

Заказчик – ООО «Куз.Бас»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ, РАЗРАБОТАННЫЙ В ОТНОШЕНИИ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 38:31:000055:7725,  
38:31:000055:7726, 38:31:000055:8354, 38:31:000055:68,  
38:31:000055:8338, 38:31:000055:7845, 38:31:000055:7734,  
38:31:000055:8373**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА

Кадастровый инженер



Злыгостева О.С.

## **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 1:3 000

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

Чертеж 1 Чертеж планировки территории М 1:1 000

Чертеж 2 Чертеж межевания территории М 1:1 000

## **ВВЕДЕНИЕ**

Проект планировки и межевания территории, разработанный в отношении земельных участков 38:31:000055:7725, 38:31:000055:7726, 38:31:000055:8354, 38:31:000055:7845, 38:31:000055:8373, 38:31:000055:68, 38:31:000055:8338, 38:31:000055:7734 в городе Усолье-Сибирское с целью размещения объектов торговли разработан ООО «Кадастр и Право» на основании:

- постановления администрации города Усолье-Сибирское (прилагается)

Заказчиком проекта является ООО «Куз.Бас». 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.

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»;
2. Правила землепользования и застройки муниципального образования «города Усолье-Сибирское»;
3. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «город Усолье-Сибирское»;
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 1,74 га, подлежащая планировке и межеванию, для обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков включает в себя кадастровые участки 38:31:000055:7725, 38:31:000055:7726, 38:31:000055:8354, 38:31:000055:7845, 38:31:000055:8373, 38:31:000055:68, 38:31:000055:8338, 38:31:000055:7734 в городе Усолье-Сибирское, Иркутской области.

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

Земельные участки для обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков расположены на территории города Усолье-Сибирское, в южной части населенного пункта.

Главная цель настоящего проекта - подготовка материалов по проекту планировки и проекту межевания территории для обоснования размещения объектов торговли. 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 площадью 0,16 га расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ-1) и сформирован вместо ликвидируемого земельного участка 38:31:000055:7725 согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье- Сибирское».

Земельный участок :ЗУ2 площадью 0,38 га расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ-1) и сформирован вместо ликвидируемого земельного участка 38:31:000055:68 согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье- Сибирское».

Земельный участок :ЗУ3 площадью 0,27 га расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ-1) и сформирован вместо ликвидируемого земельного участка 38:31:000055:8338 согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье- Сибирское».

Земельный участок :ЗУ4 площадью 0,63 га расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ-1) и сформирован вместо ликвидируемого земельного участка 38:31:000055:7734 согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье- Сибирское».

Земельный участок :ЗУ5 площадью 0,24 га расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ-1) и сформирован вместо ликвидируемых земельных участков 38:31:000055:7726, 38:31:000055:8373, 38:31:000055:7845 согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье- Сибирское».

Все образуемые земельные участки сформированы в зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ-1) и имеют разрешенные виды использования 3.1-3.3, 3.5, 3.6, 3.8, 4.1-4.7, 4.9 (согласно приложению к приказу Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 января 2012 г. №19).

**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 земельных участков 38:31:000055:7725, 38:31:000055:7726, 38:31:000055:8354, 38:31:000055:7845, 38:31:000055:8373, 38:31:000055:68, 38:31:000055:8338, 38:31:000055:7734 в городе Усолье-Сибирское, находится вне особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

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

Образование земельных участков на территории общественно-деловой застройки осуществляется за счет ликвидации земельных участков, несоответствующих требованиям Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, а именно образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

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	примечания	Обременения
1	:ЗУ1	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в кодах 3.1-3.3, 3.5, 3.6, 3.8, 4.1-4.7, 4.9	1838		
2	:ЗУ2	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в кодах 3.1-3.3, 3.5, 3.6, 3.8, 4.1-4.7, 4.9	3822		
3	:ЗУ3	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в кодах 3.1-3.3, 3.5, 3.6, 3.8, 4.1-4.7, 4.9	3140		
4	:ЗУ4	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в кодах 3.1-3.3, 3.5, 3.6, 3.8, 4.1-4.7, 4.9	5873		
5	:ЗУ5	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в кодах 3.1-3.3, 3.5, 3.6, 3.8, 4.1-4.7, 4.9	2489		

Таблица 2. Каталог координат образуемых земельных участков

Номер точки	Координата X	Координата Y		Номер точки	Координата X	Координата Y
:ЗУ1				:ЗУ2		
1	434172,3953	3292438,727		1	434147,8101	3292499,09
2	434193,4001	3292464,5		2	434082,0601	3292548,61
3	434147,8101	3292499,09		3	434054,0501	3292507,19
4	434136,4201	3292481,13		4	434118,2901	3292463,74
5	434131,3301	3292484,31		5	434126,6501	3292476,93
6	434126,6501	3292476,93		6	434131,3301	3292484,31
				7	434136,4201	3292481,13

Номер точки	Координата X	Координата Y		Номер точки	Координата X	Координата Y
:ЗУ3				:ЗУ4		
1	434118,2901	3292463,74		1	434033,5357	3292476,745
2	434054,0501	3292507,19		2	434008,4931	3292438,916
3	434033,5357	3292476,745		3	434112,3945	3292368,169
4	434094,0301	3292438,14		4	434140,3253	3292399,76
5	434140,3253	3292399,76		5	434094,0301	3292438,14
6	434144,3301	3292404,29		:ЗУ5		
7	434103,8801	3292438,31		1	434172,3953	3292438,727
8	434118,2901	3292463,74		2	434144,3301	3292404,29
				3	434103,8801	3292438,31
				4	434118,2901	3292463,74
				5	434126,6501	3292476,93

Таблица 3. Ведомость ликвидируемых земельных участков

№ п/п	номер ЗУ	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
1	38:31:000055:7725	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	1646
2	38:31:000055:7726	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации магазина	1820
3	38:31:000055:8354	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	-	128
4	38:31:000055:7845	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов торговли	634
5	38:31:000055:8373			Для эксплуатации магазина	2454
6	38:31:000055:68	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	-	3675
7	38:31:000055:8338	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	-	2687
8	38:31:000055:7734	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для объектов общественно-делового назначения	5777

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

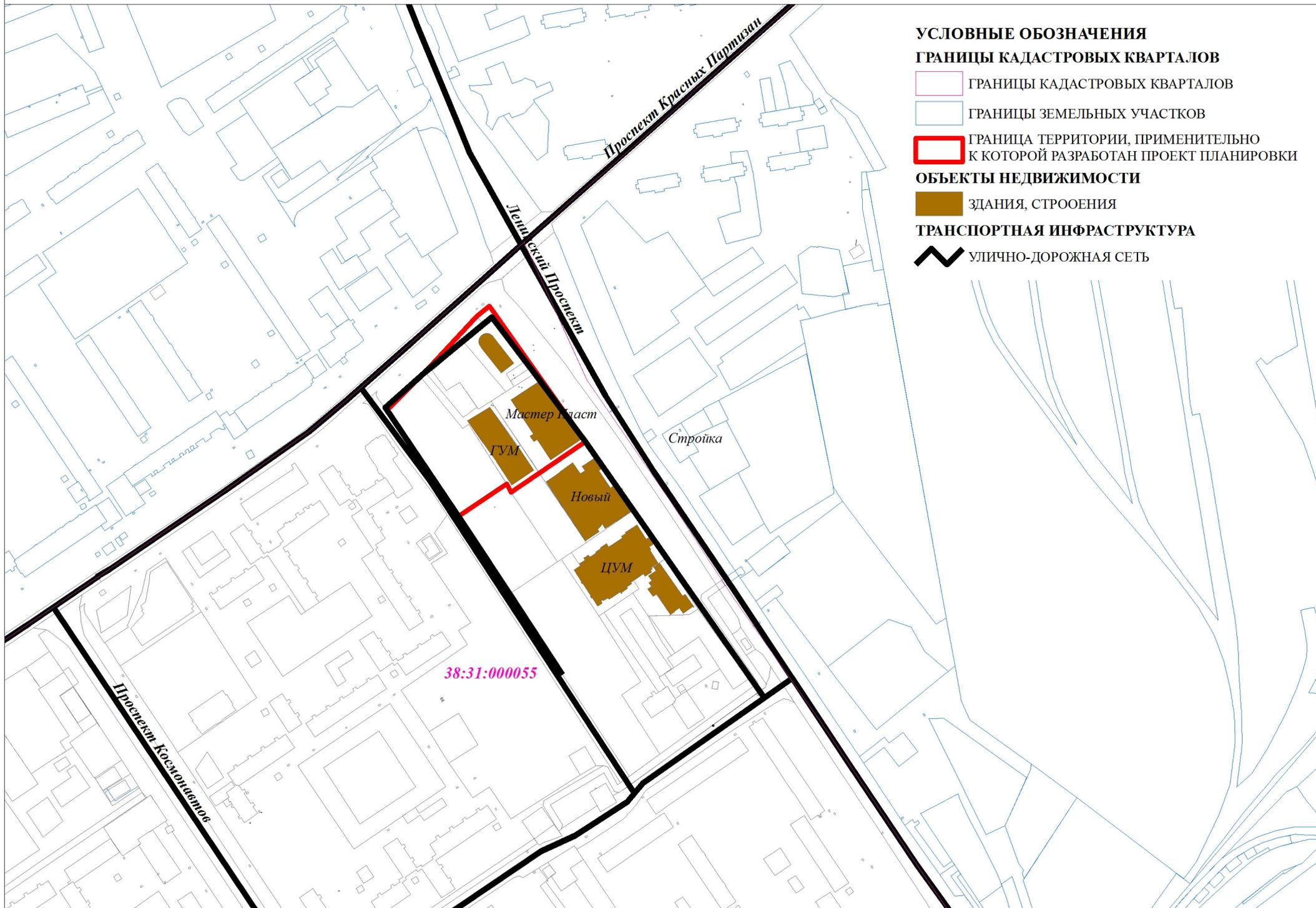
В результате подготовки проекта планировки и проекта межевания территории в его составе, были установлены красные линии, отделяющие территории общего пользования от застроенной территории, границы существующих, ликвидируемых и подлежащих образованию земельных участков.

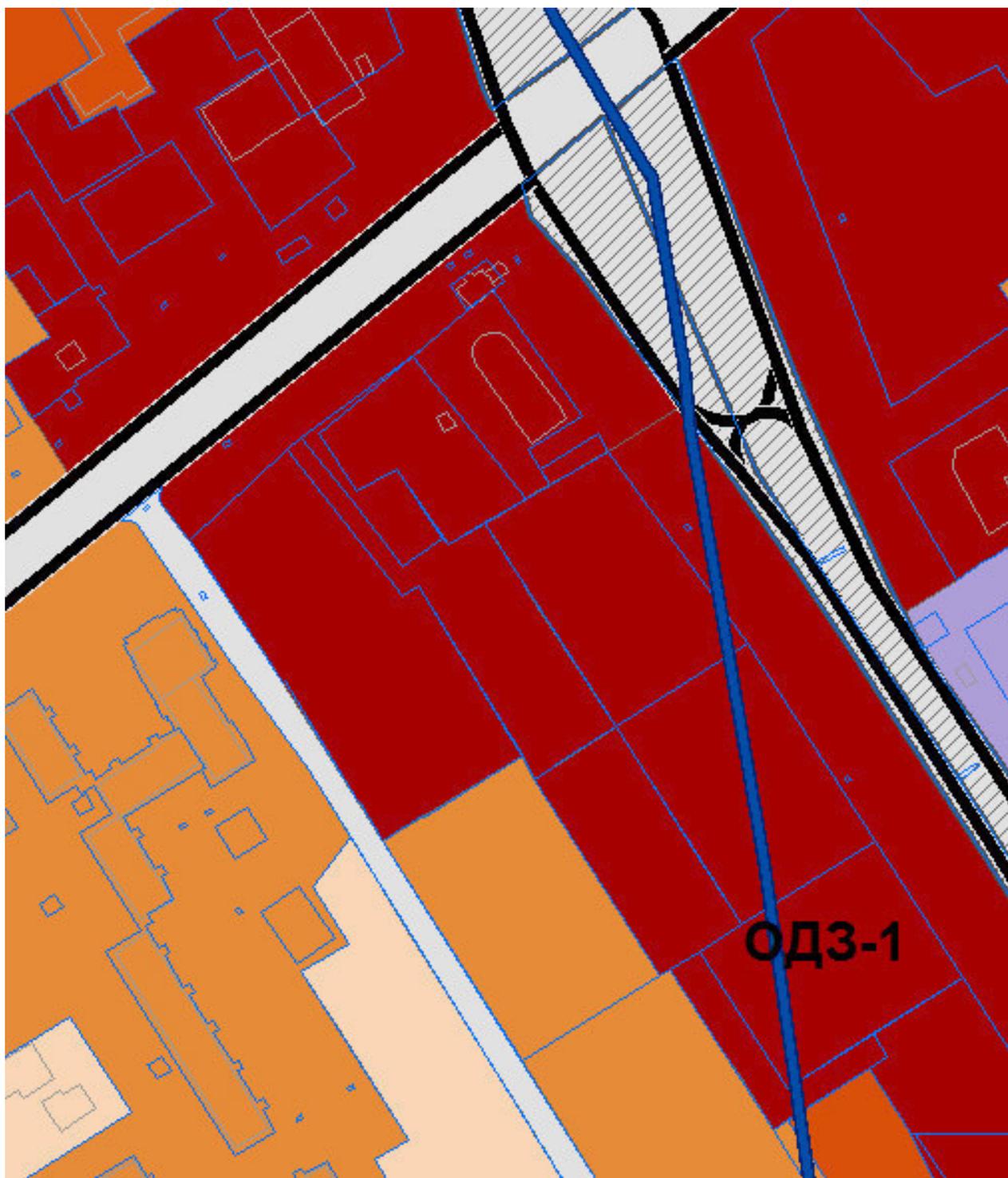
Разработаны чертежи проектов планировки и межевания территории в М 1:1000 на основе топографической съемки территории.

## **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»;

# АНАЛИЗ ИСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН М 1:3000





## ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

### ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

**ЖЗ-3** ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (5-8 эт.)

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

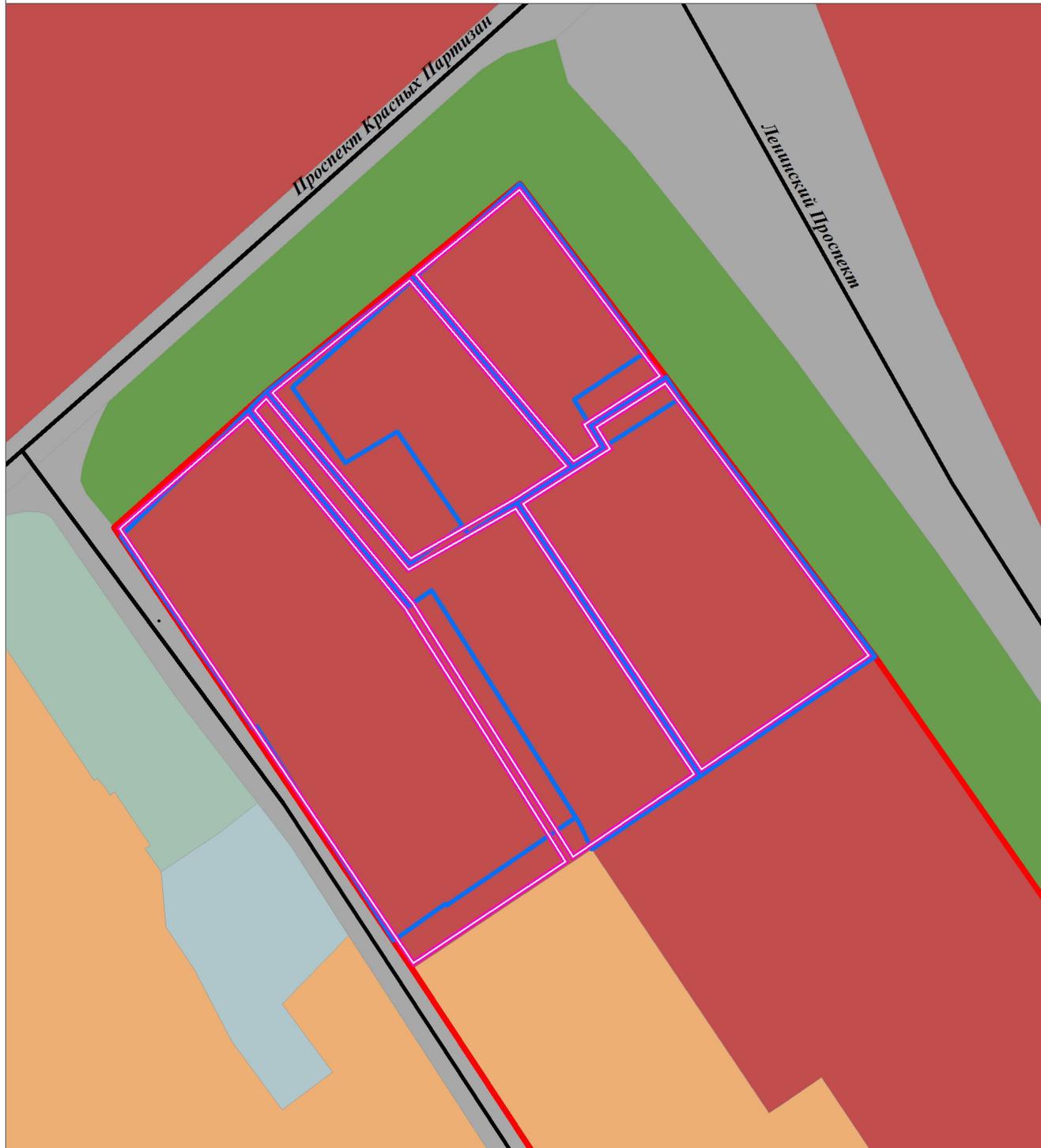
### ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

**ОДЗ-1** ЗОНЫ ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

### ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

**ПЗ-7** ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ГОРОДСКОГО ТРАНСПОРТА

# ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

### ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

 УСТАНОВЛИВАЕМЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ

### ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

 УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ

### ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

#### ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

 ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ДАННЫМ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

 ЛИКВИДИРУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

 ОБРАЗУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

### ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

#### ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

 ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (5-8 эт.)

#### ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

 ЗОНЫ ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

#### ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

 ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

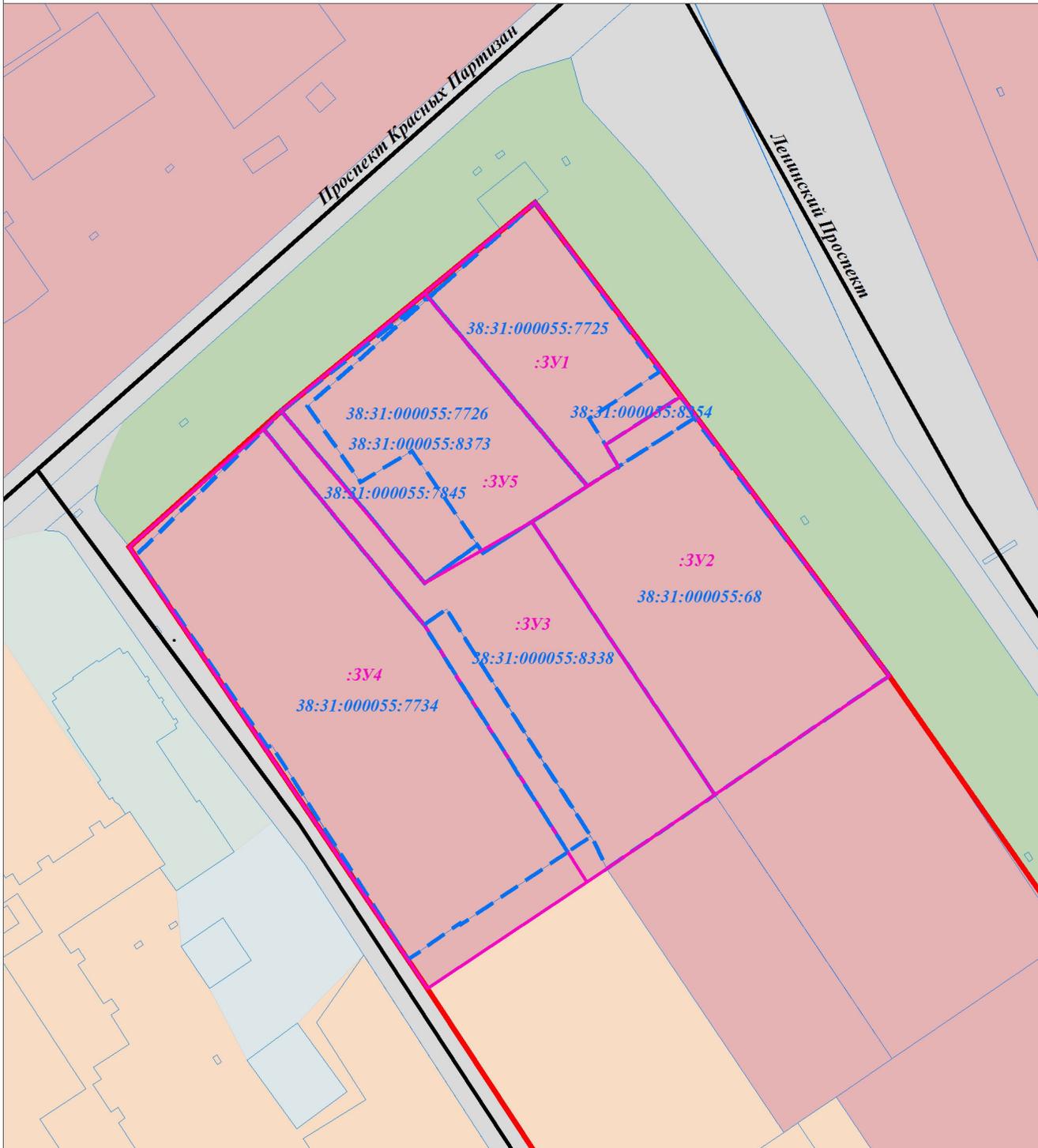
 ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

 ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

#### ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

 ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ И СООРУЖЕНИЙ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И СПОРТА

# ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

### ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

 УСТАНОВЛИВАЕМЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ

### ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

 УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ

### ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

### ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

 ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ДАННЫМ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

 ЛИКВИДИРУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

 ОБРАЗУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

### ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

#### ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

 ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (5-8 эт.)

#### ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

 ЗОНЫ ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

#### ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

 ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

 ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

 ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

#### ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

 ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ И СООРУЖЕНИЙ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И СПОРТА