

Утвержден постановлением администрации
города Усолье-Сибирское
от 22.03.2018г. № 621

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА

Местоположение: Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское,
в районе садоводства «Солевар»

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.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	3-7
	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	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 территорий осуществляется применительно к застроенной территории, расположенной в районе садоводства «Солевар» г.Усолжье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.

Проект планировки и межевания территории разработан в отношении земельного участка 38:31:000004:222, а так в отношении планировочной единицы города в границах садоводства «Солевар» г.Усолжье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации на основании решения, принятого по результатам рассмотрения предложения, поступившего от гражданина РФ Ларионова А.И., а так же на основании постановления администрации города Усолжье-Сибирское № 2842 от 28.12.2017г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе садоводства «Солевар» г.Усолжье-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 образуемого земельного участка, а так же исключения чересполосиц и пересечений земельных участков в данном планировочном элементе и установления красных линий. Границы и размер земельных участков определяются в соответствии с требованиями Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Усолжье-Сибирское».

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемого земельного участка и, в последствии, проведения кадастровых работ по формированию межевого плана и постановки на кадастровый учет земельных участков.

Проект планировки и межевания территории в районе садоводства «Солевар» по ул. Крупской г.Усолжье-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 Усолжье-Сибирское», утверждённый решением городской Думы от 17.07.2009г. № 43/4.
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Усолжье-Сибирское», утвержденные решением городской Думы от 07.09.206г. № 60/6. Карта градостроительного зонирования.
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «город Усолжье-Сибирское», утвержденные решением городской Думы от 28.01.206г. № 9/6.
- Кадастровый план территории.
- Данные государственного кадастра недвижимости.

Проект разработан на топографической съемке масштабе и 1:2000. Графические материалы в основной части и в материалах по обоснованию представлены в масштабе 1:2000 на бумажном носителе.

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 образования из земель неразграниченной государственной собственности.

Земельный участок :ЗУ2 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000004:222 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ3 образован путем образования из земель неразграниченной государственной собственности.

Земельный участок :ЗУ4 образован путем образования из земель неразграниченной государственной собственности.

Земельный участок :ЗУ5 образован путем образования из земель неразграниченной государственной 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.

Определение размера земельного участка осуществляется на основании градостроительных нормативов в соответствии с 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 ПЗ-2 (зона промышленных объектов IV, V класса опасности). Проектом планировки и межевания территории образуемым земельным участкам, устанавливаются следующие виды разрешенного использования: ЗУ1 – «нефтехимическая промышленность 6.5.», :ЗУ2 – «склады 6.8», :ЗУ3 – «склады 6.8», :ЗУ4 – «склады 6.8». Код 6.5, код 6.8 вида разрешенного использования земельного участка установлен классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. № 540.

Для вида разрешенного использования «нефтехимическая промышленность 6.5.» Правилами землепользования и застройки установлены предельные максимальные (минимальные) размеры земельных участков: минимальный размер земельного участка 0,01 кв.м, максимальный размер земельного участка 10га.

Для вида разрешенного использования «склады 6.8» Правилами землепользования и застройки установлены предельные максимальные (минимальные) размеры земельных участков: минимальный размер земельного участка 0,02 кв.м, максимальный размер земельного участка 5га.

Границы проектируемых земельных участков сформированы согласно существующему землепользованию, а так же на основании выявления свободной территории выявленной в процессе межевания, произведенных топографо-геодезических измерений, и 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 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, м ²
:ЗУ1	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, з/у 69	Земли населенных пунктов	Нефтехимическая промышленность 6.5.	6168
:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, з/у 67	Земли населенных пунктов	Склады 6.8.	2399
:ЗУ3	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, з/у 65	Земли населенных пунктов	Склады 6.8.	5983
:ЗУ4	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, з/у 63	Земли населенных пунктов	Склады 6.8.	1366
:ЗУ5	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, з/у 63а	Земли населенных пунктов	Склады 6.8	3362

Ведомость ликвидируемых земельных участков

Таблица 2

Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь ликвидируемого земельного участка, м ²
38:31:00004:222	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для строительства разгрузочной площадки под пиломатериал	1334

38:31:00004:240	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье- Сибирское, в районе Сользавода по ул. Крупской, напротив автобусной остановки "Сользавод"	Земли населенных пунктов	Для ведения огородничества	801
-----------------	--	--------------------------------	-------------------------------	-----

Каталог координат земельных участков в системе МСК-38, зона 3

Таблица 3

№ п/п	38:31:00004:222		№ п/п	38:31:00004:240	
	X	Y		X	Y
1	439406.54	3292616.63	1	439382.52	3292731.87
2	439437.76	3292594.12	2	439376.12	3292691.66
3	439465.77	3292582.68	3	439394.91	3292690.93
4	439474.15	3292603.19	4	439396.35	3292691.79
1	439406.54	3292616.63	5	439397.40	3292703.20
			6	439399.35	3292704.94
			7	439401.07	3292725.46
			8	439400.16	3292729.23
			9	439398.49	3292731.48
			10	439382.52	3292731.87

№ п/п	:3У1		№ п/п	:3У4	
	X	Y		X	Y
1	439512.81	3292608.10	1	439398.47	3292646.32
2	439493.90	3292630.12	2	439399.96	3292690.26
3	439488.90	3292638.28	3	439376.12	3292691.66
4	439379.14	3292648.24	4	439351.78	3292692.82
5	439382.09	3292644.00	5	439367.64	3292672.30
6	439482.66	3292606.35	6	439379.12	3292650.08
7	439472.82	3292579.79	1	439398.47	3292646.32
8	439408.09	3292606.23	№ п/п	:3У5	
9	439454.25	3292547.47		X	Y
10	439507.65	3292544.45			
1	439512.81	3292608.10	1	439399.96	3292690.26
№ п/п	:3У2		2	439400.42	3292707.27
	X	Y	3	439401.55	3292730.34
1	439472.82	3292579.79	4	439274.93	3292730.94
2	439408.09	3292606.23	5	439275.11	3292726.67
3	439382.09	3292644.00	6	439315.08	3292712.91
4	439482.66	3292606.35	7	439352.01	3292692.74
1	439472.82	3292579.79	8	439375.99	3292691.76
№ п/п	:3У3		1	439399.96	3292690.26
	X	Y			

1	439480.30	3292652.40			
2	439477.16	3292658.97			
3	439470.71	3292672.49			
4	439470.09	3292673.79			
5	439464.01	3292692.77			
6	439461.42	3292700.87			
7	439460.41	3292704.06			
8	439454.83	3292729.27			
9	439454.22	3292732.05			
10	439401.55	3292730.34			
11	439400.42	3292707.27			
12	439399.96	3292690.26			
13	439398.95	3292656.97			
14	439398.77	3292653.27			
15	439398.47	3292646.32			
16	439409.77	3292645.20			
17	439488.89	3292638.28			
18	439482.74	3292648.34			
19	439482.14	3292649.32			
1	439480.30	3292652.40			

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, установлено отсутствие на земельном участке границ зон с особыми условиями использования территорий. 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. 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.

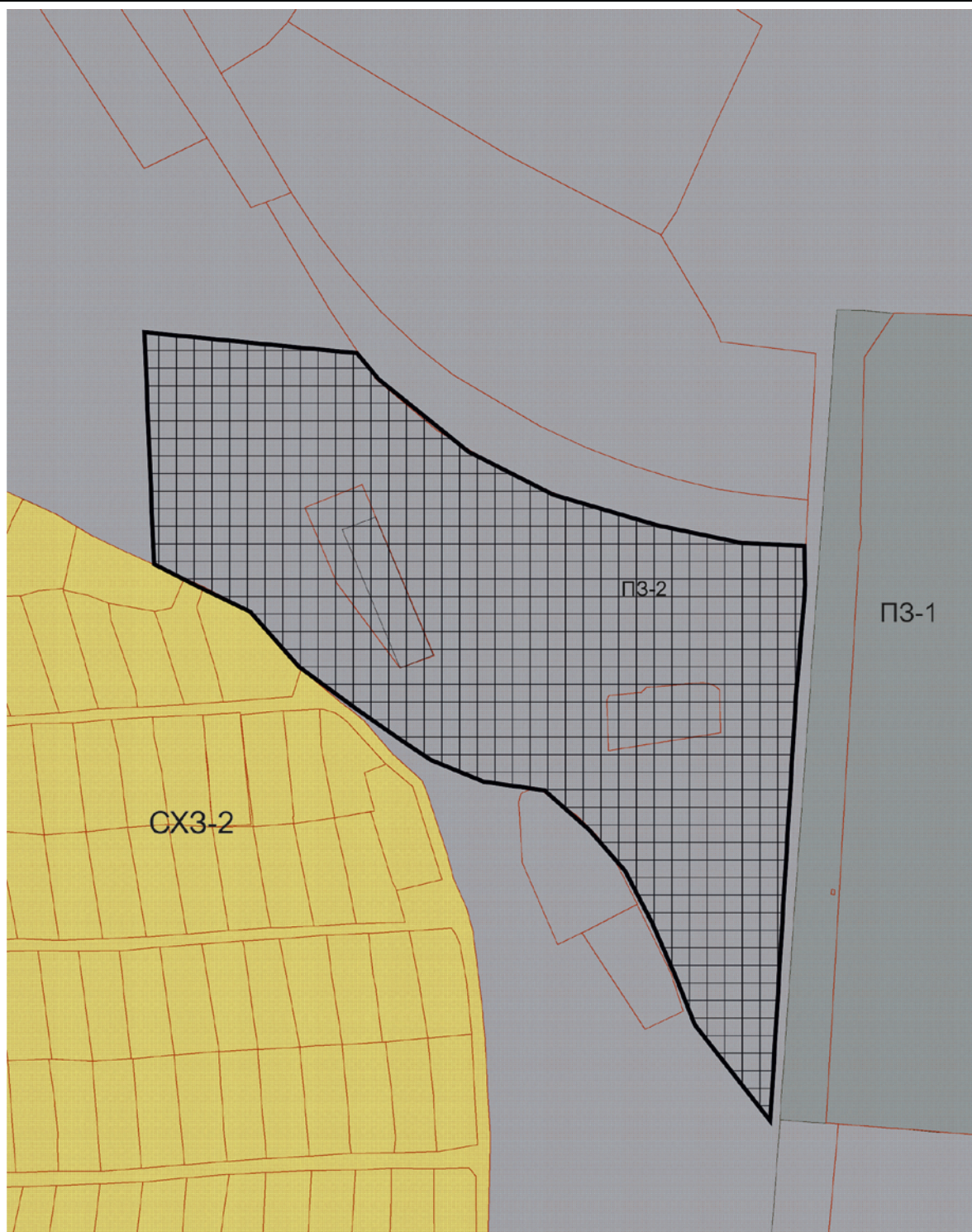
5.СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

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

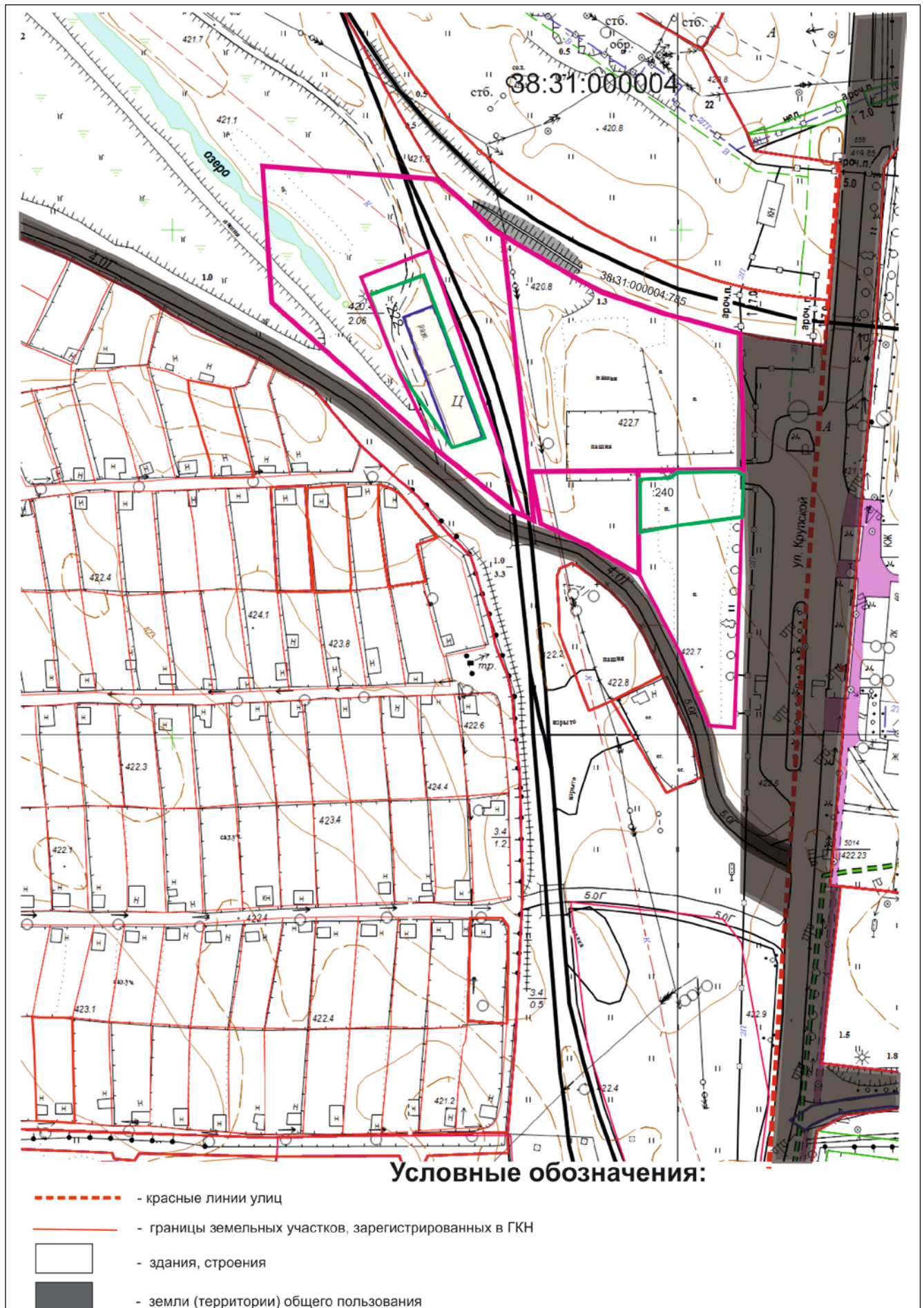
Фрагмент правил землепользования и застройки муниципального образования «город Усолъе-Сибирское»



Условные обозначения:

-  CX3-2 - зона ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества
-  ПЗ-1 - зоны промышленных объектов I, II, III класса опасности
-  ПЗ-2 - зона промышленных объектов IV, V класса опасности
-  - граница территории применительно к которой разработан проект планировки и межевания территории

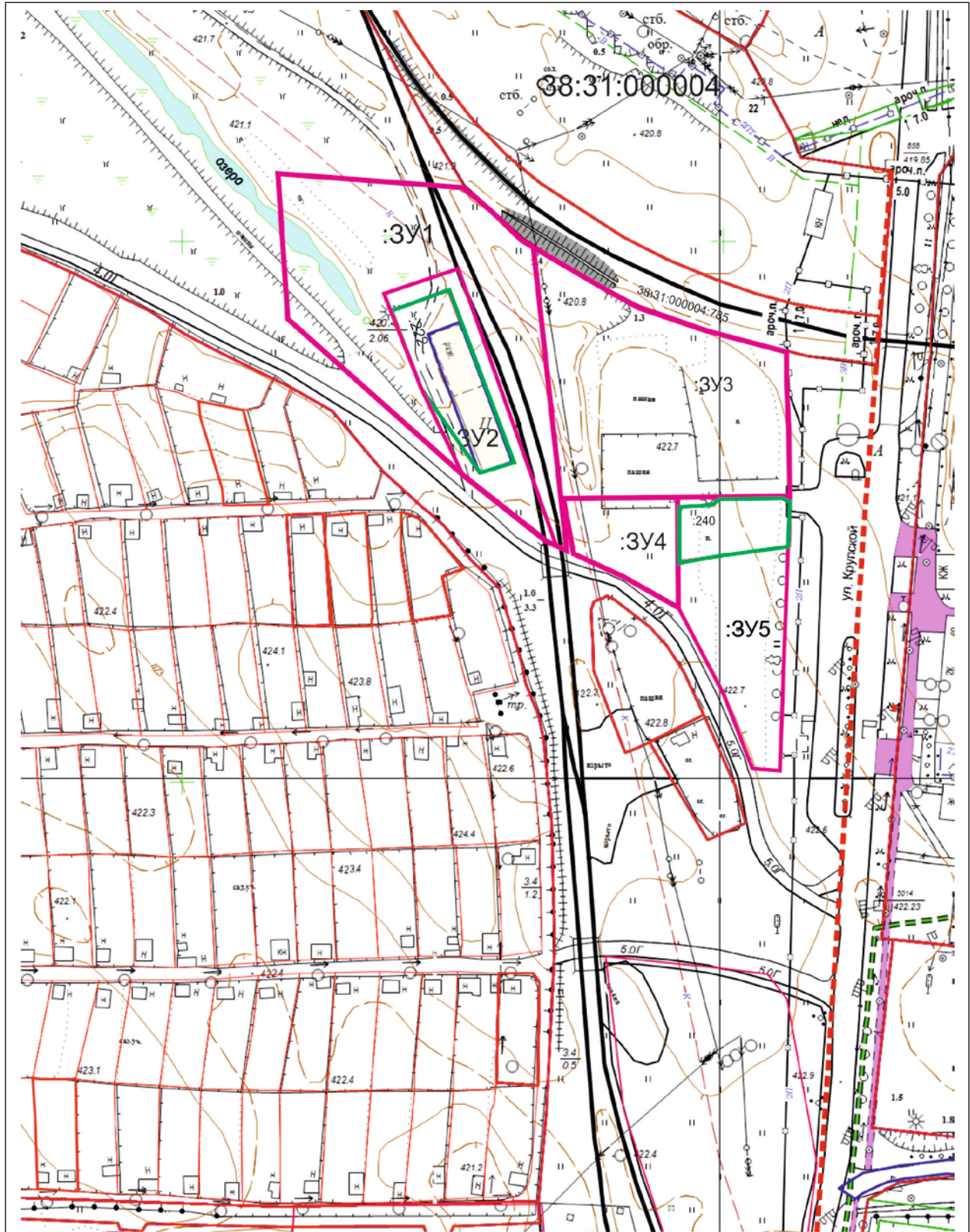
ПЛАН ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы

ПЛАН МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Условные обозначения:

- - границы проектируемых земельных участков
- - граница земельного участка, ликвидируемая при проведении кадастровых работ
- - границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН

:3У1 - кадастровый номер или обозначение земельного участка

:222 - обозначение земельного участка, ликвидируемого при проведении кадастровых работ

38:31:000004 - номер кадастрового квартала