

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ УЛИЦ: ПРОСПЕКТ  
ХИМИКОВ, ПРОСПЕКТ КРАСНЫХ ПАРТИЗАН,  
ПРОСПЕКТ КОСМОНАВТОВ, ПРОЕЗД  
Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА

## **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 разработан в отношении земельных участков 38:31:000055:26 и 38:31:000055:36 в городе Усолье-Сибирское на основании решения, принятого по результатам рассмотрения предложений, поступивших от заинтересованных лиц, 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 07.09.2016г. №59/6;

2. Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утвержденные решением Думы города Усолье-Сибирское от 07.09.20016г. №60/6;

3. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утвержденные решением Думы города Усолье-Сибирское от 28.01.20016г. №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 0,2 га, подлежащая планировке и межеванию, для обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков включает в себя кадастровые участки 38:31:000055:26 и 38:31:000055:36 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, магазин «Цветы» и кафе «У фонтана» 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 образуемого и изменяемого земельного участка.

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

Земельный участок :ЗУ1 площадью 0,4 га расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ-1) и сформирован вместо ликвидируемого земельного участка 38:31:000055:36 согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское». образуемый земельный участок имеет разрешенные виды использования 4.6 (согласно приложению к приказу Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 января 2012 г. №19).

Земельный участок :ЗУ2 площадью 0,1 га расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ-1) и сформирован вместо ликвидируемого земельного участка 38:31:000055:26 согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское». образуемый земельный участок имеет разрешенные виды использования 4.4 (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 38:31:000055:26 и 38:31:000055:36 в городе Усолье-Сибирское, находится вне особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

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

Образованный земельный участок :ЗУ1 расположен на территории общественно-деловой застройки и соответствует параметрам вида разрешенного использования с кодом 4.6 по правилам землепользования и застройки (Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) Минимальный размер земельного участка 0,1 га. Отступ от красной линии - не менее 5 м., при новом строительстве. Максимальное количество этажей – 3 этажа. Максимальная высота оград – 1,5 м. Максимальный процент застройки – 70%. Минимальная длина стороны земельного участка по уличному фронту – 30 м. Минимальная ширина/глубина – 15 м. Минимальный процент озеленения – 10%.)

Образованный земельный участок :ЗУ2 расположен на территории общественно-деловой застройки и соответствует параметрам вида разрешенного использования с кодом 4.4 по правилам землепользования и застройки (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. Минимальный размер земельного участка 300 кв. м. Максимальный размер земельного участка 0,1 га. Минимальный размер земельного участка для существующих объектов в целях оформления прав на земельный участок в порядке, установленном статьей 39.20 Земельного кодекса, не регламентируется. Отступ от красной линии, как правило - не менее 5 м., при новом строительстве. Максимальное количество этажей – до 2 эт. Высота – до 10 м.; Максимальный процент застройки-10% Минимальный процент озеленения – 10%. Максимальная высота оград – 1,5 м)

Сведения о вновь образуемом и ликвидируемом земельном участке 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 4.6	3759
2	:ЗУ2	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 4.4	1073

Таблица 2. Каталог координат образуемых земельных участков

:ЗУ1		
номер точки	Координата X	Координата Y
1	433641,94	3291949,76
2	433657,82	3291939,18
3	433679,89	3291924,47
4	433725,53	3291992,94
5	433687,29	3292018,26
:ЗУ2		
1	433774,76	3292056,90

2	433752,25	3292071,81
3	433774,39	3292105,24
4	433779,00	3292102,19
5	433792,56	3292093,21
6	433793,49	3292084,84
7	433786,70	3292074,24

Таблица 3. Ведомость ликвидируемых земельных участков

№ п/ п	номер ЗУ	Местоположе ние	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
1	38:31:000055:36	Иркутская область, г. Усолье- Сибирское	Земли населенных пунктов	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	1500
2	38:31:000055:26	Иркутская область, г. Усолье- Сибирское	Земли населенных пунктов		589

## **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 ГРАНИЦАХ УЛИЦ:  
ПРОСПЕКТ ХИМИКОВ, ПРОСПЕКТ КРАСНЫХ ПАРТИЗАН, ПРОСПЕКТ КОСМОНАВТОВ,  
ПРОЕЗД Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

**АНАЛИЗ ИСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН М 1:5000**

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**


**ГРАНИЦЫ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ**

 ГРАНИЦЫ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ

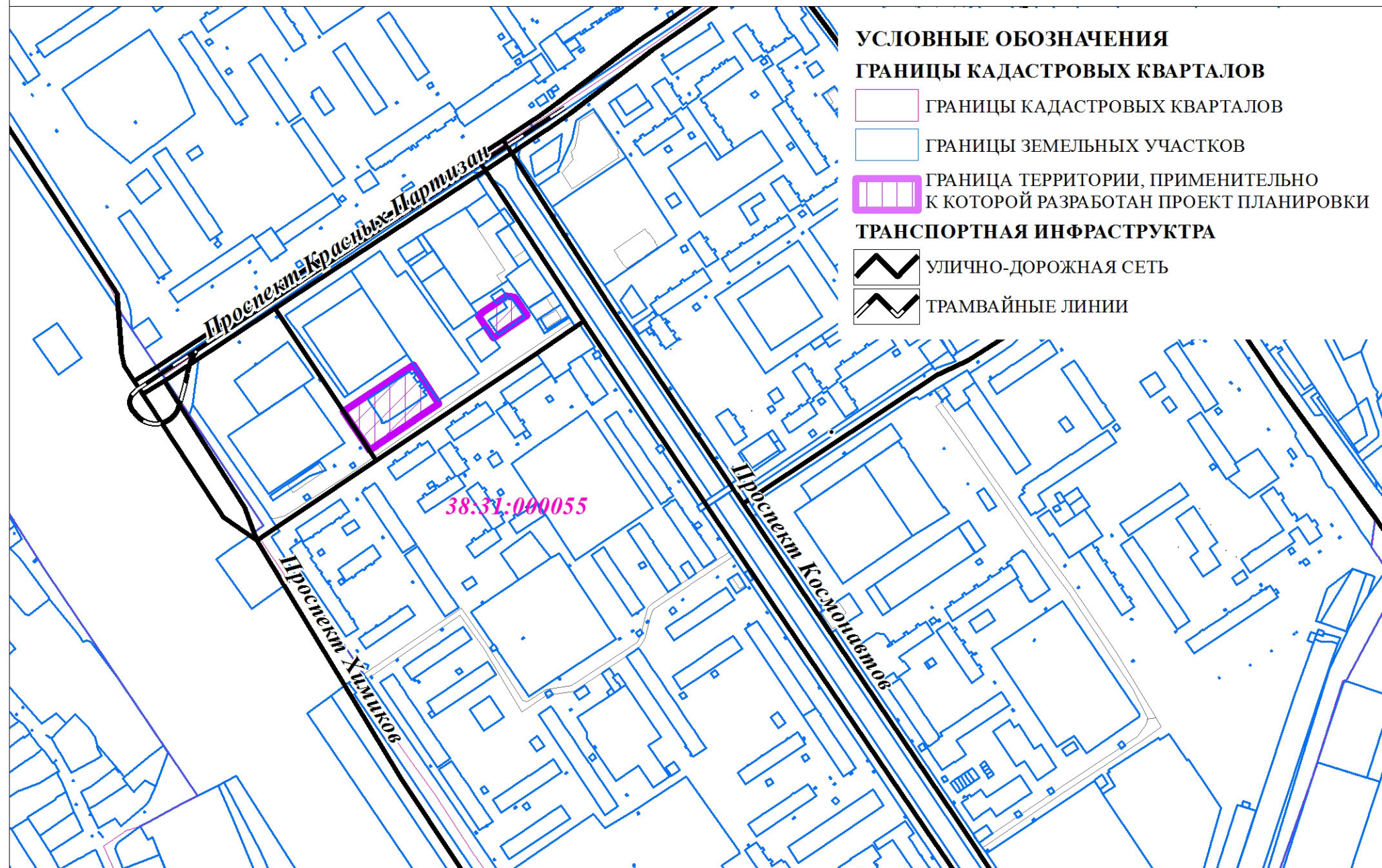
 ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

 ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО  
К КОТОРОЙ РАЗРАБОТАН ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

**ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**

 УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ

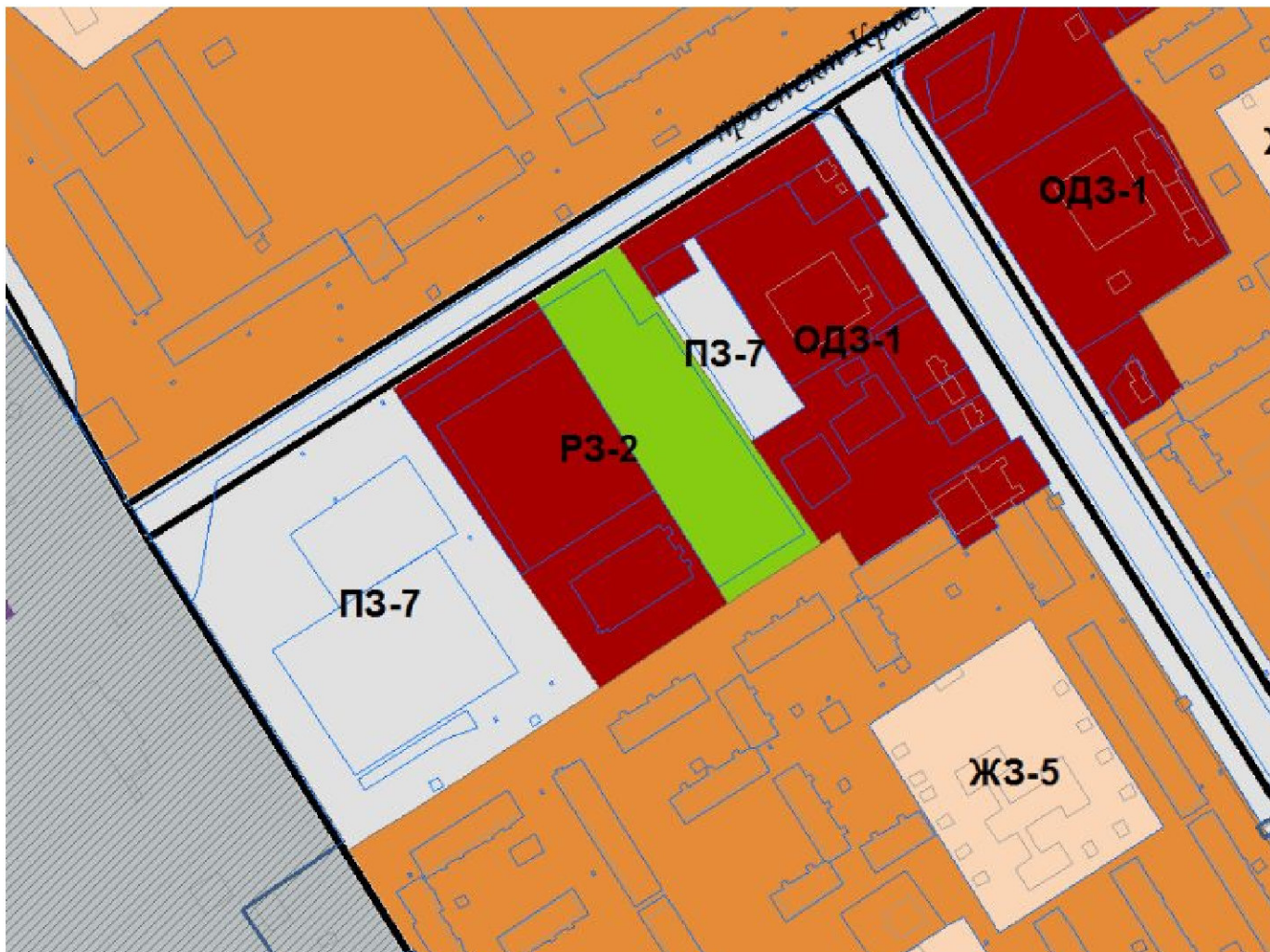
 ТРАМВАЙНЫЕ ЛИНИИ



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ  
УЛИЦ: ПРОСПЕКТ ХИМИКОВ, ПРОСПЕКТ КРАСНЫХ ПАРТИЗАН,  
ПРОСПЕКТ КОСМОНАВТОВ, ПРОЕЗД Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ  
ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**



**АНАЛИЗ ИСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ. ФРАГМЕНТ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
И ЗАСТРОЙКИ Г. УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ М 1:2 000**



**ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

**ЖЗ-2** ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (5-8 эт.)

**ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

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

**ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

**ПЗ-7** ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

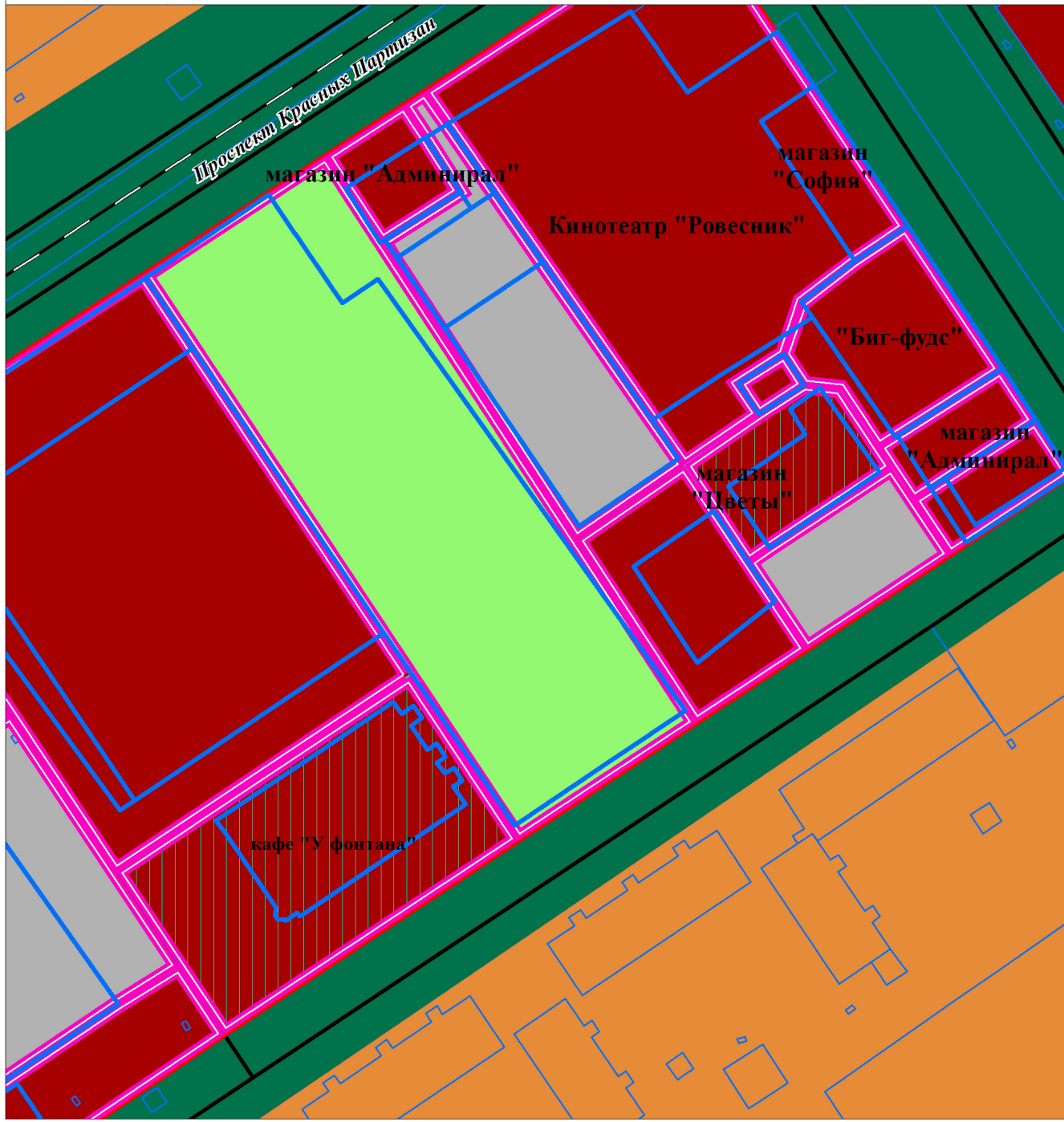
**ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**РЗ-2** ЗОНЫ ПАРКОВ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ






**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ УЛИЦ: ПРОСПЕКТ ХИМИКОВ,  
ПРОСПЕКТ КРАСНЫХ ПАРТИЗАН, ПРОСПЕКТ КОСМОНАВТОВ, ПРОЕЗД Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**  
**ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000**




**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**


**ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УСТРОЙСТВО**


 ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИИ. ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРЫМ РАЗРАБОТАН ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

**ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

 УСТАНОВЛИВАЕМЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ


**ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**


 УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ

 ТРАМВАЙНЫЕ ЛИНИИ

**ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

**ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**


 ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ДАННЫМ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ


 ЛИКВИДИРУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

 ОБРАЗУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ


**ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**

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

 ЗОНЫ ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

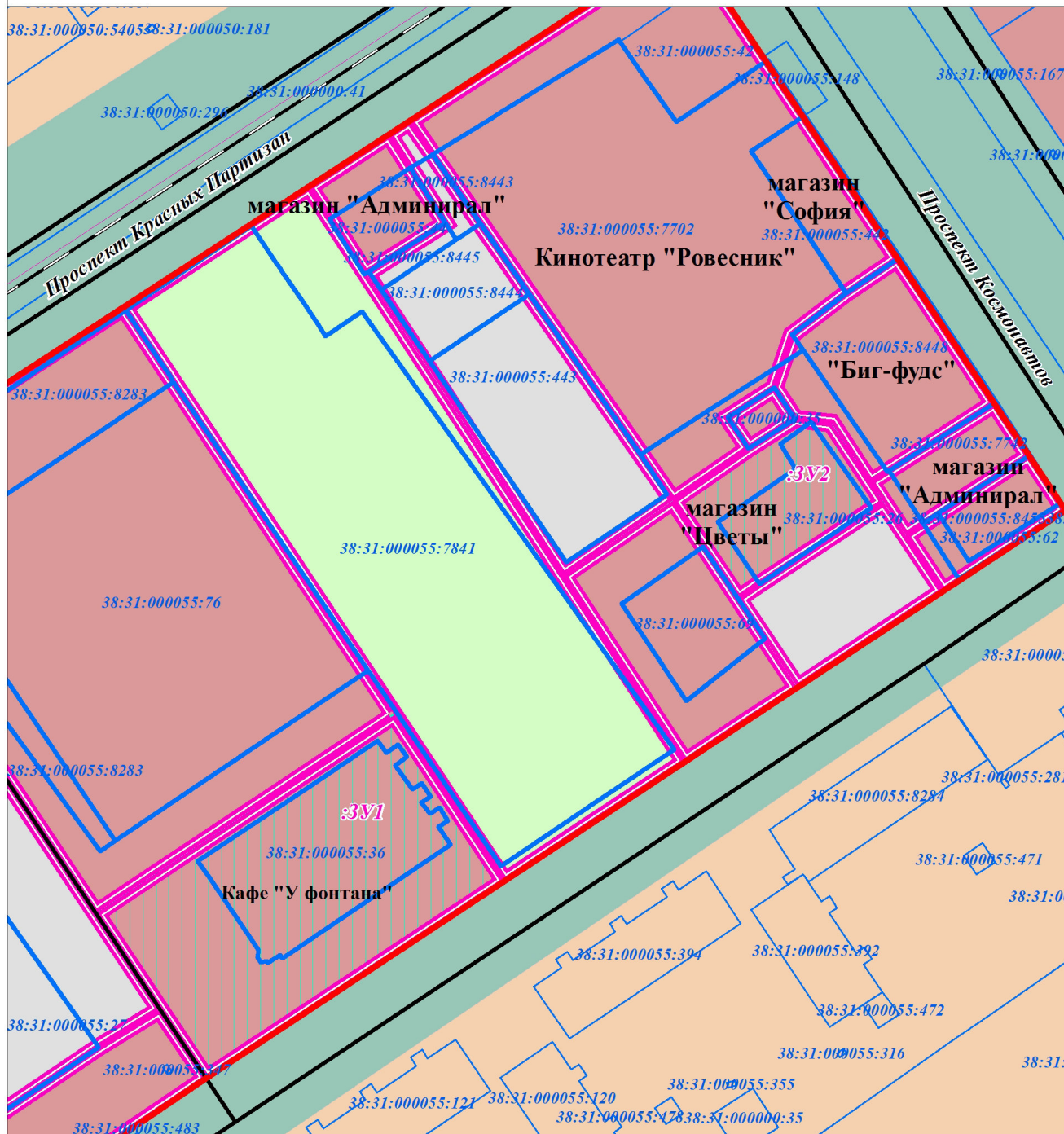
 ЗОНЫ ПАРКОВ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ

 ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

 ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ




**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ УЛИЦ: ПРОСПЕКТ ХИМИКОВ,  
ПРОСПЕКТ КРАСНЫХ ПАРТИЗАН, ПРОСПЕКТ КОСМОНАВТОВ, ПРОЕЗД Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ  
ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000**




**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**


**ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УСТРОЙСТВО**


 ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИИ. ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРЫМ РАЗРАБОТАН ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

**ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

 УСТАНОВЛИВАЕМЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ


**ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**

 УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ


 ТРАМВАЙНЫЕ ЛИНИИ

**ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

**ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

 ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ДАННЫМ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ


 ЛИКВИДИРУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

 ОБРАЗУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

**ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**

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

 ЗОНЫ ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

 ЗОНЫ ПАРКОВ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ

 ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

 ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ