

Открытое акционерное общество, "Государственный проектно-изыскательский  
институт земельно-кадастровых съемок имени П.Р.Поповича "



(ОАО "Госземкадастрсъемка" – ВИСХАГИ)

**ВОСТОЧНО-СИБИРСКИЙ ФИЛИАЛ**

**Усольский отдел**

Утвержден постановлением главы

администрации г. Усолье-Сибирское

от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 г. № \_\_\_\_\_

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Местоположение:** Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе ул. Энгельса – ул. Розы  
Люксембург – ул. Аксакова

**Заказчик:** Пронина Людмила Владимировна

**Начальник Усольского отдела:** \_\_\_\_\_

**Селяев А.Г.**

М.П.

г. Усолье-Сибирское - 2017 г.

	<b>Содержание</b>	№ страницы чертежа
<b>Том 1.</b>	<b>Проект планировки и межевания территории. Основная часть (утверждаемая)</b>	
<b>Часть 1.1</b>	<b>Проект планировки территории</b>	
	<p>Пояснительная записка:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Сведения о целях и задачах документации по планировке территории.</li> <li>2. Исходные данные для разработки проекта планировки и межевания территории</li> <li>3. Определение границ земельных участков.</li> <li>4. Общие сведения о границах земельных участков и их характеристиках.</li> <li>5. Сведения о зонах действия публичных сервитутов.</li> <li>6. Сведения об особо охраняемых природных территориях</li> <li>7. Заключение</li> </ol>	3-9
	<b>Графические материалы:</b> Ситуационный план	Чертеж 1
	Фрагмент правил землепользования и застройки г. Усолье-Сибирское	Чертеж 2
	План планировки территории	Чертеж 3
<b>Часть 1.2</b>	<b>Проект межевания территории</b>	
	<b>Графические материалы:</b> План межевания территории	Чертеж 4
	Приложения	

# **Пояснительная записка к проекту планировки и межевания территории**

## **1. Сведения о целях и задачах документации по планировке территории.**

Подготовка проекта планировки и межевания территорий осуществляется применительно к застроенной территории, расположенной в районе ул. Энгельса – ул. Розы Люксембург – ул. Аксакова, города Усолье-Сибирское, Иркутской области.

Проект планировки и межевания территории, разработан ОАО «Госземкадастрсъемка» - ВИСХАГИ на основании:

1. Договора №21/119 от 07.06.2017г.
2. Постановления администрации города Усолье-Сибирское №1194 от 29.05.2017г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе ул. Энгельса – ул. Розы Люксембург – ул. Аксакова, города Усолье-Сибирское, Иркутской области»

Подготовка проекта планировки и межевания территории осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков. Границы и размер земельных участков определяются в соответствии с требованиями Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское».

Проект планировки и межевания территории в районе ул. Энгельса – ул. Розы Люксембург – ул. Аксакова, города Усолье-Сибирское, Иркутской области состоит из основной части, которая подлежит утверждению и материалов по ее обоснованию. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

## **2. Исходные данные для разработки проекта планировки и межевания территории**

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (№ 190-ФЗ от 29.12.2004 г.);
- Земельный кодекс Российской Федерации (№ 136-ФЗ от 25.10.2001г.);
- Федеральный закон от 20 марта 2011 г. № 41-ФЗ «О внесении изменений в градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части вопросов территориального планирования»;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское». Карта градостроительного зонирования
- Кадастровый план территории № 3800/601/17-515190 от 30.06.2017г.

Проект разработан на топографической съемке масштабе и 1:2000, полученной в фонде администрации г. Усолье-Сибирское. Графические материалы в основной части и в материалах по обоснованию представлены в масштабе 1:2000 на бумажном носителе.

### 3. Определение границ земельных участков.

Настоящим проектом устанавливаются:

– границы вновь образуемых земельных участков. Такие участки выделены на свободной территории, выявленной в процессе межевания.

– границы ранее учтенных земельных участков, состоящих на кадастровом учете в ГКН и границы которых не определены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Земельный участок :ЗУ1 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000039:215 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности. Земельный участок :ЗУ2 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000039:216 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности. Земельный участок :ЗУ3 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000039:3155 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности. Земельный участок :ЗУ4 образован путем образования из земель неразграниченной государственной собственности.

Земельные участки с кадастровыми номерами: 38:31:000039:99, 38:31:000039:95, 38:31:000039:100, 38:31:000039:116, 38:31:000039:122 подлежат уточнению местоположения границ и площади в соответствии с земельным законодательством.

На застроенных территориях размеры земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными нормативами, нормами предоставления земельных участков и градостроительными регламентами, установленными правилами землепользования и застройки.

Определение размера земельного участка осуществляется на основании градостроительных нормативов в соответствии с Правилами землепользования и застройки Муниципального образования города Усолье-Сибирское.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования города Усолье-Сибирское, проектируемые земельные участки расположены в территориальной зоне ЖЗ-2 (Зоны застройки малоэтажными секционными и блокированными жилыми домами (1-4 эт.)). Проектом планировки и межевания территории всем образуемым земельным участкам, а также земельным участкам с кадастровыми номерами: 38:31:000039:99, 38:31:000039:95, 38:31:000039:100, 38:31:000039:122, устанавливается вид разрешенного использования: «Блокированная жилая застройка 2.3.», код 2.3. вида разрешенного использования земельного участка, установленный классификатором видов разрешенного использования земельных участков). Для данного вида разрешенного использования Правилами землепользования и застройки установлены предельные максимальные (минимальные) размеры земельных участков: минимальный размер земельного участка 100 кв. м., максимальный размер земельного участка 5000 кв. м..

Вид разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 38:31:000039:99 и 38:31:000039:116 – «для индивидуального жилищного строительства» остается неизменным. Данный вид разрешенного использования соответствует виду «для индивидуального жилищного строительства 2.1». В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Усолье-Сибирское, для данного вида разрешенного использования установлены следующие предельные максимальные (минимальные) размеры земельных участков: минимальный размер земельного участка 400 кв. м., максимальный размер земельного участка 2500 кв. м..

Границы проектируемых земельных участков сформированы согласно существующему землепользованию, на основании произведенных топографо-геодезических измерений, а так же в соответствии с данными единого государственного кадастра недвижимости.

#### 4. Общие сведения о границах земельных участков и их характеристиках.

Сведения о характеристиках вновь образуемых и уточняемых земельных участках представлены в таблицах 1, 2.

Сведения о границах вновь образуемых и уточняемых земельных участках представлены в таблице 3.

#### Ведомость образуемых земельных участков

Таблица 1

Условный номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь образуемого земельного участка, м <sup>2</sup>
:ЗУ1	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Энгельса, з/у 32	Земли населенных пунктов	Блокированная жилая застройка 2.3.	1289
:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Энгельса, з/у 34	Земли населенных пунктов	Блокированная жилая застройка 2.3.	1559
:ЗУ3	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Розы Люксембург, з/у 38	Земли населенных пунктов	Блокированная жилая застройка 2.3.	1375
:ЗУ4	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул Аксакова, з/у 7	Земли населенных пунктов	Блокированная жилая застройка 2.3.	1579

## Ведомость уточняемых земельных участков

Таблица 2

Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь образуемого земельного участка, м2
38:31:000039:99	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Энгельса, з/у 26	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	907
38:31:000039:95	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Энгельса, з/у 28-1	Земли населенных пунктов	Блокированная жилая застройка 2.3.	644
38:31:000039:100	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Энгельса, з/у 28-2	Земли населенных пунктов	Блокированная жилая застройка 2.3.	700
38:31:000039:116	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Энгельса, з/у 36	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	538
38:31:000039:122	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Аксакова, з/у 5-1	Земли населенных пунктов	Блокированная жилая застройка 2.3.	538

## Каталог координат земельных участков в системе МСК-38, зона 3

Таблица 2

№ п/п	38:31:000039:99		№ п/п	38:31:000039:122	
	X	Y		X	Y
1	435366.80	3292601.37	1	435299.61	3292625.43
2	435379.09	3292631.74	2	435286.62	3292630.08
3	435379.82	3292633.53	3	435288.12	3292633.82
4	435354.76	3292642.89	4	435281.72	3292635.92
5	435349.15	3292628.26	5	435280.38	3292632.56

6	435344.80	3292617.64	6	435274.09	3292616.67
7	435342.41	3292610.88	7	435269.00	3292603.10
8	435352.36	3292607.26	8	435267.80	3292600.01
9	435355.87	3292606.05	9	435286.58	3292592.91
10	435357.91	3292605.57	10	435287.15	3292594.34
№ п/п	<b>38:31:000039:95</b>		№ п/п	<b>:3Y1</b>	
	X	Y		X	Y
1	435354.76	3292642.89	1	435299.96	3292663.11
2	435337.18	3292649.44	2	435260.97	3292677.19
3	435336.39	3292647.22	3	435257.06	3292666.57
4	435333.29	3292638.46	4	435249.95	3292648.33
5	435325.12	3292615.74	5	435262.46	3292643.39
6	435338.89	3292611.39	6	435271.05	3292640.06
7	435339.08	3292611.88	7	435272.52	3292639.49
8	435342.41	3292610.88	8	435281.72	3292635.92
9	435344.80	3292617.64	9	435288.12	3292633.82
10	435349.15	3292628.26	10	435297.96	3292658.35
№ п/п	<b>38:31:000039:100</b>		№ п/п	<b>:3Y2</b>	
	X	Y		X	Y
1	435337.18	3292649.44	1	435260.97	3292677.19
2	435327.93	3292652.89	2	435213.64	3292694.27
3	435319.33	3292656.12	3	435203.44	3292664.23
4	435317.29	3292651.21	4	435220.59	3292658.35
5	435306.47	3292622.93	5	435224.67	3292656.87
6	435325.12	3292615.74	6	435231.67	3292654.37
7	435333.29	3292638.46	7	435240.18	3292651.82
8	435336.39	3292647.22	8	435244.58	3292650.40

			9	435249.95	3292648.33
№ п/п	<b>38:31:000039:116</b>		10	435257.06	3292666.57
	<b>X</b>	<b>Y</b>			
1	435213.64	3292694.27	№ п/п	<b>:3У4</b>	
2	435198.46	3292699.43		<b>X</b>	<b>Y</b>
3	435186.92	3292667.94	1	435262.46	3292643.39
4	435189.37	3292667.12	2	435249.95	3292648.33
5	435203.44	3292664.23	3	435244.58	3292650.40
					4
№ п/п	<b>:3У3</b>			5	435231.67
	<b>X</b>	<b>Y</b>	6	435224.67	3292656.87
1	435224.67	3292656.87	7	435221.37	3292647.57
2	435220.59	3292658.35	8	435220.58	3292647.70
3	435203.44	3292664.23	9	435218.82	3292642.85
4	435189.37	3292667.12	10	435216.71	3292637.77
5	435186.92	3292667.94	11	435210.34	3292621.74
6	435178.21	3292643.70	12	435249.11	3292607.09
7	435180.30	3292634.29	13	435250.60	3292610.89
8	435210.34	3292621.74	14	435253.02	3292616.88
9	435216.71	3292637.77			
10	435218.82	3292642.85			
11	435220.58	3292647.70			
12	435221.37	3292647.57			

## 5. Сведения о зонах действия публичных сервитутов.

Согласно ст.23 Земельного кодекса РФ от 25.10.2005 №136-ФЗ 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

также 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.

## **6. Сведения об особо охраняемых природных территориях**

Согласно данных генерального плана, утвержденного Решением городской Думы муниципального образования города Усолье-Сибирское от 17.07. 2009 г №43/4, территория в районе проектируемых земельных участков находится вне особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

## **7. 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 подлежащих образованию земельных участков, установлено отсутствие на земельном участке границ зон с особыми условиями использования территорий. Разработаны чертежи проектов планировки и межевания территории в М 1:2000 и 1:500 на основе топографической съемки территории.

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

1. Градостроительный кодекс РФ;
2. Земельный кодекс РФ;
3. Федеральный закон от 10.01.2002г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
4. Федеральный закон от 21.02.1992г. №2395-1 «О недрах».
5. СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
6. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования экспертизы и утверждения градостроительной документации».
8. "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ;
9. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
10. «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160.

Кадастровый инженер \_\_\_\_\_ /Коснырев Н.В./

должность

м.п.

подпись

# ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы

# Ситуационный план

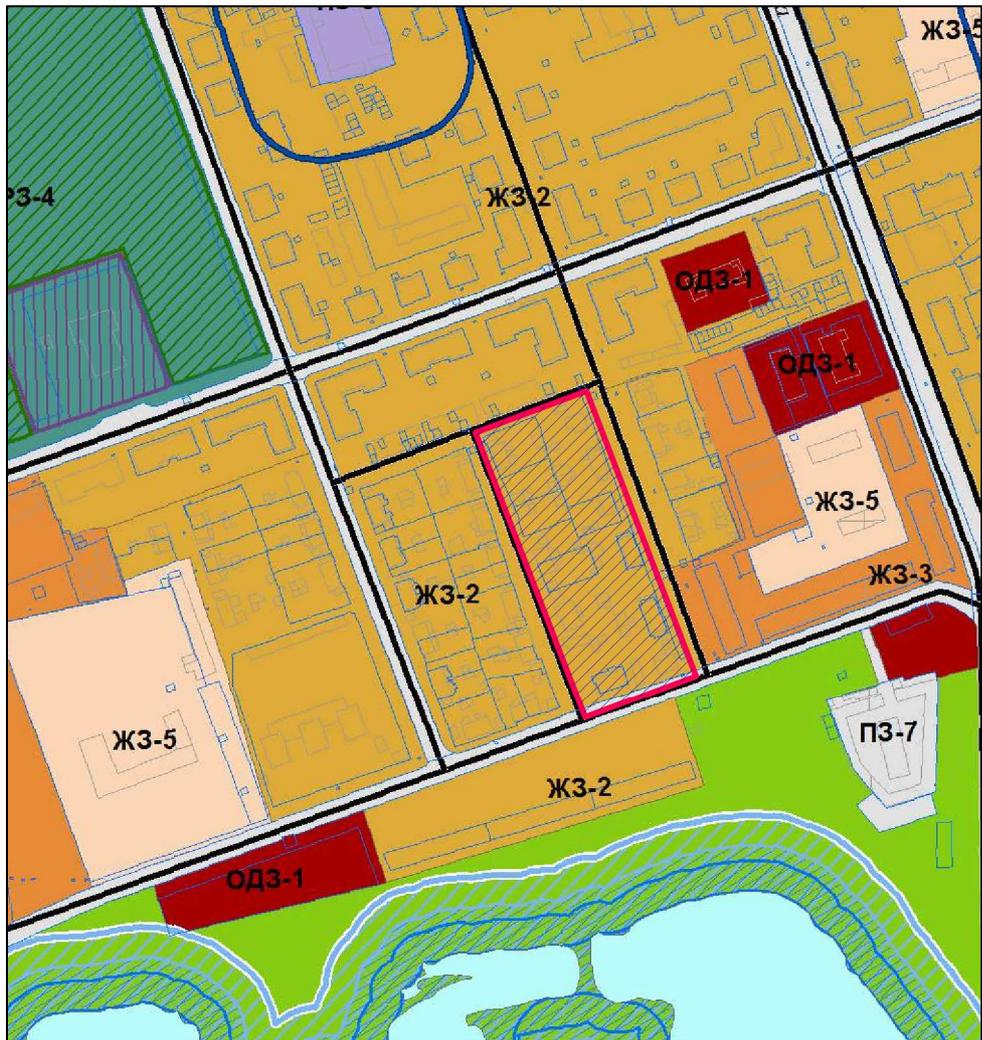


## Условные обозначения:



- граница территории, применительно к которой разработан проект планировки и межевания территории

# Фрагмент правил землепользования и застройки г. Усолье-Сибирское



## Условные обозначения:

- |                                                                                     |                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | - граница территории, применительно к которой разработан проект планировки и межевания территории |
|  | - Зоны застройки малоэтажными секционными и блокированными жилыми домами (1-4 эт.)                |
|  | - Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (5-8 эт.)                                           |
|  | - Зоны делового, общественного и коммерческого назначения                                         |

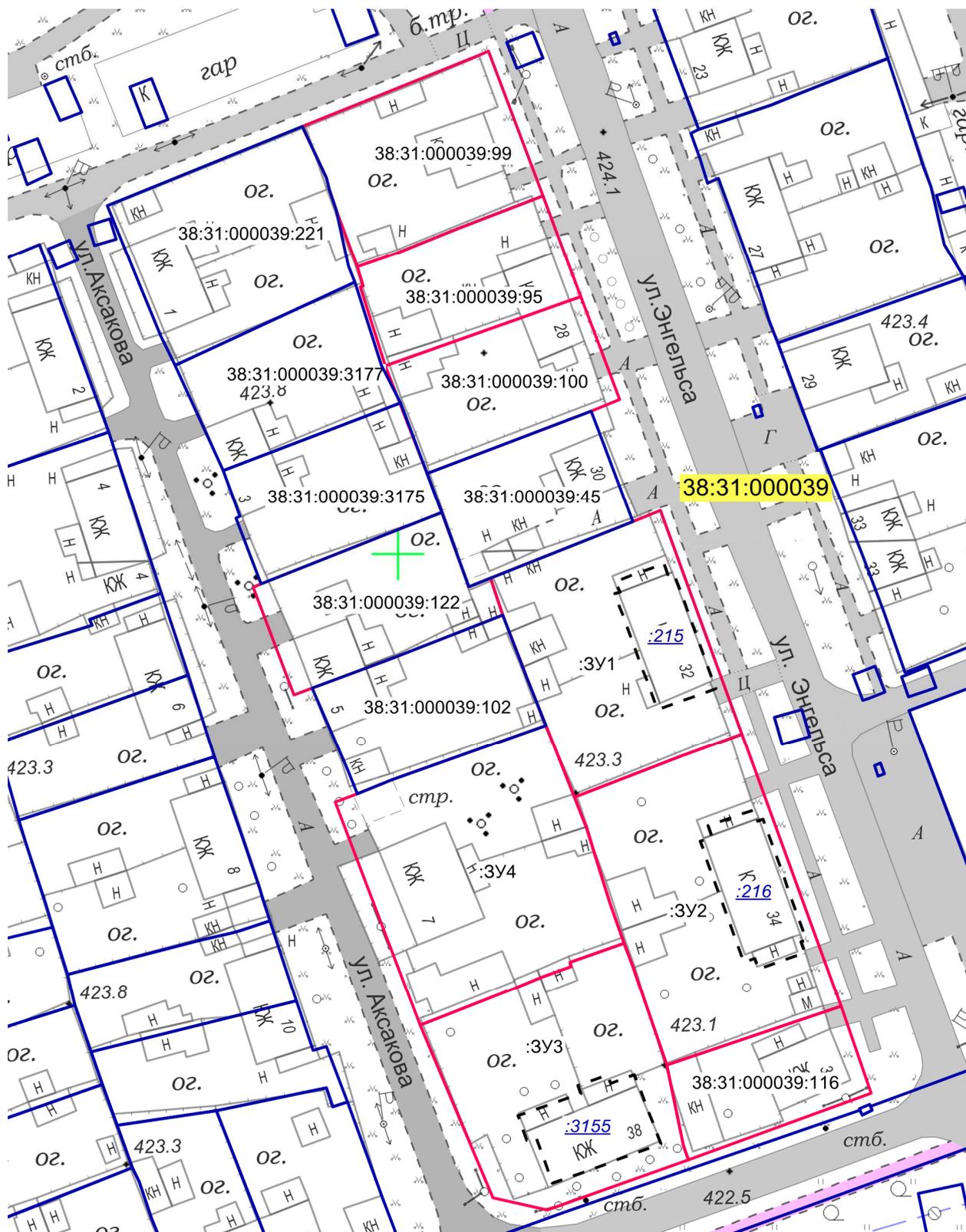


часть 1.2

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы

# ПЛАН МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Масштаб 1:1000

## Условные обозначения:

- — границы проектируемых земельных участков
- — границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
- - - — граница земельного участка, ликвидируемая при проведении кадастровых работ
- :3У1 — кадастровый номер или обозначение земельного участка
- :216 — обозначение земельного участка, ликвидируемого при проведении кадастровых работ
- 38:31:000039 — номер кадастрового квартала

# ПРИЛОЖЕНИЕ



Российская Федерация  
Иркутская область

Администрация города Усолье-Сибирское

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 29.05.2017 № 1194

О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе ул. Энгельса – ул. Розы Люксембург – ул. Аксакова, г. Усолье-Сибирское, Иркутской области

Рассмотрев обращение гр. Лазаревой Н.И. № Л-1862 от 19.05.2017г. о подготовке документации по планировке территории в районе ул. Энгельса – ул. Розы Люксембург – ул. Аксакова, г. Усолье-Сибирское, Иркутской области, 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. 45, 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 ул. Энгельса – ул. Розы Люксембург – ул. Аксакова, г. Усолье-Сибирское, Иркутской области на основании предложения гр. Лазаревой Н.И.

2. Рекомендовать гр. Лазаревой Н.И. обеспечить подготовку проекта межевания территории в составе проекта планировки территории в районе ул. Энгельса – ул. Розы Люксембург – ул. Аксакова, г. Усолье-Сибирское, Иркутской области.

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](http://www.usolie-sibirskoe.ru)).

4. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования и действует в течение одного года.

Глава администрации города

О.П. Жилкин

Копия верна:

И.о. начальника отдела учета и контроля документов и обращений граждан аппарата

М.А. Барика

