

Утвержден постановлением администрации  
города Усолье-Сибирское  
от 08.02.2019г. № 247

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Местоположение:** Российская Федерация Иркутская область г. Усолье-Сибирское  
в районе гаражного кооператива №30 «Железнодорожный»

**г. Усолье-Сибирское  
2019 г.**

	Содержание	№ страницы
<b>1.1</b>	<b>Проект планировки территории</b>	
	<p><b>Пояснительная записка:</b></p> <p>1.Сведения о целях и задачах документации по планировке территории.</p> <p>2.Исходные данные для разработки проекта планировки и межевания территории</p> <p>3.Определение границ земельных участков.</p> <p>4. Общие сведения о границах земельных участков и их характеристиках</p> <p>5. Определение границ красных линий</p> <p>6. Сведения о зонах действия публичных сервитутов.</p> <p>7. Сведения об особо охраняемых природных территориях</p> <p>8.Заключение</p>	3-9
	<p><b>Графические материалы:</b></p> <p>Ситуационный план</p>	10
	Фрагмент правил землепользования и застройки г. Усолье-Сибирское	11
	План планировки территории	12-13
<b>Часть 1.2</b>	<b>Проект межевания территории</b>	
	<p><b>Графические материалы:</b></p> <p>План межевания территории</p>	14-15

## **1.1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

### **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 гаражного кооператива № 30 «Железнодорожный» г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.

Проект планировки и межевания территории разработан в отношении планировочной единицы города в границах в районе гаражного кооператива №30 «Железнодорожный» г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации на основании решения, принятого по результатам рассмотрения предложения, поступившего от заинтересованного лица, а так же на основании постановления администрации города Усолье-Сибирское № 1851 от 15.10.2018г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе гаражного кооператива №30 «Железнодорожный» 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 образуемых земельных участков, а так же исключения чересполосиц и пересечений земельных участков в данном планировочном элементе. Основной задачей проекта планировки является поиск оптимального градостроительного решения, создающего полноценную среду для современного комфортабельного проживания людей, органично дополняющего существующую застройку. Границы и размер земельных участков определяются в соответствии с требованиями Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское».

Проект межевания территории разрабатывается в целях формирования земельных участков для запроектированной территории и существующей застройки, определения местоположения границ образуемых земельных участков и, в последствии, проведения кадастровых работ по формированию межевого плана и постановки на кадастровый учет земельных участков.

Проект планировки и межевания территории в районе гаражного кооператива №30 «Железнодорожный» г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации 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;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 20.03.2011г. № 41-ФЗ «О внесении изменений в градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части вопросов территориального планирования»;
- Генеральный план муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утверждённый решением городской Думы от 17.07.2009г. № 43/4;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утвержденные решением городской Думы от 07.09.2006г. № 60/6. Карта градостроительного зонирования;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утвержденные решением городской Думы от 28.01.2006г. № 9/6;
- Кадастровый план территории;
- Данные государственного кадастра недвижимости.

### 3. Определение границ земельных участков

Рассмотрев исходные данные, приняты следующие решения: - существующие объекты капитального строительства и сформированные земельные участки частично не соответствуют существующей застройке, а также Правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское».

Настоящим проектом устанавливаются:

- границы вновь образуемых земельных участков, образованных также в результате перераспределения. Такие участки выделены на свободной территории, выявленной в процессе межевания.

Земельный участок :ЗУ1 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000056:75 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ2 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000056:76 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ3 образован из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

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 муниципального образования «город Усолье-Сибирское».

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское», проектируемые земельные участки расположены в территориальной зоне ПЗ -7 (зона объектов городского транспорта). Проектом планировки и межевания территории образуемым земельным участкам, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

:ЗУ1, :ЗУ2 «обслуживание автотранспорта 4.9»;

:ЗУ3 -«земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)»;

Код 4.9, 12,0 вида разрешенного использования земельных участков установлен классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. № 540.

Для вида разрешенного использования «**обслуживание автотранспорта 4.9.**» Правилами землепользования и застройки установлены следующие параметры разрешенного использования: Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.

Минимальный размер земельного участка для автостоянок принимать из расчета 22,5 кв. м. на одно машино-место, при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов - 18 кв. м на одно машино-место.

Максимальный размер земельного участка – 1 га.

Надземные стоянки автомобилей высотой не более 9 этажей (ярусов), подземные – не более 5 этажей (ярусов).

Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений- не менее 1м.

Отступ от красных линий- не менее 5м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка -70%.

Для вида разрешенного использования «**земельные участки (территории) общего пользования 12.0.**» Правилами землепользования и застройки установлены следующие параметры разрешенного использования:

Минимальный размер земельного участка – 0,01 га.

Максимальный размер земельного участка – 20,0 га.

Территорию зеленых насаждений принимать для:

- бульвара 70-75 % общей площади зоны, аллеи, дорожки, площадки -25-30%;
- сквера 60-75 % общей площади зоны, аллеи, дорожки, площадки -25-40%.

Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений- не подлежит установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - не подлежит установлению.

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

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

Сведения о границах вновь образуемых и ликвидируемых 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, м2
:ЗУ1	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	земли населенных пунктов	обслуживание автотранспорта 4.9.	18384
:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	земли населенных пунктов	обслуживание автотранспорта 4.9.	15370
:ЗУ3	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	земли населенных пунктов	земельные участки (территории) общего пользования 12.0	265

## Ведомость ликвидируемых земельных участков

Таблица 2

Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь ликвидируемого участка, м <sup>2</sup>
38:31:000056:75	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, расположен в 8,0 м на юго-запад от существующего гаражного кооператива №23 «Южный».	земли населенных пунктов	для строительства гаражных боксов	17695
38:31:000056:76	Иркутская область, г. расположенный в юго-восточной части города Усолье-Сибирское по проспекту Химиков.	земли населенных пунктов	для эксплуатации гаражных боксов	15338

## Каталог координат образуемых земельных участков в системе МСК-38

Таблица 3

<b>:ЗУ1</b>		
Номер точки	Координата X	Координата Y
1	433382.98	3291888.48
2	433399.91	3291911.72
3	433132.67	3292091.41
4	432873.78	3292265.66
5	432857.83	3292242.78
6	433117.30	3292068.58
7	433186.77	3292021.49
1	433382.98	3291888.48

<b>:ЗУ2</b>		
Номер точки	Координата X	Координата Y
1	433402.85	3291936.57
2	433412.75	3291929.36
3	433411.83	3291928.08
4	433406.17	3291920.33
5	433399.91	3291911.73
6	433132.67	3292091.41
7	432873.78	3292265.66
8	432826.07	3292298.01
9	432823.99	3292299.42
10	432822.88	3292300.18
11	432820.97	3292301.03
12	432818.29	3292306.27
13	432815.68	3292311.98
14	432817.91	3292314.03
15	432817.15	3292315.61
16	432820.79	3292320.50
17	432824.42	3292325.73
18	432828.44	3292323.13
19	432828.89	3292323.61
20	432878.01	3292288.84
21	432937.20	3292251.41
22	433170.07	3292091.68
23	433176.41	3292087.87
24	433213.25	3292062.18
25	433401.96	3291934.85
1	433402.85	3291936.57

<b>:ЗУ3</b>		
Номер точки	Координата X	Координата Y
1	432824.42	3292325.73
2	432804.49	3292345.47
3	432812.34	3292326.04
4	432805.79	3292323.11
5	432813.09	3292310.40
6	432817.15	3292315.61
7	432820.79	3292320.50
1	432824.42	3292325.73

## 5. Определение границ красных линий

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов (п.11 ст.1 Градостроительного кодекса РФ).

Координаты красных линий		
Номер точки	Координата X	Координата Y
1	433412.71	3291929.38
2	433402.85	3291936.58
3	433401.96	3291934.85
4	433213.25	3292062.18
5	433176.41	3292087.87
6	433170.07	3292091.68
7	433169.37	3292092.16
8	433115.52	3292129.10
9	433085.27	3292149.84
10	432945.37	3292245.80
11	432937.20	3292251.41
12	432920.01	3292262.33
13	432878.00	3292288.95
14	432876.00	3292290.23
15	432868.81	3292295.25
16	432861.00	3292300.89
17	432828.89	3292323.67
18	432828.44	3292323.13
19	432824.42	3292325.73
20	432806.76	3292343.20
21	432804.45	3292345.56
22	432799.22	3292358.49
23	432792.83	3292355.63
24	432789.79	3292354.45
25	432786.36	3292361.88
26	432779.38	3292383.42

## 6. Сведения о зонах действия публичных сервитутов

Согласно ст.23 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

## 7. Сведения об особо охраняемых природных территориях

Согласно данных генерального плана, утвержденного решением городской Думы муниципального образования «город 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.



## **8. 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. Разработаны чертежи проектов планировки и межевания территории в М 1:1000 и М 1:5000 на основе топографической съемки территории.

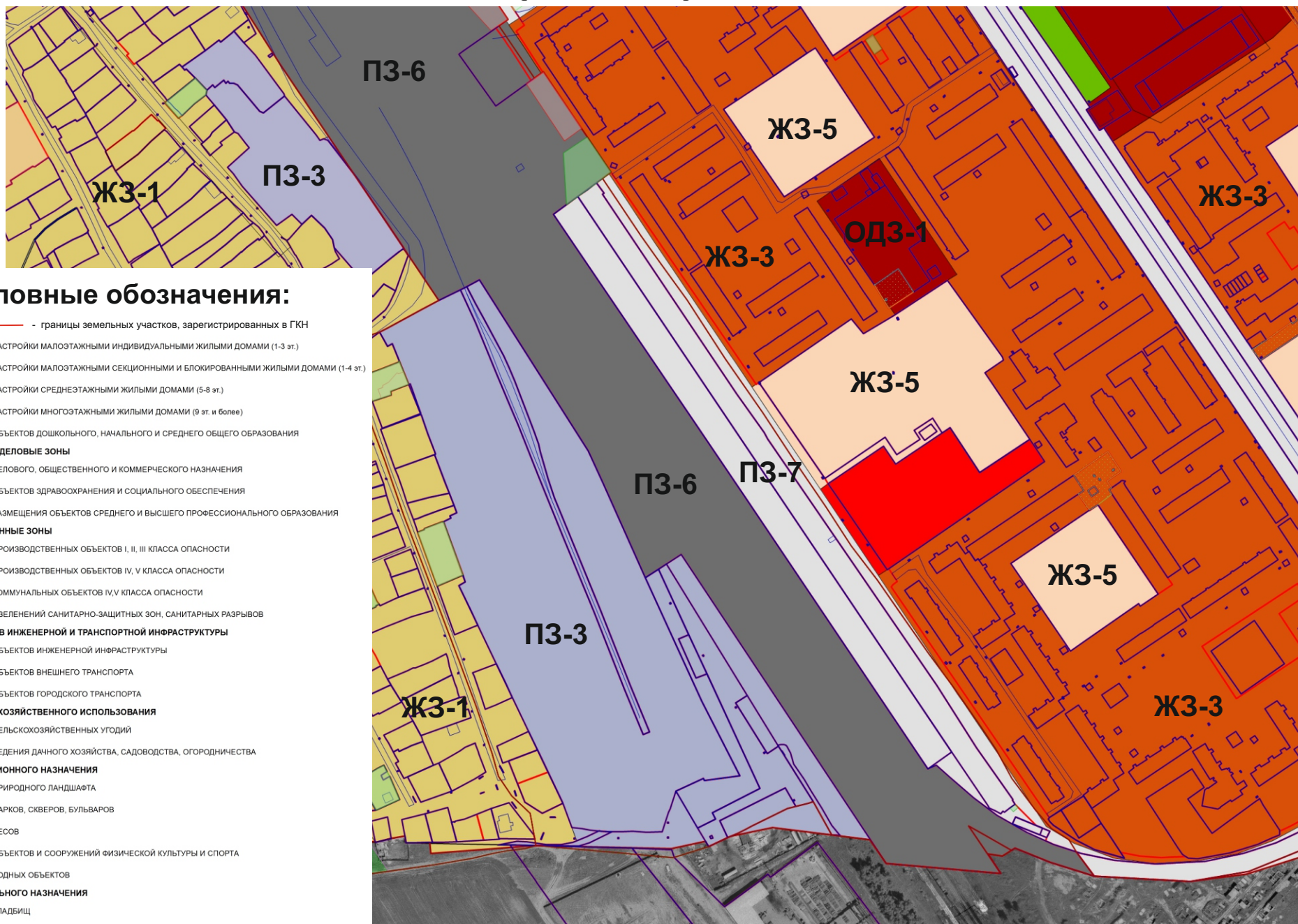
### **СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ**

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 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
6. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования экспертизы и утверждения градостроительной документации».
4. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ.
5. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
6. «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.



# Проект планировки и проект межевания территории в районе гаражного кооператива №30 «Железнодорожный» г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации

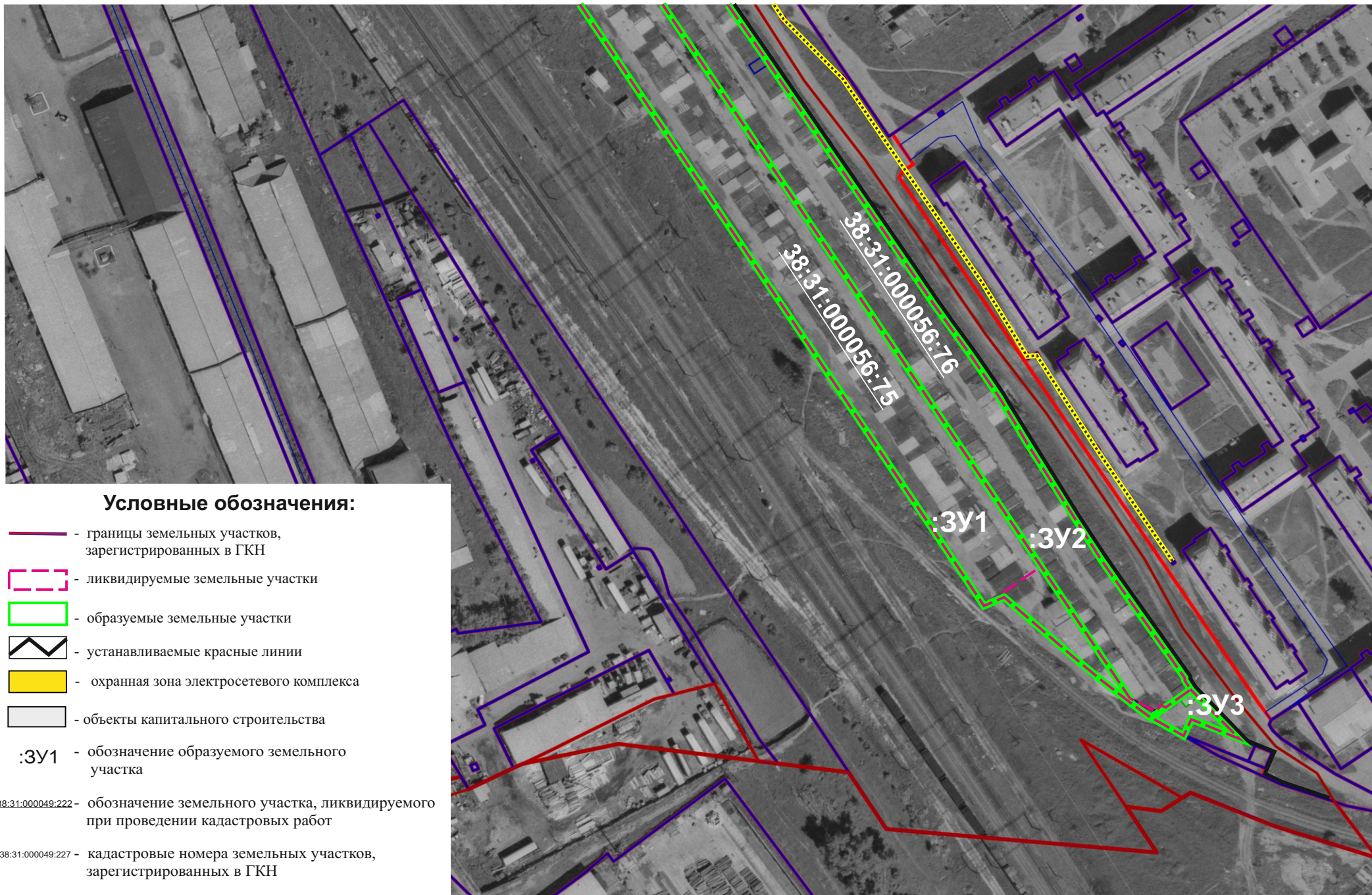
Анализ исходных материалов. Фрагмент Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское» М 1:5000



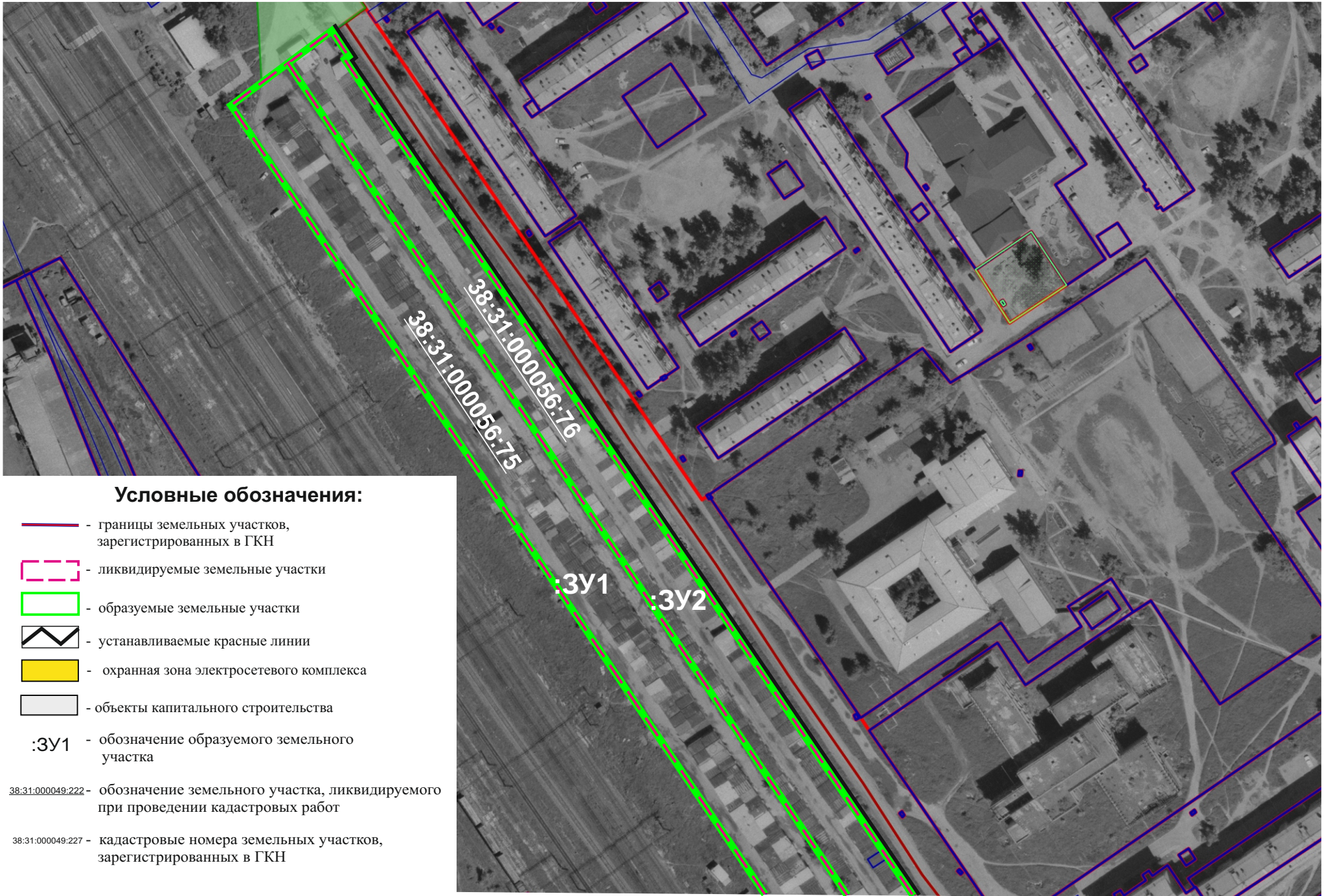
## Условные обозначения:

- границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
- ЖЗ-1** зоны застройки малоэтажными индивидуальными жилыми домами (1-3 эт.)
- ЖЗ-2** зоны застройки малоэтажными секционными и блокированными жилыми домами (1-4 эт.)
- ЖЗ-3** зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (5-8 эт.)
- ЖЗ-4** зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более)
- ЖЗ-5** зоны объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
- ОДЗ-1** зоны делового, общественного и коммерческого назначения
- ОДЗ-2** зоны объектов здравоохранения и социального обеспечения
- ОДЗ-3** зоны размещения объектов среднего и высшего профессионального образования
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**
- ПЗ-1** зоны производственных объектов I, II, III класса опасности
- ПЗ-2** зоны производственных объектов IV, V класса опасности
- ПЗ-3** зоны коммунальных объектов IV, V класса опасности
- ПЗ-4** зоны озеленений санитарно-защитных зон, санитарных разрывов
- ПЗ-5** зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры
- ПЗ-6** зоны объектов внешнего транспорта
- ПЗ-7** зоны объектов городского транспорта
- Зоны сельскохозяйственного использования**
- СХЗ-1** зоны сельскохозяйственных угодий
- СХЗ-2** зоны ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества
- Зоны рекреационного назначения**
- РЗ-1** зоны природного ландшафта
- РЗ-2** зоны парков, скверов, бульваров
- РЗ-3** зоны лесов
- РЗ-4** зоны объектов и сооружений физической культуры и спорта
- Зоны водных объектов**
- Зоны специального назначения**
- СНЗ-1** зоны кладбищ
- СНЗ-2** зоны закрытых кладбищ
- СНЗ-3** зоны объектов размещения отходов потребления

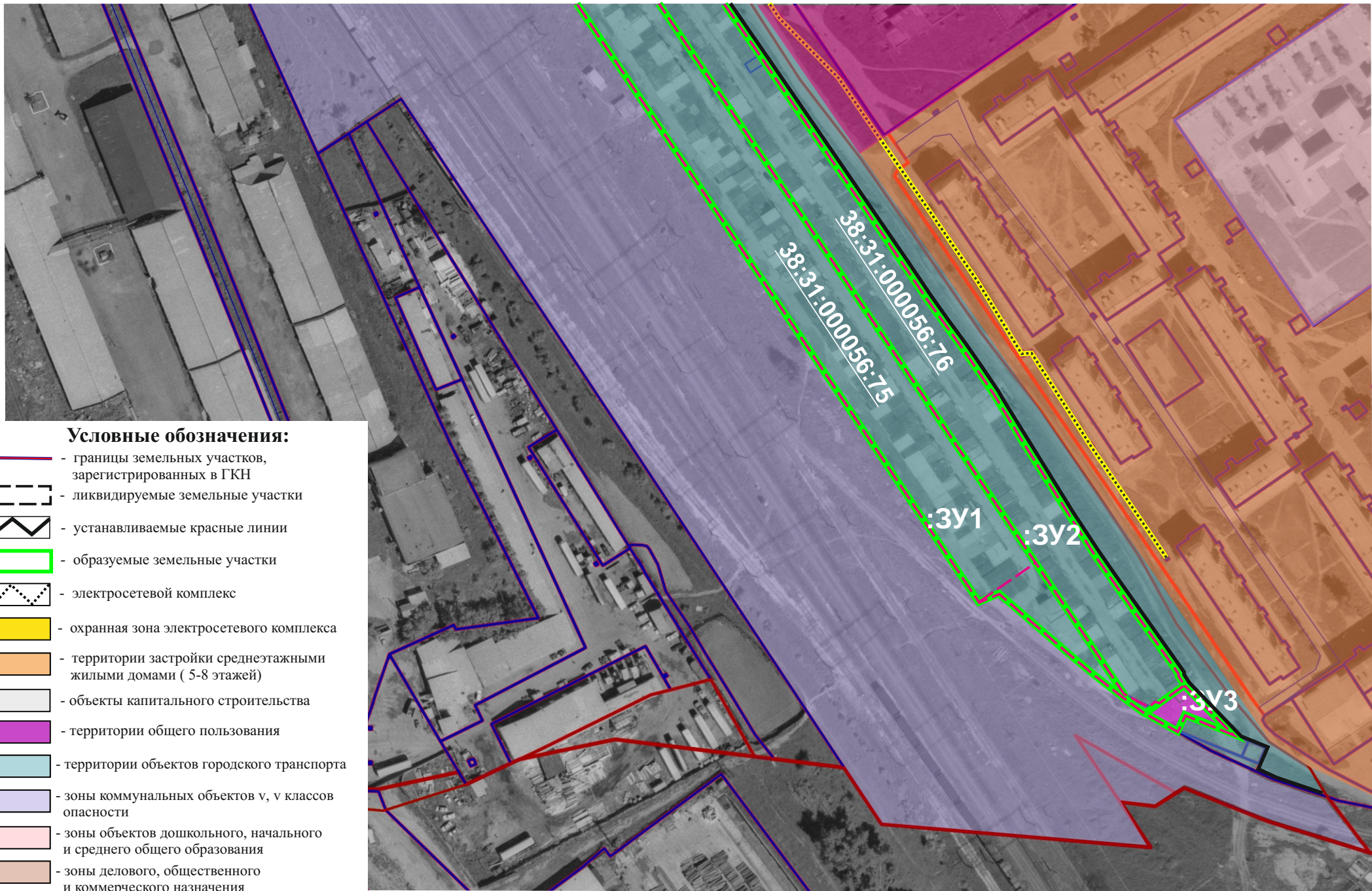
Проект планировки и проект межевания территории в районе гаражного кооператива №30 «Железнодорожный»  
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации  
Чертеж проекта межевания М 1:2000 (лист 1)



Проект планировки и проект межевания территории в районе гаражного кооператива №30 «Железнодорожный»  
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации  
Чертеж проекта межевания М 1:2000 (лист 2)



**Проект планировки и проект межевания территории в районе кооператива №30 «Железнодорожный»  
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации  
Чертеж проекта планировки М 1:2000 (лист 1)**



**Условные обозначения:**

-  - границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
-  - ликвидируемые земельные участки
-  - устанавливаемые красные линии
-  - образуемые земельные участки
-  - электросетевой комплекс
-  - охранная зона электросетевого комплекса
-  - территории застройки среднеэтажными жилыми домами ( 5-8 этажей)
-  - объекты капитального строительства
-  - территории общего пользования
-  - территории объектов городского транспорта
-  - зоны коммунальных объектов v, v классов опасности
-  - зоны объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
-  - зоны делового, общественного и коммерческого назначения

Проект планировки и проект межевания территории в районе кооператива №30 «Железнодорожный»  
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации  
Чертеж проекта планировки М 1:2000 (лист 2)

