

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



(ОАО "Госземкадастръёмка" – ВИСХАГИ)

**ВОСТОЧНО-СИБИРСКИЙ ФИЛИАЛ**

Усольский отдел

Утвержден постановлением главы  
Администрации муниципального  
образования  
«город Усолье-Сибирское»  
от “ \_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 2017 г. № \_\_\_\_

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Местоположение:** Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе пр-кта Красных партизан – ул. Луначарского, г. Усолье-Сибирское

**Заказчик:** ООО «ДизайнТехнология»

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

**Селяев А.Г.**

М.П.

г. Усолье-Сибирское - 2017 г.

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 муниципального  
образования  
«город Усолье-Сибирское»  
от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2017 г. № \_\_\_\_\_

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Местоположение: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе пересечения пр-кта Ленинский и ул. Дзержинского в городе Усолье-Сибирское

Заказчик: ООО «Авалон»

Начальник Усольского отдела:



Селяев А.Г.

г. Усолье-Сибирское, 2017 г.

## **СОСТАВ ПРОЕКТА**

### **Проект планировки территории**

#### ***Пояснительная записка:***

Введение.

1. Описание местоположения границ территории планировки и межевания.
2. Цели и задачи проекта планировки и проекта межевания.
3. Технико-экономические показатели.
4. Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию. Сведения о границах, изменяемых и затрагиваемых земельных участках.
5. Предложения по установлению публичных сервитутов.

Заключение.

Список используемых нормативно-технических документов.

#### ***Графические материалы:***

Чертеж 1 Анализ исходных материалов

Чертеж 2 Анализ исходных материалов. Ситуационный план М1:5000

Чертеж 3 План планировки территории М 1:2000

### **Проект межевания территории**

#### ***Графические материалы:***

Чертеж 4 План межевания территории

Чертеж 5 План границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

Ведомости образуемых, изменяемых земельных участков и земельных участков.

#### **Приложения:**

Постановление администрации города Усолье-Сибирское от 27.02.2017г. №357 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе пр-кта Красных партизан – ул. Луначарского, г. Усолье-Сибирское, Иркутской области»;

## **Часть 1.1.**

### **ВВЕДЕНИЕ**

Проект планировки и межевания территории, расположенной в районе пр-кта Красных партизан – ул. Луначарского в городе Усолье-Сибирское с целью обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков разработан ОАО "Госземкадастръемка" – ВИСХАГИ на основании:

- 1) договора №У.03 от 22.02.2017г, заключенного с ООО «ДизайнТехнология»
- 2) постановления администрации города Усолье-Сибирское от 27.02.2017г. №357 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе пр-кта Красных партизан – ул. Луначарского, г. Усолье-Сибирское, Иркутской области» (прилагается)

Заказчиком проекта является ООО «Дизайн Технология». Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, обоснования оптимальных размеров и границ существующих земельных участков.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

Проект планировки и межевания территории в районе пр-кта Красных партизан – ул. Луначарского в городе Усолье-Сибирское 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.

#### **Исходные данные и условия, используемые для подготовки проекта:**

1. Генеральный план муниципального образования «города Усолье-Сибирское»;
2. Правила землепользования и застройки муниципального образования «города Усолье-Сибирское»;
3. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «город Усолье-Сибирское»;
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.

Проект разработан на топографической основе в масштабе 1:2000. Графические материалы в основной части и в материалах по обоснованию представлены в масштабе 1:2000 на бумажном носителе.

## **1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ**

Территория площадью 2,3 га, подлежащая планировке и межеванию для обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков, расположена в кадастровом квартале 38:31:000050, в районе пр-кта Красных партизан – ул. Луначарского в городе Усолье-Сибирское, Иркутской области.

## **2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

Земельный участок для обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков расположен на территории города Усолье-Сибирское, в центральной части населенного пункта.

Главная цель настоящего проекта – подготовка материалов по проекту планировки и проекту межевания территории для обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков и устранения чересполосиц и изломанностей границ земельных участков. Для обеспечения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- анализ фактического землепользования;
- установление красных линий улиц, проездов;
- установление границ коридоров охранных зон существующих сетей инженерно-технического обеспечения;
- 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. Выявлены территории свободной от прав третьих лиц.
2. Определены чересполосицы и изломанности границ.
3. Выявлены существующие линейные объекты.
4. Установлены границы образуемых и изменяемых земельных участков.
5. Установлены границы зон с особыми условиями использования территории - охранных зон линейных объектов.

## **3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

Земельный участок 38:31:000050:3У1 образованный в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000050:87 и земель государственной неразграниченной собственности расположен в территориальной ЗОНЕ ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

(5-8 эт.) (ЖЗ-3) согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское».

Вид разрешенного использования земельного участка 38:31:000050:87 – «для эксплуатации многоквартирного жилого дома и объекта бытового обслуживания» соответствует виду «Среднеэтажная жилая застройка» 2.5. в соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское» и имеет параметры разрешенного использования: Минимальный размер земельного участка для застройки этажностью до 5 этажей – 0,16 га, для застройки этажностью 6-8 этажей – 0,26 га; максимальный размер земельного участка – 5,0 га; минимальное количество этажей - 5; этажность – не более 8 этажей; предельная высота зданий - 27 м; высота конструкций на здании не должна превышать 10% от предельной высоты здания; максимальный процент застройки – 80%; предельные параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории; на территории земельного участка должны предусматриваться: стоянки автомобилей: минимальная площадь стоянок временного хранения определяется из расчета 2,6 кв.м на 1 жителя, в т.ч. 1,9 кв.м на 1 жителя – площадь машиномест; площадки в составе придомовой территории: для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста из расчета 0,7 кв.м на 1 жителя; для отдыха взрослого населения из расчета 0,5 кв.м на 1 жителя; для занятий физкультурой из расчета 2,0 кв.м на 1 жителя; для хозяйственных целей и выгула собак из расчета 0,3 кв.м на 1 жителя; Озеленение: минимальный процент озеленения – 25%; минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений принимается на основании расчетов по требованиям норм инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям; Расстояния между длинными сторонами жилых зданий - не менее 40 м, между торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 45 м., а также особые условия реализации регламента: Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки, проекту межевания территории. При проектировании руководствоваться СП 55.13330.2011 Дома жилые многоквартирные. (Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001), СП 42.13330.2011 (Актуализированная редакция СНиП 2.07.0189\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений») со строительными нормами и правилами, СП, техническими регламентами. Субъекты землепользования в жилых зонах обязаны содержать придомовые территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь объекты благоустройства. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, приведенных в статьях 40-48 настоящих Правил.

## Особо охраняемые природные территории:

Согласно данных генерального плана муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утвержденного 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, расположенная в районе пр-кта Красных партизан – ул. Луначарского в городе Усолье-Сибирское, находится вне особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

### 4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ОБРАЗОВАНИЮ. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ, ИЗМЕНЯЕМЫХ И ЗАТРАГИВАЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Образование земельного участка для устранения чересполосицы и устранения изломанности границ осуществляется из земель муниципальной собственности, свободной от прав третьих лиц.

Дополнительно настоящим проектом устанавливаются:

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

- границы изменяемых земельных участков, состоящих на кадастровом учете в ГКН без определения границ.

Сведения о вновь образуемых, изменяемых земельных участках и о земельных участках, затрагиваемых охранной зоной проектируемого линейного объекта, представлены в таблицах 1, 2.

Таблица 1. Ведомость образуемых земельных участков (ЗУ)

№ п/п	Условный номер ЗУ по проекту межевания	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м	примечания	Обременения
1	38:31:000050:ЗУ1	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, пр-кт Красных партизан, 38а	Земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка 2.5.	6087,78		Охранная зона теплотрассы, водовода, сетей водоотведения, канализации связи, электроснабжения

Таблица 2. Ведомость изменяемых земельных участков (ЗУ)

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование по сведениям ГКН	Площадь ЗУ по сведениям ГКН, кв.м	Площадь ЗУ по проекту межевания, кв.м	Вид вещного права	Обременения

Каталог координат образуемых, изменяемых и затрагиваемых земельных участков см.таблицу 3 пояснительной записки материалов по обоснованию проекта планировки и межевания.

## 5. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

Установление публичных сервитутов регулируется статьей 23 Земельного Кодекса Российской Федерации, согласно которой публичные сервитуты могут устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

и др.

Настоящим проектом установление публичных сервитутов не предусмотрено.

## 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, изменяемых и подлежащих образованию земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территорий.

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

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

подпись



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



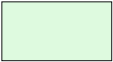
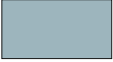

1. Градостроительный кодекс РФ;
2. Земельный кодекс РФ;
3. СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
4. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».
5. Инструкции о порядке 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 ТЕРРИТОРИИ**  
**Графические материалы**

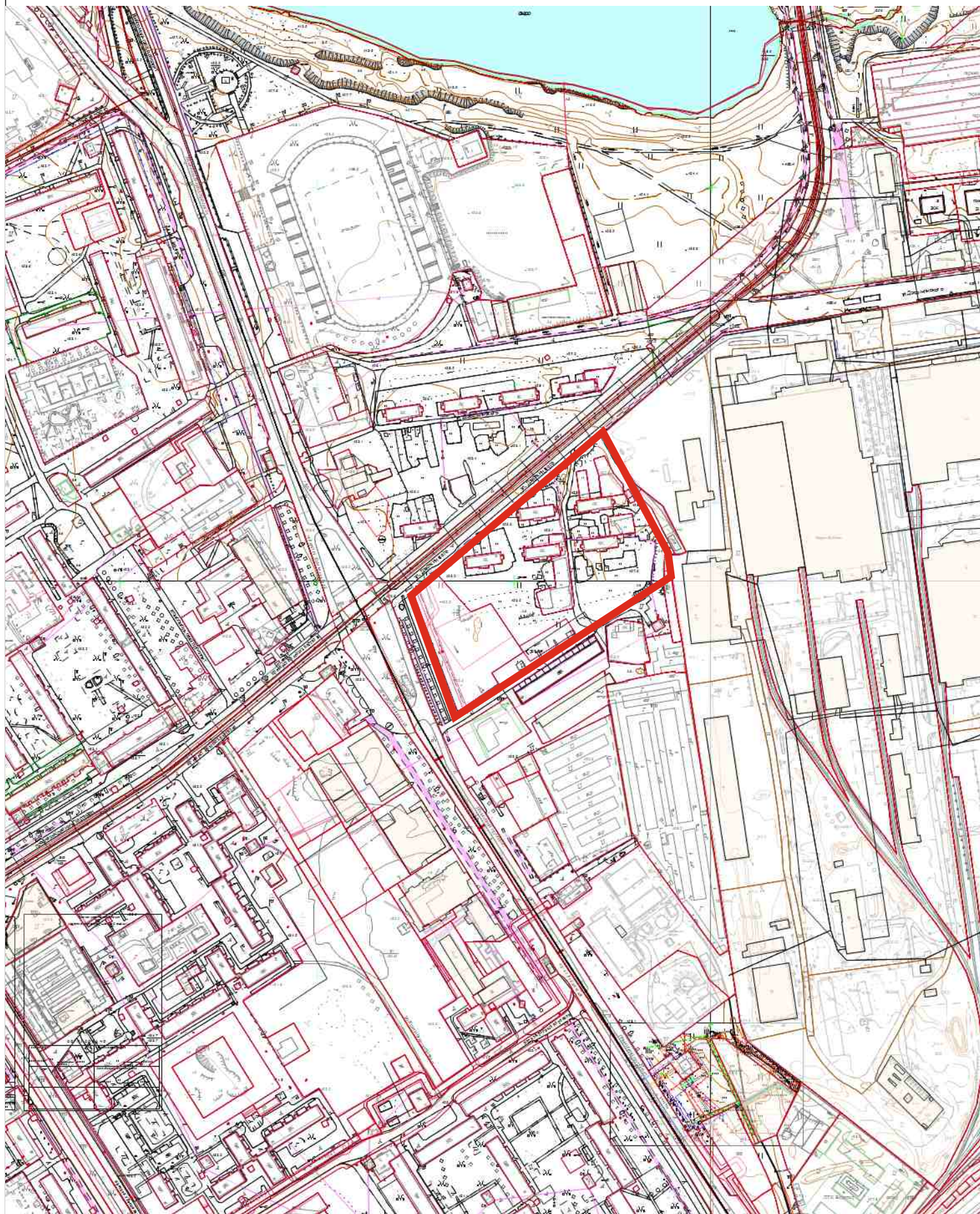
## Анализ исходных материалов Фрагмент Правил землепользования и застройки г. Усолье-Сибирское



Условные обозначения:

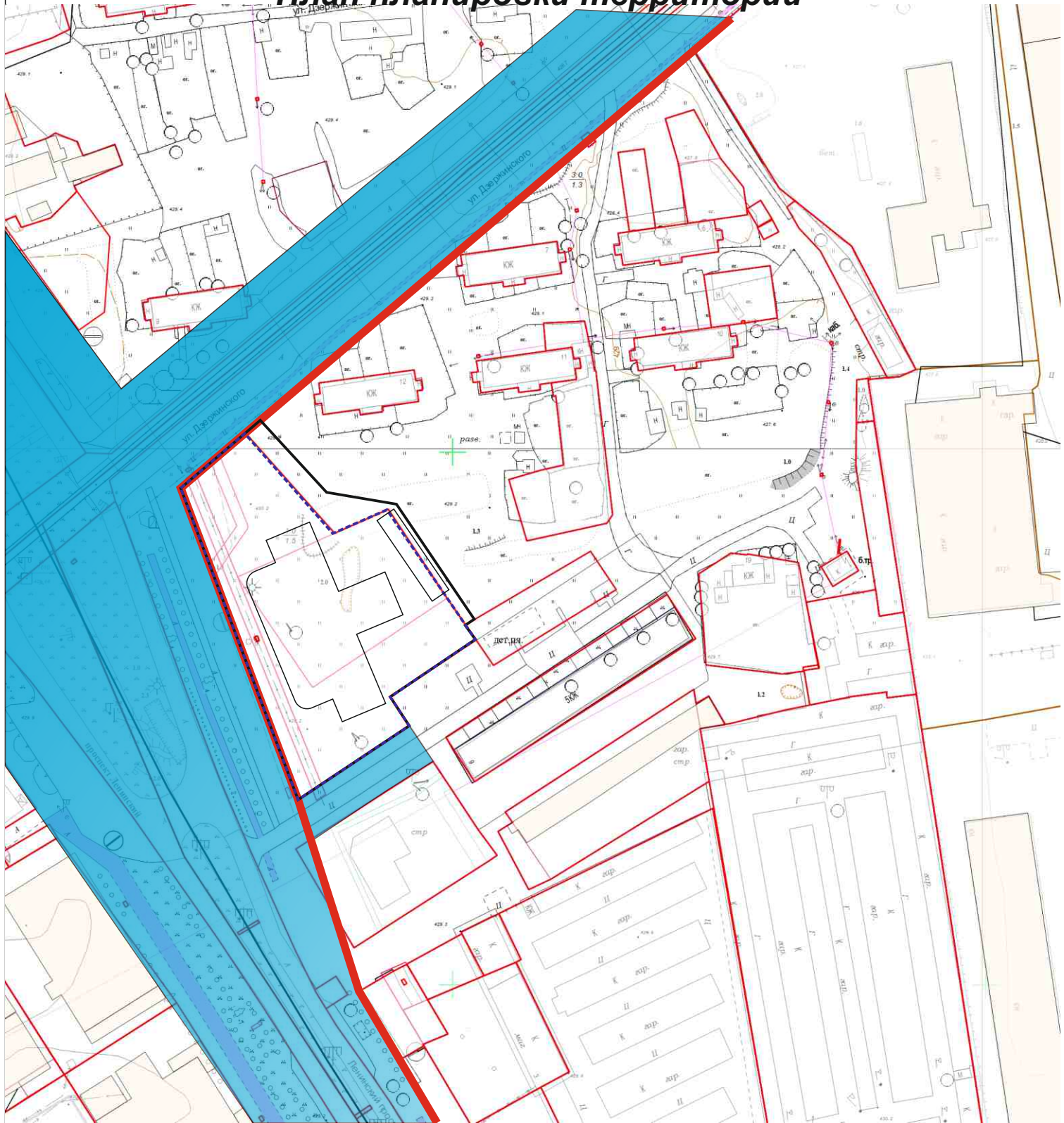
-  - ЗОНЫ ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОДЗ-1
-  - ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ IV, V КЛАССА ОПАСНОСТИ ПЗ-2
-  - ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ГОРОДСКОГО ТРАНСПОРТА ПЗ-7
-  - ЗОНЫ КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV, V КЛАССА ОПАСНОСТИ
-  - ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (5-8 эт.)

# Анализ исходных материалов Ситуационный план








М 1:5000

# План планировки территории



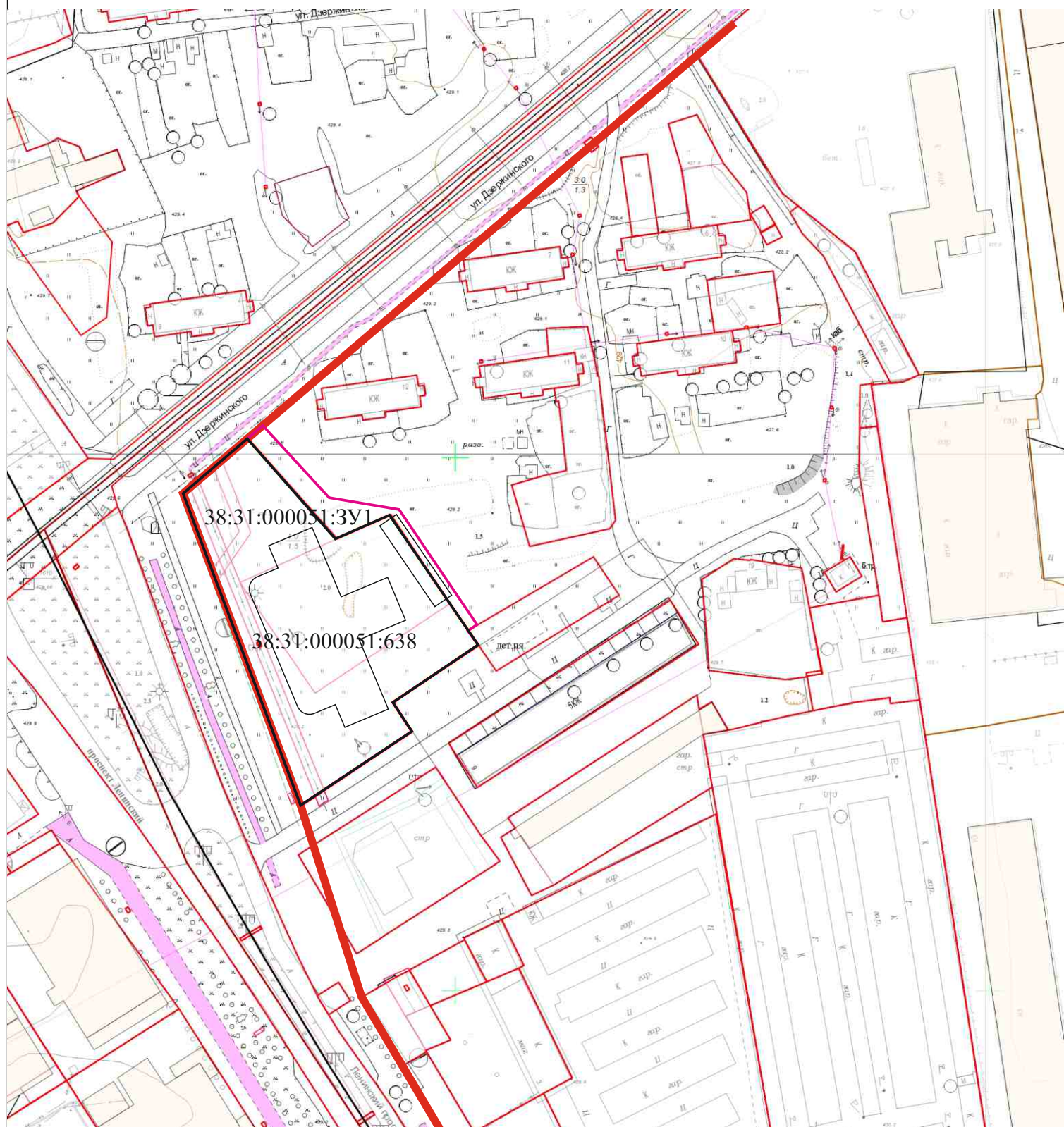
Условные обозначения:

М 1:2000

-  - красная линия
-  - территория общего пользования
-  - границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
-  - образованные, изменяемые земельные участки
-  - здания, строения, сооружения




**Часть 1.2**  
**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
**Графические материалы**

# План межевания территории

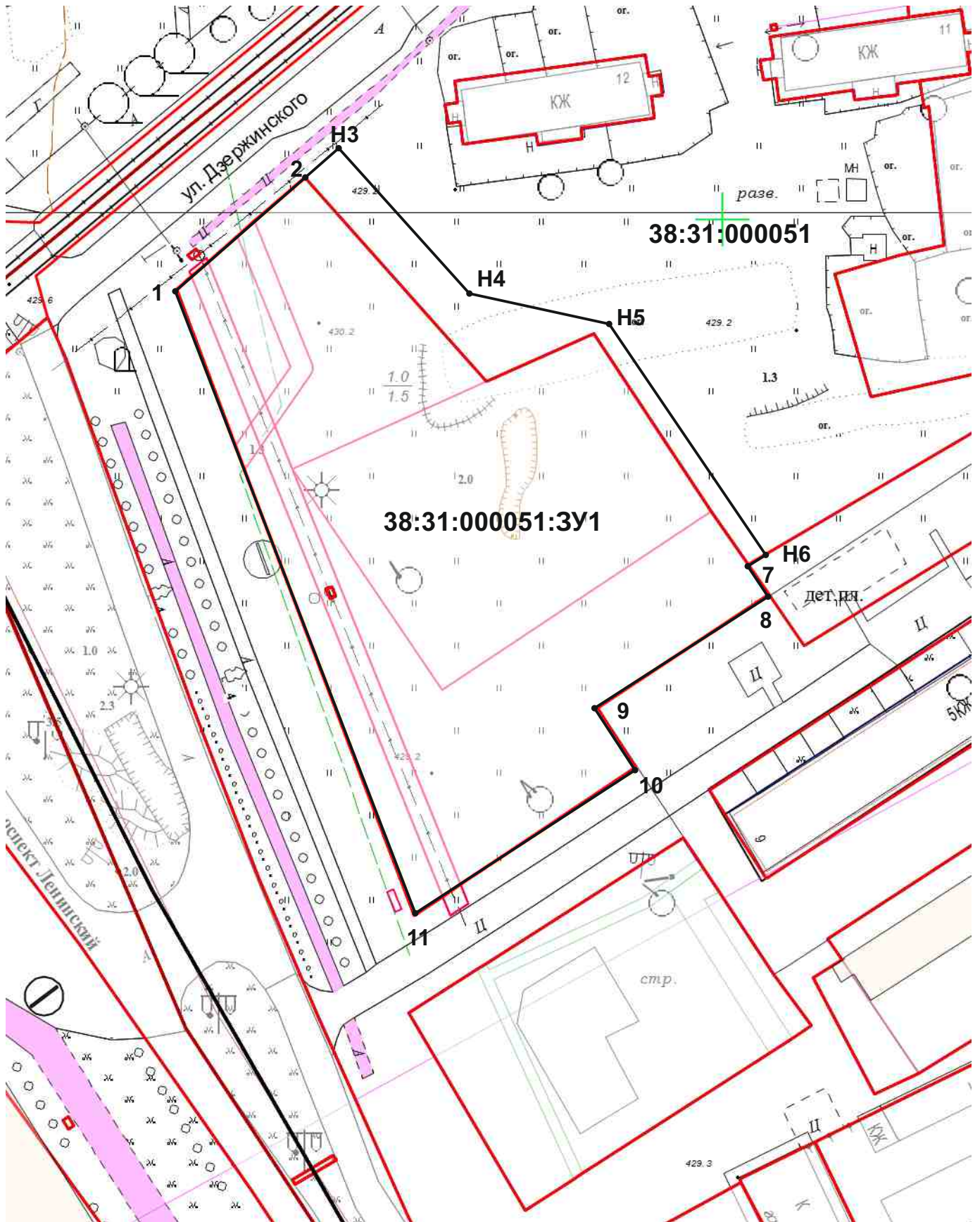


М 1:2000

Условные обозначения:

-  - красная линия
-  - образованные, изменяемые земельные участки
-  - границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН

# План границ, образуемых и изменяемых участков



М 1:1000



Таблица 1

**Каталог координат поворотных углов, образуемых и изменяемых земельных участков**

38:31:000051:ЗУ1		
наимен. точки	X	Y
1	434275.607805	3292544.439442
2	434297.287805	3292567.969442
Н3	434303.321509	3292574.787145
Н4	434281.930129	3292594.180222
Н5	434276.048030	3292625.939485
Н6	434230.273272	3292658.568064
7	434226.877805	3292653.149442
8	434221.427805	3292657.139442
9	434199.207805	3292625.499442
10	434188.307805	3292632.969442
11	434159.287805	3292592.219442
1	434275.607805	3292544.439442



## ***ПРИЛОЖЕНИЯ***



Российская Федерация  
Иркутская область

Администрация города Усолье-Сибирское

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 16.05.2017 № 1064

О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе пересечения ул. Дзержинского и пр-кта Ленинский, г. Усолье-Сибирское, Иркутской области

Рассмотрев обращение ООО «Авалон» в лице генерального директора Корнилова А.М. № 1725 от 12.04.2017г. о подготовке документации по планировке территории в районе пересечения ул. Дзержинского и пр-кта Ленинский, 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 пересечения ул. Дзержинского и пр-кта Ленинский, г. Усолье-Сибирское, Иркутской области на основании предложения ООО «Авалон» в лице генерального директора Корнилова А.М.

2. Рекомендовать ООО «Авалон» в лице генерального директора Корнилова А.М. обеспечить подготовку проекта межевания территории в составе проекта планировки территории в районе пересечения ул. Дзержинского и пр-кта Ленинский, 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:

Начальник отдела учета и контроля документов и обращений граждан аппарата

Л.В. Мотылькова



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
28.02.2017			
Кадастровый номер:		38:31:000051:638	

Номер кадастрового квартала:	38:31:000051
Дата присвоения кадастрового номера:	21.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, пр-кт Ленинский, 11
Площадь:	7482 +/- 27 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	5483000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	38:00:000000:181, 38:31:000051:841
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для строительства торгового центра
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВАЛОН"

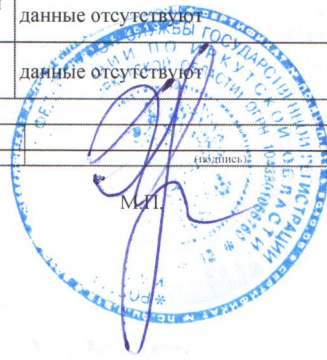
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Рыжкова Е. Г. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	---



<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
28.02.2017			
Кадастровый номер:		38:31:000051:638	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВАЛОН", ИНН: 3851000412, ОГРН: 1103851000406
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 38:31:000051:638-38/012/2017-5 от 28.02.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельного участка от 20.02.2017 №19-17
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Рыжкова Е. Г. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	---	---



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

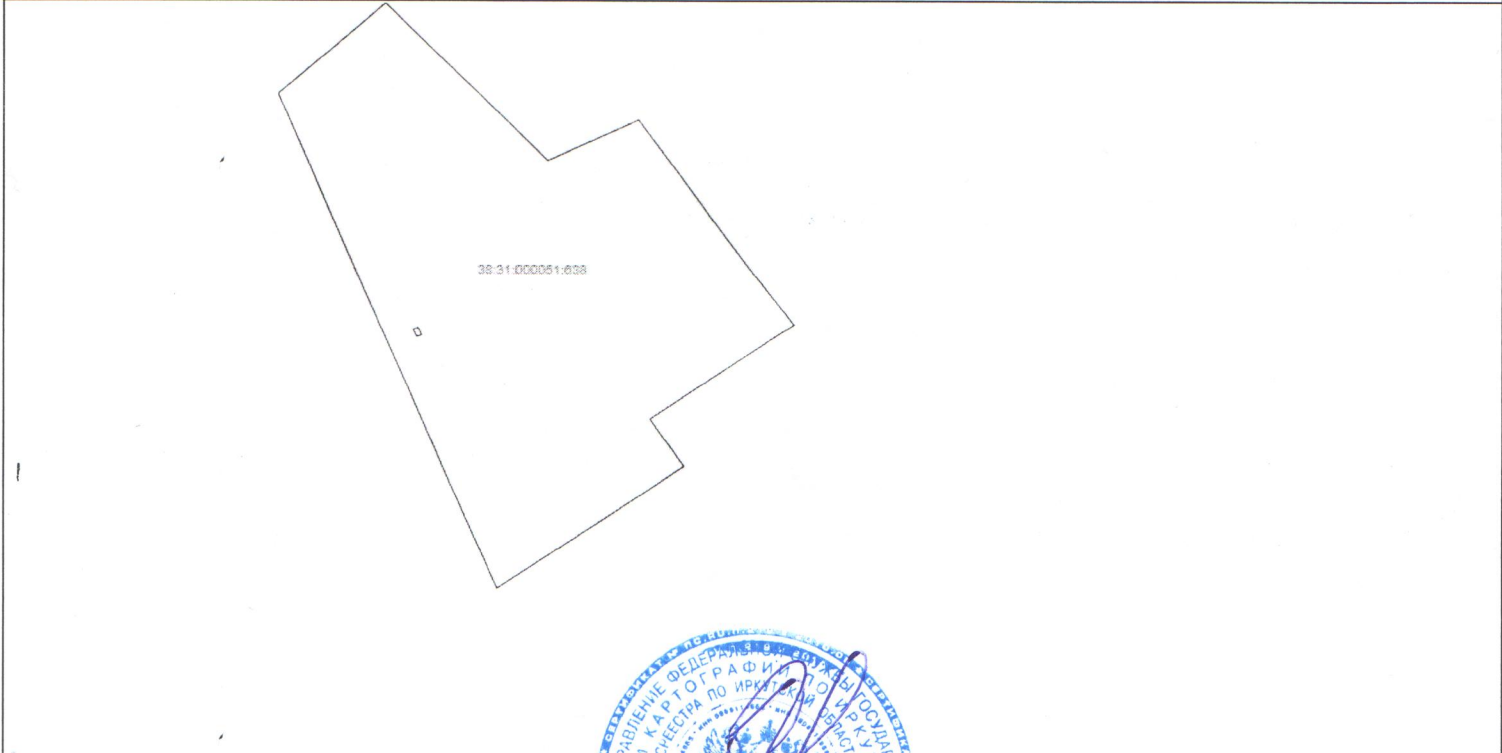
(вид объекта недвижимости)

Лист № \_\_\_ Раздела **3**      Всего листов раздела **3**: \_\_\_      Всего разделов: \_\_\_      Всего листов выписки: \_\_\_

28.02.2017

Кадастровый номер: **38:31:000051:638**

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:      Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(полное наименование должности)

Рыжкова Е. Г.

(инициалы, фамилия)

