

Общество с ограниченной ответственностью «ГеоИзыскания»

ЗАКАЗЧИК:

Салназарян Назар Мартиросович

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ, РАЗРАБОТАННЫЙ В ОТНОШЕНИИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

расположенных

в районе пр-кта Комсомольский – ул.Луначарского, г.Усолье-Сибирское,
Иркутской области, Российской Федерации

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА

Утвержден постановлением мэра
Администрации муниципального образования
«город Усолье-Сибирское»

от " ____ " _____ 20____ г. № _____

Усолье-Сибирское 2017

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 и приложения:

Копия постановления о принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе пр-кта Комсомольский – ул.Луначарского, г.Усолье-Сибирское, Иркутской области, Российской Федерации.

Схема 1. Анализ исходных материалов. Фрагмент карты градостроительного зонирования из правил землепользования и застройки города Усолье-Сибирское;

Схема 2. Анализ исходных материалов. Ситуационный план;

План 1. Топографический план масштаба 1:500;

Чертеж 1. ЧЕРТЁЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ;

Чертеж 2. ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ;

Чертеж 3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. Границы зон с особыми условиями использования территории.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки и межевания территории разработан обществом с ограниченной ответственностью «ГеоИзыскания» в отношении земельных участков указанных в *Таблице 1*,

Таблица 1. Список земельных участков и землепользователей.

Кадастровый №	Адрес земельного участка:	Землепользователь
38:31:000049:323	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, напротив территории молокозавода по Прибайкальской автодороге	Салназарян Назар Мартиросович
38:31:000049:1008	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в 100 м от жилых домов по пр-кту Комсомольский	Салназарян Назар Мартиросович
38:31:000049:312	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, вдоль Прибайкальской автодороги, напротив МУП ПО "ПАТП"	Салназарян Назар Мартиросович
38:31:000049:342	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, проспект Комсомольский в районе МУП ПО "Электроавтотранс"	Салназарян Назар Мартиросович
38:31:000049:341	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, проспект Комсомольский в районе МУП ПО "Электроавтотранс"	Салназарян Назар Мартиросович
38:31:000049:67	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Луначарского, 2е	Тыщук Степан Николаевич

на основании решения, принятого по результатам рассмотрения предложения, поступившего от землепользователя, являющегося и заказчиком работ. 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 образуемых земельных участков, 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 и, в последствии, проведения кадастровых работ по формированию межевого плана и постановки на кадастровый учет земельных участков по фактически используемым границам.

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. Топографическая съемка масштаба 1:500, выполненная в 2013г. ООО «ГеоИзыскания»;
6. Кадастровый план территории;
7. Данные государственного кадастра недвижимости.

1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ

Территория площадью 0,8 га, подлежащая планировке и межеванию, для обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков включает в себя кадастровый участок земельные участки, указанные в *Таблице 1*, расположена в районе пр-кта Комсомольский – автомагистрали М-53 «Сибирь», ул.Луначарского, г.Усолье-Сибирское, Иркутской области.

2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА

Главная цель настоящего проекта - подготовка материалов по проекту планировки и проекту межевания территории для формирования границ земельных участков по фактически используемым границам, 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;
- выполнение топографической съемки и подготовка топографического плана.

Результаты работы

1. Выявление территории свободной от прав третьих лиц.
2. Установление границ образуемых и изменяемых земельных участков.
3. Установление водоохраной зоны р.Скипидарка.
4. Внесение изменений в градостроительное зонирование территории г.Усолье-Сибирское.

3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Земельные участки, указанные в *Таблице 2*

Таблица 2. Ведомость образуемых земельных участков.

Условный номер земельного участка по проекту	Адрес	Площадь земельного участка, кв.м.	Категория земель	Разрешенное использование земельного участка
:ЗУ1	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, вдоль Прибайкальской автодороги, напротив МУП ПО "ПАТП"	1297	Земли населенных пунктов	объекты придорожного сервиса(4.9.1.)
:ЗУ2	Иркутская область, г.Усолье-Сибирское, напротив территории молокозавода по Прибайкальской автодороге	1064	Земли населенных пунктов	объекты придорожного сервиса(4.9.1.)
:ЗУ3	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, проспект Комсомольский в районе МУП ПО "Электроавтотранс"	1401	Земли населенных пунктов	объекты придорожного сервиса (4.9.1)
:ЗУ4	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Луначарского, 2 е	446	Земли населенных пунктов	объекты придорожного сервиса (4.9.1)
:ЗУ5	Иркутская область, г.Усолье-Сибирское, в районе ул.Луначарского, 2 е	807	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0

частично расположены в зоне ПЗ-7 - ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, а частично в зоне РЗ-2 зона парков, скверов, бульваров. Поэтому необходимо внесение изменений в градостроительное зонирование территории г.Усолье-Сибирское в соответствии с данным проектом планировки территории. Вышеуказанные земельные участки планируется сформировать вместо ликвидируемых земельных участков, указанных в *Таблице 5*.

Данный проект планировки и межевания разработан на основании требований Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001г. , 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.

Образуемые земельные участки имеют разрешенные виды использования согласно классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

Сведения о зонах действия публичных сервитутов.

Согласно ст.23 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001г. может устанавливаться право ограниченного пользования чужим земельным участком – сервитут.

Границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения беспрепятственного подхода или подъезда ко всем без исключения земельным участкам, сохранности и создания нормальных условий эксплуатации объектов инженерно-технического обеспечения устанавливаются по части проездов, а так же в соответствии с границами охранных зон, с учетом принципа наименьшего обременения для земельного участка, в отношении которого он установлен.

Настоящим проектом установление публичных сервитутов не предусмотрено.

Особо охраняемые природные территории.

Согласно данных генерального плана муниципального образования города Усолье-Сибирское, утвержденным решением Думы города Усолье-Сибирское от 17.07.2009г. № 43/4; территория планировки и межевания, разработанная в отношении земельных участков, указанных в *Таблице 2*, находится вне особо охраняемых природных территорий федерального, регионального значения. Но земельные участки ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3 частично расположены в водоохраной зоне р.Скипидарка. Общая площадь наложения земельных участков на водоохранную зону 1902 кв.м.

Таблица 3. Ведомость площадей водоохраной зоны р.Скипидарка.

Обозначение части земельного участка	Площадь водоохранной зоны, кв.м.
ЗУ1/чзу1	336
ЗУ2/чзу1	551
ЗУ3/чзу1	1015

4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ОБРАЗОВАНИЮ

Сведения о вновь образуемых и ликвидируемых земельных участках представлены в *таблице 2, таблице 4, таблице 5.*

Таблица 4. Координаты образуемых земельных участков и их частей

№ точки	Координаты	
	X (м)	Y (м)
:ЗУ1		
1	434868.94	3292168.78
2	434877.81	3292178.22
3	434856.29	3292198.46
4	434877.95	3292189.84
5	434882.2	3292197.15
6	434884.33	3292196.62
7	434884.89	3292196.22
8	434885.88	3292195.53
9	434887.37	3292194.46
10	434893.6	3292190.02
11	434897.54	3292187.22
12	434904.87	3292181.68
13	434906.52	3292180.43
14	434915.95	3292171.62
15	434930.26	3292158.61
16	434920.66	3292146.48
17	434917.49	3292148.91
18	434920.07	3292151.67
19	434905.14	3292166.13
20	434900.79	3292170.34
21	434898.89	3292171.96
22	434883.86	3292154.83
23	434868.94	3292168.78
:ЗУ1/чзу1		
1	434906.52	3292180.43
2	434906.29	3292171.05
3	434906.51	3292164.8
4	434920.07	3292151.67
5	434917.49	3292148.91
6	434920.66	3292146.48
7	434930.26	3292158.61
8	434915.95	3292171.62
9	434906.52	3292180.43
:ЗУ2		
1	434901.42	3292131.68
2	434903.85	3292134.29
3	434917.49	3292148.91
4	434920.66	3292146.48
5	434956.96	3292118.59
6	434953.57	3292113.61
7	434951.22	3292110.14
8	434945.58	3292101.82
9	434943.75	3292099.89
10	434943.14	3292102.93
11	434938.09	3292108.93
12	434931.19	3292114.45
13	434901.42	3292131.68
:ЗУ2/чзу1		
1	434911.99	3292143.01
2	434920.39	3292131.11
3	434924.27	3292127.13
4	434933.55	3292120.6
5	434950.40	3292113.88

6	434953.57	3292113.61
7	434956.96	3292118.59
8	434920.66	3292146.48
9	434917.49	3292148.91
10	434911.99	3292143.01
:ЗУ3		
1	434882.20	3292197.15
2	434883.98	3292205.71
3	434903.03	3292203.88
4	434904.03	3292203.78
5	434906.42	3292202.80
6	434910.18	3292201.22
7	434912.50	3292200.25
8	434913.57	3292200.00
9	434926.05	3292194.55
10	434934.87	3292190.85
11	434940.92	3292188.31
12	434949.24	3292183.41
13	434944.25	3292173.65
14	434930.26	3292158.61
15	434915.95	3292171.62
16	434906.52	3292180.43
17	434904.87	3292181.68
18	434897.54	3292187.22
19	434893.60	3292190.02
20	434887.37	3292194.46
21	434885.88	3292195.53
22	434884.89	3292196.22
23	434884.33	3292196.62
24	434882.20	3292197.15
:ЗУ3/чзу1		
1	434903.03	3292203.88
2	434909.62	3292195.76
3	434907.69	3292187.66
4	434906.52	3292180.43
5	434915.95	3292171.62
6	434930.26	3292158.61
7	434944.25	3292173.65
8	434949.24	3292183.41
9	434940.92	3292188.31
10	434934.87	3292190.85
11	434926.05	3292194.55
12	434913.57	3292200.00
13	434912.50	3292200.25
14	434910.18	3292201.22
15	434906.42	3292202.80
16	434904.03	3292203.78
17	434903.03	3292203.88
:ЗУ4		
1	434853.40	3292201.25
2	434850.91	3292201.43
3	434848.61	3292198.91
4	434845.87	3292195.99
5	434847.47	3292188.98
6	434868.94	3292168.78
7	434877.81	3292178.22

8	434856.29	3292198.46
9	434853.40	3292201.25
:ЗУ5		
1	434883.98	3292205.73
2	434882.20	3292197.15
3	434877.95	3292189.84
4	434856.29	3292198.46
5	434853.40	3292201.25
6	434850.91	3292201.43
7	434848.61	3292198.91
8	434844.23	3292203.01
9	434841.50	3292200.09
10	434840.75	3292199.10
11	434840.01	3292198.72
12	434839.32	3292198.72
13	434838.48	3292199.23
14	434836.17	3292201.39
15	434832.43	3292205.36
16	434831.05	3292206.61
17	434829.61	3292207.68
18	434827.72	3292208.90
19	434827.37	3292209.09
20	434826.72	3292209.18
21	434825.38	3292208.94
22	434810.54	3292209.69
23	434808.17	3292212.79
24	434807.79	3292219.43
25	434807.92	3292219.60
26	434809.26	3292220.53
27	434825.24	3292215.97
28	434842.94	3292211.93
29	434859.00	3292208.65
30	434868.73	3292206.79
31	434883.98	3292205.73

Таблица 5. Ведомость ликвидируемых земельных участков.

Кадастровый №	Адрес земельного участка:	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.
38:31:000049:323	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, напротив территории молокозавода по Прибайкальской автодороге	объекты придорожного сервиса	390
38:31:000049:1008	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в 100 м от жилых домов по пр-кту Комсомольский	Для благоустройства и размещения сквера (территория общего пользования)	2 072
38:31:000049:312	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, вдоль Прибайкальской автодороги, напротив МУП ПО "ПАТП"	для строительства кафе-гостиницы	609
38:31:000049:342	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, проспект Комсомольский в районе МУП ПО "Электроавтотранс"	Для эксплуатации гаража	1 200
38:31:000049:341	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, проспект Комсомольский в районе МУП ПО "Электроавтотранс"	для строительства гаражного бокса	200
38:31:000049:67	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Луначарского, 2е	для строительства торгового-остановочного павильона в кирпичном исполнении	384

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. Используются материалы 2013г. топографической съемки территории масштаба 1:500, отражающие современное использование территории, а так же содержащий информацию о существующей застройке с характеристикой зданий и сооружений по назначению, этажности и капитальности, границах земельных участков.

Разработаны чертежи проектов планировки и межевания территории в М 1:1000.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

1. Градостроительный кодекс РФ;
2. Земельный кодекс РФ;
3. СП 42.13330.2016 "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 санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;



Российская Федерация
Иркутская область

Администрация города Усолье-Сибирское

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 11.10.2017 № 2189

О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе пр-кта Комсомольский – ул. Луначарского, г. Усолье-Сибирское, Иркутской области, Российской Федерации

Рассмотрев обращение гр. Салназарян Н.М. № С-3195 от 12.09.2017г. о подготовке документации по планировке территории в районе пр-кта Комсомольский – ул. Луначарского, г. Усолье-Сибирское, Иркутской области, Российской Федерации в соответствии со ст. 41, 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004г., руководствуясь Правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утвержденными решением городской Думы от 07.09.2016 г. № 60/6, ст.ст. 28, 55 Устава муниципального образования «город Усолье-Сибирское», администрация города Усолье-Сибирское

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять решение о подготовке проекта межевания территории в составе проекта планировки территории в районе пр-кта Комсомольский – ул. Луначарского, г. Усолье-Сибирское, Иркутской области, Российской Федерации на основании предложения гр. Салназарян Н.М.
2. Рекомендовать гр. Салназарян Н.М. обеспечить подготовку проекта межевания территории в составе проекта планировки территории в районе пр-кта Комсомольский – ул. Луначарского, г. Усолье-Сибирское, Иркутской области, Российской Федерации.
3. Опубликовать настоящее решение в газете «Официальное Усолье» и разместить на официальном сайте администрации города Усолье-Сибирское в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (www.usolie-sibirskoe.ru).
4. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования и действует в течение одного года.

Мэр города

М.В. Торопкин



Анализ исходных материалов.
Фрагмент карты градостроительного зонирования из правил землепользования и застройки
города Усолье-Сибирское



МАСШТАБ 1:2000

Условные обозначения:



-ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ
IV, V КЛАССА ОПАСНОСТИ



-ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРА-
СТРУКТУРЫ



-ЗОНЫ ПАРКОВ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ



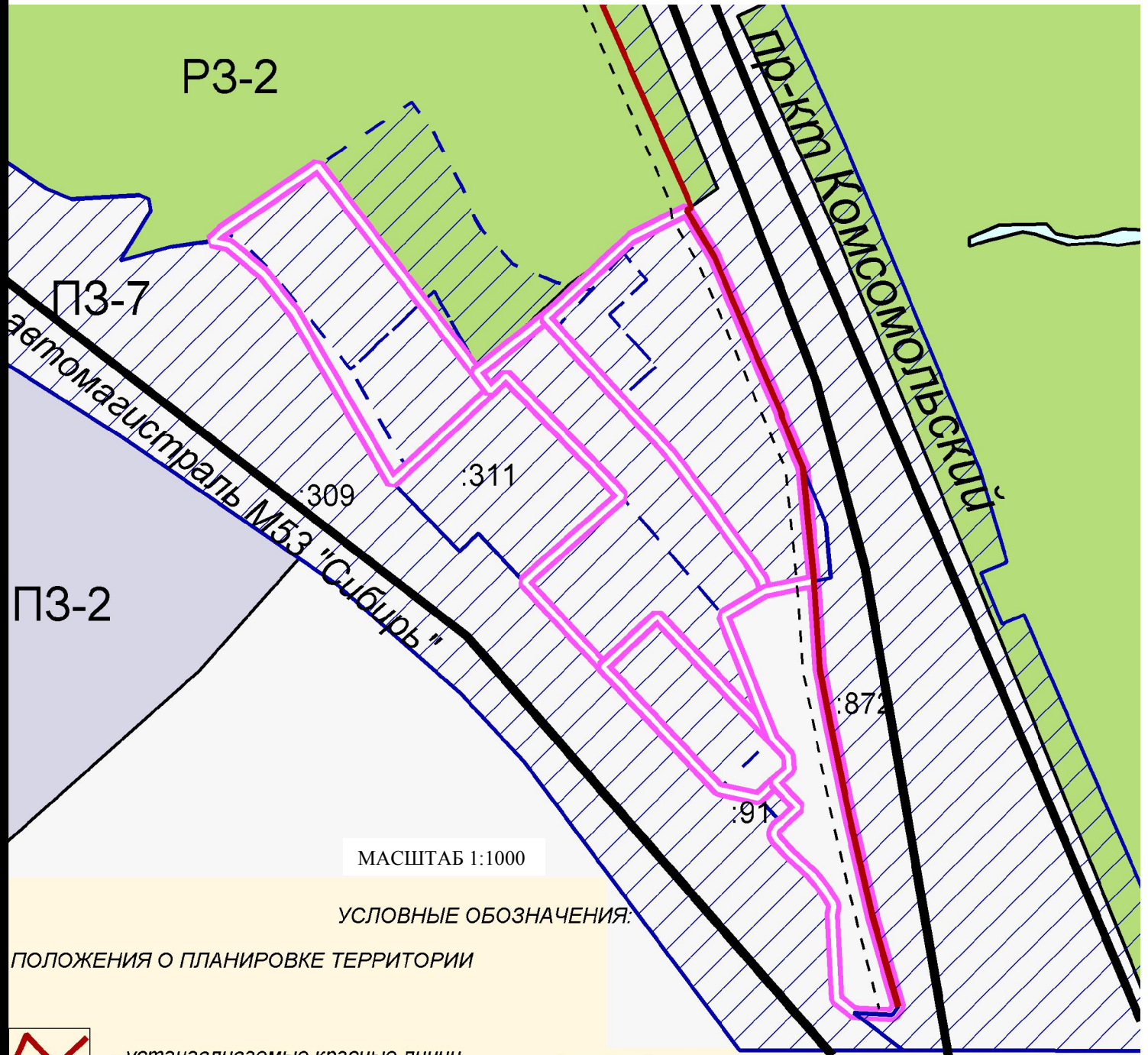
-ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (5-8 эт.)

Анализ исходных материалов.
Ситуационный план




МАСШТАБ 1:5000

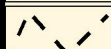
ЧЕРТЁЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ


 - устанавливаемые красные линии

 - отступ от красных линий

ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

 - улично-дорожная сеть

ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

 - границы земельных участков по данным ГКН

 - ликвидируемые земельные участки

 - образуемые земельные участки



ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ IV, V КЛАССА ОПАСНОСТИ

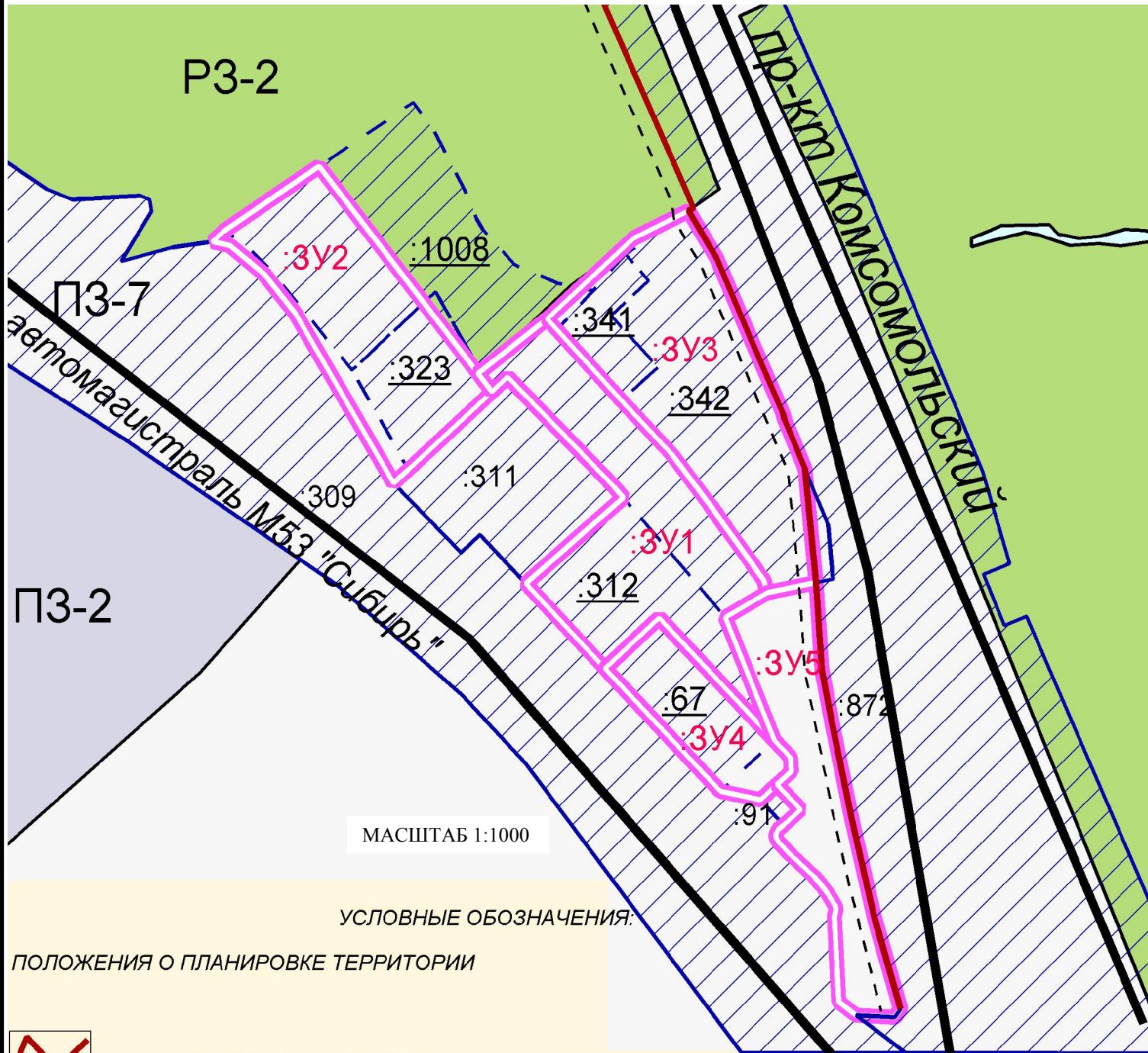


ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ



ЗОНЫ ПАРКОВ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ


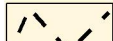
ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ




МАСШТАБ 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:


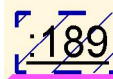

ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ



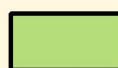
-  - устанавливаемые красные линии
-  - отступ от красных линий

ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

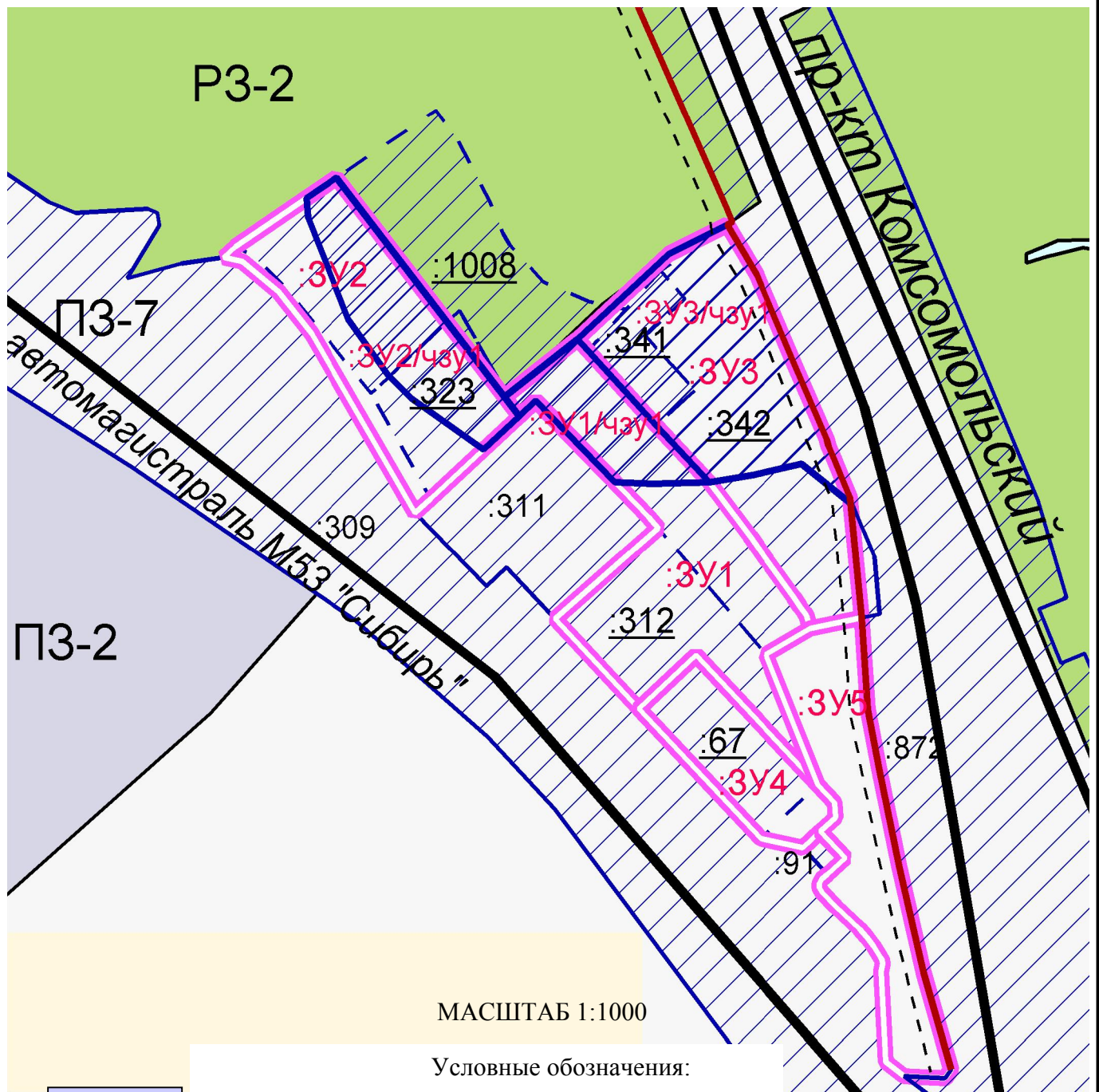
-  - улично-дорожная сеть

ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

-  - границы земельных участков по данным ГКН
-  - ликвидируемые земельные участки
-  - образуемые земельные участки

-  ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ IV, V КЛАССА ОПАСНОСТИ
-  ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
-  ЗОНЫ ПАРКОВ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
Границы зон с особыми условиями использования территории.



МАСШТАБ 1:1000

Условные обозначения:



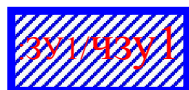
-ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ
IV, V КЛАССА ОПАСНОСТИ



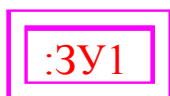
-ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРА-
СТРУКТУРЫ



-ЗОНЫ ПАРКОВ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ



- часть участка, на которой установлена водоохранная зона
р.Скипидарка



- образуемые земельные участки