

Утверждены постановлением администрации
города Усолье-Сибирское
от 08.02.2019г. № 246

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА

Местоположение: Российская Федерация Иркутская область г. Усолье-Сибирское
в районе земельного участка № 17 по ул. Индустриальная

**г. Усолье-Сибирское
2019 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	3-6
	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 территории осуществляется применительно к застроенной территории, расположенной в районе земельного участка № 17 по ул. Индустриальная г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.

Проект планировки и межевания территории разработан в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 38:31:000056:410, а так же в отношении планировочной единицы в районе земельного участка № 17 по ул. Индустриальная г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации, на основании заявления заинтересованного лица, постановления администрации города Усолье-Сибирское № 1810 от 08.10.2018г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе земельного участка № 17 по 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 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, впоследствии, проведения кадастровых работ по формированию межевого плана и постановки на кадастровый учет земельных участков.

Проект планировки и межевания территории в районе земельного участка № 17 по 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 07.09.2006г. № 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.

■ . * '7

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 38:31:000056:410 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 производственных объектов IV, V класса опасности (ПЗ-2). Проектом планировки и межевания территории образуемым земельным участкам, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

:ЗУ1 - «объекты придорожного сервиса 4.9.1»

Код 4.9.1 вида разрешенного использования земельных участков установлен классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. № 540. Вид разрешенного использования земельного участка «для строительства здания магазина автозапчастей с шиномонтажной мастерской грузового автотранспорта на 1 пост» (земельного участка с кадастровым номером 38:31:000056:410) соответствует виду разрешенного использования «объекты придорожного сервиса 4.9.1.». Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское» виду разрешенного использования «**объекты придорожного сервиса 4.9.1.**» определены следующие параметры разрешенного использования

Описание вида разрешенного использования земельного участка:

Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);
размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;

Объекты капитального строительства и иные виды объектов:

Автозаправочные станции.

Магазины сопутствующей торговли.

Объекты общественного питания. Автомобильные мойки и прачечные. Мастерские.

Параметры разрешенного использования земельного участка:

Минимальный размер земельного участка 300 кв. м.

Максимальный размер земельного участка 3 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.

Предельная высота зданий - 27 м.

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. Отступ от красных линий – не менее 5м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 90%.

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 существующего землепользования, на основании произведенных топографо-геодезических измерений, а также в соответствии с данными единого государственного кадастра недвижимости.

Согласно ст. 39.28 Земельного кодекса РФ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в следующих случаях:

перераспределение таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

При подготовке проекта межевания территории был проведен анализ существующих границ земельных участков, их правовой статус и корректность установленных границ.

Границы образуемого земельного участка необходимо установить с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования, а так же планируемых изменений границ земельных участков.

Проектом межевания предлагается выполнить корректировку границы земельного участка путем перераспределения существующего земельного участка и неразграниченных земель муниципальной собственности.

Границы проектируемого земельного участка установлены с учетом обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним.

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 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, северо-западная часть города, в районе АЗС	земли населенных пунктов	объекты придорожного сервиса 4.9.1	6500
:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье – Сибирское	земли населенных пунктов	объекты придорожного сервиса 4.9.1	10677

Ведомость ликвидируемых земельных участков

Таблица 2

Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь ликвидируемого земельного участка, м2
38:31:000056:410	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, северо-западная часть города, в районе АЗС	земли населенных пунктов	для строительства здания магазина автозапчастей с шиномонтажной	3000

Каталог координат образуемых земельных участков в системе МСК-38

Таблица 3

:ЗУ1		
Номер точки	Координата X	Координата Y
1	440079.10	3287195.91
2	440030.41	3287194.78
3	440029.54	3287194.76
4	440010.41	3287181.07
5	440005.95	3287183.57
6	439965.44	3287210.51
7	439942.22	3287225.96
8	439916.60	3287187.49
9	440008.94	3287127.99
10	440034.07	3287152.30
11	440068.42	3287186.09
1	440079.10	3287195.91

:ЗУ2		
Номер точки	Координата X	Координата Y
1	440008.94	3287127.99
2	439916.60	3287187.49
3	439857.54	3287115.85
4	439941.49	3287048.43
1	440008.94	3287127.99

Каталог координат красных линий в системе МСК-38

Красные линии		
Номер точки	Координата X	Координата Y
1	440087.59	3287204.63
2	440086.08	3287202.64
3	440079.10	3287195.91
4	440068.42	3287186.09
5	440034.07	3287152.30
6	440008.94	3287127.99
7	439941.49	3287048.43

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.

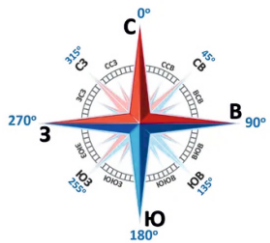
7. Заключение

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 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 земельного участка № 17 по ул. Индустриальная
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Анализ исходных материалов. Ситуационный план М 1:5000



38:31:000001

38:31:000003

38:31:000056

УЛ. ИНДУСТРИАЛЬНАЯ

Условные обозначения



- граница территории, применительно к которой разработан проект планировки



- границы кадастровых кварталов



- границы земельных участков, состоящих в ГКН



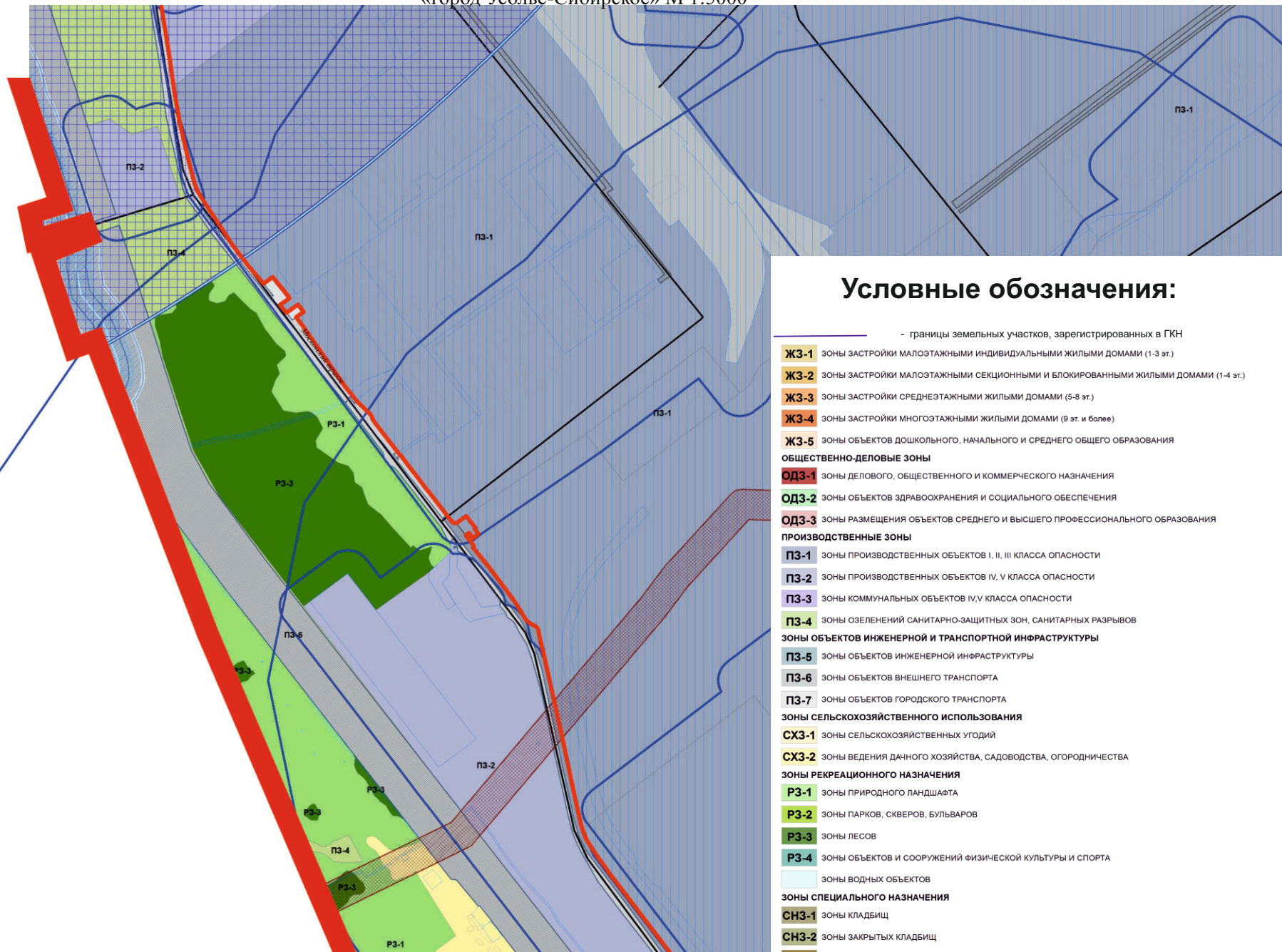
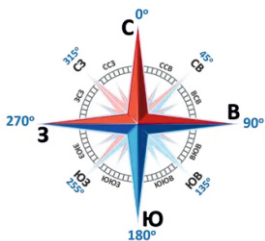
- улично-дорожная сеть



- охранная зона электрических сетей

38:31:000026 - кадастровый квартал

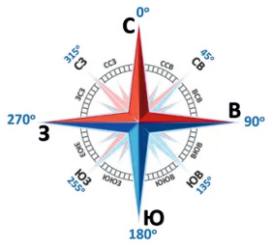
**Проект планировки и проект межевания территории в районе земельного участка № 17 по ул. Индустриальная
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации**
Анализ исходных материалов. Фрагмент Правил землепользования и застройки муниципального образования
«город Усолье-Сибирское» М 1:5000












Условные обозначения:

- границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
- ЖЗ-1** зоны застройки малоэтажными индивидуальными жилыми домами (1-3 эт.)
- ЖЗ-2** зоны застройки малоэтажными 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
- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**
- 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
- ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
- ПЗ-5** зоны объектов инженерной 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

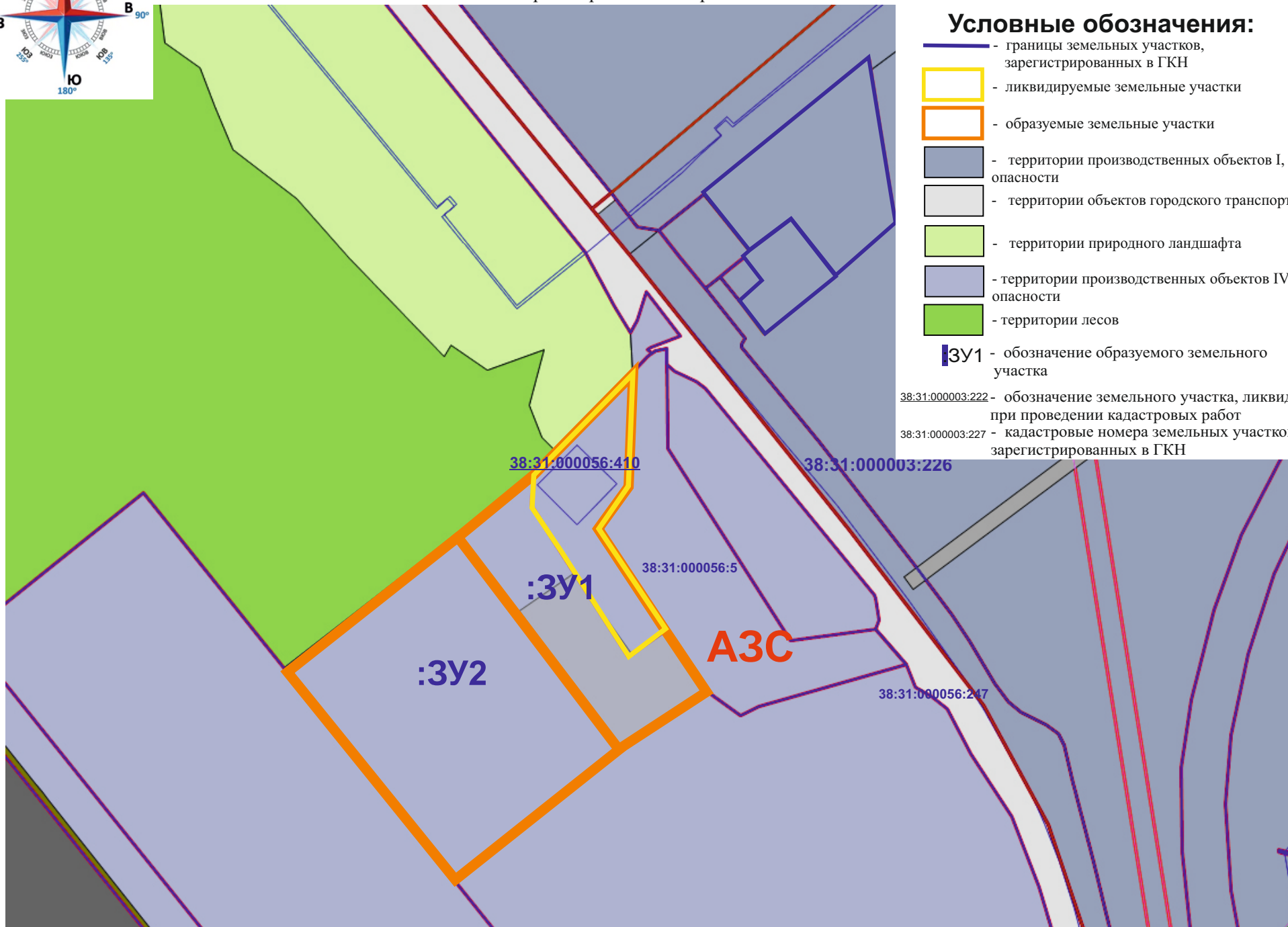
Проект планировки и проект межевания территории в районе земельного участка № 17 по ул. Индустриальная
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Чертеж проекта планировки М 1:2000



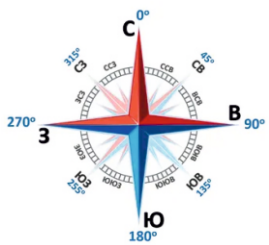
Условные обозначения:

-  - границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
-  - ликвидируемые земельные участки
-  - образуемые земельные участки
-  - территории производственных объектов I, II, III класса опасности
-  - территории объектов городского транспорта
-  - территории природного ландшафта
-  - территории производственных объектов IV, V класса опасности
-  - территории лесов
-  **ЗУ1** - обозначение образуемого земельного участка

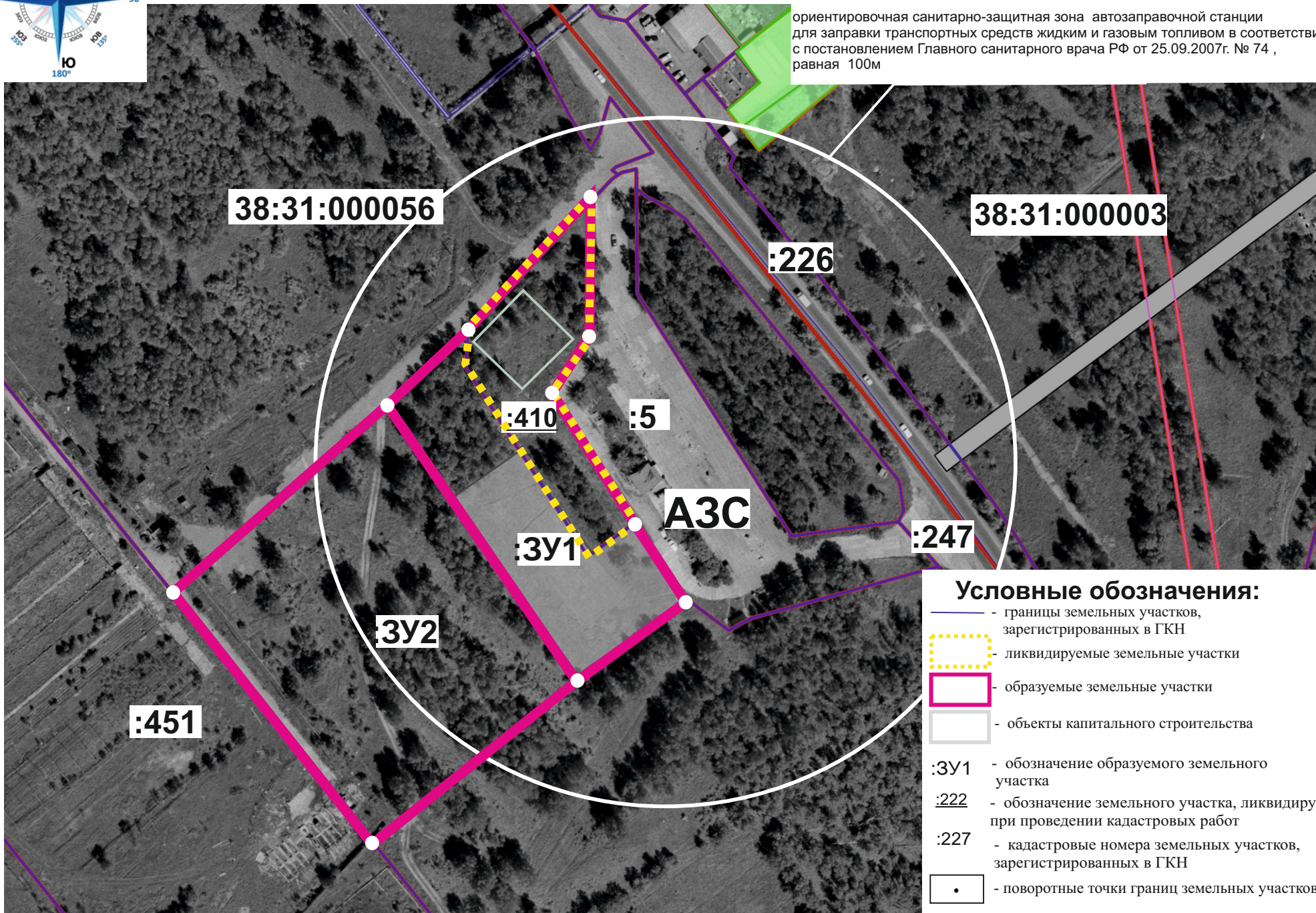
- 38:31:000003:222 - обозначение земельного участка, ликвидируемого при проведении кадастровых работ
- 38:31:000003:227 - кадастровые номера земельных участков, зарегистрированных в ГКН



Проект планировки и проект межевания территории в районе земельного участка № 17 по ул. Индустриальная
 г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
 Чертеж проекта межевания М 1:1000

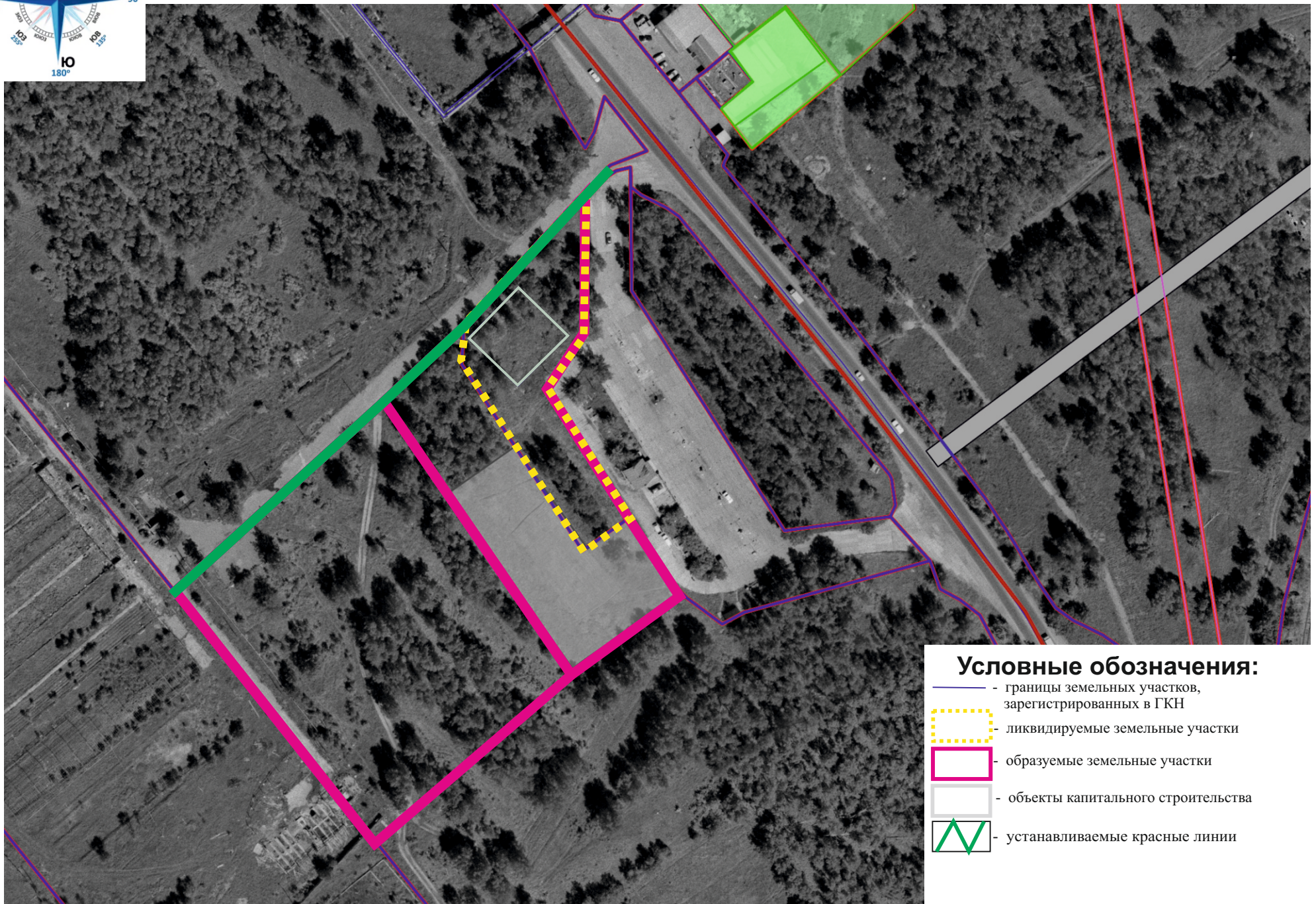
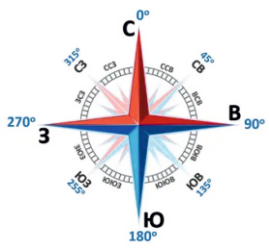


ориентировочная санитарно-защитная зона автозаправочной станции для заправки транспортных средств жидким и газовым топливом в соответствии с постановлением Главного санитарного врача РФ от 25.09.2007г. № 74, равная 100м



- Условные обозначения:**
- границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
 - ликвидируемые земельные участки
 - образуемые земельные участки
 - объекты капитального строительства
 - :3У1 - обозначение образуемого земельного участка
 - :222 - обозначение земельного участка, ликвидируемого при проведении кадастровых работ
 - :227 - кадастровые номера земельных участков, зарегистрированных в ГКН
 - - поворотные точки границ земельных участков

Проект планировки и проект межевания территории в районе земельного участка № 17 по ул. Индустриальная
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации
Чертеж проекта межевания М 1:1000



Условные обозначения:

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