

Утверждены
постановлением администрации города
Усолье-Сибирское
от 27.03.2019г. № 681

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Местоположение: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе гаражного кооператива
№18 "Ветеран" по ул. Куйбышева

г. Усолье-Сибирское - 2019 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 красных линий. 4. Определение границ земельных участков. 5. Общие сведения о границах земельных участков и их характеристиках. 6. Сведения о зонах действия публичных сервитутов. 7. Сведения об особо охраняемых природных территориях 8. Заключение 	3-9
	<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 (1 этап)</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: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, гаражный кооператив №18 "Ветеран" по ул. Куйбышева.

Проект планировки и межевания территории, разработан ООО «Кадастровое Бюро» в целях внесения изменений в проект планировки и межевания территорий, утвержденный постановлением администрации г. Усолье-Сибирское №2681 от 15.11.2016г.

Подготовка проекта планировки и межевания территории осуществляется в целях установления границ 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 подлежит утверждению. Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания 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 № 3800/601/18 -238431 от 06.04.2018г.

– Данные геодезических измерений, выполненных в 2017г. ООО «Кадастровое Бюро», в системе координат МСК-38, зона 3.

3. Определение границ красных линий.

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов (п.11 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Данным проектом планировки и межевания территории установлены границы красных линий. Отступ от красной линии установить 5 метров. Отступ от красных линий устанавливается в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Координаты границ красных линий представлены в таблице 1.

Таблица 1

Каталог координат границ красной линии

№ п/п	X	Y
1	435798.83	3290876.44
2	435813.04	3290893.11
3	435837.34	3290921.24
4	435848.03	3290933.41
5	435855.79	3290942.31
6	435853.08	3290944.50
7	435853.61	3290945.15
8	435853.73	3290945.90
9	435853.48	3290948.12
10	435859.72	3290954.90
11	435861.87	3290954.84
12	435862.38	3290954.93
13	435889.26	3290984.60
14	435904.93	3291000.42
15	435918.93	3291010.72
16	435928.84	3291017.39
17	435945.68	3291025.65

4. Определение границ земельных участков.

Настоящим проектом устанавливаются:

– границы земельных участков образуемых в результате перераспределения с землями находящимися в государственной или муниципальной собственности.

– границы земельных участков образуемых в результате перераспределения с земельными участками находящимися частной собственности и земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки :ЗУ1 и :ЗУ2 образованы путем образования из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки :ЗУ1 и :ЗУ2 – многоконтурные, состоящие из двух контуров.

Земельный участок :ЗУ3 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000037:1382 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ4 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000037:1383 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ5 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000037:46 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ6 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000037:817 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.

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

Все проектируемые земельные участки расположены в территориальной зоне ПЗ-7 (Зоны объектов городского транспорта).

Проектом планировки и межевания территории земельному участку :ЗУ1 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 200000 кв.м.

Земельному участку :ЗУ2 устанавливается вид разрешенного использования: «Коммунальное обслуживание 3.1.», код 3.1. 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 1 кв. м., максимальный размер земельного участка 5000 кв.м.

Земельным участкам :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5 устанавливается вид разрешенного использования: «Объекты придорожного сервиса 4.9.1.», код 4.9.1 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 5000 кв.

Земельному участку :ЗУ6 устанавливается вид разрешенного использования: «Обслуживание автотранспорта 4.9.», код 4.9 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 10 кв. м., максимальный размер земельного участка 10000 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.

5. Общие сведения о границах земельных участков и их характеристиках.

Сведения о характеристиках вновь образуемых земельных участках представлены в таблице 2.
 Сведения земельных участках, прекращающих свое существование представлены в таблице 3.
 Сведения о границах вновь образуемых и уточняемых земельных участках представлены в таблице 4.

Таблица 2

Общие сведения по образуемым земельным участкам

Условный номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь образуемого земельного участка, м2
:ЗУ1	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Куйбышева	Земли населённых пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0.	430
:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Куйбышева	Земли населённых пунктов	Коммунальное обслуживание 3.1.	605
:ЗУ3	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, гаражный кооператив №18 "Ветеран" по ул. Куйбышева	Земли населённых пунктов	Объекты придорожного сервиса 4.9.1.	334
:ЗУ4	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, гаражный кооператив №18 "Ветеран" по ул. Куйбышева	Земли населённых пунктов	Объекты придорожного сервиса 4.9.1.	279
:ЗУ5	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, гаражный кооператив №18 "Ветеран" по ул. Куйбышева	Земли населённых пунктов	Объекты придорожного сервиса 4.9.1.	1208
:ЗУ6	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, гаражный кооператив №18 "Ветеран" по ул. Куйбышева	Земли населённых пунктов	Обслуживание автотранспорта 4.9.	435

Ведомость ликвидируемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь образуемого земельного участка, м2
1	38:31:000037:1382	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, гаражный кооператив №18 "Ветеран" по ул. Куйбышева	Земли населённых пунктов	Объекты придорожного сервиса	215
2	38:31:000037:1382	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, гаражный кооператив №18 "Ветеран" по ул. Куйбышева	Земли населённых пунктов	Объекты придорожного сервиса	167
3	38:31:000037:46	Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, прилегающий с северо-восточной стороны к гаражному кооперативу № 18 "Ветеран" по ул. Куйбышева	Земли населённых пунктов	для строительства гаражных боксов	607
4	38:31:000037:817	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Куйбышева, 5 б	Земли населённых пунктов	для строительства гаражных боксов	150

Таблица 4

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

№ п/п	:ЗУ1(1)	
	X	Y
1	435853.08	3290944.50
2	435853.61	3290945.15
3	435853.73	3290945.90
4	435853.48	3290948.12
5	435857.53	3290952.52
6	435851.56	3290957.73
7	435846.44	3290962.39
8	435835.98	3290971.68
9	435829.35	3290965.98
10	435848.95	3290947.85
1	435853.08	3290944.50

№ п/п	:ЗУ4	
	X	Y
1	435859.98	3290978.44
2	435849.85	3290988.17
3	435851.47	3290990.41
4	435853.86	3290988.66
5	435858.39	3290994.39
6	435856.19	3290996.36
7	435858.39	3290998.45
8	435868.39	3290988.93
9	435874.95	3290982.86
10	435865.82	3290973.24
1	435859.98	3290978.44

№ п/п	:3Y1(2)	
	X	Y
1	435846.70	3290983.79
2	435849.85	3290988.17
3	435859.98	3290978.44
4	435865.82	3290973.24
5	435873.08	3290966.74
6	435869.41	3290962.69
7	435862.21	3290969.44
8	435856.36	3290974.97
1	435846.70	3290983.79
№ п/п	:3Y2(1)	
	X	Y
1	435857.53	3290952.52
2	435851.56	3290957.73
3	435862.21	3290969.44
4	435869.41	3290962.69
5	435862.38	3290954.93
6	435861.87	3290954.84
7	435859.72	3290954.90
1	435857.53	3290952.52
№ п/п	:3Y2(2)	
	X	Y
1	435873.08	3290966.74
2	435865.82	3290973.24
3	435874.95	3290982.86
4	435879.85	3290988.00
5	435887.90	3290996.69
6	435886.67	3290998.25
7	435892.78	3291002.39
8	435895.49	3291004.90
9	435900.43	3291007.82
10	435904.93	3291000.42
11	435889.26	3290984.60
12	435873.08	3290966.74
13	435899.72	3290996.22
14	435898.89	3290997.04
15	435897.51	3290995.67
16	435898.33	3290994.84
1	435899.72	3290996.22
№ п/п	:3Y3	
	X	Y
1	435835.98	3290971.68
2	435836.69	3290972.29
3	435845.51	3290982.14
4	435846.70	3290983.79
5	435856.36	3290974.97

№ п/п	:3Y5	
	X	Y
1	435874.95	3290982.86
2	435868.39	3290988.93
3	435858.39	3290998.45
4	435856.19	3290996.36
5	435826.92	3291020.65
6	435825.39	3291021.93
7	435832.82	3291020.96
8	435837.40	3291021.99
9	435849.08	3291022.56
10	435857.71	3291022.93
11	435861.01	3291022.18
12	435865.26	3291022.49
13	435869.32	3291024.81
14	435873.32	3291019.53
15	435875.01	3291017.22
16	435878.87	3291012.06
17	435884.18	3291005.13
18	435882.50	3291003.98
19	435886.67	3290998.25
20	435887.90	3290996.69
21	435879.85	3290988.00
1	435874.95	3290982.86
№ п/п	:3Y6	
	X	Y
1	435884.18	3291005.13
2	435878.87	3291012.06
3	435875.01	3291017.22
4	435873.32	3291019.53
5	435869.32	3291024.81
6	435873.41	3291027.15
7	435890.73	3291028.84
8	435891.53	3291025.85
9	435891.65	3291025.44
10	435891.77	3291025.01
11	435893.38	3291019.21
12	435900.43	3291007.82
13	435895.49	3291004.90
14	435892.78	3291002.39
15	435888.63	3291008.17
1	435884.18	3291005.13

6. 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 проектируемый земельный участок :ЗУ1, частично расположен в охранной зоне подземной теплотрассы. Проектируемый земельный участок :ЗУ2 сформирован в пределах охранной зоны подземной теплотрассы.

Настоящим проектом установление публичных сервитутов не предусмотрено.

7. Сведения об особо охраняемых природных территориях

Согласно данным 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.

8. 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 на основе топографической съемки территории.

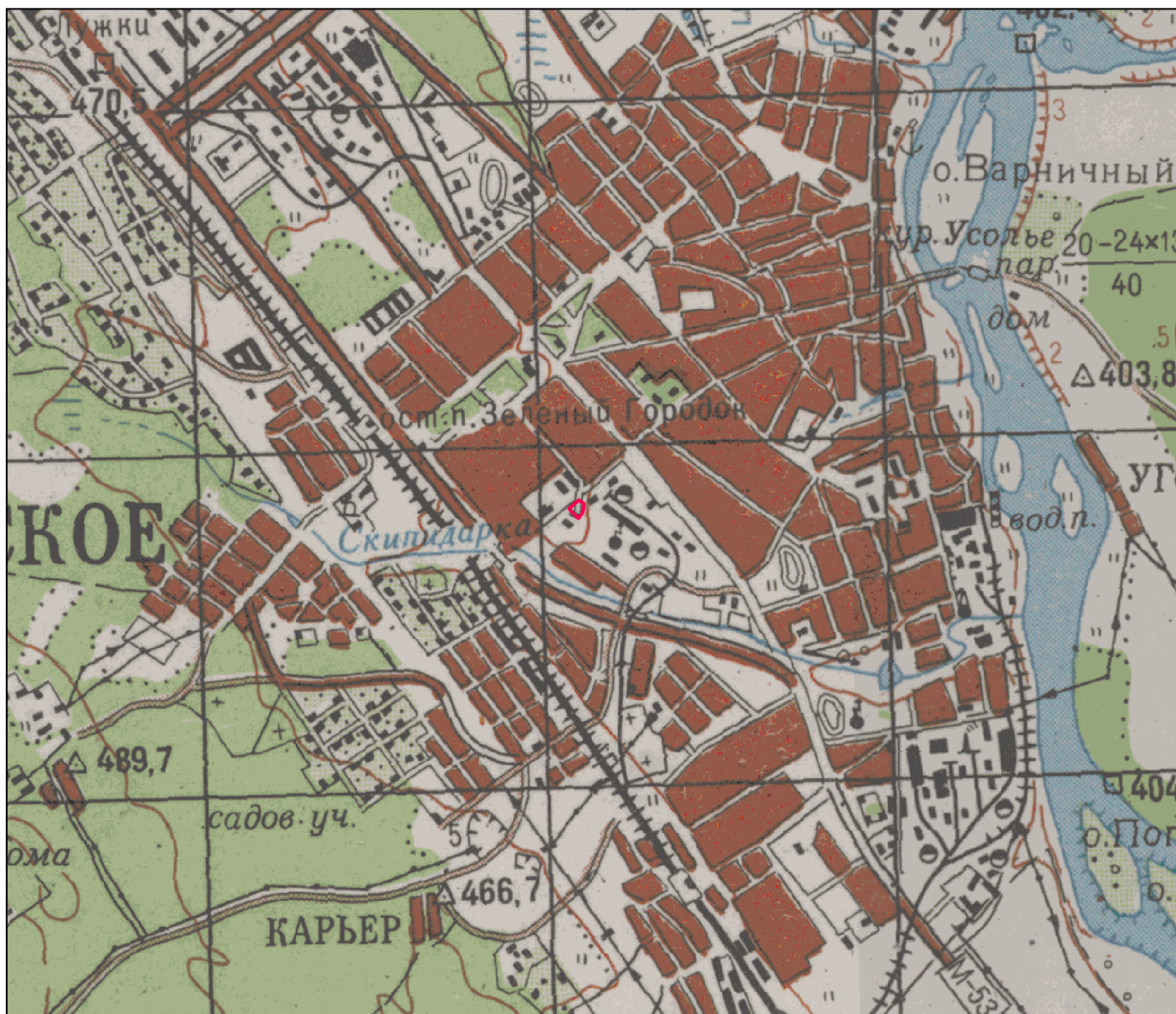
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

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».
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:


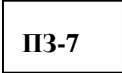


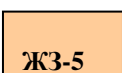



- граница территории, применительно к которой разработан проект планировки и межевания территории

Фрагмент правил землепользования и застройки г. Усолье-Сибирское



Условные обозначения:







	- граница территории, применительно к которой разработан проект планировки и межевания территории
	- Зоны объектов городского транспорта
	- Зоны застройки малоэтажными секционными и блокированными жилыми домами (1-4 эт.)
	- Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (5-8 эт.)
	- Зоны объектов дошкольного, начального и среднего общего образования домами (1-3 эт.)
	- Зоны делового, общественного и коммерческого назначения

ПЛАН ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



Масштаб 1:800

Условные обозначения:

	– границы проектируемого земельного участка	<u>:44</u>	– кадастровый номер или обозначение земельного участка, который ликвидируется при проведении кадастровых работ
	– красные линии улиц	38:31:000056	– номер кадастрового квартала
	– отступы от красных линии улиц		– граница земельного участка, ликвидируемая при проведении кадастровых работ
:3У1	– обозначение проектируемого земельного участка		– охранная зона подземной теплотрассы
:83	– кадастровый номер или обозначение земельного участка, границы которого не изменяются при проведении кадастровых работ		– границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН

часть 1.2

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ





Графические материалы

ПЛАН МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Масштаб 1:800

Условные обозначения:

	– граница проектируемого земельного участка	<u>:44</u>	– кадастровый номер или обозначение земельного участка, который ликвидируется при проведении кадастровых работ
	– границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН	38:31:000056	– номер кадастрового квартала
	– граница земельного участка, ликвидируемая при проведении кадастровых работ	:3У1	– обозначение проектируемого земельного участка
	– граница кадастрового квартала	:83	– кадастровый номер или обозначение земельного участка, границы которого не изменяются при проведении кадастровых работ

ПРИЛОЖЕНИЕ