

Таблица 3

:ЗУ1		:ЗУ1(1)	
433291.920568	3291490.386681	433291.790000	3291490.270000
433277.549402	3291497.269713	433287.760000	3291483.500000
433277.246851	3291496.437698	433286.060000	3291480.640000
433271.120196	3291499.917033	433278.190000	3291467.150000
433253.572246	3291467.014626	433271.520000	3291456.230000
433261.438568	3291462.173812	433268.215708	3291450.752517
433258.337422	3291456.803534	433258.155474	3291456.704822
433268.472876	3291450.828155	433250.062656	3291461.493073
433291.920568	3291490.386681	433253.830000	3291467.730000
		433266.750000	3291491.360000
		433271.240000	3291499.580000
		433272.406037	3291501.550808
		433291.790000	3291490.270000
:ЗУ2		:ЗУ3	
433279.310000	3291451.220000	433258.171019	3291456.712769
433271.381392	3291456.041690	433250.319824	3291461.493073
433268.215708	3291450.752517	433253.269695	3291466.863351
433258.173913	3291456.694227	433243.436792	3291473.065644
433243.020000	3291431.160000	433224.829914	3291442.205455
433260.960000	3291420.250000	433243.058603	3291431.313624
433279.310000	3291451.220000	433258.171019	3291456.712769

Каталог координат устанавливаемой красной линии.

Таблица 4.

Координаты

№п/п	X	Y
1	433388.846985	3291437.295700
2	433388.550000	3291436.150000
3	433378.430000	3291419.540000
4	433369.350000	3291407.510000
5	433358.770000	3291397.690000
6	433326.820000	3291383.270000
7	433300.610000	3291397.590000
8	433278.900000	3291409.340000
9	433260.960000	3291420.250000
10	433171.120000	3291485.810000
11	433153.180000	3291474.890000
12	433135.240000	3291496.730000
13	433112.583542	3291511.035777
14	433148.435820	3291569.503732

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

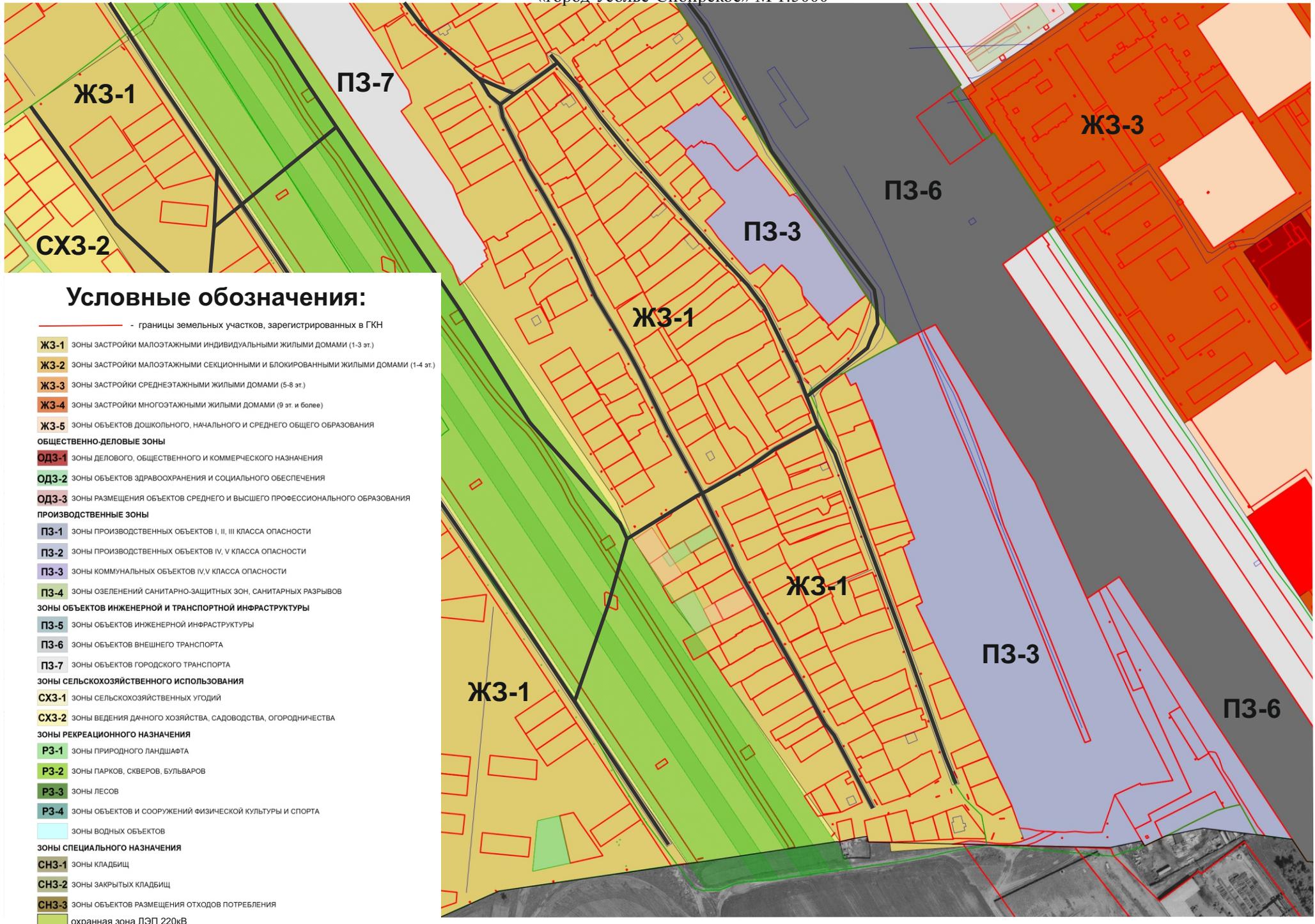
В результате подготовки проекта планировки и проекта межевания территории в его составе, были установлены красные линии, отделяющие территории общего пользования от застроенной территории, границы подлежащих образованию земельных участков. Разработаны чертежи проектов планировки и межевания территории в М1:500, 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 и проект межевания территории ул. Софийская
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации**
Анализ исходных материалов. Фрагмент Правил землепользования и застройки муниципального образования
«город Усолье-Сибирское» М 1:5000



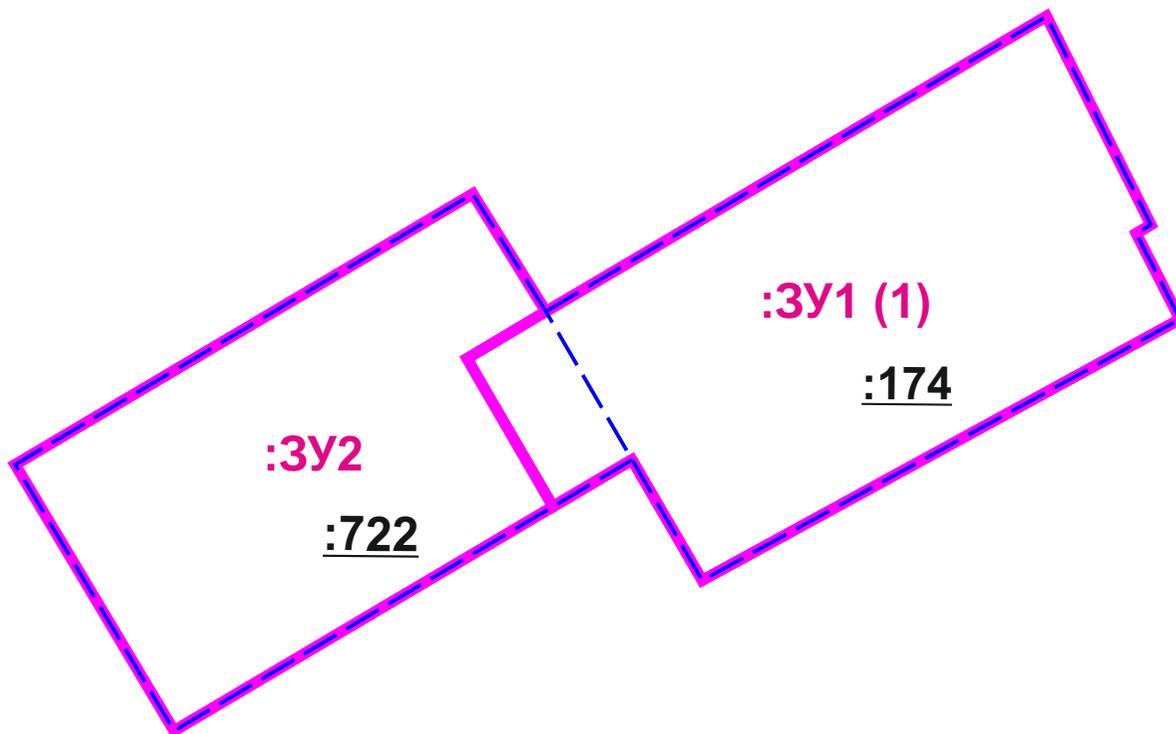
Проект планировки и проект межевания территории ул. Софийская
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Чертеж проекта планировки М 1:2000



Проект планировки и проекта межевания территории ул. Софийская
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Чертеж проекта межевания М 1:2000



Проект планировки и проект межевания территории ул. Софийская
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Чертеж межевания территории М 1:500
(Образование земельных участков ЗУ:1(1), ЗУ:2)



Условные обозначения:

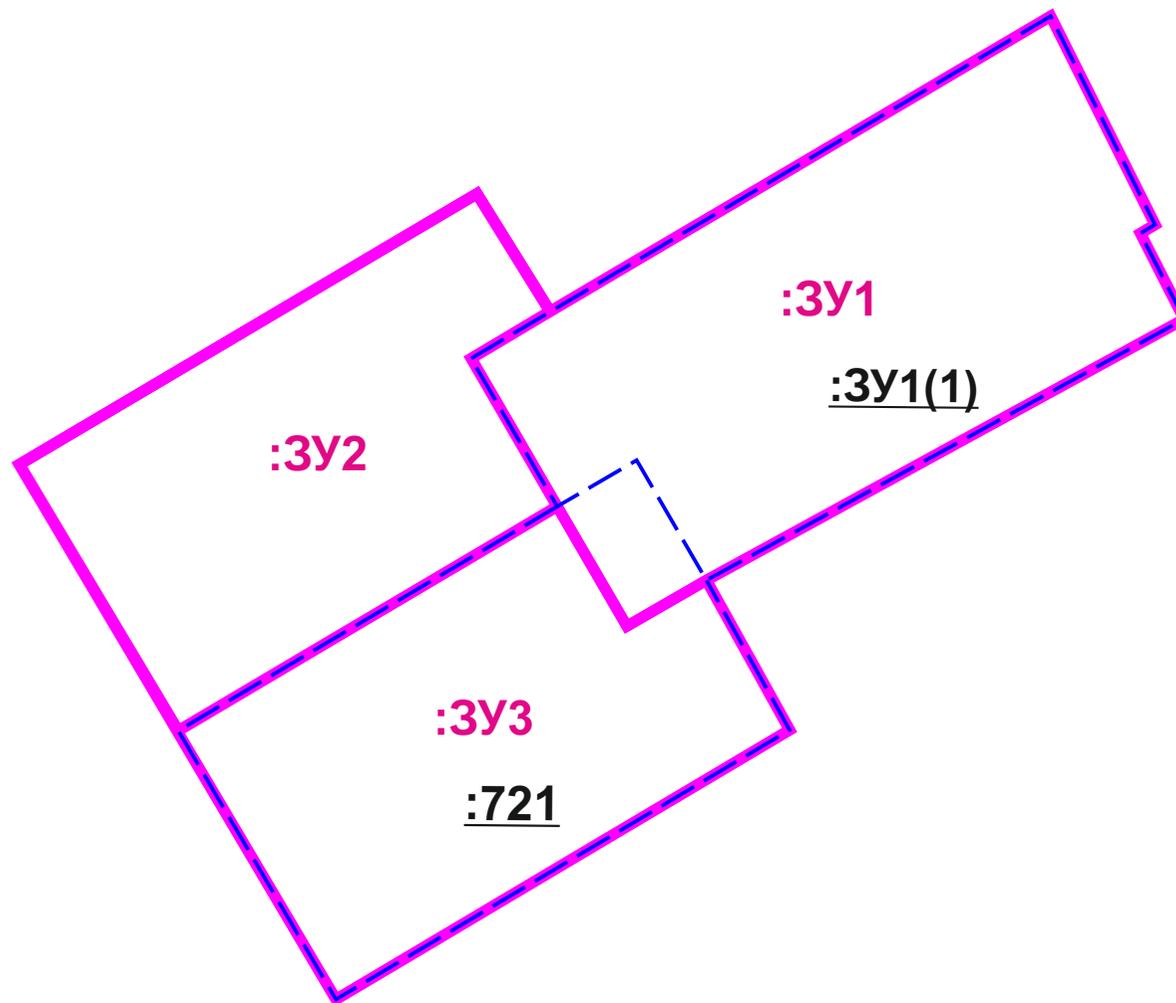
- :722** - ликвидируемые земельные участки
- :3У1** - образуемые земельные участки

Примечание:

Земельные участки образуются в результате перераспределения земельных участков 38:31:000054:722, 38:31:000054:174 между собой.

Проект планировки и проект межевания территории ул. Софийская
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации

Чертеж межевания территории М 1:500
(Образование земельных участков ЗУ:1, ЗУ:3)



Условные обозначения:

-  :721 - ликвидируемые земельные участки
-  :ЗУ1 - образуемые земельные участки

Примечание:

Земельные участки образуются в результате перераспределения земельных участков 38:31:000054:721, ЗУ1(1) между собой.

Проект планировки и проект межевания территории ул. Софийская
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Чертеж красных линий М 1:2000

