

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В РАЙОНЕ УЛ. КУЙБЫШЕВА Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ
ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Утверждаемая часть проекта.
Текстовые материалы**

**Утвержден постановлением
администрации
г.Усолье-Сибирское
от 22.05.2018г. № 981**

СОСТАВ ПРОЕКТА

Пояснительная записка:

1. Введение
2. Описание местоположения границ территории планировки и межевания
3. Цели и задачи проекта планировки и проекта межевания
4. Техничко-экономические показатели
5. Описание местоположения границ земельного участка, подлежащего образованию
6. Заключение.
7. Список используемых нормативно-технических документов.

Графические материалы:

Схема 1 Анализ исходных материалов. Ситуационный план М 1:10 000

Схема 2 Анализ исходных материалов. Фрагмент правил землепользования и застройки г. Усолье-Сибирское М 1:5000

Чертеж 1 Чертеж планировки территории М 1:1 000

Чертеж 2 Чертеж межевания территории М 1:1 000

1. ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки и межевания территории, расположенный в районе ул. Куйбышева г. Усолье-Сибирское Иркутской области разработан на основании решения, принятого по результатам рассмотрения предложений, поступивших от заинтересованных лиц, а так же на основании постановления администрации города Усолье-Сибирское от 07.03.2018г. № 530 "О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе ул. Куйбышева г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации".

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 17.07.2009г. №43/4;
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 1,5 га, подлежащая планировке и межеванию, для обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков включает в себя кадастровые участки 38:31:000037:125, 38:31:000037:25, 38:31:000037:21, 38:31:000037:116, 38:31:000037:117, 38:31:000037:126, 38:31:000037:776 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 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 0,36 га расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ-1) и сформирован вместо ликвидируемых земельных участков 38:31:000037:116, 38:31:000037:117, 38:31:000037:126 согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское». образуемый земельный участок имеет разрешенные виды использования 4.4 (согласно приложению к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. № 540).

Земельный участок :ЗУ2 площадью 0,25 га расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ-1) и сформирован вместо ликвидируемого земельного участка 38:31:000037:21 согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское». образуемый земельный участок имеет условно-разрешенные виды использования 4.9.1 (согласно приложению к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. №540).

Земельный участок :ЗУ3 площадью 0,43 га расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ-1) и сформирован вместо ликвидируемого земельного участка 38:31:000037:25 согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское». образуемый земельный участок имеет разрешенные виды использования 4.4 (согласно приложению к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. №540).

Земельный участок :ЗУ4 площадью 0,49 га расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ-1) и сформирован вместо ликвидируемого земельного участка 38:31:000037:125 согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское». образуемый земельный участок

имеет разрешенные виды использования 4.4 (согласно приложению к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. №540).

Земельный участок :ЗУ5 площадью 0,0032 га расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ-1) и сформирован вместо ликвидируемого земельного участка 38:31:000037:776 согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское». Образуемый земельный участок имеет условно-разрешенные виды использования 4.9.1 (согласно приложению к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. №540).

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 **38:31:000037:125, 38:31:000037:25, 38:31:000037:21, 38:31:000037:116, 38:31:000037:117, 38:31:000037:126, 38:31:000037:776** 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 4.4	3577
2	:ЗУ2	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 4.9.1	2515
3	:ЗУ3	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 4.4	4326
4	:ЗУ4	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 4.4	4863
5	:ЗУ5	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	размещение объектов, указанных в коде 4.9.1	32

Таблица 2. Каталог координат образуемых земельных участков

номер образуемого участка	номер точки	координата X	координата Y
:ЗУ1	1	435943,40	3291040,75
:ЗУ1	2	435956,41	3291049,97
:ЗУ1	3	435975,62	3291065,25
:ЗУ1	4	435971,52	3291069,75
:ЗУ1	5	435924,47	3291124,42
:ЗУ1	6	435923,89	3291125,10
:ЗУ1	7	435890,95	3291097,00
:ЗУ1	8	435884,21	3291089,90
:ЗУ1	9	435939,32	3291044,30
:ЗУ1	10	435943,40	3291040,75
:ЗУ2	1	435947,00	3291143,74
:ЗУ2	2	435924,47	3291124,42
:ЗУ2	3	435975,62	3291065,25
:ЗУ2	4	435998,31	3291084,46
:ЗУ2	5	435947,00	3291143,74
:ЗУ3	1	435998,31	3291084,46
:ЗУ3	2	436022,19	3291108,17
:ЗУ3	3	436020,57	3291115,31
:ЗУ3	4	436028,06	3291117,02
:ЗУ3	5	436055,33	3291144,51

:3Y3	6	436038,34	3291162,55
:3Y3	7	436009,91	3291135,66
:3Y3	8	435978,66	3291172,27
:3Y3	9	435973,74	3291167,84
:3Y3	10	435974,23	3291166,98
:3Y3	11	435947,00	3291143,74
:3Y3	12	435998,31	3291084,46
:3Y4	1	436062,00	3291152,39
:3Y4	2	436066,48	3291162,14
:3Y4	3	436031,41	3291198,96
:3Y4	4	435987,13	3291242,65
:3Y4	5	435951,34	3291212,64
:3Y4	6	435983,46	3291174,62
:3Y4	7	436010,34	3291145,28
:3Y4	8	436014,02	3291146,09
:3Y4	9	436033,15	3291166,71
:3Y4	10	436038,34	3291162,55
:3Y4	11	436055,33	3291144,51
:3Y4	12	436062,00	3291152,39
:3Y5	1	435939,32	3291044,30
:3Y5	2	435935,64	3291039,18
:3Y5	3	435939,46	3291035,96
:3Y5	4	435943,40	3291040,75
:3Y5	5	435939,32	3291044,30

Таблица 3. Ведомость ликвидируемых земельных участков

№ п/ п	номер ЗУ	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
1	38:31:000037:125	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для объектов общественно-делового значения	4862
2	38:31:000037:25	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для размещения производственных зданий	3786
3	38:31:000037:21	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для размещения индивидуальных гаражей	2129
4	38:31:000037:116	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для объектов общественно-делового значения	1893
5	38:31:000037:117	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для размещения промышленных объектов	207
6	38:31:000037:126	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для объектов общественно-делового значения	979
7	38:31:000037:776	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	Земли населенных пунктов	Для размещения и эксплуатации иных объектов транспорта	30

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.

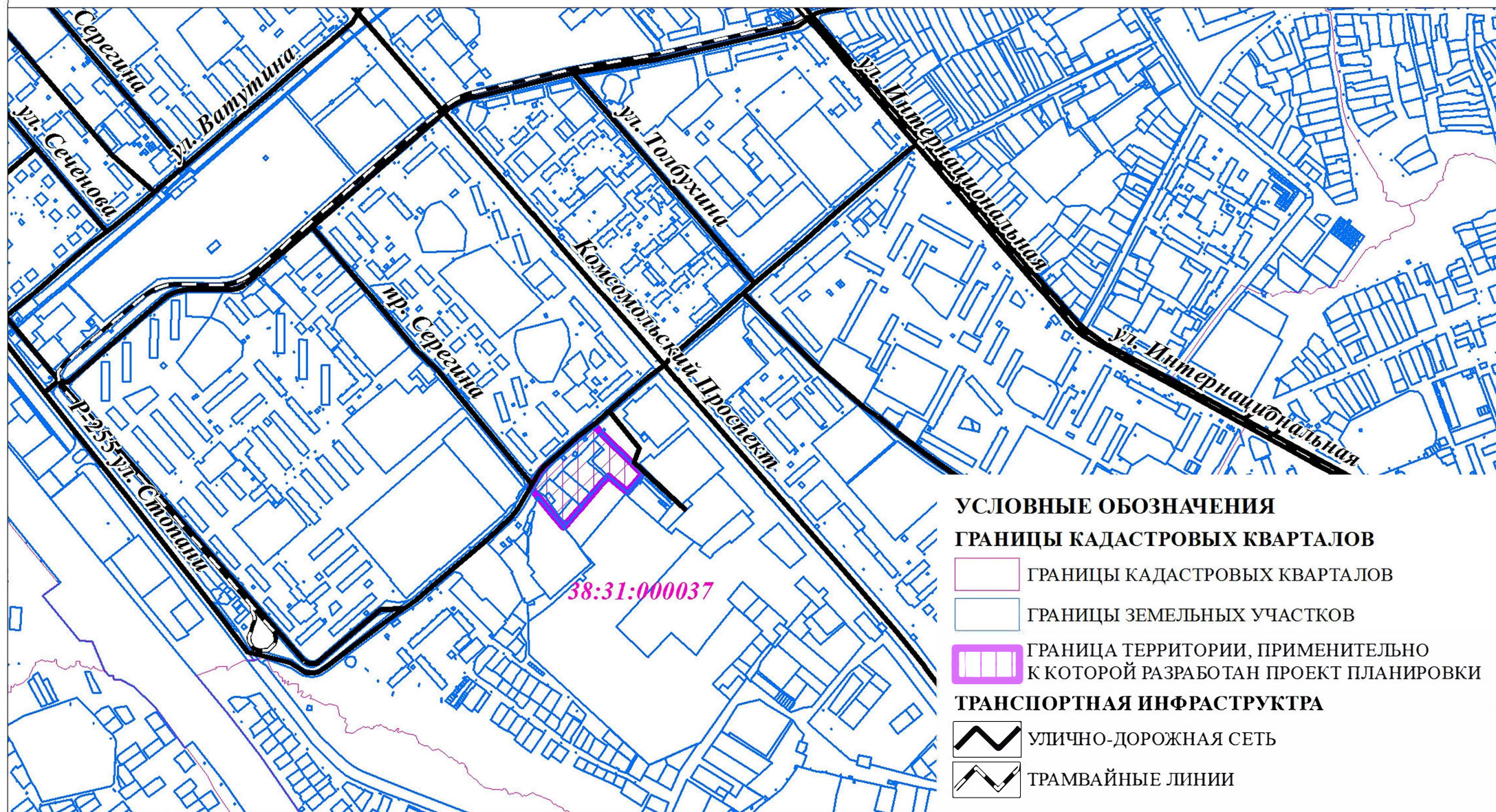
Разработаны чертежи проектов планировки и межевания территории в М 1:1000 на основе топографической съемки территории.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

1. Градостроительный кодекс РФ;
2. Земельный кодекс РФ;
3. СП 42.13330.2016 «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 УЛ. КУЙБЫШЕВА

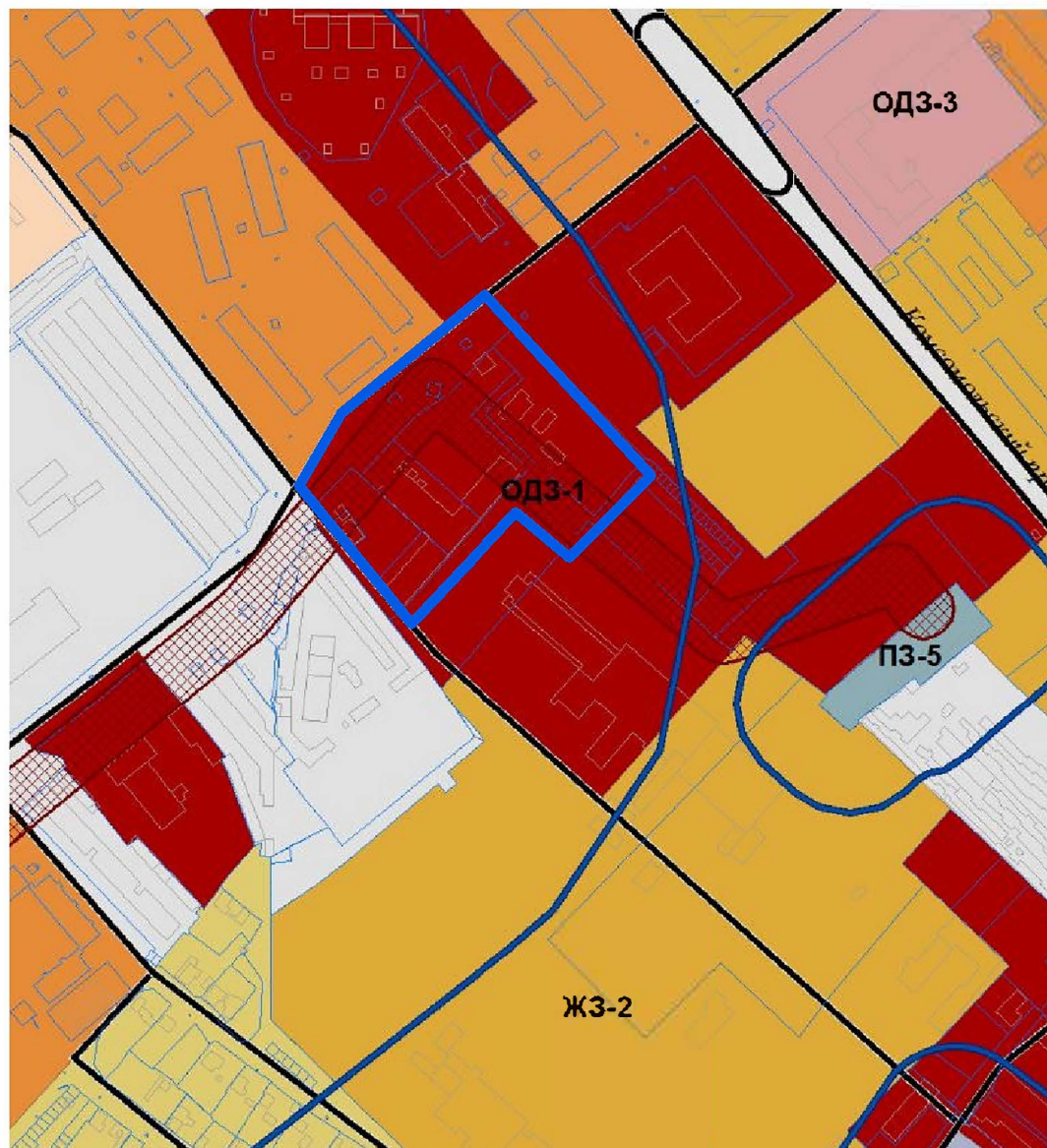
Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ
АНАЛИЗ ИСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН М 1:10 000





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

**АНАЛИЗ ИСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ. ФРАГМЕНТ ПРАВИЛ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Г. УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ М 1:5 000**



ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРОЙ РАЗРАБОТАН
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ

**ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

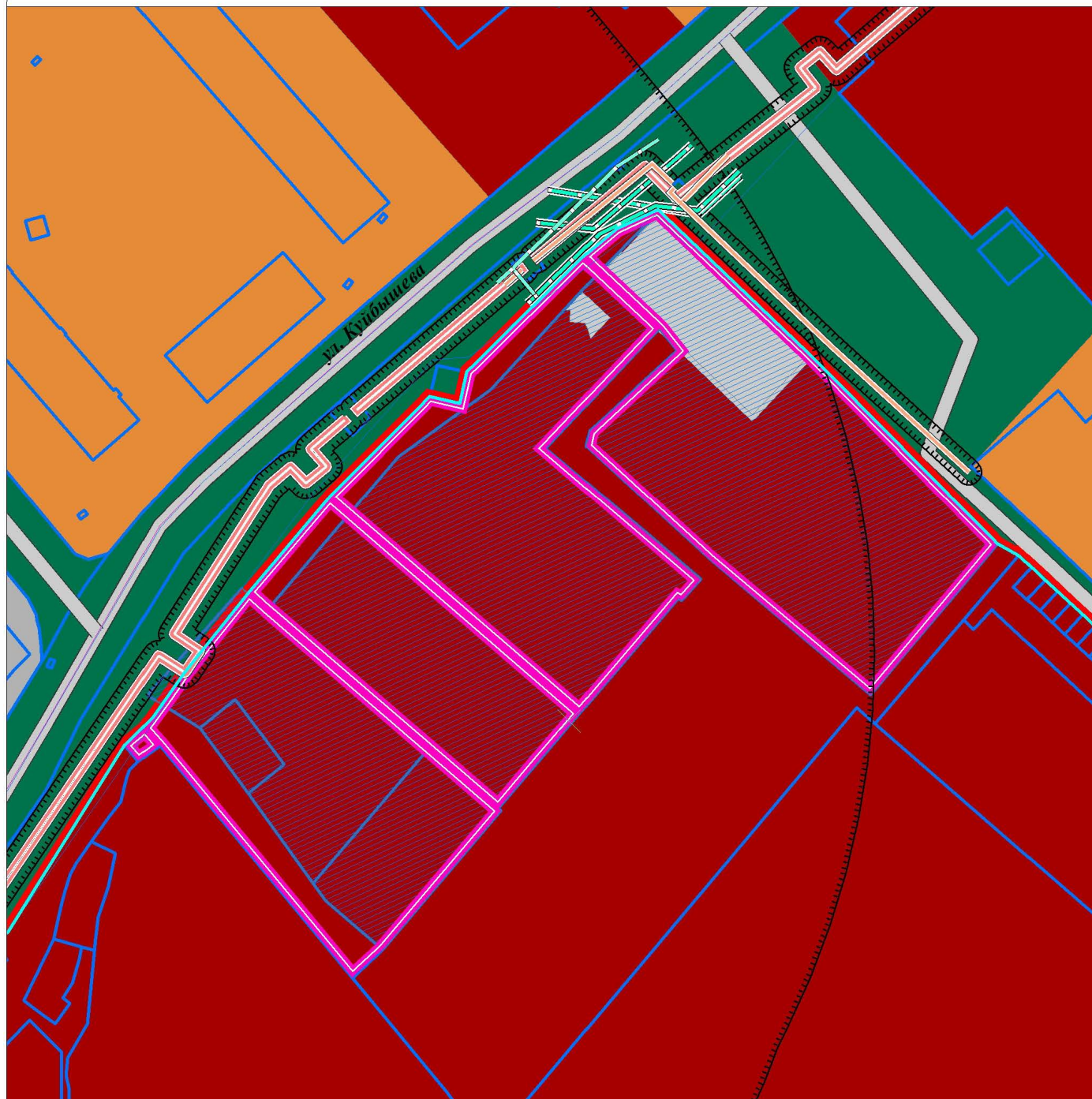


ЗОНЫ ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ





ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. КУЙБЫШЕВА В Г.УСОЛЬЕ-СИБИРСКОЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

-  УСТАНАВЛИВАЕМЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ
-  ОБРАЗУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ






ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УСТРОЙСТВО

-  ГРАНИЦЫ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ

ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

-  ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ДАННЫМ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ
-  ЛИКВИДИРУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ



ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

-  ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (5-8 эт.)
-  ЗОНЫ ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ
-  ЗОНЫ ПАРКОВ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ
-  ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ГОРОДСКОГО ТРАНСПОРТА
-  ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ



ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

-  УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ

ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

-  КАБЕЛЬНЫЕ ЛИНИИ СВЯЗИ
-  ТЕПЛОТРАССЫ ПОДЗЕМНЫЕ

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

-  САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ И РАЗРЫВЫ
-  ОРИЕНТИРОВОЧНЫЕ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ



ОРИЕНТИРОВОЧНЫЕ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ