

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

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

***УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА***

**Местоположение:** Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское,  
ул. Луначарского – ул. Крылова

**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 территории осуществляется применительно к застроенной территории, расположенной в районе ул. Луначарского – ул. Крылова г.Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.

Проект планировки и межевания территории разработан в отношении планировочной единицы города в границах ул. Луначарского – ул. Крылова 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 № 1350 от 19.06.2017г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе ул. Луначарского – ул. Крылова 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 ул. Луначарского – ул. Крылова 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 в 3 этапа:

1 этап – путем раздела земельного участка с кадастровым номером 38:31:000049:920.

2 этап - перераспределение земельного участка с кадастровым номером 38:31:000049:281 и земель

находящихся в государственной или муниципальной собственности.

3 этап – объединение земельного участка, образованного на 1 этапе и земельного участка, образованного на 2 этапе

Земельный участок :ЗУ2 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000049:22 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ3 образован путем образования из земель неразграниченной государственной собственности.

Земельный участок :ЗУ4 образован путем образования из земель неразграниченной государственной собственности.

Земельный участок :ЗУ5 образован в 2 этапа:

1 этап – путем раздела земельного участка с кадастровым номером 38:31:000049:920.

2 этап – путем перераспределения земельного участка образованного на 1 этапе 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 :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3; :ЗУ4 расположены в территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ-3). :ЗУ5 расположен в территориальной зоне городского транспорта (ПЗ-7).

Проектом планировки и межевания территории образуемым земельным участкам, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

:ЗУ1 - «среднеэтажная жилая застройка 2.5.»;

:ЗУ2 - «среднеэтажная жилая застройка 2.5.»;

:ЗУ3 – «объекты гаражного назначения 2.7.1.»;

:ЗУ4 - «объекты гаражного назначения 2.7.1.»;

:ЗУ5 - «обслуживание автотранспорта 4.9.»;

Код 2.5., код 2.7.1, код 4.9 вида разрешенного использования земельных участков установлены классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. № 540.

Для вида разрешенного использования «объекты гаражного назначения 2.7.1» Правилами землепользования и застройки муниципального образования установлены следующие параметры разрешенного использования: Минимальный размер земельного участка для автостоянок - 24 кв.м. (одно м/м), при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов - 18 кв.м (одно м/м). Максимальный размер земельного участка для автостоянок - 1000 кв.м. Предельное количество этажей – 2 эт. Расстояние от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях принимать не менее приведенных в СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Не допускается устройство стоянок, а также гостевых парковок в пределах первого этажа жилого здания. Этажи жилые и этажи с помещениями для детских дошкольных учреждений и лечебно-профилактических учреждений должны отделяться от подземной автостоянки техническим этажом.

Для вида разрешенного использования «обслуживание автотранспорта 4.9.» Правилами землепользования и застройки муниципального образования установлены следующие параметры разрешенного использования: Минимальный размер земельного участка 0,001 га. Максимальный размер земельного участка – 1 га. Минимальный размер земельного участка для автостоянок - 24 кв.м. (одно м/м), при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов - 18 кв.м (одно м/м).

Для вида разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка 2.5.» Правилами

землепользования и застройки муниципального образования установлены следующие 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. Отступ от красной линии – 5м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 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- 1м, при новом строительстве, а так же 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.

#### 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

Условный номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь образуемого земельного участка, м2
:ЗУ1	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское ул. Луначарского, 16	земли населенных пунктов	среднеэтажная жилая застройка 2.5.	9572
:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское ул. Луначарского, 16А	земли населенных пунктов	среднеэтажная жилая застройка 2.5.	1127
:ЗУ3	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	земли населенных пунктов	объекты гаражного назначения 2.7.1	48
:ЗУ4	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	земли населенных пунктов	объекты гаражного назначения 2.7.1	48

:ЗУ5	Российская Федерация, Иркутская область, г.Усолье-Сибирское	земли населенных пунктов	обслуживание автотранспорта 4.9.	4805
------	---	--------------------------------	-------------------------------------	------

### Ведомость ликвидируемых земельных участков

Таблица 2

Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь образуемого земельного участка, м2
38:31:000049:28 1	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Луначарского, 16А	Земли населенных пунктов	для эксплуатации многоквартирного дома	2029
38:31:000049:22	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Луначарского, 16	Земли населенных пунктов	для эксплуатации нежилого здания	903
38:31:000049:92 0	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Луначарского, 16А	Земли населенных пунктов	для эксплуатации зданий общежития и учебных корпусов	6042

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

Таблица 3

<b>:ЗУ1</b>			<b>:ЗУ2</b>		
<b>Номер точки</b>	<b>Координата X</b>	<b>Координата Y</b>	<b>Номер точки</b>	<b>Координата X</b>	<b>Координата Y</b>
1	434364,91	3291568,79	1	434368,33	3291593,82
2	434429,56	3291540,41	2	434325,77	3291598,52
3	434434,94	3291546,78	3	434333,74	3291592,86
4	434477,88	3291598,83	4	434331,71	3291589,53
5	434475,03	3291601,45	5	434358,51	3291571,60
6	434484,68	3291613,12	6	434364,91	3291568,79
7	434480,96	3291615,91	7	434378,11	3291585,46
8	434420,96	3291666,87	8	434346,49	3291613,10
9	434346,49	3291613,10	9	434325,77	3291598,52
10	434368,33	3291593,82	10	434368,33	3291593,82
11	434378,11	3291585,46	<b>:ЗУ3</b>		
12	434364,91	3291568,79	1	434408, 80	3291533,09
<b>:ЗУ4</b>			2	434416,14	3291529,50
1	434360,67	3291561,97	3	434418,75	3291534,86
2	434358,06	3291556,57	4	434411,56	3291538,38
3	434365,48	3291552,90	5	434408, 80	3291533,09
4	434368,06	3291558,33	<b>:ЗУ5</b>		
5	434360,67	3291561,97	1	434434,94	3291546,78
			2	434423,44	3291551,01
			3	434408,04	3291533,48
			4	434406,98	3291532,02
			5	434598,25	3291452,36
			6	434605,20	3291461,62
			7	434612,53	3291470,47
			8	434604,54	3291473,75
			9	434599,55	3291475,82
			10	434576,58	3291485,79
			11	434434,94	3291546,78

## **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**

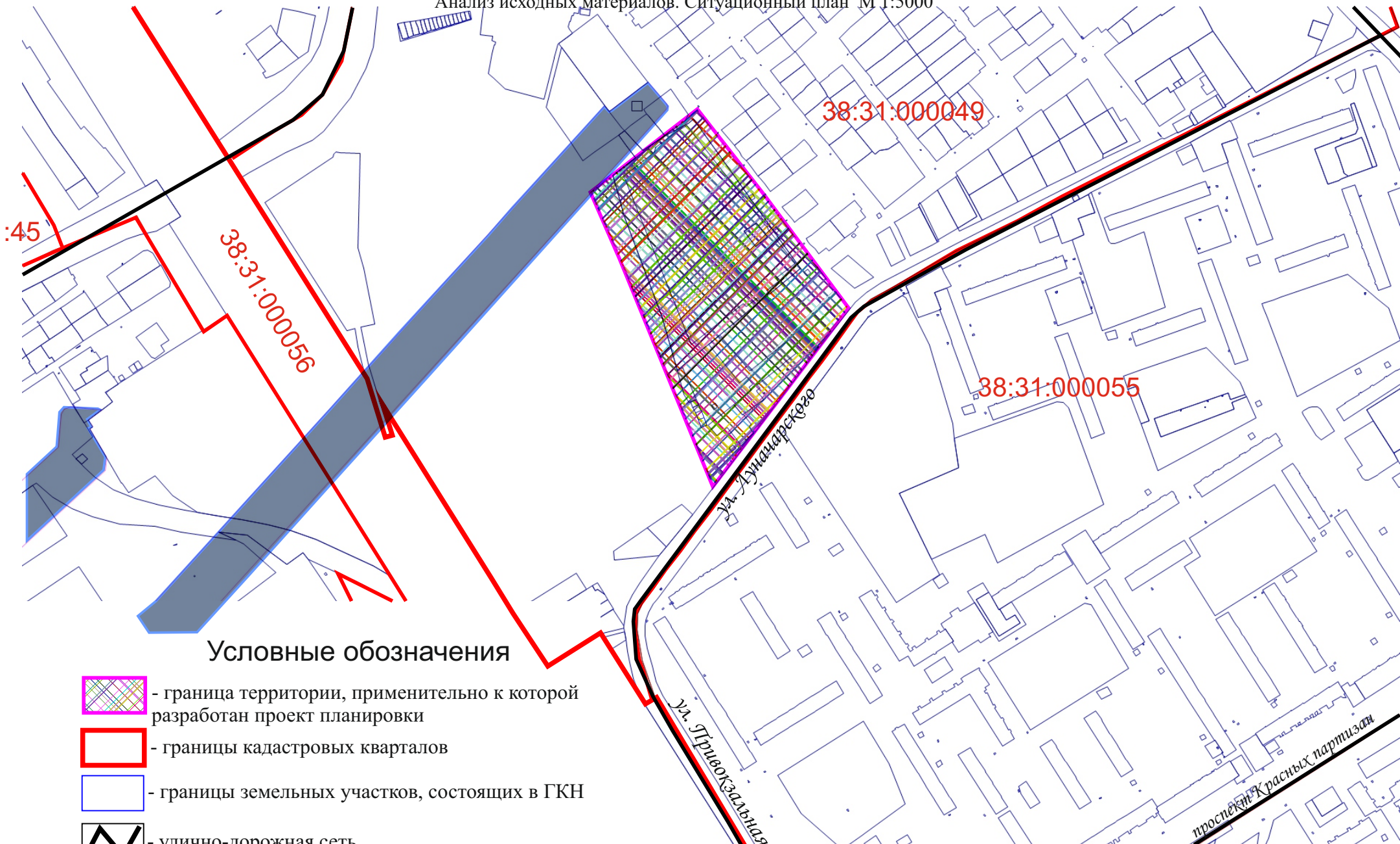
1. Градостроительный кодекс РФ.
2. Земельный кодекс РФ.
3. Федеральный закон от 10.01.2002г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
4. Федеральный закон от 21.02.1992г. №2395-1 «О недрах».
5. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
6. СНиП 11-04-2003 «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, расположенной в районе ул. Луначарского- ул. Крылова  
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
-  - охранный зона электрических сетей

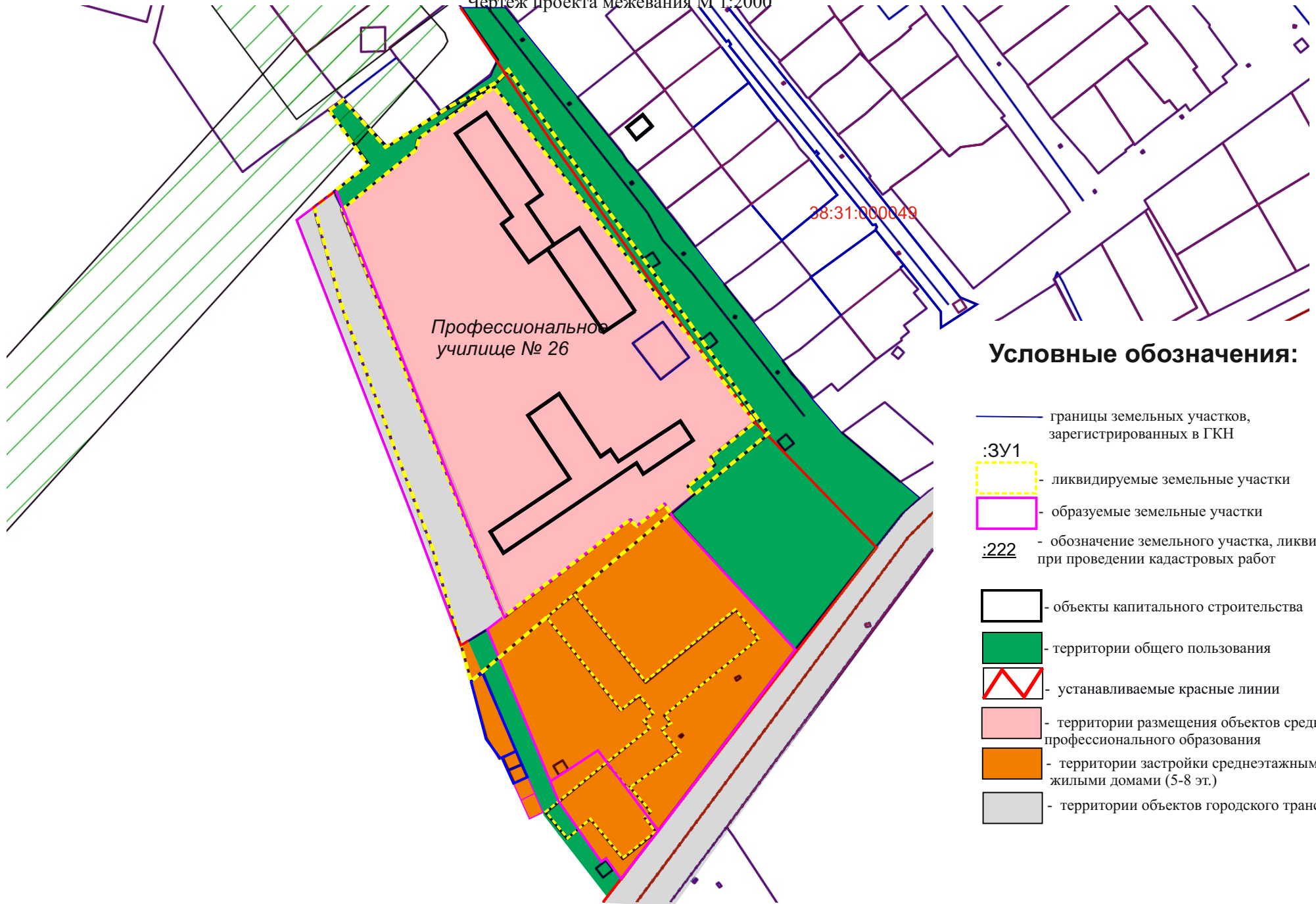


Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в районе пересечения


ул. Луначарского - ул. Крылова

г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации

Чертеж проекта межевания М 1:2000



**Условные обозначения:**

-  - границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
-  :ЗУ1 - ликвидируемые земельные участки
-  - образуемые земельные участки
-  :222 - обозначение земельного участка, ликвидируемого при проведении кадастровых работ
-  - объекты капитального строительства
-  - территории общего пользования
-  - устанавливаемые красные линии
-  - территории размещения объектов среднего и высшего профессионального образования
-  - территории застройки среднеэтажными жилыми домами (5-8 эт.)
-  - территории объектов городского транспорта

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

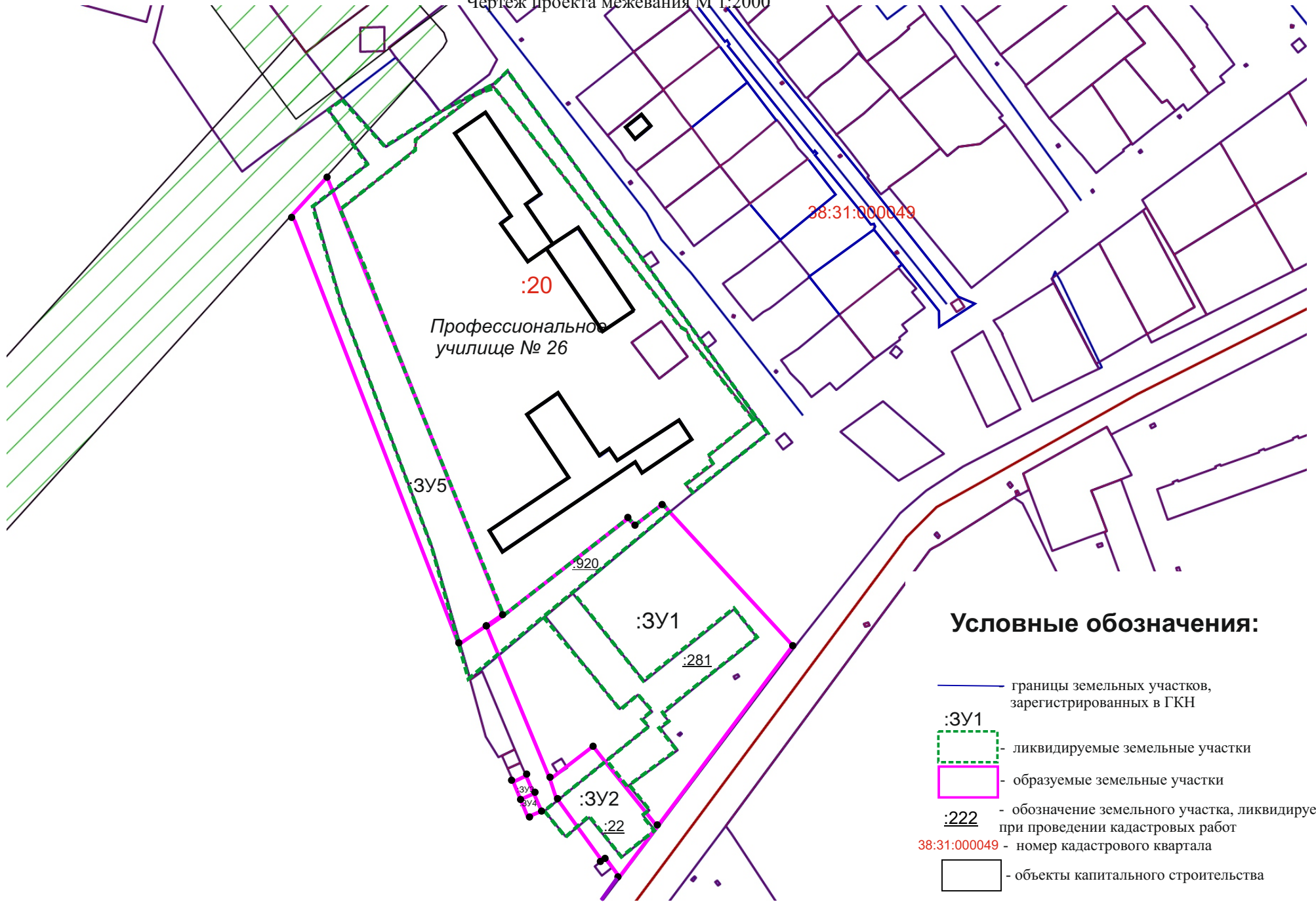
Графические материалы

Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в районе пересечения

ул. Луначарского - ул. Крылова

г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации

Чертеж проекта межевания М 1:2000



Профессиональное училище № 26

38:31:000049

:20

:3У5

:920

:3У1

:281

:3У2

:22

**Условные обозначения:**

- границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
- :3У1** - ликвидируемые земельные участки
- - образуемые земельные участки
- :222** - обозначение земельного участка, ликвидируемого при проведении кадастровых работ
- 38:31:000049** - номер кадастрового квартала
- - объекты капитального строительства