

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В РАЙОНЕ УЛИЦЫ БЕРЕГОВАЯ 54,  
Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Утверждаемая часть проекта.  
Текстовые материалы**

**Утвержден постановлением  
администрации  
города Усолье-Сибирское**

**от 24.01.2018 № 165**

## **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 № 213 от 08.02.2017г. о подготовке проекта планировки и межевания территории в районе ул.Береговая 54, г. Усолье-Сибирское Иркутской области.

### ***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 1:5 000

Чертеж 1 Чертеж планировки территории М 1:2 000

Чертеж 2 Чертеж межевания территории М 1:2 000

## **ВВЕДЕНИЕ**

Проект планировки и межевания территории разработан в отношении земельного участка 38:31:000037:113, а так в отношении планировочной единицы города в границах улиц Береговая - Степана Разина в городе Усолье-Сибирское на основании решения, принятого по результатам рассмотрения предложения, поступившего от Гражданина РФ Навойчика В.Н., а так же на основании постановления администрации города Усолье-Сибирское № 213 от 08.02.2017г.

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 образуемого земельного участка.

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 1,7 га, подлежащая планировке и межеванию, для обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков включает в себя кадастровый участок 38:31:000037:113, 38:31:000037:1287, 38:31:000037:30, 38:31:000037:1386 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 производственной базы 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**

Земельный участок :ЗУ1, площадью 0,38 га расположен в территориальной зоне промышленных объектов IV,V класса опасности (ПЗ-2), сформирован вместо ликвидируемого земельного участка 38:31:000037:113. Земельный участок :ЗУ2, площадью 0,3 га расположен в территориальной зоне промышленных объектов IV,V класса опасности (ПЗ-2), сформирован вместо ликвидируемого земельного участка 38:31:000037:1287. Земельный участок :ЗУ3, площадью 1,0 га расположен в территориальной зоне промышленных объектов IV,V класса опасности (ПЗ-2), сформирован вместо ликвидируемого земельного участка 38:31:000037:30 и 38:31:000037:1386. Данный проект межевания разработан на основании требований Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001г. № 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 так же нарушать требования, установленные настоящим кодексом, другими федеральными законами.

Образуемый земельный участок имеет разрешенные виды использования согласно приложению к приказу Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 января 2012 г. №19.

## **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 земельного участка 38:31:000037:113 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 6.3-6.7, 6.9	3802
2	:ЗУ2	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 6.3-6.7, 6.9	2926
3	:ЗУ3	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 6.3-6.7, 6.9	10301

Таблица 2. Каталог координат образуемых земельных участков

номер точки	координата X	координата Y		номер точки	координата X	координата Y
:ЗУ1				:ЗУ3		
1	435465,20	3291374,39		1	435484,25	3291406,87
2	435407,98	3291465,11		2	435488,98	3291410,31
3	435386,10	3291440,77		3	435444,29	3291479,80
4	435388,84	3291436,43		4	435514,78	3291527,29
5	435384,86	3291433,88		5	435504,79	3291543,40
6	435413,75	3291388,20		6	435468,55	3291584,82
7	435425,22	3291368,04		7	435415,29	3291571,74
8	435422,54	3291366,23		8	435424,17	3291540,27
9	435432,40	3291352,41		9	435400,95	3291524,67
:ЗУ2				10	435385,19	3291512,28
1	435405,63	3291332,42		11	435376,60	3291504,01
2	435432,40	3291352,41		12	435361,66	3291484,85
3	435422,54	3291366,23		13	435367,17	3291476,78
4	435425,22	3291368,04		14	435365,06	3291474,13
5	435413,75	3291388,20		15	435386,10	3291440,77
6	435384,86	3291433,88		16	435407,98	3291465,11
7	435365,21	3291421,50		17	435431,29	3291491,00
8	435385,56	3291389,25				
9	435374,22	3291382,24				

Таблица 3. Ведомость ликвидируемых земельных участков

№ п/ п	номер ЗУ	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
1	38:31:000037:113	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для размещения промышленных объектов	3264
2	38:31:000037:1287	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для объектов общественно-делового значения	1900
3	38:31:000037:30	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для размещения передвижной автогазозаправочной станции	324
4	38:31:000037:1386	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для размещения складских помещений	8025

## **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, ликвидируемого и подлежащего образованию земельного участка.

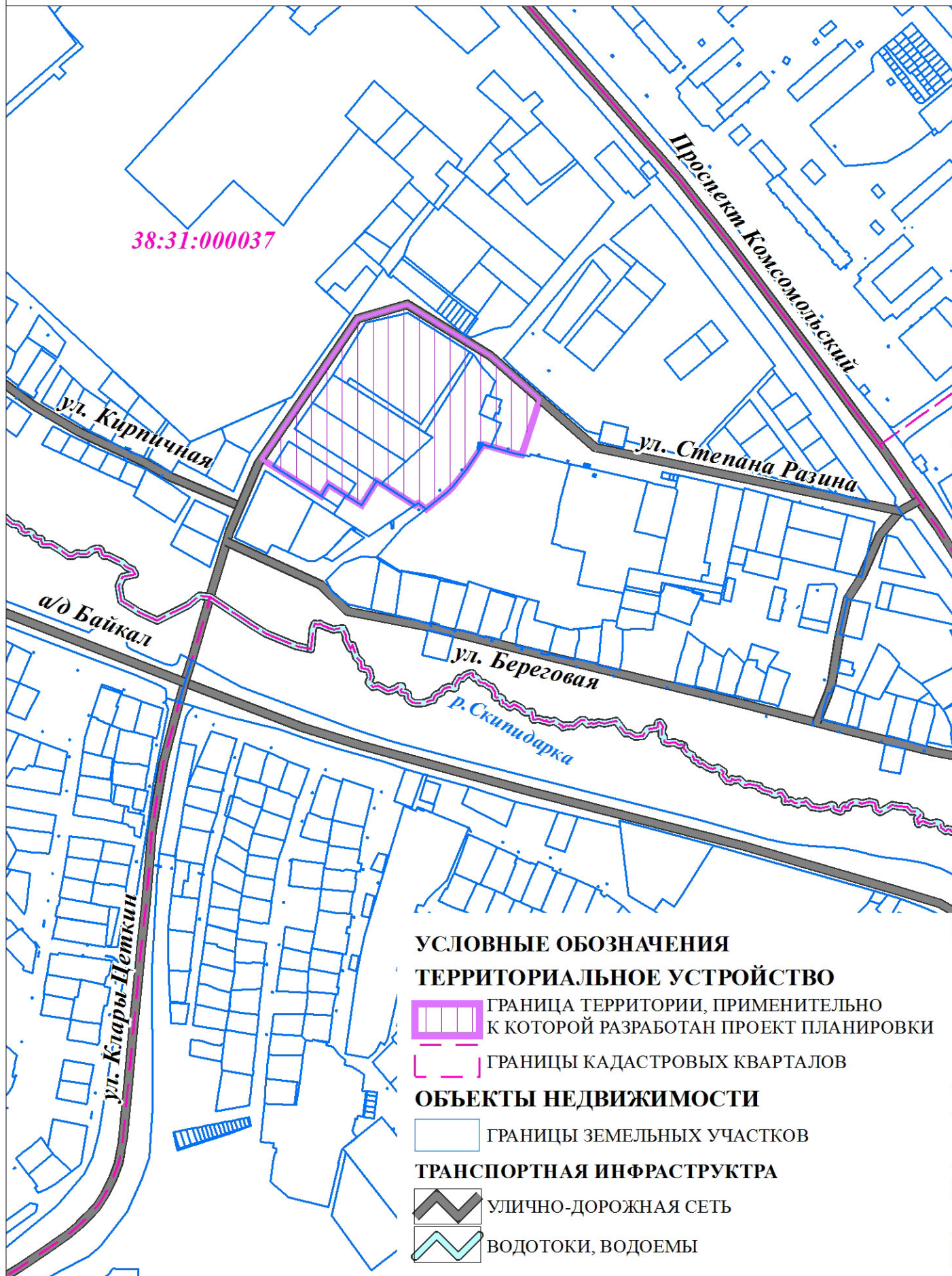
Разработаны чертежи проектов планировки и межевания территории в М 1:2000 на основе топографической съемки территории.

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

1. Градостроительный кодекс РФ;
2. Земельный кодекс РФ;
3. 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»;

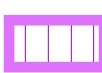



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В РАЙОНЕ УЛИЦЫ БЕРЕГОВАЯ 54,  
Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ  
АНАЛИЗ ИСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН  
М 1:5 000**




**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**



**ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УСТРОЙСТВО**

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

**ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

-  ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

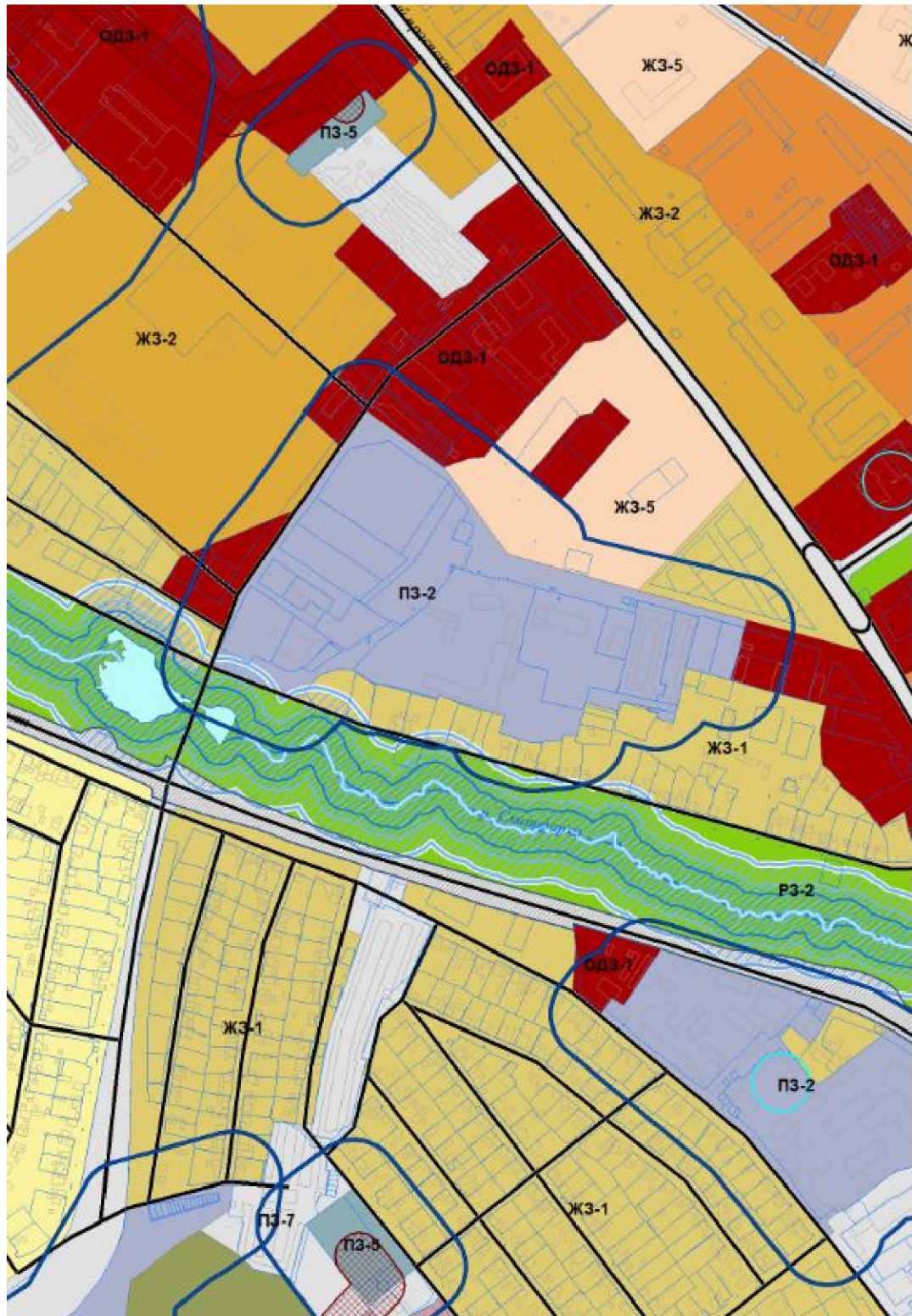
**ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**

-  УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ
-  ВОДОТОКИ, ВОДОЕМЫ






**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В РАЙОНЕ УЛИЦЫ БЕРЕГОВАЯ 54,  
Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ  
АНАЛИЗ ИСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ. ФРАГМЕНТ ПРАВИЛ  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ  
М 1:5 000**



**ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

**ПЗ-2** ЗОНЫ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ IV,V КЛАССА ОПАСНОСТИ

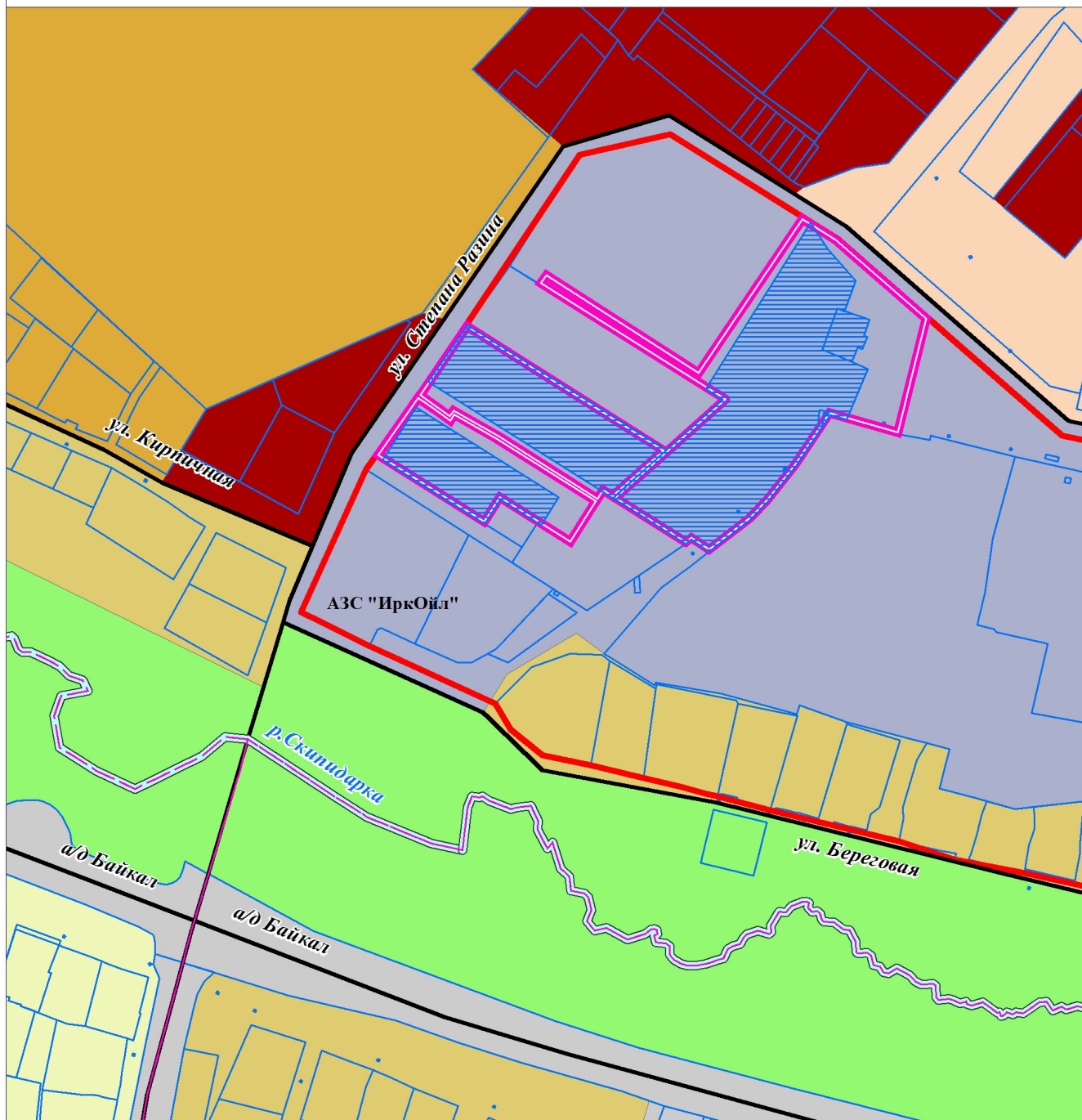
**ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ




# ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ БЕРЕГОВАЯ 54, Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:2000




## 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

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


 ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ СЕКЦИОННЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЬНЫМИ ДОМАМИ (1-4 эт.)

 ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ДОШКОЛЬНОГО, НАЧАЛЬНОГО И СРЕДНЕГО ОБЩЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

 ЗОНЫ ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

 ЗОНЫ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ IV, V КЛАССА ОПАСНОСТИ

 ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ГОРОДСКОГО ТРАНСПОРТА

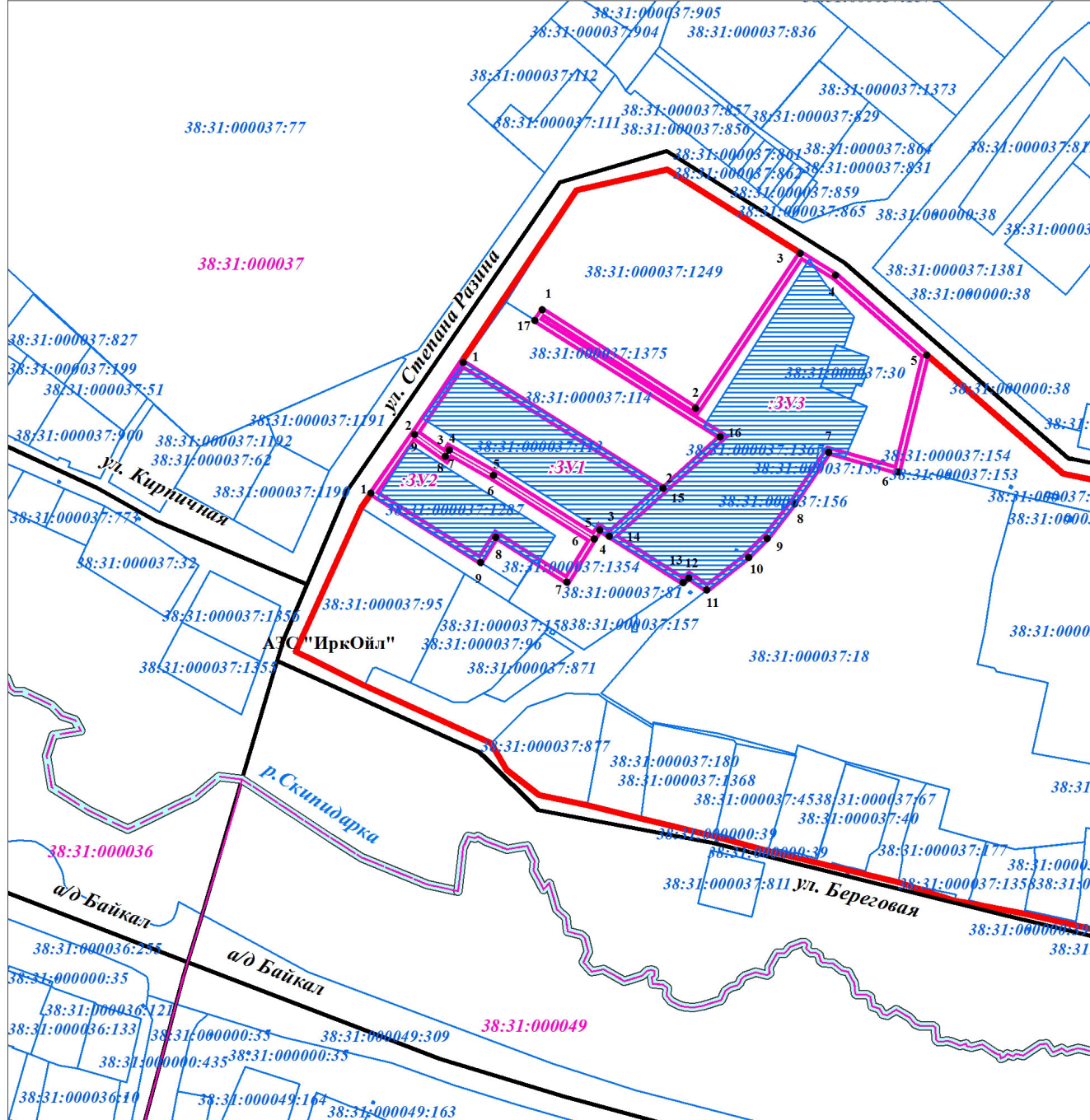
 ЗОНЫ ПАРКОВ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ

 ЗОНЫ ВЕДЕНИЯ ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА, САДОВОДСТВА, ОГОРОДНИЧЕСТВА




# ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ БЕРЕГОВАЯ 54, Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

## ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:2000




### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ


#### ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

 УСТАНОВЛИВАЕМЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ


#### ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УСТРОЙСТВО

 ГРАНИЦЫ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ

#### 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