

Утвержден постановлением администрации
города Усолье-Сибирское
от 20.07.2018г. № 1387

**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	3-8
	Графические материалы: Ситуационный план	10
	Фрагмент правил землепользования и застройки г. Усолье-Сибирское	11
	План планировки территории	12
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 07.09.2006г. № 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 38:31:000050:96 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.

Земельный участок :ЗУ3 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000050:134 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), земельные участки :ЗУ2, :ЗУ3 расположены 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»;

:ЗУ3 - «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 построена, 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. 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 - 1м.

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, пр-кт Красных партизан, з/у 8	земли населенных пунктов	среднеэтажная жилая застройка 2.5	7779
:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье – Сибирское, в районе магазина «Снежинка» по пр-ту Красных партизан	земли населенных пунктов	магазины 4.4	1065
:ЗУ3	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье – Сибирское	земли населенных пунктов	магазины 4.4	2075

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"	612
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
434276.81 3292207.28	434171.87 3292350.72
434272.74 3292210.00	434176.99 3292347.13
434267.26 3292202.89	434195.59 3292334.38
434240.83 3292220.15	434195.03 3292333.59
434243.80 3292224.14	434187.61 3292322.87
434239.73 3292227.12	434182.90 3292316.19
434236.75 3292223.08	434179.39 3292311.22
434152.29 3292278.07	434173.13 3292315.51
434157.41 3292285.94	434170.28 3292311.23
434153.08 3292288.96	434166.88 3292306.13
434154.93 3292291.77	434163.81 3292308.28
434155.57 3292292.96	434162.07 3292309.45
434161.49 3292301.94	434160.49 3292310.52
434163.35 3292300.69	434151.04 3292316.91
434166.88 3292306.13	434148.13 3292318.87
434170.28 3292311.23	434149.80 3292320.92
434173.13 3292315.51	434152.86 3292324.71
434179.39 3292311.22	434155.03 3292327.39
434182.77 3292316.29	434156.70 3292329.45
434195.94 3292307.72	434157.91 3292330.95
434212.39 3292296.97	434159.60 3292333.04
434264.35 3292263.00	434171.87 3292350.72
434276.13 3292279.83	
434309.92 3292256.29	
434285.57 3292219.68	
434284.84 3292218.73	

434276.81 3292207.28 ВНУТРЕННИЙ КОНТУР 434267.93 3292258.49 434264.72 3292253.14 434259.90 3292256.03 434263.11 3292261.38 434267.93 3292258.49 ВНУТРЕННИЙ КОНТУР 434181.94 3292266.50 434179.24 3292262.11 434175.64 3292264.31 434178.30 3292268.71 434181.94 3292266.50	
:ЗУЗ	
434276.13 3292279.83 434195.59 3292334.38 434187.61 3292322.87 434182.90 3292316.19 434195.94 3292307.72 434212.39 3292296.97 434264.35 3292263.00 434276.13 3292279.83	

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 ИСПОЛЪЗУЕМЫХ 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.

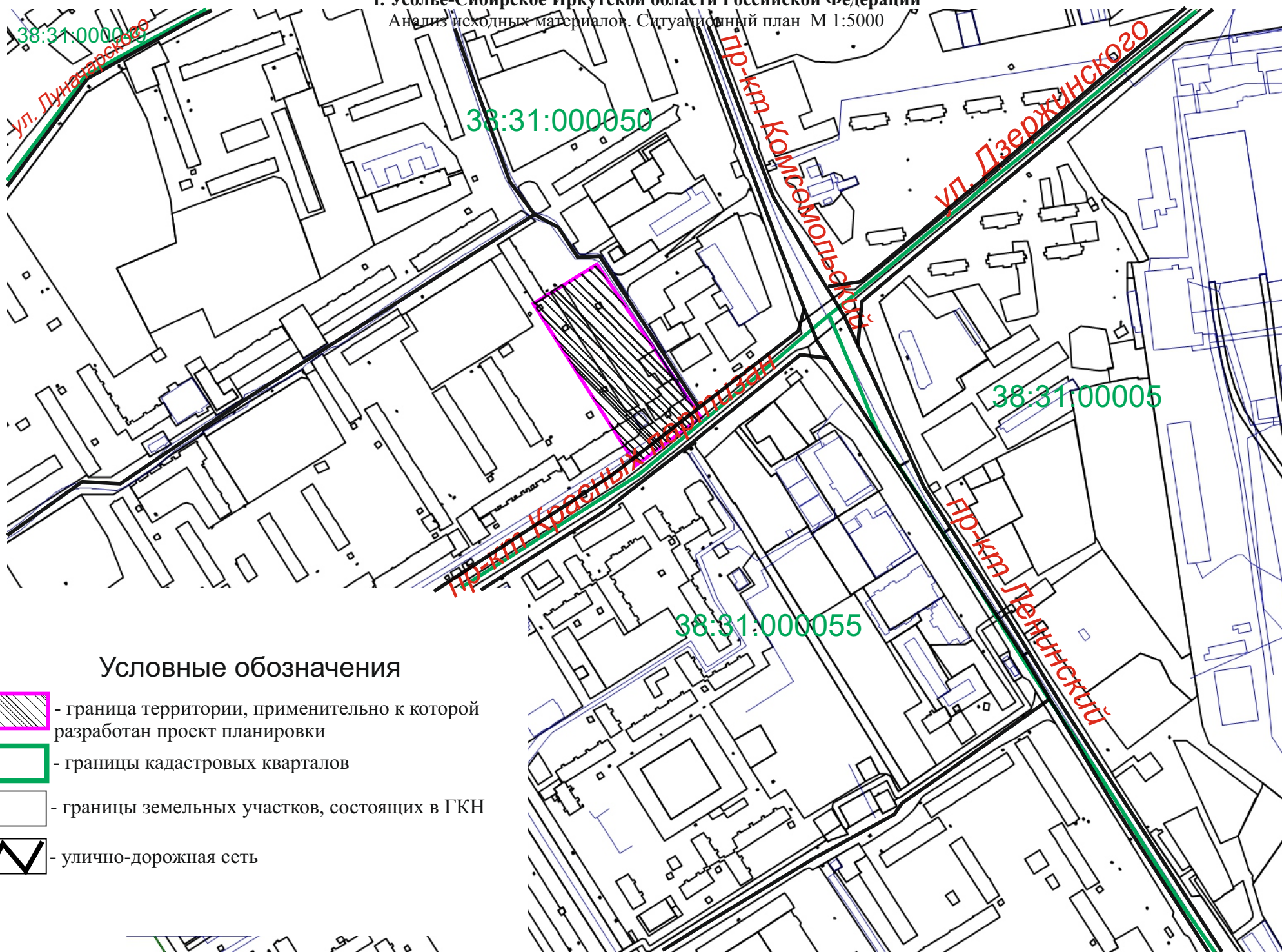
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы

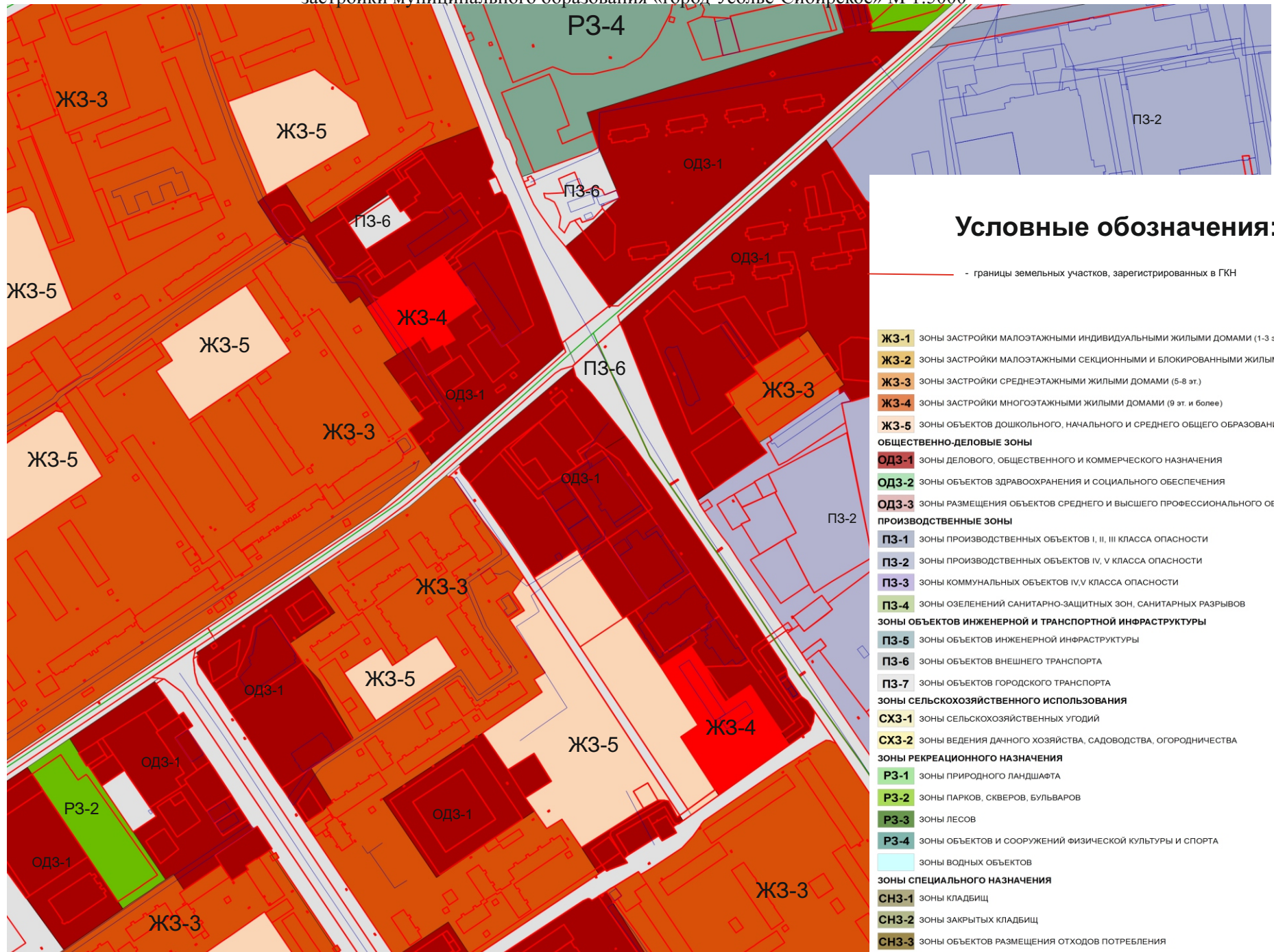
Проект планировки и проект межевания территории в районе пр-кт Комсомольский - пр-кт Красных партизан

г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации

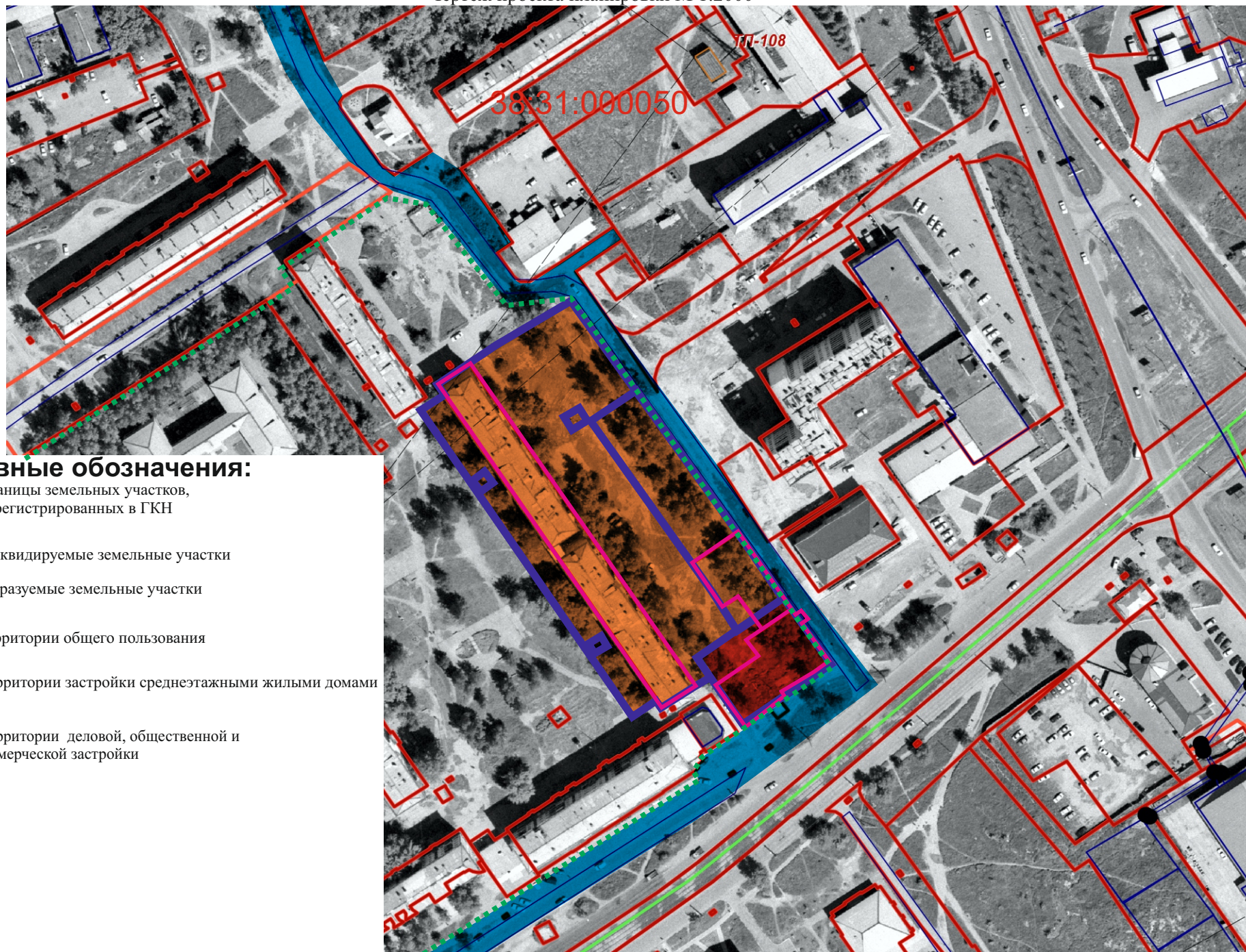
Анализ исходных материалов. Ситуационный план М 1:5000



**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



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:

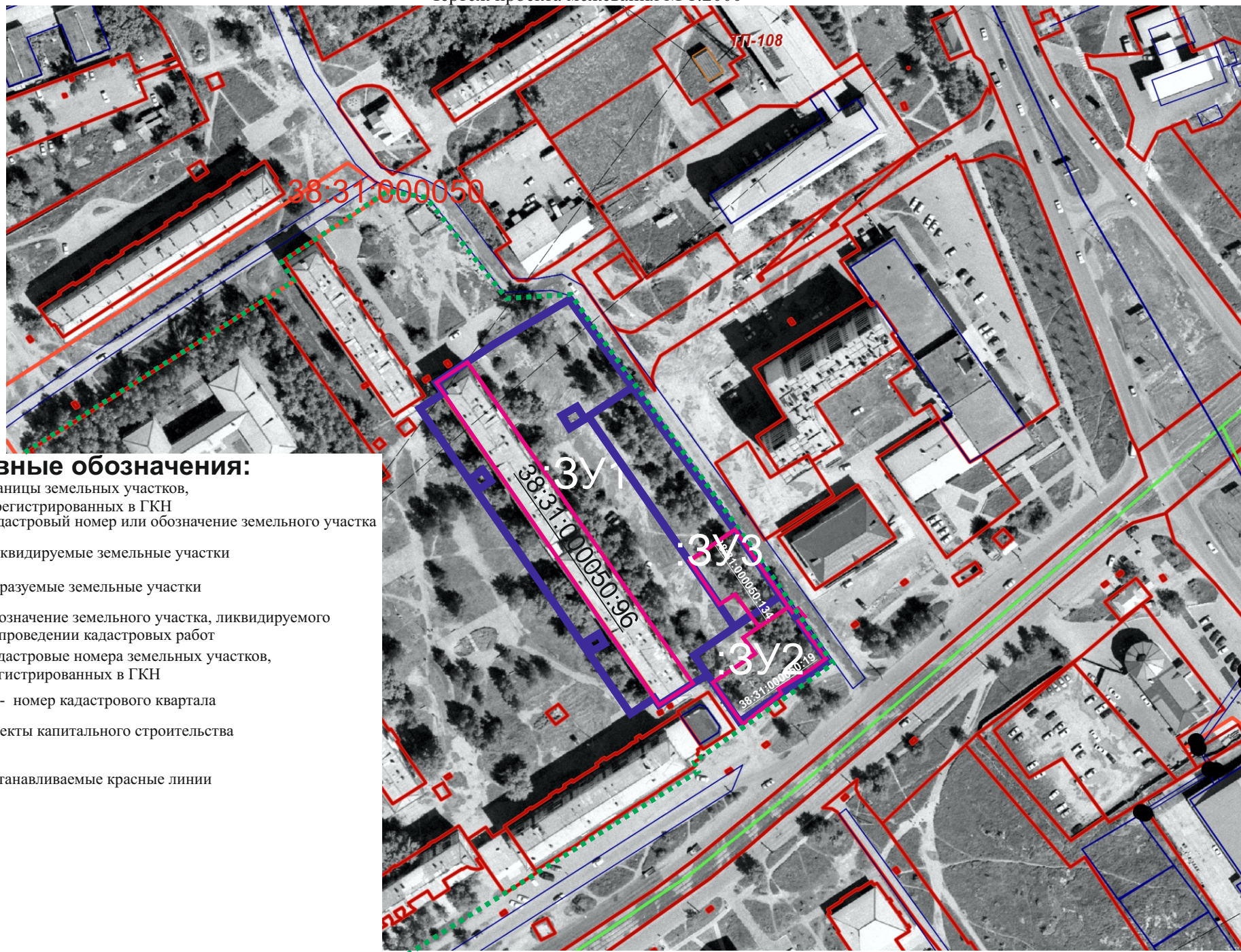
- границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
- ликвидируемые земельные участки
- образуемые земельные участки
- территории общего пользования
- территории застройки среднетажными жилыми домами
- территории деловой, общественной и коммерческой застройки

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
- 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
- объекты капитального строительства
- - - - - - устанавливаемые красные линии



Российская Федерация
Иркутская область

Администрация города Усолье-Сибирское

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 20.07.2018 № 1387

Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в районе пр-кт Комсомольский – пр-кт Красных партизан г.Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации

В соответствии со статьей 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», принимая во внимание генеральный план муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утвержденный решением Думы города Усолье-Сибирское от 17.07.2009г. № 43/4, Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утвержденные решением Думы города Усолье-Сибирское от 07.09.2016 г. № 60/6, руководствуясь статьями 28, 55 Устава муниципального образования «город Усолье-Сибирское», администрация города Усолье-Сибирское

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории в районе пр-кт Комсомольский – пр-кт Красных партизан г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.
2. Опубликовать настоящее постановление в газете «Официальное Усолье» и разместить на официальном сайте администрации города Усолье-Сибирское в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (www.usolie-sibirskoe.ru).
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня официального опубликования в газете «Официальное Усолье».

Мэр города

М.В.Торопкин

