

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КРУПСКОЙ И УЛИЦЫ СЕВЕРНАЯ  
В Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Утверждаемая часть проекта.  
Текстовые материалы**

**Утвержден  
постановлением  
администрации  
г.Усолье-Сибирское  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_**

## **СОСТАВ ПРОЕКТА**

### ***Пояснительная записка:***

Введение

1. Описание местоположения границ территории планировки и межевания
2. Цели и задачи проекта планировки и проекта межевания
3. Техничко-экономические показатели
4. Описание местоположения границ земельного участка, подлежащего образованию
5. Заключение.
6. Список используемых нормативно-технических документов.

### ***Графические материалы:***

Схема 1 Анализ исходных материалов. Ситуационный план М 1:5 000

Схема 2 Анализ исходных материалов. Фрагмент правил землепользования и застройки г. Усолье-Сибирское М 1:2 000

Чертеж 1 Чертеж планировки территории М 1:1 000

Чертеж 2 Чертеж межевания территории М 1:1 000

## **ВВЕДЕНИЕ**

Проект планировки и межевания территории в районе улицы Крупской и улицы Северная в г. Усолье-Сибирское Иркутской области разработан на основании решения, принятого по результатам рассмотрения предложения, поступившего от заинтересованного лица, а так же на основании постановления администрации города Усолье-Сибирское (прилагается).

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.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Проект планировки и межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению.

## **Исходные данные и условия, используемые для подготовки проекта:**

1. Генеральный план муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утвержденный решением Думы города Усолье-Сибирское от 17.07.2009г. №43/4;

2. Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утвержденные решением Думы города Усолье-Сибирское от 07.09.2016г. №60/6;

3. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утвержденные решением Думы города Усолье-Сибирское от 28.01.2016г. №9/6;

4. Инженерно-геодезические изыскания, выполненные в 1986г. Предприятие №1 в местной системе координат г. Усолье-Сибирское;

5. Кадастровый план территорий;

6. Данные государственного кадастра недвижимости.

## **1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ**

Территория площадью 0,6 га, подлежащая планировке и межеванию, для обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков включает в себя кадастровый участок 38:31:000010:418, 38:31:000010:419, 38:31:000010:487, 38:31:000010:1228, 38:31:000010:1230, 38:31:000010:1231, 38:31:000010:1232, 38:31:000010:1233, 38:31:000010:1235 в городе Усолье-Сибирское Иркутской области.

## **2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

Главная цель настоящего проекта - подготовка материалов по проекту планировки и проекту межевания территории для размещения объектов капитального строительства, а именно, малоэтажная секционная и блокированная жилая застройка, и приведения земельных участков к параметрам разрешенного использования земельных участков в соответствии с правилами землепользования и застройки, действующими на территории г.Усолье-Сибирское. Для обеспечения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- анализ фактического землепользования;
- установление красных линий улиц, проездов;
- выявление объектов, расположенных на прилегающей территории, охранные зоны, а также иные существующие объекты;
- определение границ, существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков и площадей таких земельных участков в соответствии с нормативными требованиями и с учетом фактически сложившихся на местности границ земельных участков.

### **Результаты работы**

1. Выявление территории свободной от прав третьих лиц.
2. Установлены границы образуемых и изменяемых земельных участков.

## **3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

Земельный участок :ЗУ1 общей площадью 0,27 га расположены в территориальной зоне застройки малоэтажными секционными и блокированными жилыми домами (1-4эт.) (ЖЗ-2). Данный земельный участок сформирован вместо ликвидируемого земельного участка 38:31:000010:419 и имеют разрешенные виды использования 2.1.1 согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское» (согласно приложению к приказу Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 января 2012 г. №19).

Земельный участок :ЗУ2 общей площадью 0,35 га расположены в территориальной зоне застройки малоэтажными секционными и блокированными жилыми домами (1-4эт.) (ЖЗ-2). Данный земельный участок сформирован вместо ликвидируемого земельного участка 38:31:000010:418 и имеют разрешенные виды использования 2.1.1 согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское» (согласно приложению к приказу Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 января 2012 г. №19).

Земельные участки :ЗУ3-:ЗУ11, общей площадью 0,04 га выделены в зону объектов городского транспорта ПЗ-7 с разрешенным видом использования 4.9 согласно приложению к приказу Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 января 2012 г. №19. Данная территория предназначена для размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами.

## **Особо охраняемые природные территории:**

Согласно данным генерального плана муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утверждённого решением Думы города Усолье-Сибирское от 17.07.2009 г. № 43/4 (с изменениями от 26.09.2013 №76/6, от 09.12.2013 г. № 116/6, 27.11.2014г. №97/6, от 28.04.2016 г. №38/6) территория планировки и межевания, разработанная в отношении части квартала 38:31:000055 на пересечении проспекта Красных Партизан и проспекта Химиков в городе Усолье-Сибирское, находится вне особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

#### **4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПОДЛЕЖАЩЕГО ОБРАЗОВАНИЮ**

Образованные земельные участки :ЗУ1 и :ЗУ2 площадью 0,27 и 0,35 га расположены на территории застройки малоэтажными секционными и блокированными жилыми домами (1-4эт.) (ЖЗ-2) и соответствуют параметрам вида разрешенного использования с кодом 2.1.1 по правилам землепользования и застройки (Минимальный размер земельного участка – 0,01 га. Максимальный размер земельного участка – 5,0 га. Минимальное количество этажей - 1. Этажность – не более 4 этажей. Предельная высота зданий - 14 м. Максимальный процент застройки – 40%. Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. На территории земельного участка должны предусматриваться: Объекты хранения автотранспорта: Количество машиномест определяется из расчета не менее 45% расчетного числа легковых автомобилей, в том числе 11% должны быть организованы как плоскостные открытые стоянки. Площадь одного машиноместа составляет 18 кв.м (без учета проездов). Площадки в составе придомовой территории: Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста из расчета 0,7 кв.м на 1 жителя. Для отдыха взрослого населения из расчета 0,5 кв.м на 1 жителя. Для занятий физкультурой из расчета 2,0 кв.м на 1 жителя. Для хозяйственных целей и выгула собак из расчета 0,3 кв.м на 1 жителя. Озеленение: Минимальный процент озеленения – 25%. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений принимается на основании расчетов по требованиям норм инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям. Расстояния между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 - 3 этажа - не менее 15 м, а высотой 4 этажа - не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м.).

В отдельную зону объектов городского транспорта ПЗ-7 выделены земельные участки :ЗУЗ-:ЗУ11, общей площадью 0,04 га с разрешенным видом использования 4.9 согласно приложению к приказу Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 января 2012 г. №19. Данная территория предназначена для размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га. Минимальный размер земельного участка для автостоянок принимать из расчета 22,5 кв. м. на одно машино-место, при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов - 18 кв. м на одно машино-место. Максимальный размер земельного участка – 1 га. Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Надземные стоянки автомобилей высотой не более 9 этажей (ярусов), подземные – не более 5 этажей (ярусов). Минимальный отступ от границ земельного участка, жилых и общественных зданий в целях определения места допустимого размещения сооружений принимается на основании расчетов по требованиям норм инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям.

Сведения о вновь образуемых и ликвидируемых земельных участках представлены в таблице 1,2.

Таблица 1. Ведомость образуемых земельных участков

№ п/п	Условный номер ЗУ по проекту межевания	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
1	:ЗУ1	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 2.1.1	2756
2	:ЗУ2	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 2.1.1	3475
3	:ЗУ3	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 4.9	69
4	:ЗУ4	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 4.9	52
5	:ЗУ5	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 4.9	52
6	:ЗУ6	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 4.9	52
7	:ЗУ7	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 4.9	52
8	:ЗУ8	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 4.9	37
9	:ЗУ9	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 4.9	37
10	:ЗУ10	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 4.9	37
11	:ЗУ11	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 4.9	37

Таблица 2. Ведомость ликвидируемых земельных участков

№ п/п	номер ЗУ	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
1	38:31:000010:418	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	-	786
2	38:31:000010:419	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	-	1198
	38:31:000010:487			Для объектов общественно-делового значения	30

	38:31:000010:1228	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	-	30
	38:31:000010:1230	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для объектов общественно-делового значения	30
	38:31:000010:1231	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для объектов общественно-делового значения	30
	38:31:000010:1232	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для объектов общественно-делового значения	30
	38:31:000010:1233	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для объектов общественно-делового значения	30
	38:31:000010:1235	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для размещения индивидуальных гаражей	30

## **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 существующих, ликвидируемых и подлежащих образованию земельных участков.

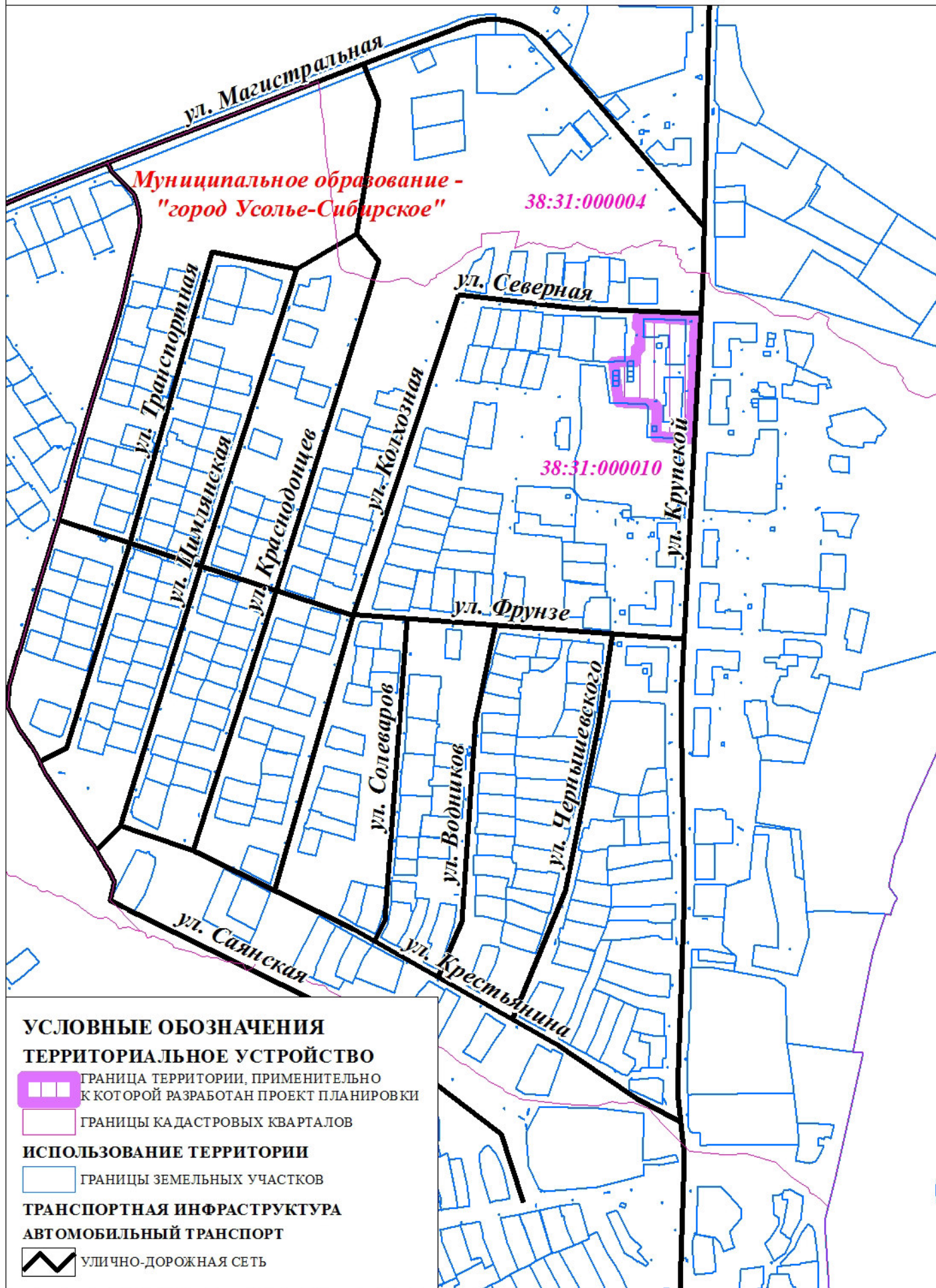
Разработаны чертежи проектов планировки и межевания территории в М 1:1000 на основе топографической съемки территории.

## **СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ**



1. Градостроительный кодекс РФ;
2. Земельный кодекс РФ;
3. СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
4. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования экспертизы и утверждения градостроительной документации».
5. Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденная постановлением от 29.10.2002 г. № 150 «Об утверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»
6. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;




**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КРУПСКОЙ И УЛИЦЫ СЕВЕРНАЯ  
В Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ  
АНАЛИЗ ИСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН  
М 1:5000**





**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УСТРОЙСТВО**

-  ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРОЙ РАЗРАБОТАН ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
-  ГРАНИЦЫ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ

**ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

-  ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

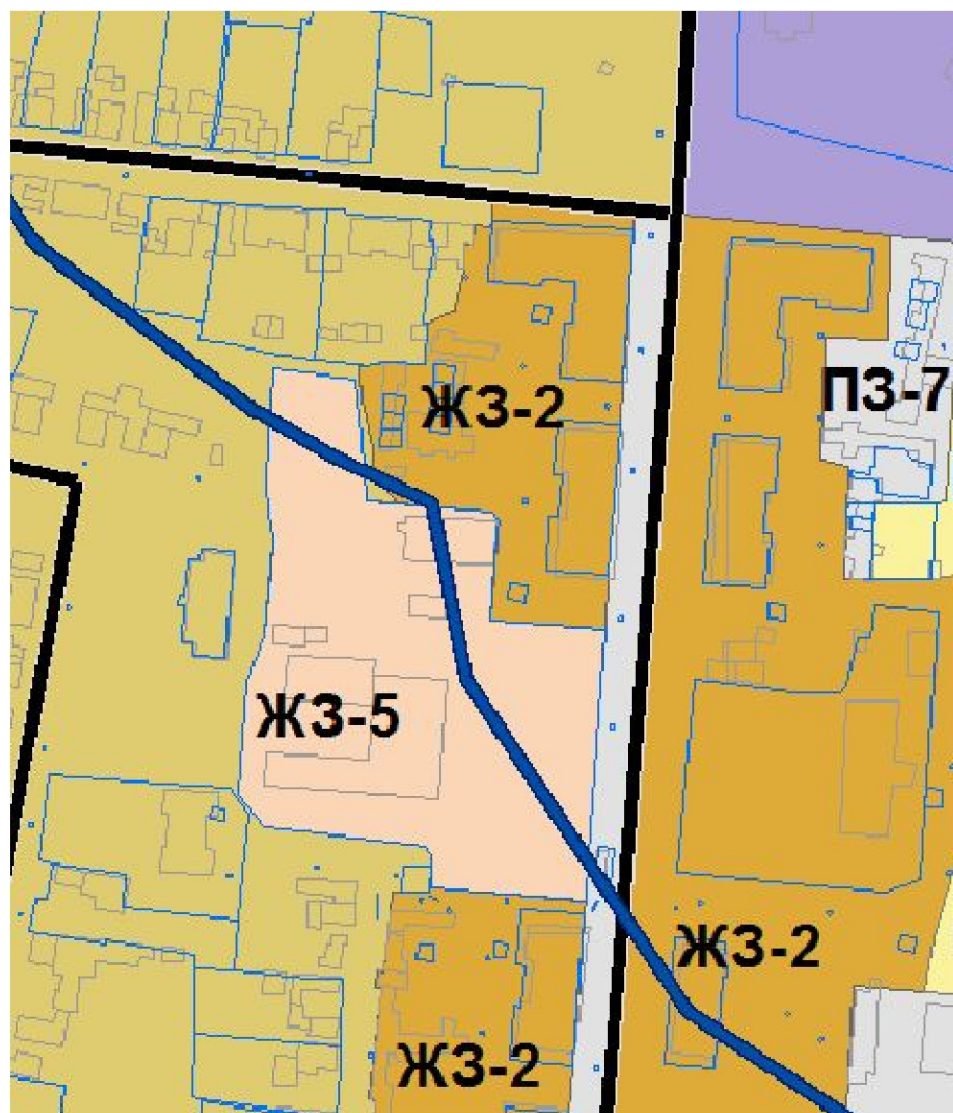
**ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**

-  АВТОМОБИЛЬНЫЙ ТРАНСПОРТ
-  УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ



# ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КРУПСКОЙ И УЛИЦЫ СЕВЕРНАЯ В Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

АНАЛИЗ ИСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ. ФРАГМЕНТ ПРАВИЛ  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Г. УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ М 1:2000



## ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

### ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

**ЖЗ-1** ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (1-3эт.)


**ЖЗ-2** ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ СЕКЦИОННЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (1-4эт.)

**ЖЗ-5** ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ДОШКОЛЬНОГО, НАЧАЛЬНОГО И СРЕДНЕГО ОБЩЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

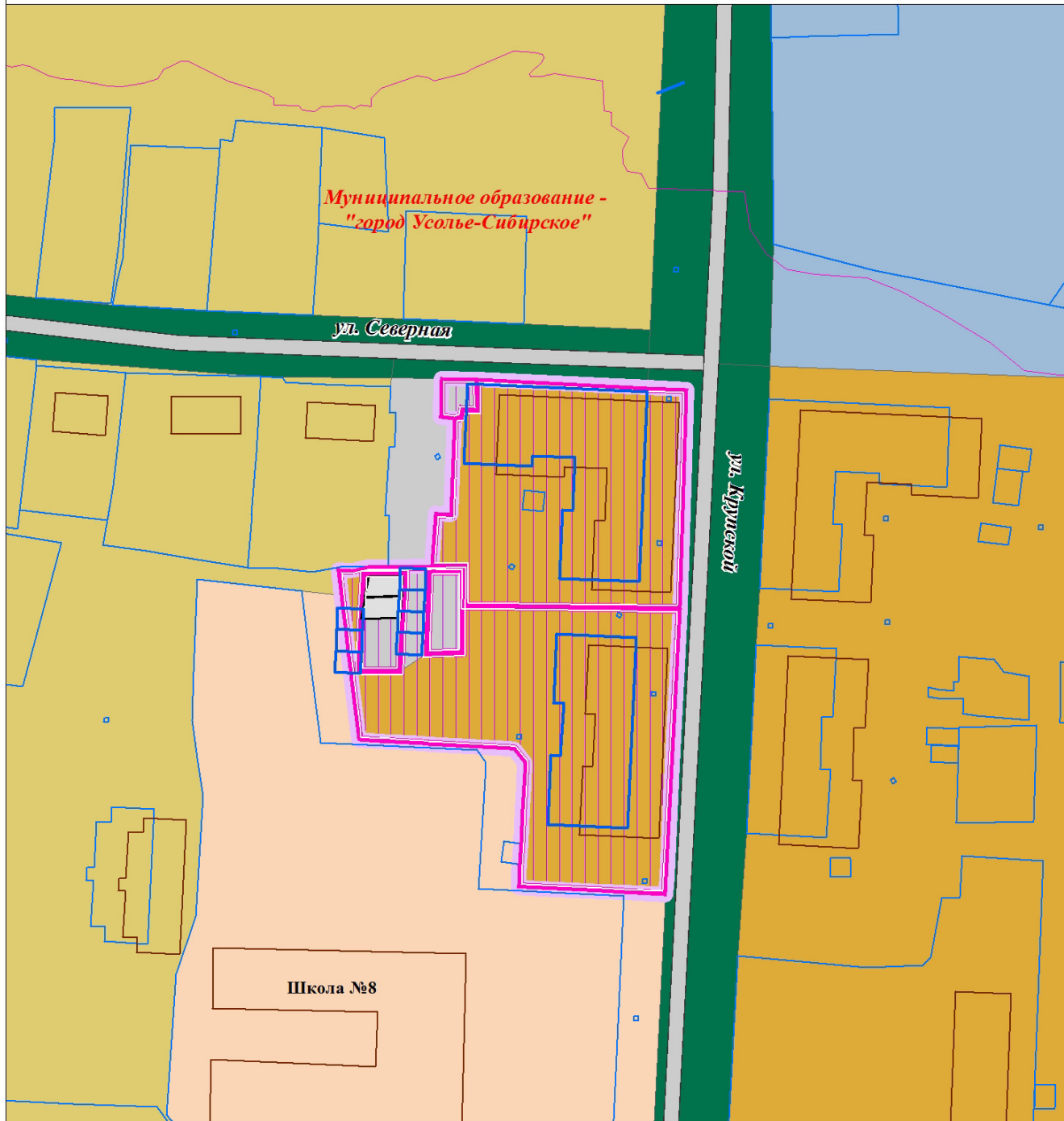
### ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

**ПЗ-7** ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

### ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ

N  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ КРУПСКОЙ И УЛИЦЫ СЕВЕРНАЯ  
В Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ  
ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- ГРАНИЦЫ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ
- ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ. ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРОЙ РАЗРАБОТАН ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

**ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

- ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ДАННЫМ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ
- ЛИКВИДИРУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
- ОБРАЗУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
- ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, УТОЧНЕННЫЕ ПРОЕКТОМ
- ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ, СООРУЖЕНИЯ

**ПЛАНИРУЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

- ТЕРРИТОРИИ ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (1-3эт.)
- ТЕРРИТОРИИ ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ СЕКЦИОННЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (1-4эт.)
- ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ ДОШКОЛЬНОГО, НАЧАЛЬНОГО И СРЕДНЕГО ОБЩЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
- ТЕРРИТОРИИ КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV,V КЛАССА ОПАСНОСТИ
- ТЕРРИТОРИИ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
- ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

**ТРАНСПОРТНАЯ  
ИНФРАСТРУКТУРА**

**АВТОМОБИЛЬНЫЙ  
ТРАНСПОРТ**

- УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ

