

Утвержден постановлением администрации  
города Усолье-Сибирское  
от 2018г. №

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

***УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА***

**Местоположение:** Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское,  
в районе пересечения ул. Луначарского – ул. Крылова – ул. Глинки – ул. Чайковского – ул.  
Белинского – ул. Бурлова

**г. Усолье-Сибирское  
2018 г.**

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

## **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 пересечения ул. Луначарского – ул. Крылова – ул. Глинки – ул. Чайковского – ул. Белинского – ул. Бурлова г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.

Проект планировки и межевания территории разработан в отношении земельных участков 38:31:000049:83, 38:31:000049:6, а так же в отношении планировочной единицы города в границах пересечения ул. Луначарского – ул. Крылова – ул. Глинки – ул. Чайковского – ул. Белинского – ул. Бурлова г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации на основании решения, принятого по результатам рассмотрения предложения, поступившего от гражданина Мишустина А.И., а так же на основании постановления администрации города Усолье-Сибирское № 552 от 13.10.2018г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе пересечения ул. Луначарского – ул. Крылова – ул. Глинки – ул. Чайковского – ул. Белинского – ул. Бурлова 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. 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 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 пересечения ул. Луначарского – ул. Крылова – ул. Глинки – ул. Чайковского – ул. Белинского – ул. Бурлова 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 марта 2011 г. № 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**

Настоящим проектом устанавливаются:

- границы вновь образуемых земельных участков. Такие участки выделены на свободной

территории, выявленной в процессе межевания.

Земельный участок :ЗУ1 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000049:83 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ2 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000049:6 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ3 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000049:44 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ4 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000049:12 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ5 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000049:294 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ6 образован в 2 этапа:

1 этап: путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 38:31:000049:10, 38:31:000049:92.

2 этап: путем перераспределения земельного участка, образованного на 1 этапе путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 38:31:000049:10, 38:31:000049:92, и 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-3 (зона зоны коммунальных объектов IV,V класса опасности). Проектом планировки и межевания территории образуемым земельным участкам, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

:ЗУ1 - «объекты придорожного сервиса 4.9.1»;

:ЗУ2 - «производственная деятельность 6.0»;

:ЗУ3 - «для индивидуального жилищного строительства 2.1»;

:ЗУ4 - «для индивидуального жилищного строительства 2.1»;

:ЗУ5 - «для индивидуального жилищного строительства 2.1»;

:ЗУ6 - «для индивидуального жилищного строительства 2.1»;

Код 4.9.1, код 2.1 вида разрешенного использования земельных участков установлены классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. № 540.

Образуемые земельные участки :ЗУ1, :ЗУ2, согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское», расположены в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ-1).

Образуемые земельные участки :ЗУ3 :ЗУ4, :ЗУ5; :ЗУ6, согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское», расположены в территориальной зоне застройки малоэтажными индивидуальными жилыми домами (1-3 эт.) (ЖЗ-1).

Для вида разрешенного использования «объекты придорожного сервиса 4.9.1» Правилами землепользования и застройки установлены следующие параметры разрешенного использования: Минимальный размер земельного участка 0,0015 га.. Максимальный размер земельного участка – 0,5 га. Отступ от красной линии, как правило - не менее 5 м., при новом строительстве. Максимальное количество этажей – до 2 эт. Высота – до 10 м. Минимальный процент озеленения –

10%. Максимальная высота оград – 1,5 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка -70%. 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. На территории земельного участка должны предусматриваться: стоянки автомобилей: площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует принимать 22,5 кв.м.

Для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства 2.1» Правилами землепользования и застройки установлены следующие параметры разрешенного использования: Минимальные размеры земельного участка 400 кв.м. Максимальные размеры земельного участка 2500 кв.м. Отступ от красной линии - не менее 3 м., при новом строительстве. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1м. Минимальный размер фронтальной стороны земельного участка 12 м. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением до 6 м. (или в соответствии со сложившейся линией застройки); максимальное расстояние от границ землеуладения до строений, а также между строениями:- от границ соседнего участка до основного строения – 3 м; - от границ соседнего участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м; - от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1м; - от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1м. Высота зданий для всех основных строений: максимальное количество этажей-3эт., в том числе: - высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 10м;- до конька скатной кровли – не более 15 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка- 50%. Минимальный процент озеленения – 20%. Параметры для подсобных сооружений и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных: - максимальный размер участка для постройки сарая для скота 30 кв.м; - расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20м; - отступ от красной линии – не менее 5 м; - высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4м; - до конька скатной кровли – не более 7 м. Высота ограждения между смежными земельными участками - не более 1,8 м., между земельным участком и проездом – не более 2,5м. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые.

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.

Граница :ЗУ1 сформирована с учетом существующей застройки и наличия охранных зон, а также с рациональной возможностью использования земельного участка, отдельно сформировать земельный участок в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. № 540, невозможно, т.к. возможно использование земельного участка всего лишь на 20% от предполагаемой площади, что является не рациональным использованием.

#### **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, уточняемых и ликвидируемых земельных участках представлены в таблице 3.

### **Ведомость образуемых земельных участков**

Таблица 1

<b>Условный номер земельного участка</b>	<b>Местоположение</b>	<b>Категория земель</b>	<b>Разрешенное использование</b>	<b>Площадь образуемого земельного участка, м2</b>
:ЗУ1	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Луначарского, 18	земли населенных пунктов	обслуживание автотранспорта 4.9	1524
:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Луначарского, 20	земли населенных пунктов	производственная деятельность 6.0	1264
:ЗУ3	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Луначарского, 24	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1	1354
:ЗУ4	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Луначарского, 38	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1	1101
:ЗУ5	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Луначарского, 38	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1	1369
:ЗУ6	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Луначарского, 34	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства 2.1	1617

## Ведомость ликвидируемых земельных участков

Таблица 2

Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь образуемого земельного участка, м2
38:31:000049:83	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Луначарского, 18	Земли населенных пунктов	под размещение объектов технического обслуживания и ремонта	699
38:31:000049:6	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Луначарского, 20	Земли населенных пунктов	под размещение производственных и административных зданий, строений	1180
38:31:000049:44	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Луначарского, 24	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	1024
38:31:000049:12	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Луначарского, 38	Земли населенных пунктов	для эксплуатации жилого дома	1008
38:31:000049:29 4	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Луначарского, 36	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	1022
38:31:000049:10	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Луначарского, 34	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства, строительства гаража	1008
38:31:000049:92	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, на пересечении улиц Луначарского - Бурлова	Земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	528
38:31:000049:10 10	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, прилегает к ул. Луначарского, 34	Земли населенных пунктов	для ведения огородничества	250

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

Таблица 3

## **38:31:000049:6**

434559.620000	3291753.820000
434559.770000	3291754.120000
434565.250000	3291750.280000
434566.820000	3291753.000000
434581.920000	3291775.100000
434548.140000	3291793.890000
434546.350000	3291795.140000
434543.310000	3291789.500000
434531.640000	3291767.530000

## **38:31:000049:83**

434516.670000	3291686.980000
434530.110000	3291704.400000
434508.470000	3291730.720000
434496.810000	3291712.070000
434516.670000	3291686.980000

## **38:31:000049:44**

434613.320000	3291811.850000
434573.390000	3291834.710000
434561.290000	3291815.140000
434599.060000	3291793.800000
434613.320000	3291811.850000

## **38:31:000049:1010**

434613.320000	3291811.850000
434614.630000	3291813.440000
434595.220000	3291825.630000
434570.060000	3291840.030000
434557.910000	3291817.020000
434561.290000	3291815.140000
434573.390000	3291834.710000
434613.320000	3291811.850000

## **:3Y1**

434491.341474	3291705.797143
434517.294856	3291682.858513
434536.539389	3291708.781187
434526.650672	3291717.561896
434527.858971	3291728.027378
434530.763450	3291732.382088
434536.155002	3291740.742132
434520.396622	3291748.775879
434508.833249	3291731.302132
434497.077883	3291712.561790
434491.341474	3291705.797143

## **:3Y2**

434565.250000	3291750.280000
434586.653161	3291773.849593
434581.560000	3291777.080000
434577.510000	3291780.100000
434549.100000	3291795.440000
434547.230000	3291796.370000
434546.350000	3291795.140000
434543.310000	3291789.500000
434531.640000	3291767.530000
434559.601011	3291753.828969
434559.770000	3291754.120000
434565.250000	3291750.280000



## **5. 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.

## **6. 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.

## **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. Разработаны чертежи проектов планировки и межевания территории в М 1:2000 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.

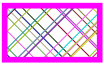



# ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы

Проект планировки и проект межевания территории в районе пересечения ул. Луначарского  
- ул. Крылова - ул. Глинки - ул. Чайковского - ул. Белинского - ул. Бурлова  
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации  
Анализ исходных материалов. Ситуационный план М 1:5000



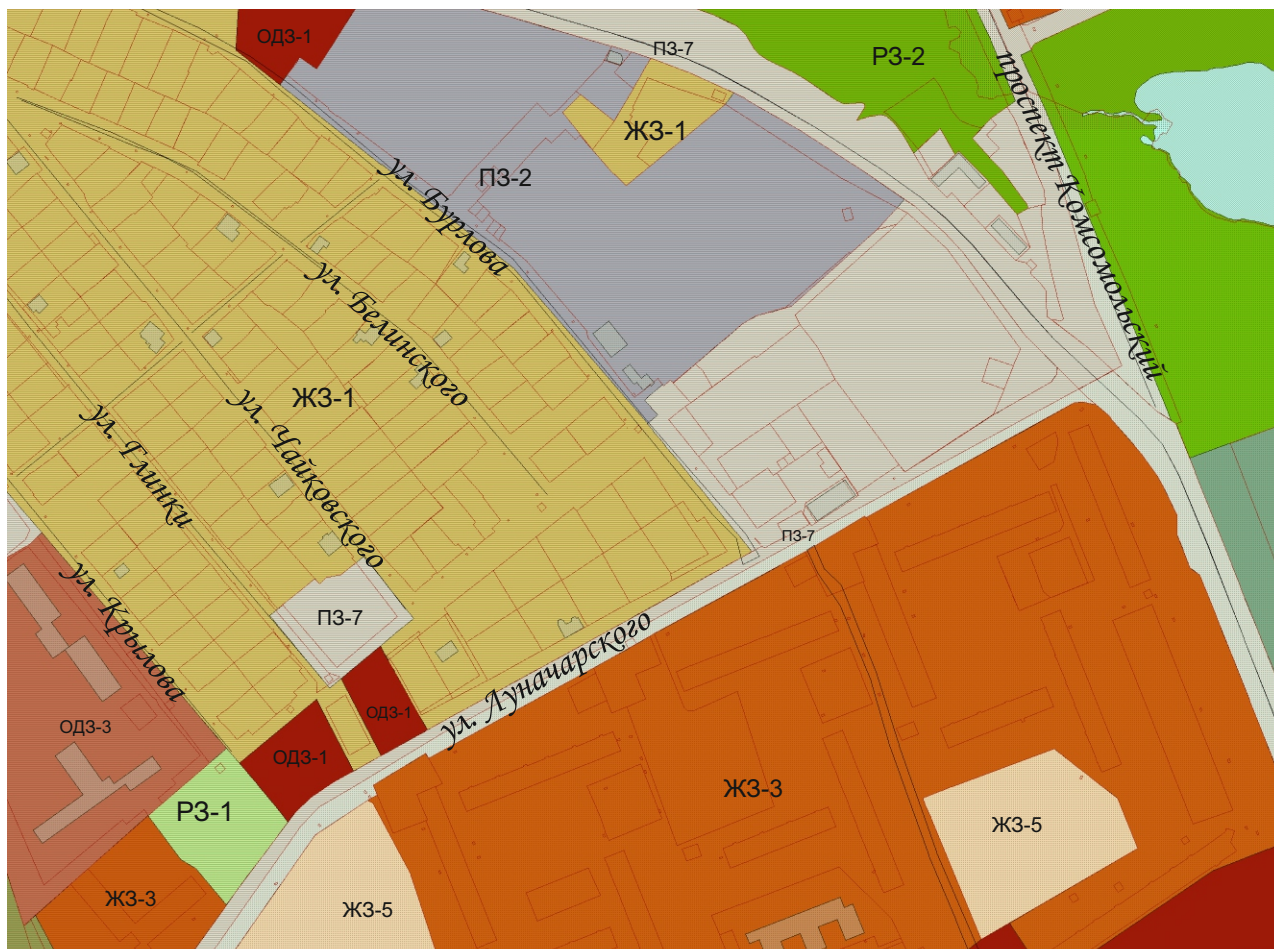
Условные обозначения

-  - граница территории, применительно к которой разработан проект планировки
-  - границы кадастровых кварталов
-  - границы земельных участков, состоящих в ГКН
-  - улично-дорожная сеть



**Проект планировки и проект межевания территории в районе пересечения  
ул. Луначарского -ул. Крылова -ул. Глинки -ул. Чайковского -ул. Белинского -ул. Бурлова  
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации**

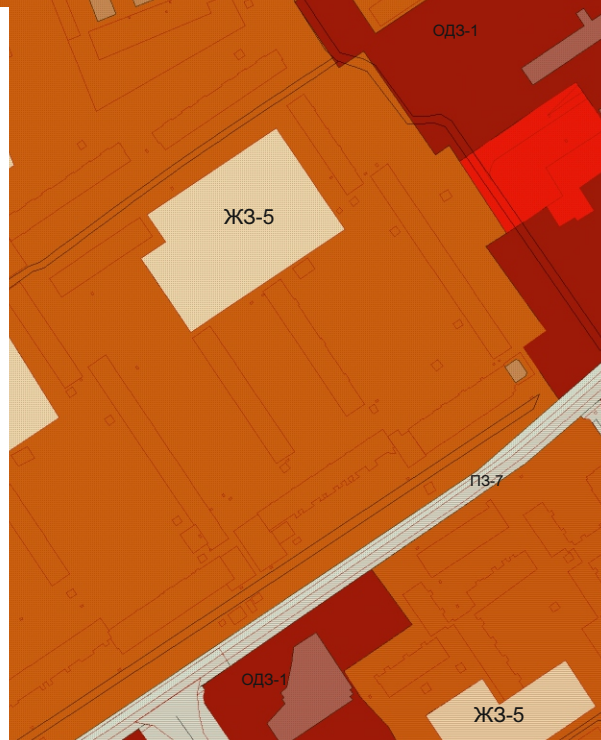
Анализ исходных материалов. Фрагмент Правил землепользования и  
застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское» М 1:5000



## Условные обозначения:

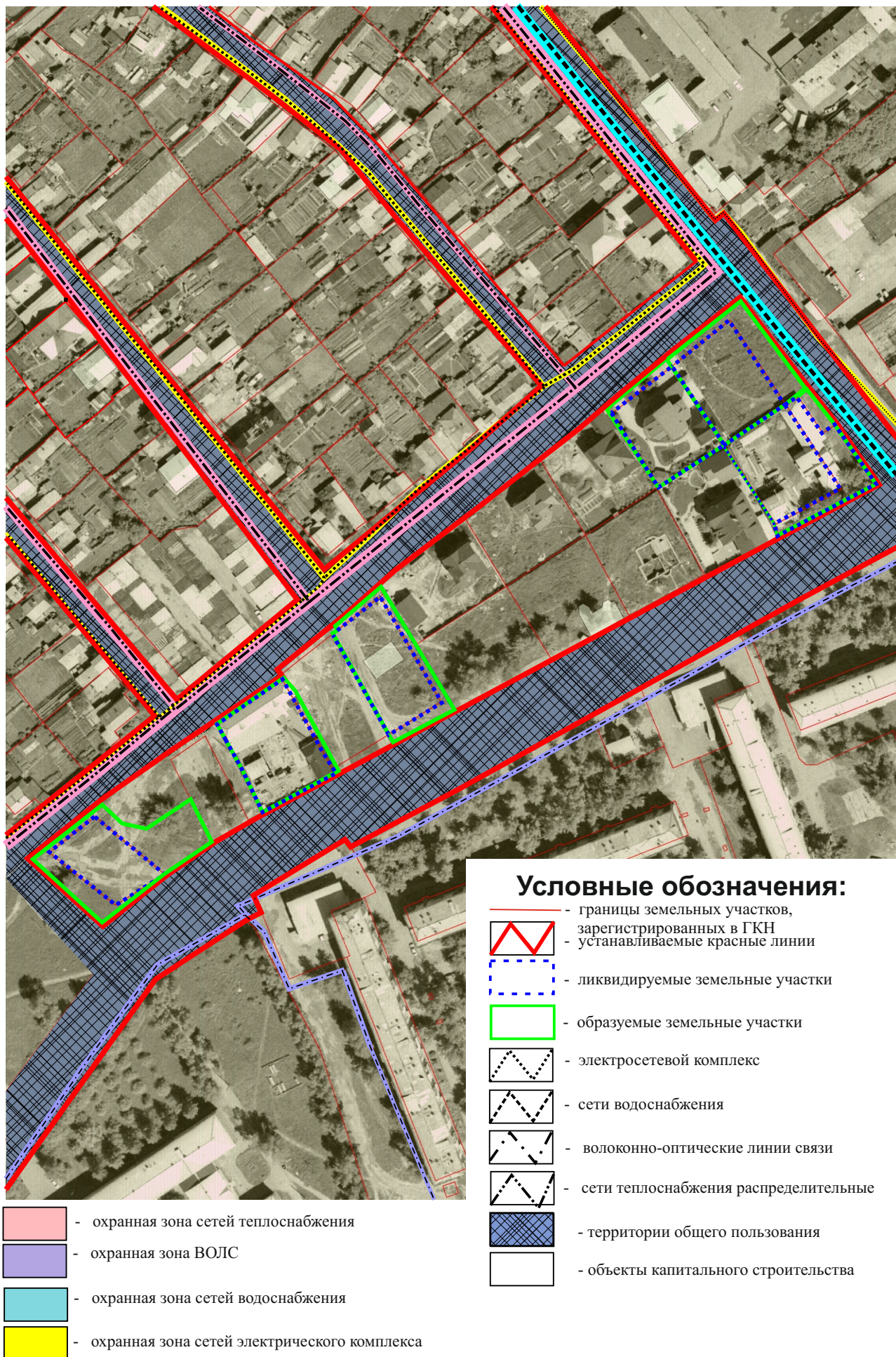
— границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН

- 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
- Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры**
- ПЗ-5** зоны объектов инженерной 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 пересечения  
ул. Луначарского -ул. Крылова -ул. Глинки -ул. Чайковского -ул. Белинского -ул. Бурлова  
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации  
Чертеж проекта планировки М 1:2000**







# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы



**Условные обозначения:**

- границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
- - - ликвидируемые земельные участки
- образуемые земельные участки
- объекты капитального строительства
- :3Y1 - кадастровый номер или обозначение земельных участков
- :222 - обозначение земельного участка, ликвидируемого при проведении кадастровых работ
- 38:31:000049 - номер кадастрового квартала

-  - охранная зона сетей теплоснабжения
-  - охранная зона ВОЛС
-  - охранная зона сетей водоснабжения
-  - охранная зона сетей электрического комплекса