

Утвержден постановлением администрации
города Усолье-Сибирское
от 23.11.2018г. № 2122

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА

Местоположение: Российская Федерация Иркутская область г. Усолье-Сибирское
в районе пересечения ул. Коростова - ул. Индустриальная

**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	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
	Чертеж красных линий	13

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 в районе пересечения ул. Коростова - ул. Индустриальная г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.

Проект планировки и межевания территории разработан в отношении земельных участков 38:31:000056:268, 38:31:000056:400, 38:31:000056:11а так же в отношении планировочной единицы расположенной в районе пересечения ул. Коростова - ул. Индустриальная г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации на основании постановления администрации города Усолье-Сибирское № 1055 от 28.05.2018г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе пересечения ул. Коростова –ул. Индустриальная 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 пересечения ул. Коростова - ул. Индустриальная 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 38:31:000056:400 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ2 образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 38:31:000056:11 и перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000056:11 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ3 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000056:268 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», проектируемые земельные участки :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3 расположены в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ - 1), для земельных участков :ЗУ2, :ЗУ3 необходимо внесение изменений в Правила землепользования и застройки в части изменений территориальной зоны на зону городского транспорта, для проектируемых земельных участков :ЗУ1, :ЗУ4, :ЗУ5 необходимо внесение изменений в Правила землепользования и застройки в части изменений территориальной зоны на зону парков, скверов и бульваров (РЗ-3). Проектом планировки и межевания территории образуемым земельным участкам, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

:ЗУ1 - «объекты придорожного сервиса 4.9.1.»

:ЗУ2 – «магазины 4.4.»

:ЗУ3 – «магазины 4.4.»

Код 4.9.1, код 4.4. вида разрешенного использования земельных участков установлены классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. № 540.

Для вида разрешенного использования «**магазины 4.4.**» Правилами землепользования и застройки установлены следующие параметры разрешенного использования: минимальный размер земельного участка 300 кв. м. Максимальный размер земельного участка 0, 1 га. 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. **Перед постановкой на кадастровый учет проектируемых земельных участков :ЗУ2, :ЗУ3 необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Для вида разрешенного использования «**обслуживание автотранспорта 4.9.1.**» Правилами землепользования и застройки установлены следующие параметры разрешенного использования: Минимальный размер земельного участка 0,0015 га. Максимальный размер земельного участка – 0,5 га. Размер земельного участка для существующих объектов капитального строительства в целях оформления прав на земельный участок в порядке, установленном статьей 39.20 Земельного кодекса, не подлежит установлению. Отступ от красной линии, как правило - не менее 5 м., 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 мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не менее 1м.

На территории земельного участка должны предусматриваться:

Стоянки автомобилей:

Площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует принимать 22,5 кв.м.

Перед постановкой на кадастровый учет проектируемого земельного участка :ЗУ1 необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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	земли населенных пунктов	обслуживание автотранспорта 4.9.1	4822
:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская обл., г.Усолье-Сибирское	земли населенных пунктов	магазины 4.4.	274
:ЗУ3	Российская Федерация, Иркутская обл., г.Усолье-Сибирское	земли населенных пунктов	магазины 4.4.	1740

Ведомость ликвидируемых земельных участков

Таблица 2

Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь ликвидируемого земельного участка, м2
38:31:000056:40 0	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, с северо-восточной стороны гаражного кооператива "Тракторный" по Прибайкальской автодороге	земли населенных пунктов	для строительства комплекса зданий сервисного обслуживания транспортных средств, водителей и пассажиров	3563
38:31:000056:11	Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, в районе гаражного кооператива "Тракторный" № 34, в 25-ти метрах от Прибайкальской	земли населенных пунктов	для размещения передвижной АЗС	200
38:31:000056:26 8	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе пересечения ул. Коростова и Прибайкальской автодороги	земли населенных пунктов	основной вид разрешенного использования - розничная продажа товаров и (или) оказание услуг; вспомогательный вид разрешенного использования - мелкорозничная продажа товаров и (или) оказание услуг, осуществляемые через павильоны, киоски, палатки, передвижные средства	800

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	436803.56	3289536.11	1	436751.94	3289560.31
2	436776.11	3289558.51	2	436767.63	3289547.92
3	436773.83	3289555.78	3	436773.83	3289555.78
4	436767.63	3289547.92	4	436776.11	3289558.51
5	436751.94	3289560.31	5	436760.73	3289571.06
6	436758.12	3289568.16	6	436758.12	3289568.16
7	436760.73	3289571.06	7	436751.94	3289560.31
8	436729.65	3289596.43	:ЗУ3		
9	436710.64	3289573.23	Номер точки	Координата X	Координата Y
10	436704.40	3289565.04	1	436670.88	3289592.45
11	436806.94	3289479.90	2	436704.40	3289565.04
12	436813.11	3289487.42	3	436710.64	3289573.23
13	436823.96	3289500.07	4	436729.65	3289596.43
14	436811.00	3289517.22	5	436695.66	3289623.85
15	436804.52	3289528.58	1	436670.88	3289592.45
1	436803.56	3289536.11	Красные линии		
			Номер точки	Координата X	Координата Y
			1	436670.88	3289592.45
			2	436704.40	3289565.04
			3	436710.64	3289573.23
			4	436729.65	3289596.43
			5	436695.66	3289623.85

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

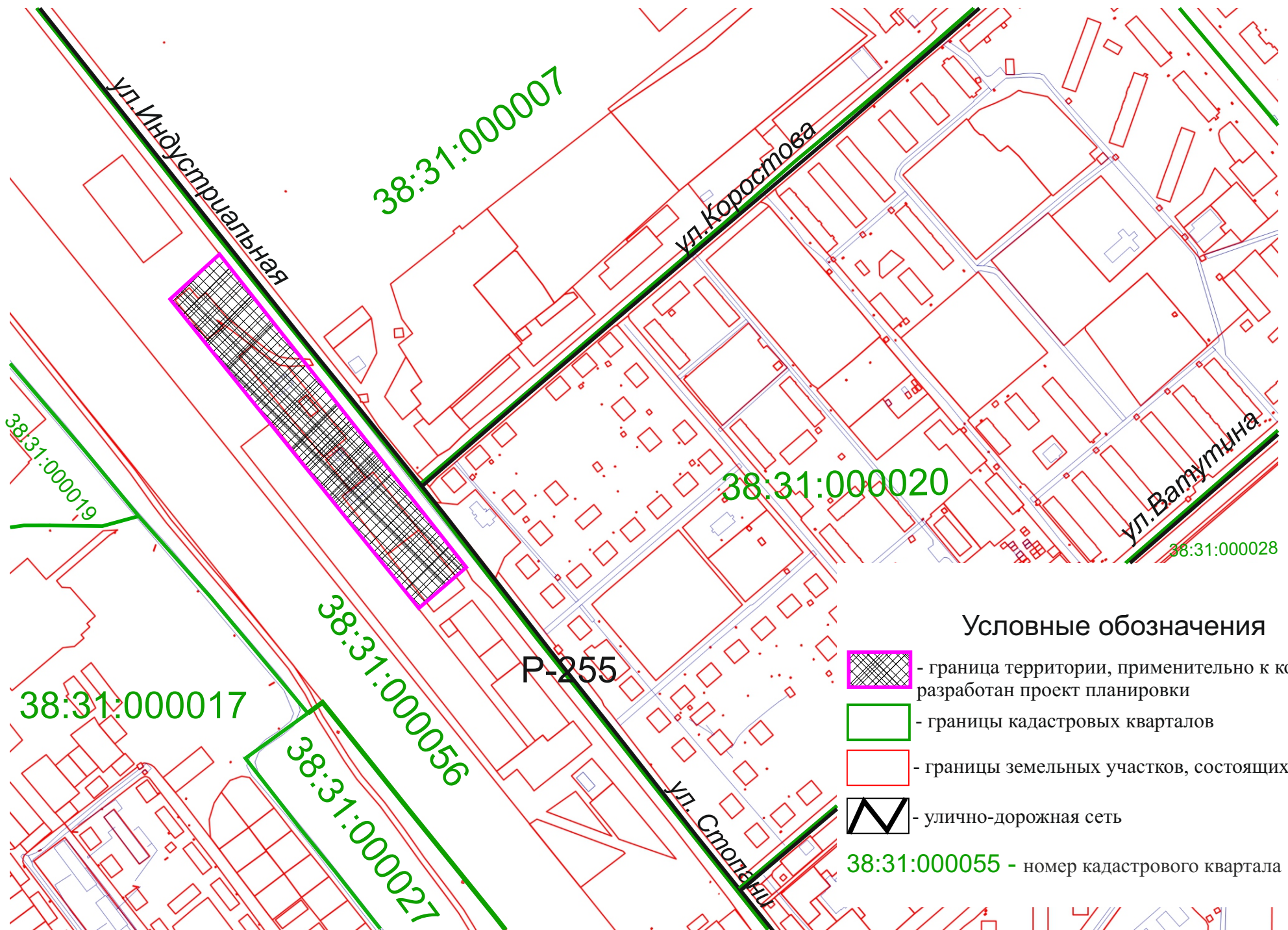
Согласно данных генерального плана, утвержденного решением городской Думы муниципального образования «город Усолье-Сибирское» от 17.07.2009 г №43/4, территория в районе проектируемых земельных участков находится вне особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

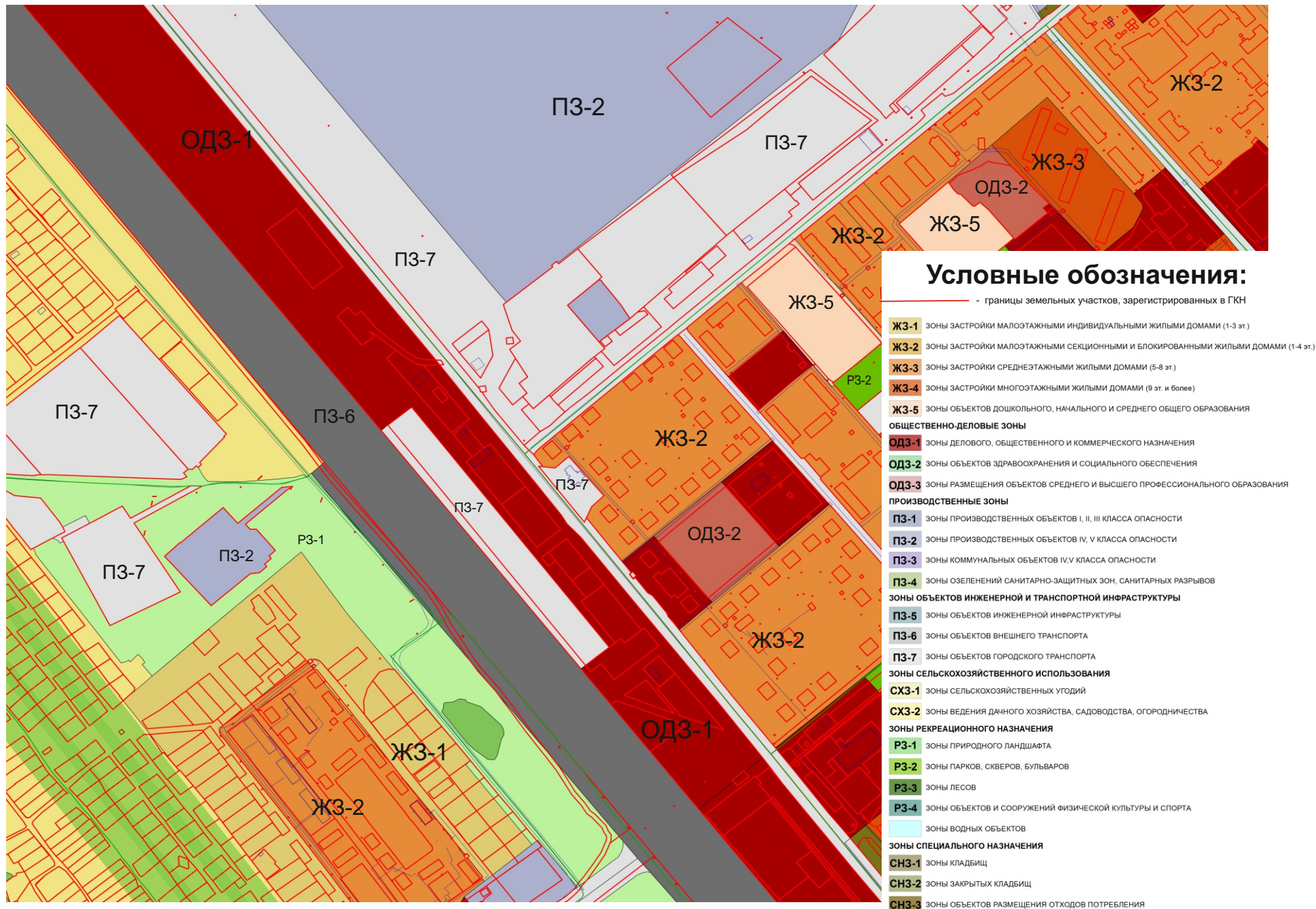
7. Заключение

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

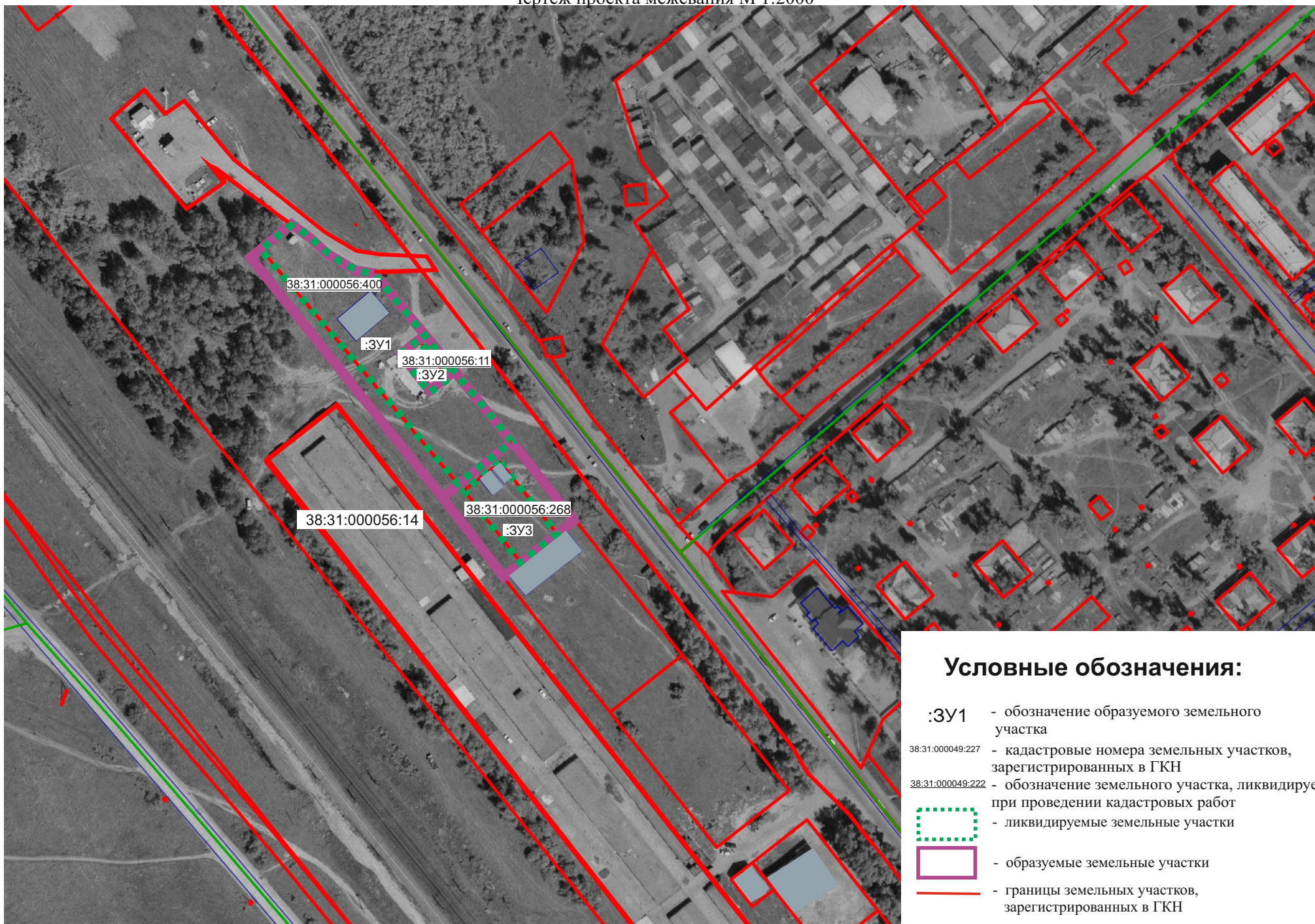
1. Градостроительный кодекс РФ.
2. Земельный кодекс РФ.
3. Федеральный закон от 10.01.2002г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
4. Федеральный закон от 21.02.1992г. №2395-1 «О недрах».
5. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
6. СНиП 11-04-2003 «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 и проект межевания территории в районе пересечения ул. Коростова -ул. Индустриальная
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Чертеж проекта межевания М 1:2000



Условные обозначения:

- :ЗУ1** - обозначение образуемого земельного участка
- 38:31:000049:227 - кадастровые номера земельных участков, зарегистрированных в ГКН
- 38:31:000049:222 - обозначение земельного участка, ликвидируемого при проведении кадастровых работ
-  - ликвидируемые земельные участки
-  - образуемые земельные участки
-  - границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН

