

Утвержден постановлением администрации
города Усолье-Сибирское
от 08.02.2019г. № 245

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА

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

**г. Усолье-Сибирское
2019 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	8
	Фрагмент правил землепользования и застройки г. Усолье-Сибирское	9
	План планировки территории	10
Часть 1.2	Проект межевания территории	
	Графические материалы: План межевания территории	11

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 пересечения ул. Индустриальная – ул. Химическая г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.

Проект планировки и межевания территории разработан в отношении земельных участков 38:31:000007:517, 38:31:000007:40, а также в отношении планировочной единицы города в границах пересечения ул. Индустриальная – ул. Химическая 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 № 1421 от 27.07.2018г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе пересечения ул. Индустриальная – ул. Химическая 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 также 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 в районе пересечения ул. Индустриальная – ул. Химическая 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, :ЗУ2(2) образованы путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000007:40 и земельного участка с кадастровым номером

38:31:000007:517.

Земельный участок :ЗУ2 образован путем перераспределения земельного участка :ЗУ2(2) 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 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 - «объекты придорожного сервиса 4.9.»;

:ЗУ2(2) –«гостиничное обслуживание 4.7.»

:ЗУ2 –«гостиничное обслуживание 4.7.».

Код 4.9, код 4.7 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 **«гостиничное обслуживание 4.7.»** Правилами землепользования и застройки установлены следующие параметры разрешенного использования:

Минимальный размер земельного участка 0,15га.

Максимальный размер земельного участка -0,5га.

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 - не менее 5 метров,

Максимальное количество этажей – 3 эт.

Максимальная высота оград – 1,5 м при новом строительстве.

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.

Минимальная длина стороны земельного участка по уличному фронту – 30 м.

Минимальная ширина/глубина – 15 м.

Для вида разрешенного использования **«объекты придорожного сервиса 4.9.»** 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.

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

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, м2
:ЗУ1	Российская Федерация, Иркутская область, г.Усолье-Сибирское, ул. Индустриальная, з/у 14	земли населенных пунктов	объекты придорожного сервиса 4.9	1225
:ЗУ2(2)	Российская Федерация, Иркутская область, г.Усолье-Сибирское, ул. Индустриальная, з/у 16	земли населенных пунктов	гостиничное обслуживание 4.7	646
:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская область, г.Усолье-Сибирское, ул. Индустриальная, з/у 16	земли населенных пунктов	гостиничное обслуживание 4.7	1998

Ведомость ликвидируемых земельных участков

Таблица 2

Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь ликвидируемого земельного участка, м2
38:31:000007:517	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе кафе по ул. Тракторная, 5	земли населенных пунктов	поддержание в естественном состоянии природных комплексов и объектов	1036
38:31:000007:40	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Тракторная	земли населенных пунктов	для эксплуатации здания кафе-закусочной	836

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

Таблица 3

:ЗУ1			:ЗУ2(2)		
Номер точки	Координата X	Координата Y	Номер точки	Координата X	Координата Y
1	438061.24	3288587.05	1	438114.01	3288568.06
2	438068.17	3288597.64	2	438120.14	3288590.85
3	438074.44	3288607.37	3	438129.73	3288605.20
4	438077.92	3288612.76	4	438109.77	3288618.52
5	438081.09	3288617.67	5	438106.63	3288613.94
6	438092.68	3288609.47	6	438116.01	3288607.60
7	438100.02	3288604.27	7	438112.87	3288602.94
8	438103.88	3288609.91	1	438097.49	3288578.92
9	438106.63	3288613.94	:ЗУ2		
10	438116.01	3288607.60	Номер точки	Координата X	Координата Y
11	438112.87	3288602.94	1	438106.63	3288613.94
12	438097.49	3288578.92	2	438116.01	3288607.60
13	438096.84	3288579.35	3	438113.31	3288603.59
14	438087.68	3288585.37	4	438097.49	3288578.92
15	438084.25	3288580.33	5	438128.90	3288552.44
16	438081.57	3288576.28	6	438136.56	3288561.66
17	438080.46	3288574.61	7	438133.18	3288564.44
1	438061.24	3288587.05	8	438125.55	3288570.89
			9	438132.00	3288578.53
			10	438139.64	3288572.07
			11	438142.79	3288569.73
			12	438157.84	3288588.49
			13	438114.27	3288624.42
			14	438109.76	3288618.51
			1	438106.63	3288613.94

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.

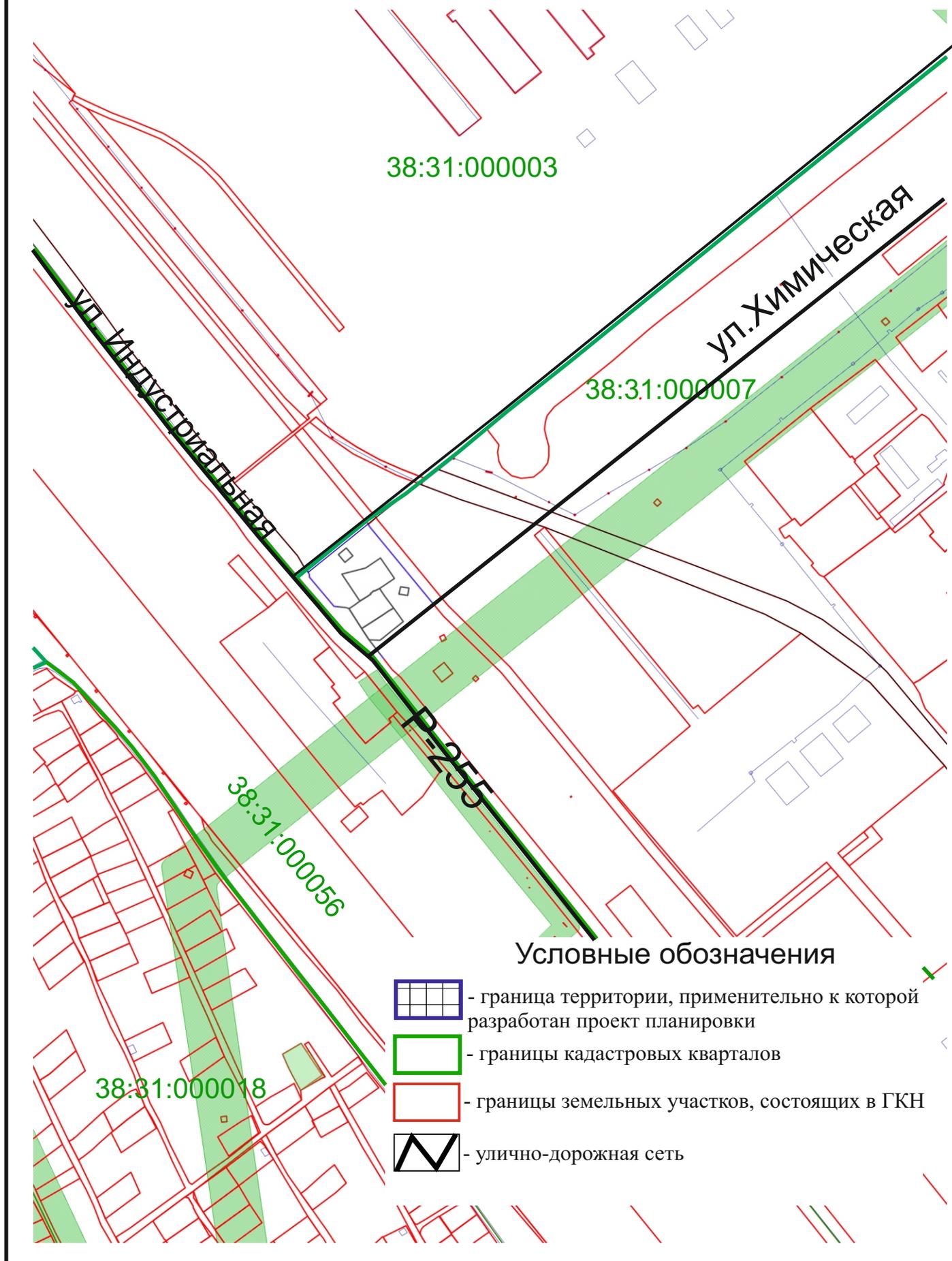
7. Заключение

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.

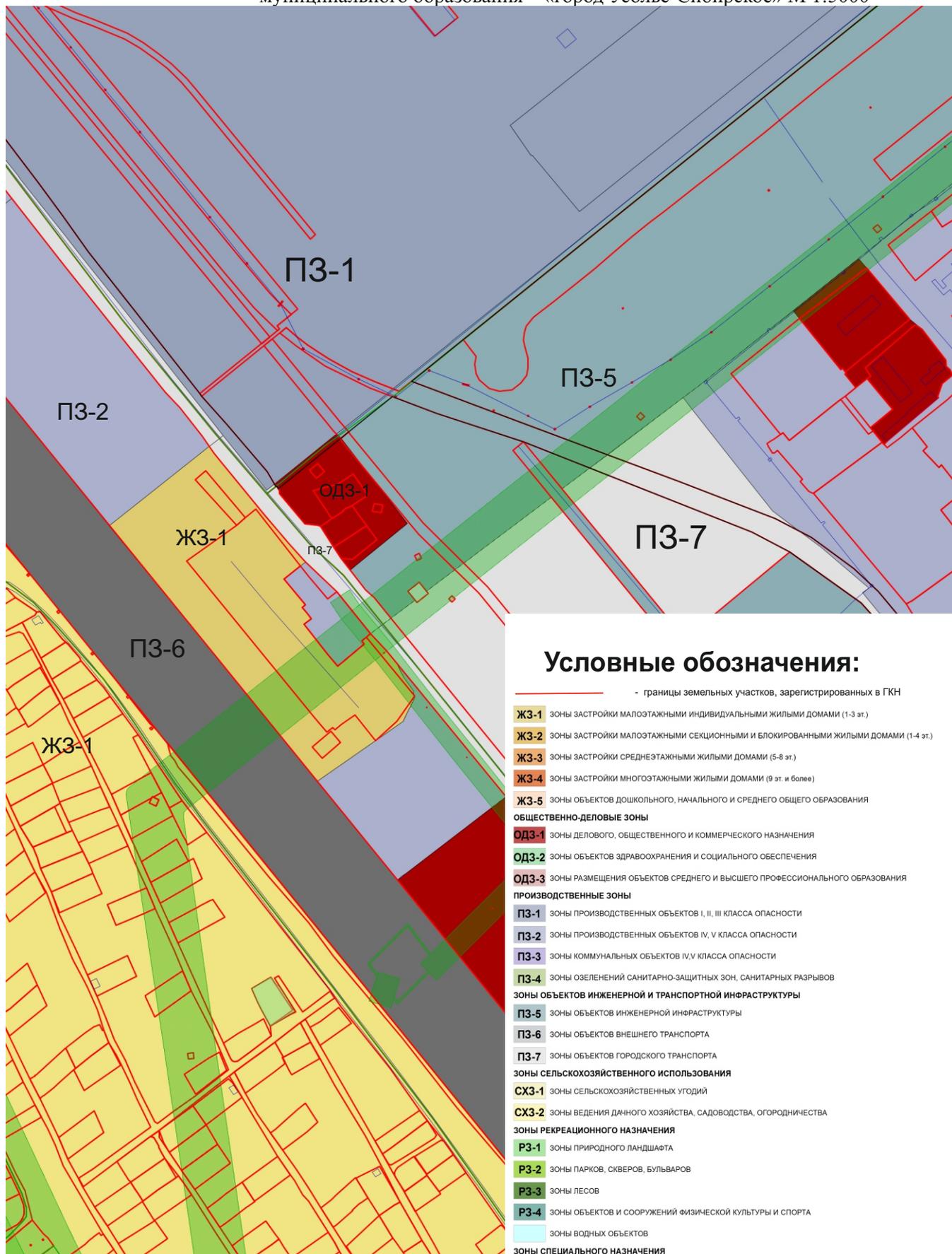
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

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. Индустриальная – ул. Химическая
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Анализ исходных материалов. Ситуационный план М 1:5000



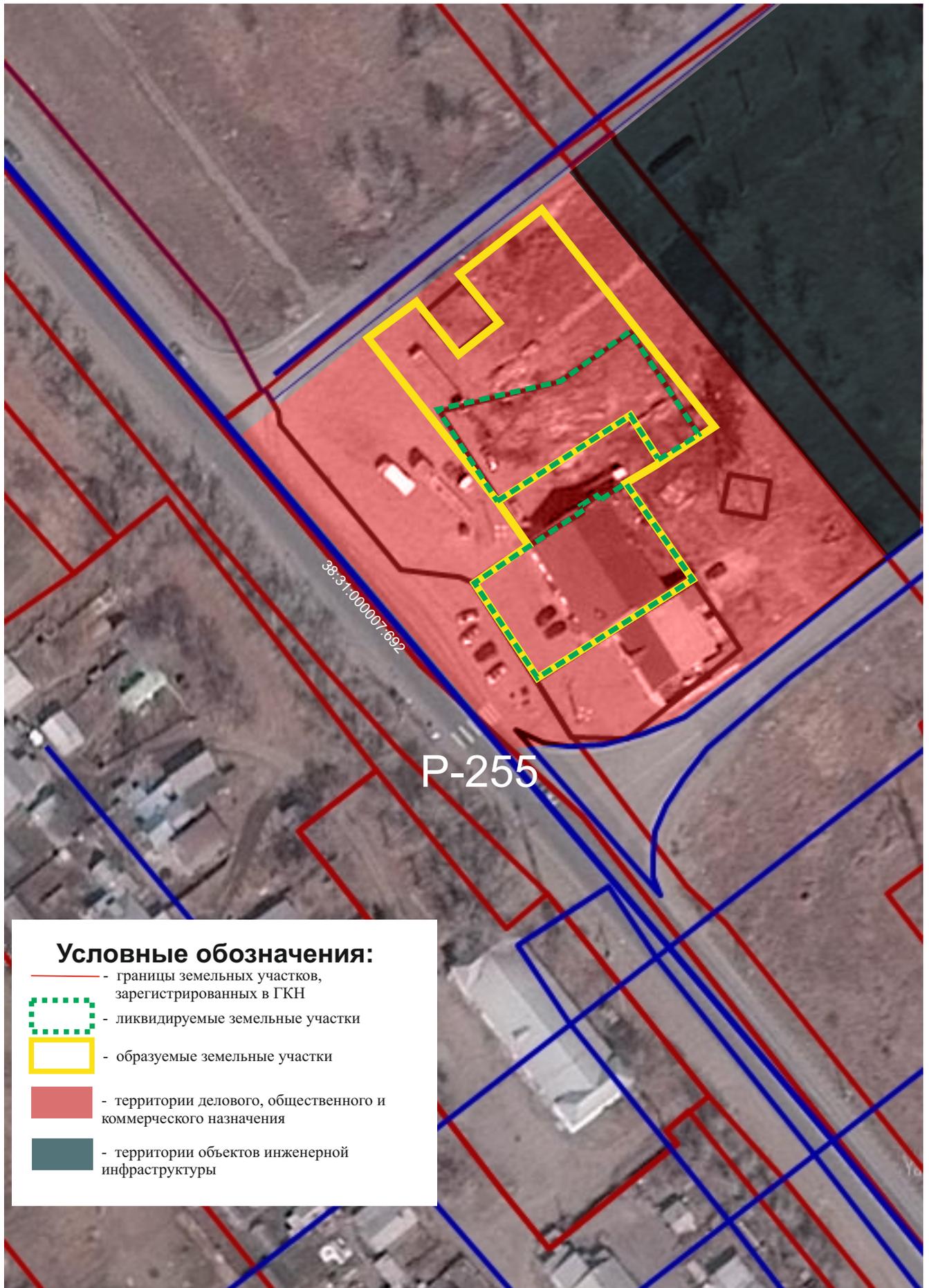
**Проект планировки и проект межевания территории в районе пересечения
ул. Индустриальная - ул. Химическая
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации**
Анализ исходных материалов. Фрагмент Правил землепользования и застройки
муниципального образования «город Усолье-Сибирское» М 1:5000



Условные обозначения:

- - границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
- ЖЗ-1** зоны застройки малозэтажными индивидуальными жилыми домами (1-3 эт.)
- ЖЗ-2** зоны застройки малозэтажными секционными и блокированными жилыми домами (1-4 эт.)
- ЖЗ-3** зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (5-8 эт.)
- ЖЗ-4** зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более)
- ЖЗ-5** зоны объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
- ОДЗ-1** зоны делового, общественного и коммерческого назначения
- ОДЗ-2** зоны объектов здравоохранения и социального обеспечения
- ОДЗ-3** зоны размещения объектов среднего и высшего профессионального образования
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**
- ПЗ-1** зоны производственных объектов I, II, III класса опасности
- ПЗ-2** зоны производственных объектов IV, V класса опасности
- ПЗ-3** зоны коммунальных объектов IV, V класса опасности
- ПЗ-4** зоны озеленений санитарно-защитных зон, санитарных разрывов
- ПЗ-5** зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры
- ПЗ-6** зоны объектов внешнего транспорта
- ПЗ-7** зоны объектов городского транспорта
- ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**
- СХЗ-1** зоны сельскохозяйственных угодий
- СХЗ-2** зоны ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества
- ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- РЗ-1** зоны природного ландшафта
- РЗ-2** зоны парков, скверов, бульваров
- РЗ-3** зоны лесов
- РЗ-4** зоны объектов и сооружений физической культуры и спорта
- зоны водных объектов
- ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- СНЗ-1** зоны кладбищ
- СНЗ-2** зоны закрытых кладбищ
- СНЗ-3** зоны объектов размещения отходов потребления

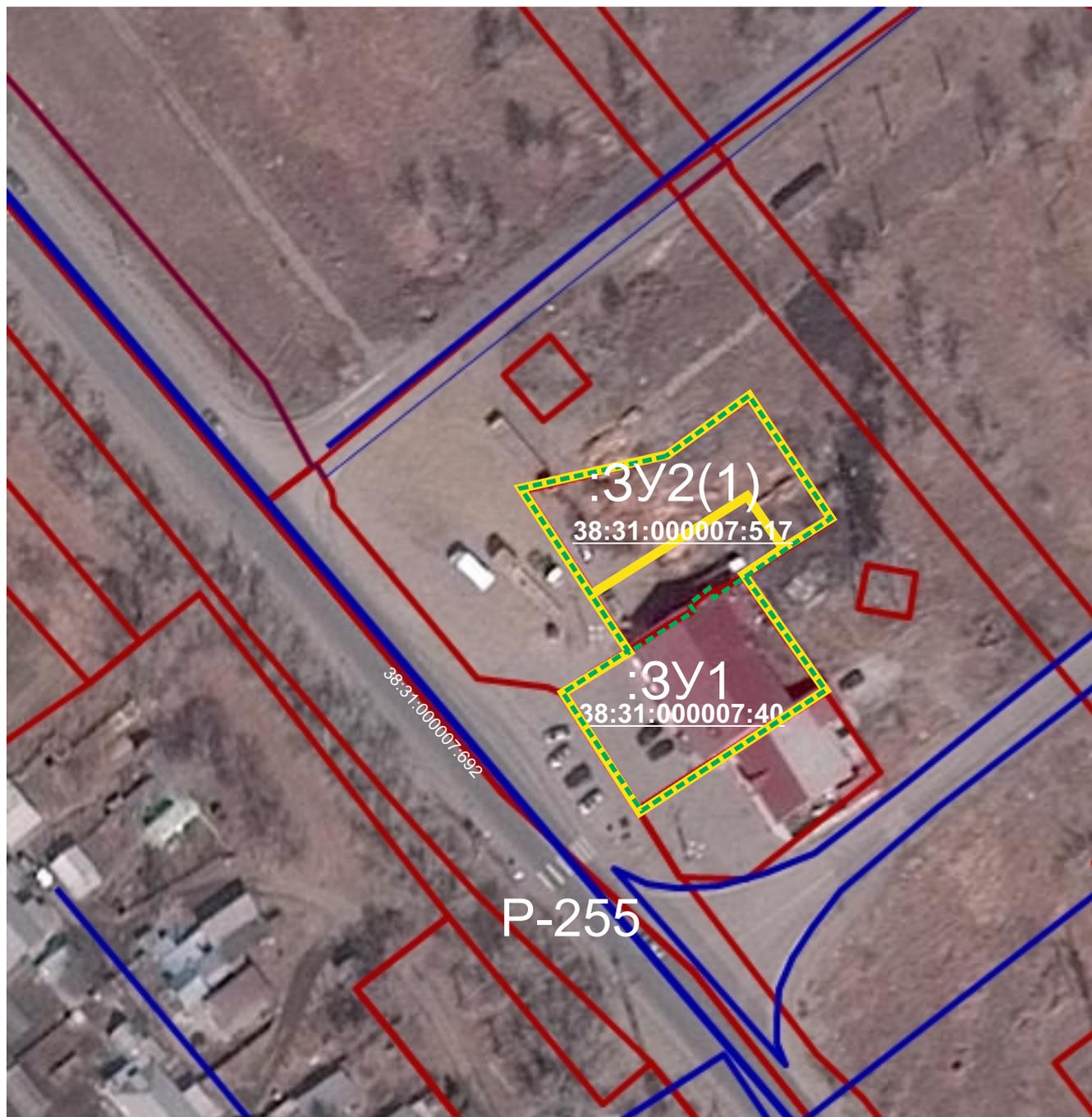
Проект планировки и проект межевания территории в районе пересечения
ул. Индустриальная - ул. Химическая
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Чертеж проекта планировки М 1:1000



Условные обозначения:

-  - границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
-  - ликвидируемые земельные участки
-  - образуемые земельные участки
-  - территории делового, общественного и коммерческого назначения
-  - территории объектов инженерной инфраструктуры

Проект планировки и проект межевания территории в районе пересечения
ул. Индустриальная - ул. Химическая
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Чертеж проекта межевания М 1:1000 (Лист 1)



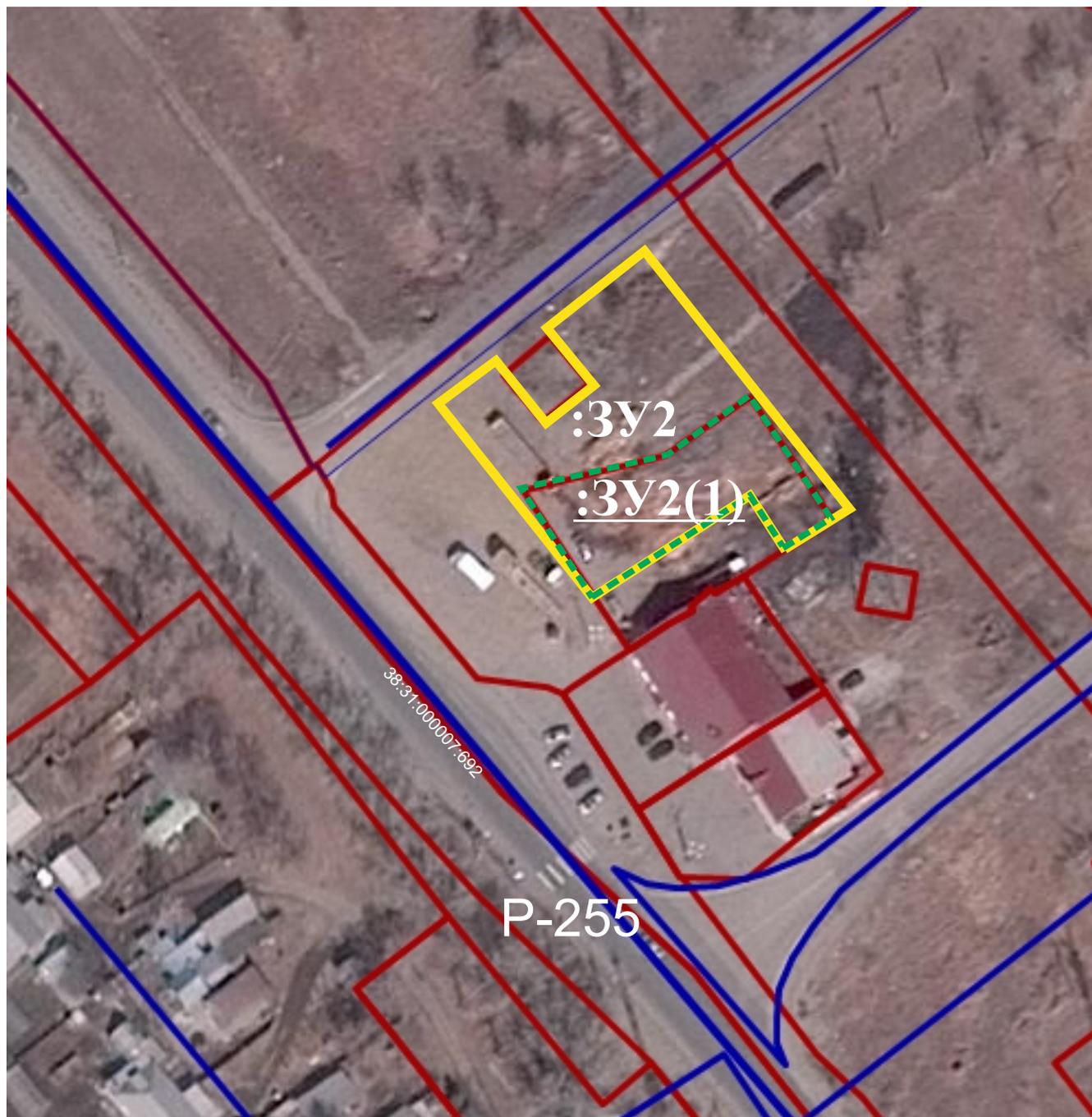
Условные обозначения:

-  - границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
-  - ликвидируемые земельные участки
-  - образуемые земельные участки
-  - объекты капитального строительства

:ЗУ1 - обозначение образуемого земельного участка

38:31:000049:222 - обозначение земельного участка, ликвидируемого при проведении кадастровых работ
38:31:000049:227 - кадастровые номера земельных участков, зарегистрированных в ГКН

Проект планировки и проект межевания территории в районе пересечения
ул. Индустриальная - ул. Химическая
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Чертеж проекта межевания М 1:1000 (Лист 2)



Условные обозначения:

— границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН

--- ликвидируемые земельные участки

▭ образуемые земельные участки

▭ объекты капитального строительства

:3У1 - обозначение образуемого земельного участка

38:31:000049:222 - обозначение земельного участка, ликвидируемого при проведении кадастровых работ

38:31:000049:227 - кадастровые номера земельных участков, зарегистрированных в ГКН