

Открытое акционерное общество, "Государственный проектно-изыскательский
институт земельно-кадастровых съемок имени П.Р.Поповича "



(ОАО "Госземкадастрсъемка" – ВИСХАГИ)

ВОСТОЧНО-СИБИРСКИЙ ФИЛИАЛ

Усольский отдел

Утвержден постановлением
администрации города
Усолье-Сибирское
от 30 января 2018г. №221

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Местоположение: северо-западная часть города по ул. Индустриальная, г. Усолье-Сибирское,
Иркутской области

Заказчик: Кисилев Юрий Вячеславович

г. Усолье-Сибирское - 2018 г.

	Содержание	№ страницы чертежа
Том 1.	Проект планировки и межевания территории. Основная часть (утверждаемая)	
Часть 1.1	Проект планировки территории	
	<p>Пояснительная записка:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	3-10
	<p>Графические материалы:</p> <p>Ситуационный план</p>	Чертеж 1
	Фрагмент правил землепользования и застройки г. Усолье-Сибирское	Чертеж 2
	План планировки территории	Чертеж 3
Часть 1.2	Проект межевания территории	
	<p>Графические материалы:</p> <p>План межевания территории</p>	Чертеж 4
	Приложения	

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 северо-западной части города по ул. Индустриальная, г. Усолье-Сибирское, Иркутской области.

Проект планировки и межевания территории, разработан ОАО «Госземкадастрсъемка» - ВИСХАГИ на основании:

1. Договора У.053/2017 от 21.09.2017г.
2. Постановления администрации города Усолье-Сибирское №3336 от 30.12.2016г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории северо-западной части города по ул. Индустриальная, г. Усолье-Сибирское, Иркутской области»

Подготовка проекта планировки и межевания территории осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков. Границы и размер земельных участков определяются в соответствии с требованиями Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское».

Проект планировки и межевания территории северо-западной части города по ул. Индустриальная, г. Усолье-Сибирское, Иркутской области 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 (№ 190-ФЗ от 29.12.2004 г.);
- Земельный кодекс Российской Федерации (№ 136-ФЗ от 25.10.2001г.);
- 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»;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское». Карта градостроительного зонирования
- Кадастровый план территории № 3800/601/16-643611 от 30.11.2016г.

Проект разработан на топографической съемке масштабе и 1:2000, полученной в фонде администрации г. Усолье-Сибирское. Графические материалы в основной части и в материалах по обоснованию представлены в масштабе 1:2000 на бумажном носителе.

3. Определение границ земельных участков.

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.

Определение размера земельного участка осуществляется на основании градостроительных нормативов в соответствии с Правилами землепользования и застройки Муниципального образования города Усолъе-Сибирское.

Земельные участки :ЗУ1, :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5, :ЗУ13 образованы путем образования из земель неразграниченной государственной собственности.

Земельный участок :ЗУ2 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000001:252 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ6 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000001:11 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ8 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000001:12 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ9 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000001:207 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ10 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000001:200 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ11 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000001:4 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ12 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000001:5 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок ЗУ7 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000001:41 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно Правил землепользования и застройки Муниципального образования города Усолъе-Сибирское, проектируемые земельные участки расположены в территориальной зоне ПЗ-2 (Зоны промышленных объектов IV,V класса опасности). Проектом планировки и межевания территории земельным участкам :ЗУ6, :ЗУ7, :ЗУ8 и :ЗУ12 устанавливается вид разрешенного использования: «Строительная промышленность 6.6.», код 6.6. вида разрешенного использования земельного участка, установленный классификатором видов разрешенного использования земельных участков). Для данного вида разрешенного использования Правилами землепользования и застройки установлены предельные максимальные (минимальные) размеры земельных участков: минимальный размер земельного участка 100 кв. м., максимальный размер земельного участка 100000 кв.м..

Земельным участкам :ЗУ10 и :ЗУ11 устанавливается вид разрешенного использования: «Нефтехимическая промышленность 6.5.», код 6.5 вида разрешенного использования земельного участка, установленный классификатором видов разрешенного использования земельных участков). Для данного вида разрешенного использования Правилами землепользования и застройки

установлены предельные максимальные (минимальные) размеры земельных участков: минимальный размер земельного участка 100 кв. м., максимальный размер земельного участка 100000 кв.м.

Земельному участку :ЗУ2 устанавливается условно разрешенный вид разрешенного использования: «Магазины 4.4.», код 4.4 вида разрешенного использования земельного участка, установленный классификатором видов разрешенного использования земельных участков). Для данного вида разрешенного использования Правилами землепользования и застройки установлены предельные максимальные (минимальные) размеры земельных участков: минимальный размер земельного участка 300 кв. м., максимальный размер земельного участка не установлен.

Земельному участку :ЗУ13 устанавливается вид разрешенного использования: «Земельные участки (территории) общего пользования 12.0», код 12.0 вида разрешенного использования земельного участка, установленный классификатором видов разрешенного использования земельных участков). Для данного вида разрешенного использования Правилами землепользования и застройки установлены предельные максимальные (минимальные) размеры земельных участков: минимальный размер земельного участка 100 кв. м., максимальный размер земельного участка 100000 кв.м.

Для земельных участков :ЗУ1, :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5 данным проектом планировки и межевания территории, установление вида разрешенного использования не предусмотрено

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 земельных участках представлены в таблице 1. Сведения земельных участках, прекращающих свое существование представлены в таблице 2.

Общие сведения по образуемым земельным участкам

Таблица 1

Условный номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь образуемого земельного участка, м ²
:ЗУ1	Российская Федерация, Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, в промышленной северо-западной части города, в районе Базы стройиндустрии	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	–	3118

:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, в промышленной северо-западной части города, в районе Базы стройиндустрии	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Магазины 4.4.	6068
:ЗУ3	Российская Федерация, Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, в промышленной северо-западной части города, в районе Базы стройиндустрии	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	–	16355
:ЗУ4	Российская Федерация, Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, в промышленной северо-западной части города, в районе Базы стройиндустрии	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	–	16939
:ЗУ5	Российская Федерация, Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, в промышленной северо-западной части города, в районе Базы стройиндустрии	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	–	19393
:ЗУ6	Российская Федерация, Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, в районе базы УПТК ЗАО "ВТС"	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Строительная промышленность 6.6.	11307
:ЗУ7	Российская Федерация, Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, в промышленной северо-западной части города, в районе Базы стройиндустрии	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Строительная промышленность 6.6.	24089

:ЗУ8	Российская Федерация, Иркутская область, муниципальное образование "город Усолье-Сибирское", ул. Индустриальная, з/у 138	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Строительная промышленность 6.6.	18896
:ЗУ9	Российская Федерация, Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, в промышленной северо-западной части города, в районе Базы стройиндустрии	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Строительная промышленность 6.6.	44744
:ЗУ10	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, с северо-западной стороны ОАО "Усолье-Сибирский ХФК", в 80-ти метрах от Прибайкальской автодороги, база Стройиндустрии	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Нефтехимическая промышленность 6.5.	4130
:ЗУ11	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, северо-западная часть города, в районе Усольского управления механизации АООТ "Строймеханизация"	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Нефтехимическая промышленность 6.5.	6345
:ЗУ12	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, с северо-западной стороны ОАО "Усолье-Сибирский ХФК", в 80-ти метрах от Прибайкальской автодороги, база Стройиндустрии	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Строительная промышленность 6.6.	68013
:ЗУ13	Российская Федерация, Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, в промышленной северо-западной части города, в районе Базы стройиндустрии	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	99194

Ведомость ликвидируемых земельных участков

Таблица 2

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь образуемого земельного участка, м ²
1	38:31:000001:12	Российская Федерация, Иркутская область, муниципальное образование "город Усолье-Сибирское", ул. Индустриальная, з/у 138	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для эксплуатации производственной базы УПТК (гараж)	8260
2	38:31:000001:41	Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, в промышленной северо-западной части города, в районе Базы стройиндустрии	Земли населённых пунктов	для эксплуатации производственной базы УПТК (склад металла и оборудования)	11514
3	38:31:000001:43	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, район Базы стройиндустрии	Земли населённых пунктов	Для производственных целей (складирование круглого леса)	12580
4	38:31:000001:252	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, промышленная северо-западная часть города, в районе базы Стройиндустрии	Земли населённых пунктов	условно разрешенный вид использования : магазины	5000
5	38:31:000001:11	Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, в районе базы УПТК ЗАО "ВТС"	Земли населённых пунктов	для строительства промышленной базы	8862

6	38:31:000001:207	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населённых пунктов	для эксплуатации производственной базы	42843
7	38:31:000001:200	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, с северо-западной стороны ОАО "Усолье-Сибирский ХФК", в 80-ти метрах от Прибайкальской автодороги, база Стройиндустрии	Земли населённых пунктов	для эксплуатации производственной базы	3358
8	38:31:000001:4	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, северо-западная часть города, в районе Усольского управления механизации АООТ "Строймеханизация"	Земли населённых пунктов	Для строительства склада хранения нефтепродуктов	4423

5. Сведения о зонах действия публичных сервитутов.

Согласно ст.23 Земельного кодекса РФ от 25.10.2005 №136-ФЗ 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.

В процессе подготовки проектной документации обнаружено, что на проектируемом земельном участке :ЗУ2, :ЗУ8 и :ЗУ13 частично расположена охранная зона линий и сооружений связи "ВОЛС Усолье-Сибирское - Тулун". Границы данной охранной зоны внесены в единый государственный реестр недвижимости под учетным номером 38.31.2.15. Реквизиты документа устанавливающего границы охранной зоны: Приказ "Об установлении зоны с особыми условиями использования территорий - Волоконно-оптическая линия связи "ВОЛС г.Усолье-Сибирское - г.Тулун" № 102 от 05.10.2015 выдан АО "РАДИЙ". Режим использования в границах охранной зоны установлен пунктами 5-15 правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации,

утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.07.1995 г. № 578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи РФ»

6. Сведения об особо охраняемых природных территориях

Согласно данных генерального плана, утвержденного Решение городской Думы муниципального образования города 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, установлены границы зон с особыми условиями использования территорий. Разработаны чертежи проектов планировки и межевания территории в М 1:2000 и 1:500 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 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
6. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования экспертизы и утверждения градостроительной документации».
8. "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ;
9. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
10. «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.

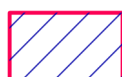
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы

Ситуационный план

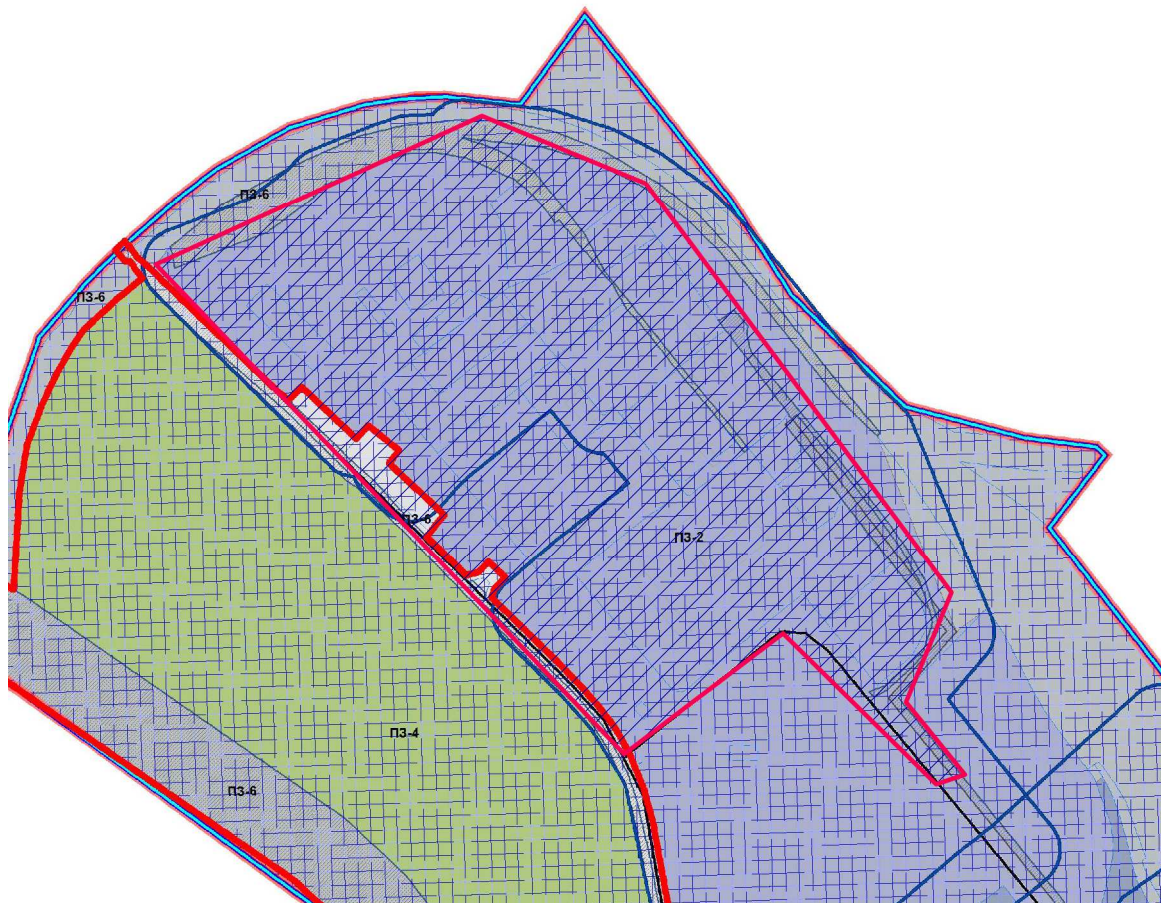


Условные обозначения:


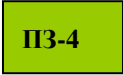

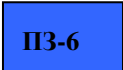


- граница территории, применительно к которой разработан проект планировки и межевания территории

Фрагмент правил землепользования и застройки г. Усолье-Сибирское








Условные обозначения:

- | | |
|---|---|
|  | - граница территории, применительно к которой разработан проект планировки и межевания территории |
|  | - Зоны озеленений санитарно-защитных зон, санитарных разрывов |
|  | - Зоны промышленных объектов IV, V класса опасности |
|  | - Зоны объектов внешнего транспорта |

ПЛАН ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



Условные обозначения:

-  – обозначение проектируемого земельного участка
-  – красная линия
-  – границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
-  – граница охранной зоны кабеля связи
-  – кадастровый номер земельного участка

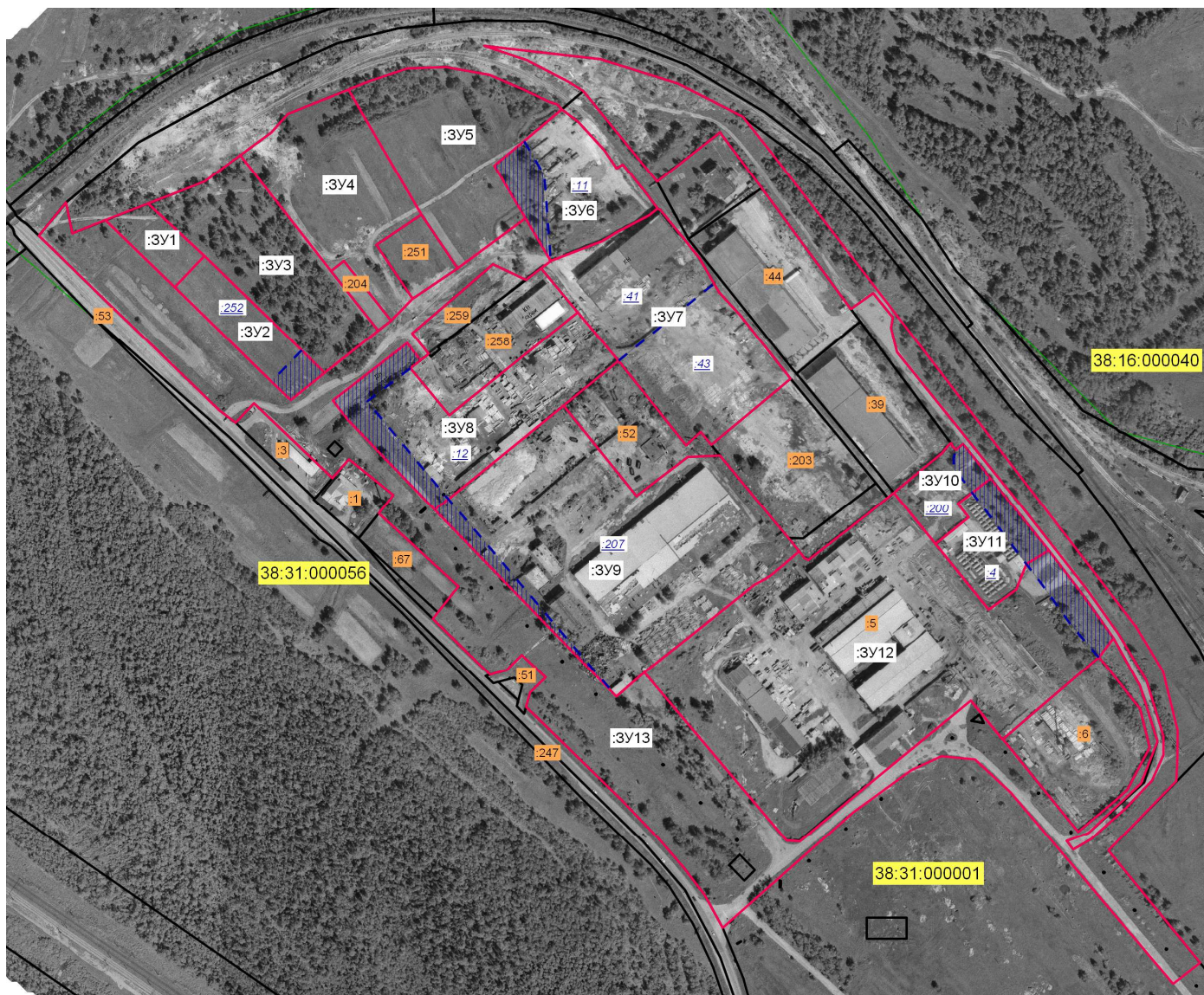
:

часть 1.2








ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы

ПЛАН МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Условные обозначения:

-  - граница проектируемых земельных участков
-  - граница земельного участка, ликвидируемая при проведении кадастровых работ
-  - граница кадастрового квартала
-  - земельный участок образованный из земель МО и участвующий в перераспределении
-  - кадастровый номер земельного участка, который ликвидируется при проведении кадастровых работ
-  - обозначение земельного участка
-  - кадастровый номер земельного участка

ПРИЛОЖЕНИЕ



Российская Федерация
Иркутская область

Администрация города Усолье-Сибирское

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30.12.2016 № 3336

О принятии решения о подготовке документации по планировке территории северо-западной части города по ул. Индустриальная, г. Усолье-Сибирское, Иркутской области

Рассмотрев обращение гр. Киселева Ю.В. №К-3405 от 29.11.2016г. о подготовке документации по планировке территории северо-западной части города по ул. Индустриальная, г. Усолье-Сибирское, Иркутской области, в соответствии со ст. 41, 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.04г., руководствуясь Правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утвержденными решением городской Думы от 07.09.2016 г. № 60/6, ст.ст. 45, 55 Устава муниципального образования «город Усолье-Сибирское», администрация города Усолье-Сибирское

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории северо-западной части города по ул. Индустриальная, г. Усолье-Сибирское, Иркутской области на основании предложения гр. Киселева Ю.В.

2. Рекомендовать гр. Киселеву Ю.В. обеспечить подготовку проекта планировки и проекта межевания территории северо-западной части города по ул. Индустриальная, г. Усолье-Сибирское, Иркутской области.

3. Опубликовать настоящее решение в газете «Официальное Усолье» и разместить на официальном сайте администрации города Усолье-Сибирское в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (www.usolie-sibirskoe.ru).

4. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования и действует в течение одного года.

Глава администрации города

О.П. Жилкин

Копия верна:

Начальник отдела учета и контроля документов и обращений граждан аппарата



С.А. Никитеев