

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В РАЙОНЕ АВТОСТАНЦИИ  
ПО УЛ. РЕСПУБЛИКИ 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.
7. Приложение. Постановление администрации города Усолье-Сибирское № 355 от 27.02.2017г. о подготовке проекта планировки и межевания территории в районе автостанции по ул.Республики, г. Усолье-Сибирское Иркутской области.

### ***Графические материалы:***

Схема 1 Анализ исходных материалов. Ситуационный план М 1:3 000

Схема 2 Анализ исходных материалов. Фрагмент правил землепользования и застройки г.Усолье-Сибирское М 1:3 000

Чертеж 1 Чертеж планировки территории М 1:1 000

Чертеж 2 Чертеж межевания территории М 1:1 000

## **ВВЕДЕНИЕ**

Проект планировки и межевания территории разработан на основании решения, принятого по результатам рассмотрения предложения, поступившего от заинтересованного лица, а так же на основании постановления администрации города Усолье-Сибирское № 355 от 27.02.2017г.

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.

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 «города Усолье-Сибирское», утвержденный решением Думы города Усолье-Сибирское от 17.07.2009г. №43/4;

2. Правила землепользования и застройки муниципального образования «города 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 2,3 га, подлежащая планировке и межеванию, для обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков включает в себя кадастровый участок 38:31:000030:309, 38:31:000030:1432, 38:31:000030:1433, 38:31:000030:411, 38:31:000030:71 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 автомагазина с услугами мелкого ремонта и приведения земельного участка к параметрам разрешенного использования земельного участка 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**

По разработанному проекту планировки земельный участок :ЗУ1, :ЗУ2 расположены в территориальной зоне объектов городского транспорта и формированы вместо ликвидируемых земельных участков 38:31:000030:309 и 38:31:000030:1432. Земельные участки :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5, :ЗУ6, :ЗУ7 расположены в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения и формированы вместо ликвидируемых земельных участков 38:31:000030:411 и 38:31:000030:71.

### **Особо охраняемые природные территории:**

Согласно данных 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 земельного участка 38:31:000007:575 в городе Усолье-Сибирское, находится вне особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

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

Сведения о вновь образуемых и ликвидируемых земельных участках представлены в таблице 1,2 и 3.

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 4.9.1	660
2	:ЗУ2	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 4.9.1	4069
3	:ЗУ3	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 3-5.1	2488
4	:ЗУ4	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 3-5.1	3883
5	:ЗУ5	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 3-5.1	1188
6	:ЗУ6	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 3-5.1	403
7	:ЗУ7	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 3-5.1	1529

Таблица 2. Каталог координат образуемых земельных участков

Номер точки	Координата X	Координата Y
:ЗУ1		
1	436484,88	3292558,99
2	436461,63	3292541,22
3	436477,77	3292522,31
4	436494,00	3292536,00
5	436493,00	3292549,00
6	436484,88	3292558,99
:ЗУ2		
1	436410,62	3292616,77
2	436368,27	3292588,98
3	436410,09	3292531,18
4	436415,44	3292523,84
5	436451,79	3292552,75
6	436453,86	3292562,91
7	436410,62	3292616,77
:ЗУ3		
1	436368,27	3292588,98
2	436341,15	3292571,19
3	436369,79	3292526,60
4	436383,20	3292509,84
5	436410,09	3292531,18
6	436368,27	3292588,98
:ЗУ4		
1	436341,15	3292571,19
2	436283,62	3292533,44
3	436309,45	3292484,17
4	436335,22	3292501,42
5	436369,79	3292526,60
6	436341,15	3292571,19

Номер точки	Координата X	Координата Y
:ЗУ5		
1	436309,45	3292484,17
2	436320,89	3292462,36
3	436362,71	3292463,51
4	436335,22	3292501,42
5	436309,45	3292484,17
:ЗУ6		
1	436403,89	3292450,09
2	436398,87	3292456,46
3	436371,08	3292455,75
4	436384,33	3292434,38
5	436403,89	3292450,09
:ЗУ7		
1	436353,49	3292409,32
2	436384,33	3292434,38
3	436371,08	3292455,75
4	436325,65	3292454,50
5	436325,68	3292454,46
6	436334,00	3292440,72
7	436335,31	3292441,66
8	436339,98	3292435,17
9	436338,15	3292433,85
10	436340,23	3292430,46
11	436353,49	3292409,32

Таблица 3. Ведомость ликвидируемых земельных участков

№ п/ п	номер ЗУ	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
1	38:31:000030:309	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	-	400
2	38:31:000030:1432	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	-	3201
3	38:31:000030:411	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для объектов общественно-делового назначения	200
4	38:31:000030:71	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог	981

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В результате подготовки проекта планировки и проекта межевания территории в его составе были установлены границы существующих, ликвидируемых и подлежащих образованию земельных участков.

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

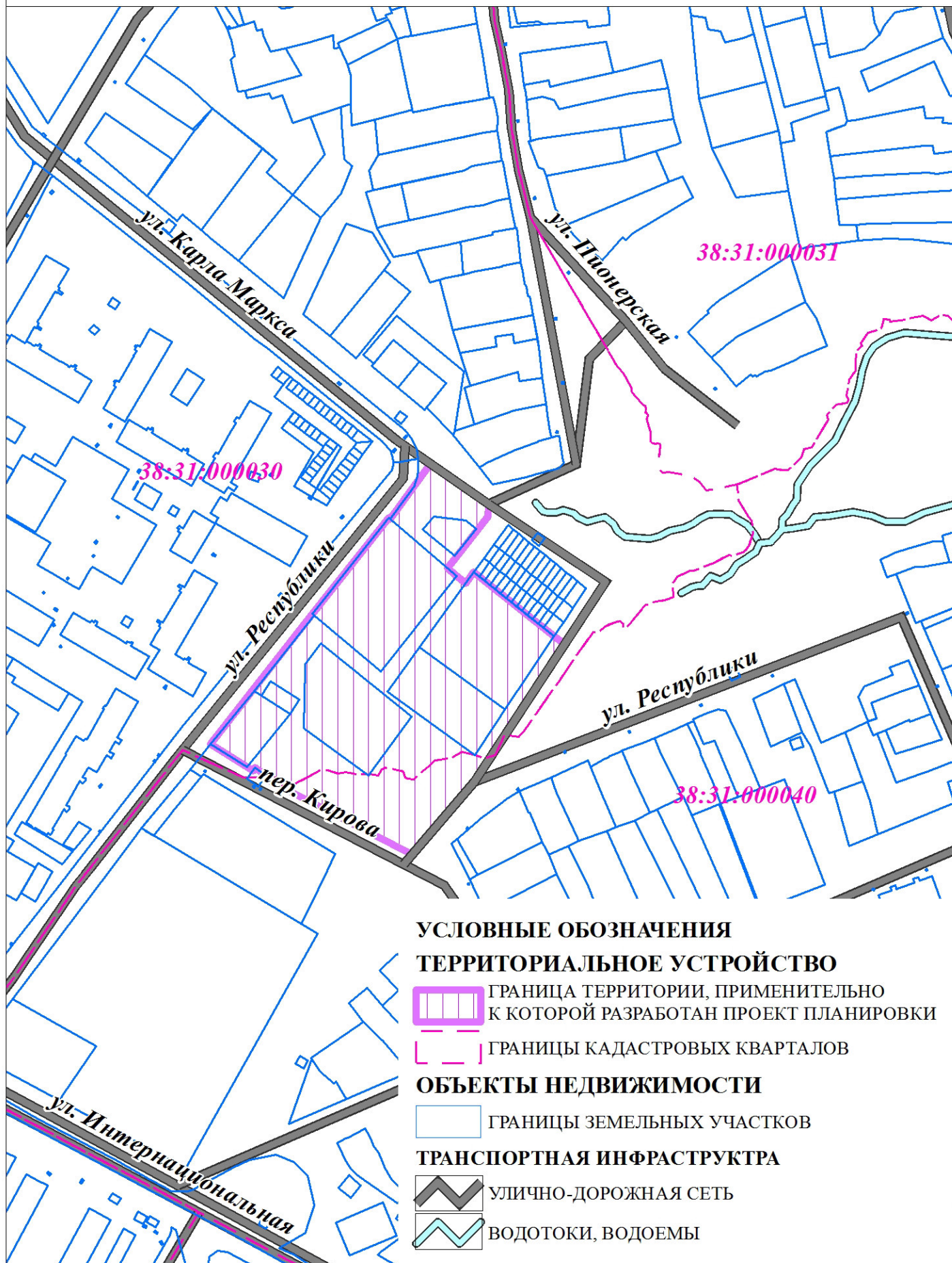
## **СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ**

1. Градостроительный кодекс РФ;
2. Земельный кодекс РФ;
3. СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (приказ Минстроя России от 30 декабря 2016 г. №1034/пр);
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».



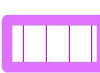

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В РАЙОНЕ АВТОСТАНЦИИ ПО УЛ. РЕСПУБЛИКИ  
Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

**АНАЛИЗ ИСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ.  
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН М 1:3 000**




**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**



**ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УСТРОЙСТВО**

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

**ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

-  ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

**ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТРА**

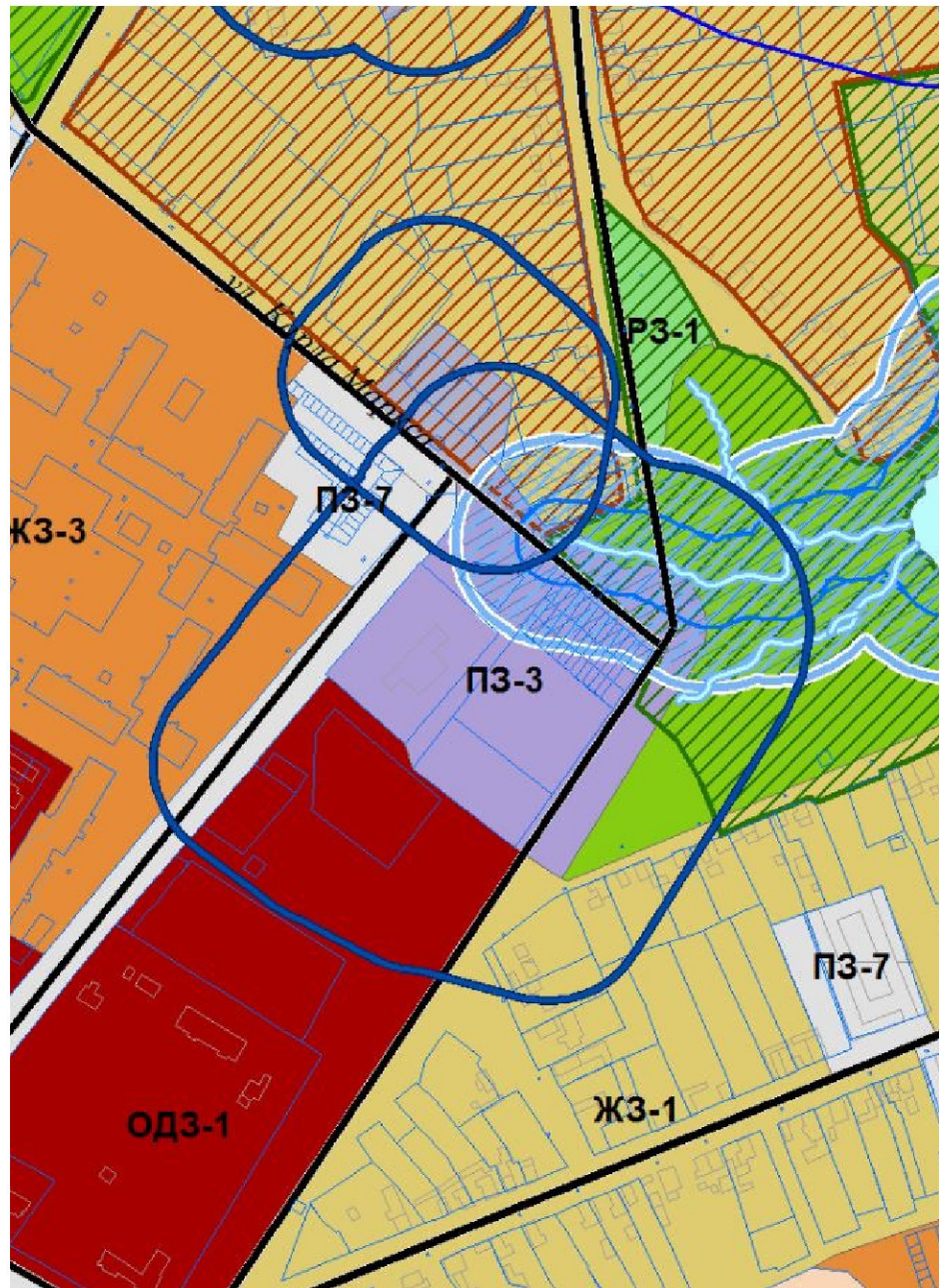
-  УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ
-  ВОДОТОКИ, ВОДОЕМЫ





# ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ АВТОСТАНЦИИ ПО УЛ. РЕСПУБЛИКИ Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ


АНАЛИЗ ИСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ. ФРАГМЕНТ ПРАВИЛ  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ М 1:3 000




## ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

**ПЗ-3** ЗОНЫ КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV,V КЛАССА ОПАСНОСТИ

## ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ


 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ

## ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

 ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ


 ПРИБРЕЖНЫЕ ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ

## ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

 БЕРЕГОВЫЕ ПОЛОСЫ

## ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

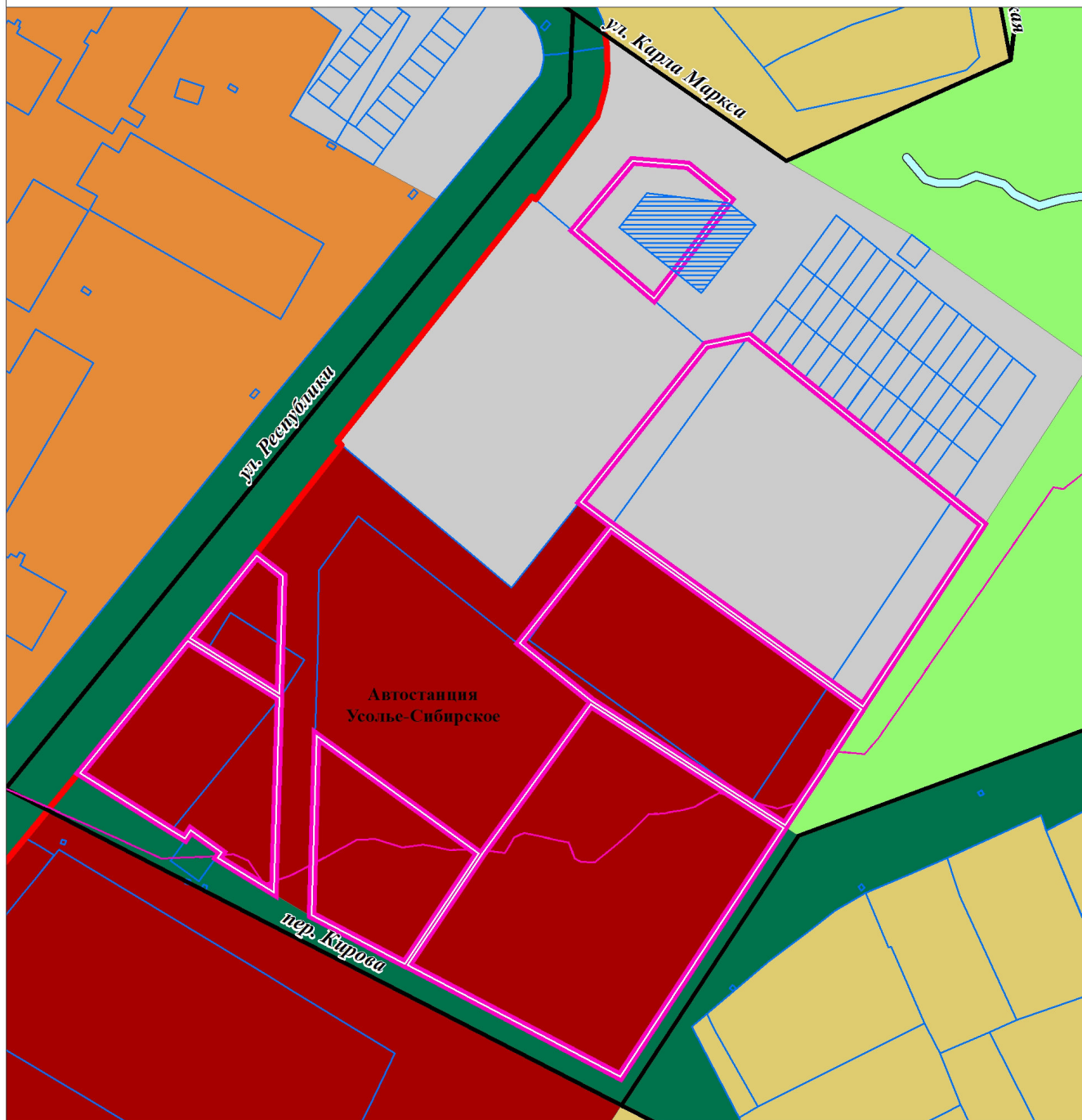
 ЗОНА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЛАНДШАФТА / ЗРЛ

 ЗОНА ЧАСТИЧНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ - 2 (ЗЧР-2)




# ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ АВТОСТАНЦИИ ПО УЛ. РЕСПУБЛИКИ Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:1 000




## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

### ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

 УСТАНАВЛИВАЕМЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ

### ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УСТРОЙСТВО

### ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

 УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ

### ГИДРОГРАФИЯ

 ВОДОТОКИ, ВОДОЕМЫ

### ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ


### ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ


 ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ДАННЫМ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ


 ЛИКВИДИРУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ


 ОБРАЗУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

### ПЛАНИРУЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ


 ТЕРРИТОРИИ ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЬНЫМИ ДОМАМИ (1-3 эт.)

 ТЕРРИТОРИИ ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЬНЫМИ ДОМАМИ (5-8 эт.)

 ТЕРРИТОРИИ ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

 ТЕРРИТОРИИ КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV, V КЛАССА ОПАСНОСТИ

 ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ ГОРОДСКОГО ТРАНСПОРТА

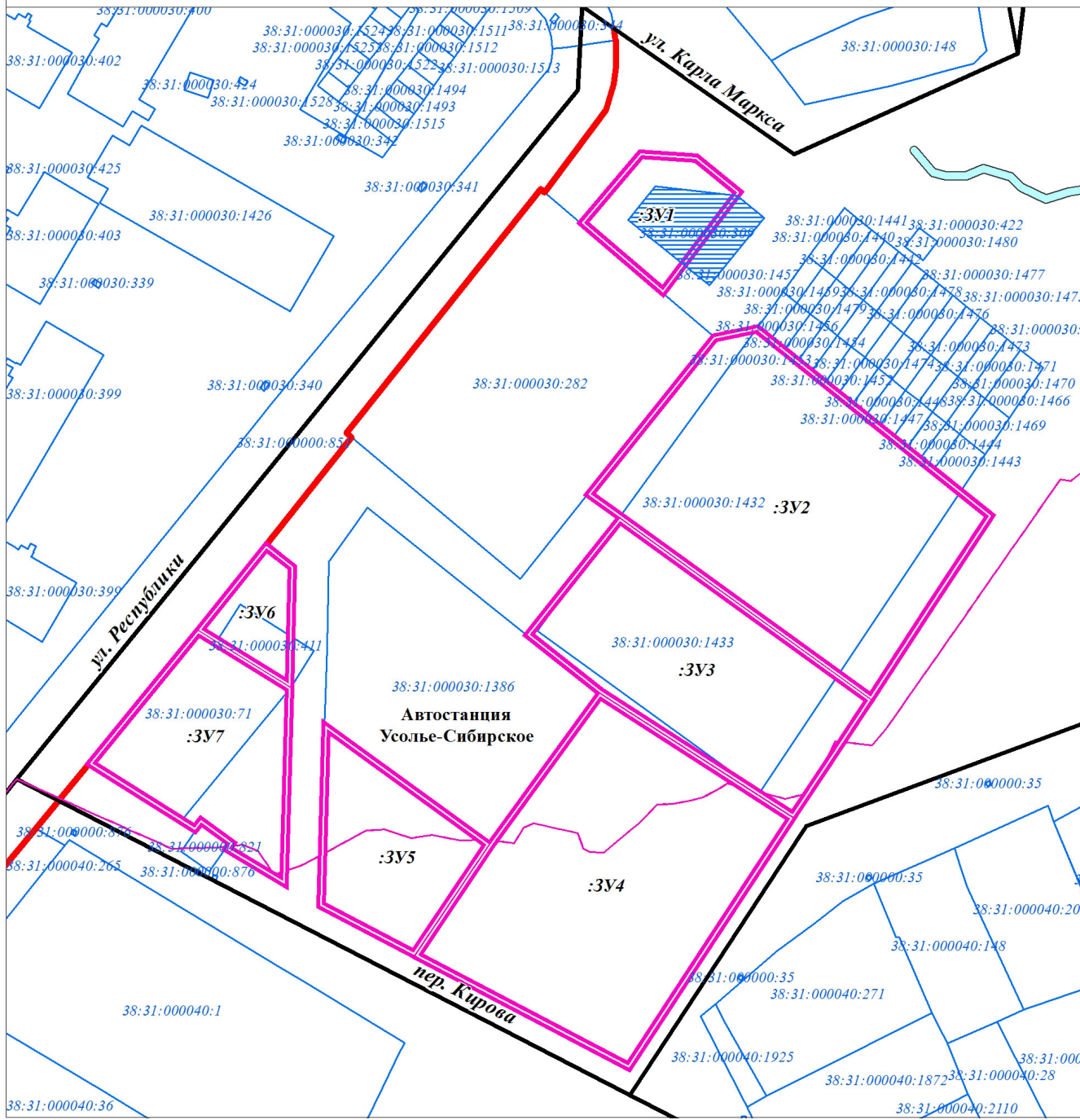
 ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

 ТЕРРИТОРИИ ПАРКОВ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ




# ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ АВТОСТАНЦИИ ПО УЛ. РЕСПУБЛИКИ Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

## ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:1 000




### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

#### ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

 УСТАНОВЛИВАЕМЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ

#### ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УСТРОЙСТВО

#### ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА


 УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ

#### ГИДРОГРАФИЯ

 ВОДОТОКИ, ВОДОЕМЫ

#### ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

#### ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

 ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ДАННЫМ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

 ЛИКВИДИРУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

 ОБРАЗУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ