

Утвержден постановлением главы  
администрации г. Усолье-Сибирское  
от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 г. № \_\_\_\_\_

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Местоположение:** в районе ул. Розы Люксембург – пр-кт Комсомольский – ул. Дзержинского,  
г. Усолье-Сибирское, Иркутской области, Российской Федерации.

г. Усолье-Сибирское - 2018 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 красных линий..</li> <li>4. Определение границ земельных участков.</li> <li>5. Общие сведения о границах земельных участков и их характеристиках.</li> <li>6. Сведения о зонах действия публичных сервитутов.</li> <li>7. Сведения об особо охраняемых природных территориях</li> <li>8. Заключение</li> </ol>	3-9
	<p><b>Графические материалы:</b></p> <p>Ситуационный план</p>	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>	
	<p><b>Графические материалы:</b></p> <p>План межевания территории</p>	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. Розы Люксембург – пр-кт Комсомольский – ул. Дзержинского, г. Усолье-Сибирское, Иркутской области, Российской Федерации.

Проект планировки и межевания территории, разработан ООО «Кадастровое Бюро» на основании постановления администрации города Усолье-Сибирское №2814 от 26.12.2017г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе ул. Розы Люксембург – пр-кт Комсомольский – ул. Дзержинского, г. Усолье-Сибирское, Иркутской области, Российской Федерации»

Подготовка проекта планировки и межевания территории осуществляется в целях установления границ 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 подлежит утверждению. Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания 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 № 3800/601/17-973334 от 11.12.2017г.
- Данные геодезических измерений, выполненных в 2017г. ООО «Кадастровое Бюро», в системе координат МСК-38, зона 3.

## **3. 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 Российской Федерации).

Данным проектом планировки и межевания территории установлены границы красных линий. . Отступ от красной линии установить 3 метра. Отступ от красных линий устанавливается в целях

определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Координаты границ красных линий представлены в таблице 1.

Таблица 1

Каталог координат границ красной линии

№ п/п	X	Y
1	434977.88	3292203.54
2	434980.30	3292204.03
3	434982.43	3292205.63
4	435033.91	3292318.87
5	435046.58	3292353.90
6	435094.15	3292485.56
7	435215.78	3292822.19

#### 4. Определение границ земельных участков.

Настоящим проектом устанавливаются:

– границы земельных участков образованных из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Такие участки выделены на свободной территории, выявленной в процессе межевания.

– границы земельных участков образуемых в результате перераспределения с землями находящимися в государственной или муниципальной собственности .

Земельный участок :ЗУ1 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000039:2996 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности. Земельный участок :ЗУ2 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000039:2998 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности. Земельный участок :ЗУ3 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000039:2997 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности. Земельный участок :ЗУ4 образован путем образования из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности. Земельный участок :ЗУ5 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000039:112 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.

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 Усоллье-Сибирское, проектируемые земельные участки :ЗУ1, :ЗУ2 и :ЗУ3 расположены в территориальной зоне ЖЗ-2 (Зоны застройки малоэтажными секционными и блокированными жилыми домами (1-4 эт.). Проектом планировки и межевания территории данным земельным участкам устанавливается вид разрешенного использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1.», код 2.1.1. 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 50000 кв.м..

Проектируемый земельный участок :ЗУ4 расположены в территориальной зоне РЗ-2 (Зоны парков, скверов, бульваров). Проектом планировки и межевания территории данному земельному участку устанавливается вид разрешенного использования: «Земельные участки (территории) общего пользования 12.0.», код 12.0. 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 100000 кв.м..

Проектируемый земельный участок :ЗУ5 расположены в территориальной зоне ОДЗ-2 (Зоны делового, общественного и коммерческого назначения). Проектом планировки и межевания территории данному земельному участку устанавливается вид разрешенного использования: «Общественное питание 4.6.», код 4.6. вида разрешенного использования земельного участка, установленный классификатором видов разрешенного использования земельных участков). Для данного вида разрешенного использования Правилами землепользования и застройки установлен предельный минимальный размер земельных участков – 1000кв. м., максимальный размер земельного участка не регламентирован.

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.

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

Сведения о характеристиках вновь образуемых земельных участках представлены в таблице 2.

Сведения земельных участках, прекращающих свое существование представлены в таблице 3.

Сведения о границах вновь образуемых и уточняемых земельных участках представлены в таблице 4.

**Общие сведения по образуемым земельным участкам**

Условный номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь образуемого земельного участка, м2
:ЗУ1	Российская Федерация, Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, ул. Розы Люксембург, 23	Земли населённых пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1	2514
:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, ул. Розы Люксембург, 23/2	Земли населённых пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1	2833
:ЗУ3	Российская Федерация, Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, ул. Розы Люксембург, 23/1	Земли населённых пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1	2920
:ЗУ4	Российская Федерация, Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, ул. Розы Люксембург	Земли населённых пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	29331
:ЗУ5	Российская Федерация, Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, ул. Розы Люксембург, 25	Земли населённых пунктов	Общественное питание 4.6	5209

**Ведомость ликвидируемых земельных участков**

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь образуемого земельного участка, м2
1	38:31:000039:2996	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Розы Люксембург, 23	Земли населённых пунктов	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	832
2	38:31:000039:2997	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул.	Земли населённых пунктов	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	825

		Розы Люксембург, 23/1			
3	38:31:000039:2998	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Розы Люксембург, 23/2	Земли населённых пунктов	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	861
4	38:31:000039:112	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Розы Люксембург, 25	Земли населённых пунктов	под строительство кафе с обустройством мини-парка	4552

Таблица 4

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

№ п/п	:3У1	
	X	Y
1	435097.54	3292494.95
2	435121.67	3292561.72
3	435097.11	3292569.22
4	435085.65	3292572.72
5	435065.45	3292506.56
6	435076.73	3292502.48
1	435097.54	3292494.95
№ п/п	:3У2	
	X	Y
1	435121.67	3292561.72
2	435146.08	3292629.30
3	435118.08	3292637.87
4	435106.61	3292641.38
5	435085.65	3292572.72
6	435097.11	3292569.22
1	435121.67	3292561.72
№ п/п	:3У3	
	X	Y
1	435146.08	3292629.30
2	435168.80	3292692.18
3	435138.06	3292703.31
4	435126.76	3292707.40
5	435106.61	3292641.38
6	435118.08	3292637.87
1	435146.08	3292629.30
№ п/п	:3У4	
	X	Y
1	435188.72	3292715.55
2	435139.22	3292745.60
3	435103.75	3292775.64
4	434947.75	3292216.77

5	434959.89	3292211.56
6	434986.60	3292199.63
7	434989.02	3292200.12
8	434991.15	3292201.72
9	435042.63	3292314.96
10	435086.52	3292435.88
11	435080.18	3292438.03
12	435082.71	3292445.47
13	435089.20	3292443.27
14	435188.72	3292715.55
15	435065.45	3292506.56
16	435085.65	3292572.72
17	435106.61	3292641.38
18	435126.76	3292707.40
19	435138.06	3292703.31
20	435168.80	3292692.18
21	435146.08	3292629.30
22	435121.67	3292561.72
23	435097.54	3292494.95
24	435076.73	3292502.48
25	435065.45	3292506.56
26	435046.58	3292353.90
27	435023.07	3292362.40
28	435016.56	3292381.41
29	435030.20	3292425.62
30	435034.79	3292424.51
31	435056.54	3292499.15
32	435062.51	3292496.99
33	435094.15	3292485.56
1	435046.58	3292353.90
34	435182.62	3292715.10
35	435181.02	3292707.57
36	435172.07	3292709.46
37	435173.67	3292717.00
34	435182.62	3292715.10
№ п/п	:3Y5	
	X	Y
1	435046.58	3292353.90
2	435094.15	3292485.56
3	435062.51	3292496.99
4	435056.54	3292499.15
5	435034.79	3292424.51
6	435030.20	3292425.62
7	435016.56	3292381.41
8	435023.07	3292362.40
1	435046.58	3292353.90

## **6. 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.

В процессе подготовки проектной документации обнаружено, что проектируемые земельные участки :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5, частично расположены в охранной зоне подземной теплотрассы. Проектируемый земельный участок :ЗУ4, частично расположен в водоохранной зоне оз. Молодежное.

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

Согласно данных генерального плана, утвержденного Решение 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.

## **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, установлены границы зон с особыми условиями использования территорий. Разработаны чертежи проектов планировки и межевания территории в М 1:2000 на основе топографической съемки территории.

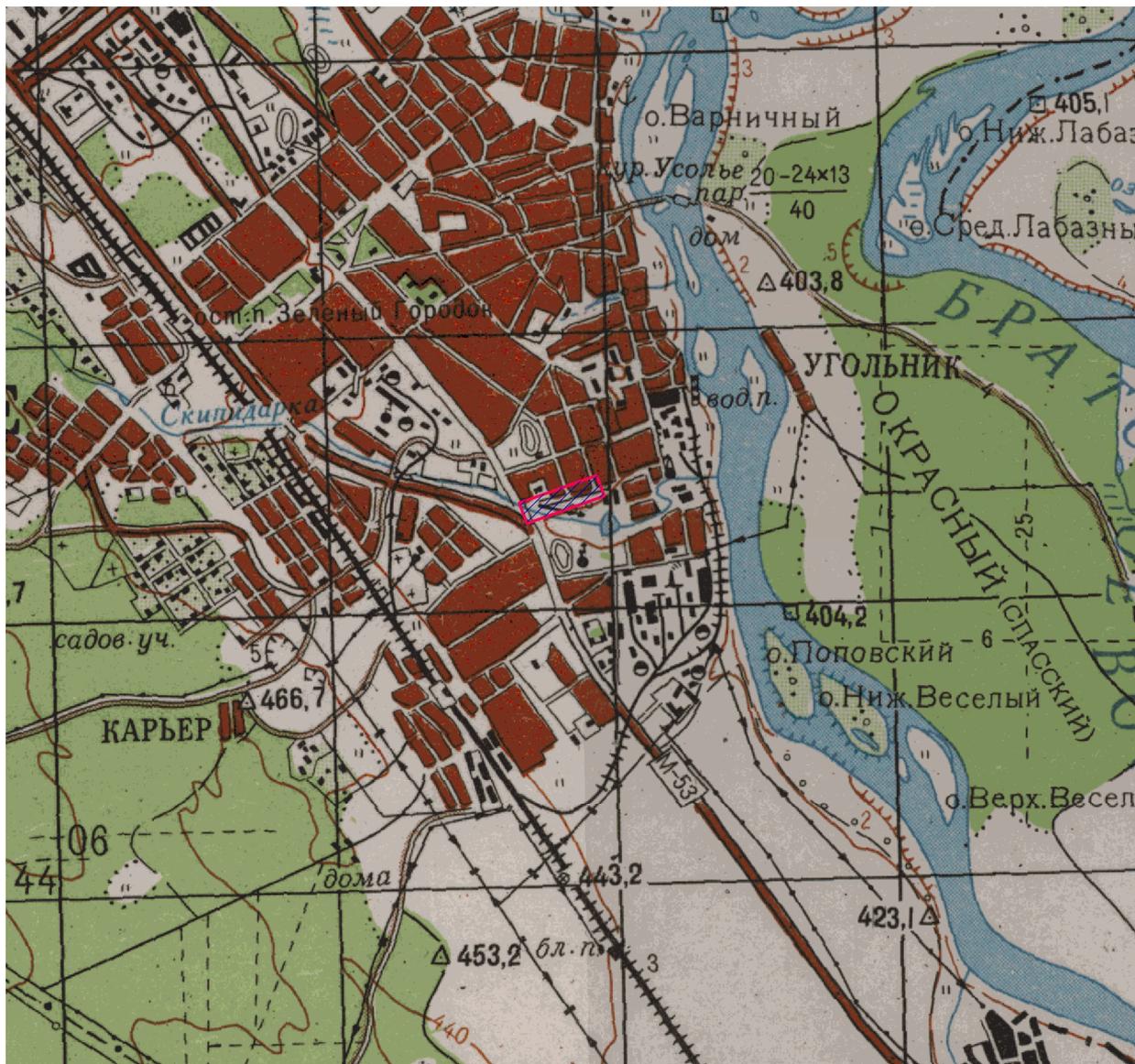
## **СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ**

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.

# 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



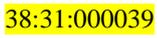
## Условные обозначения:

- |   |   |
|---|---|
|  | - граница территории, применительно к которой разработан проект планировки и межевания территории |
|  | - Зоны парков, скверов, бульваров   |
|  | - Зоны застройки малоэтажными секционными и блокированными жилыми домами (1-4 эт.)                |
|  | - Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (5-8 эт.)   |
|  | - Зоны объектов дошкольного, начального и среднего общего образования домами (1-3 эт.)            |
|  | - Зоны застройки малоэтажными индивидуальными жилыми  |

# ПЛАН ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



## Условные обозначения:

-  – границы проектируемых земельных участков
-  – красные линии улиц
-  – отступы от красных линии улиц
-  – границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
-  – номер кадастрового квартала
-  – кадастровый номер земельного участка, который ликвидируется при проведении кадастровых работ
-  – охранный зона подземной теплотрассы
-  – водоохранная зона оз. Молодежное

часть 1.2

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Графические материалы

# ПЛАН МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



## Условные обозначения:

-  - граница проектируемых земельных участков
-  - граница земельного участка, ликвидируемая при проведении кадастровых работ
-  - граница кадастрового квартала
-  - земельный участок образованный из земель МО и участвующий в перераспределении
-  - кадастровый номер земельного участка, который ликвидируется при проведении кадастровых работ
-  - обозначение земельного участка
-  - номер кадастрового квартала

# ПРИЛОЖЕНИЕ



Российская Федерация  
Иркутская область

Администрация города Усолье-Сибирское

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 26 декабря № 2814

О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе ул. Розы Люксембург – пр-кт Комсомольский - ул. Дзержинского г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации

Рассмотрев заявление генерального директора ООО «Дорожное управление» Кустоса С.Е. № 6295 от 08.12.2017г. о подготовке документации по планировке территории в районе ул. Розы Люксембург – пр-кт Комсомольский – ул. Дзержинского г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации, в соответствии со ст. 41, 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утвержденными решением городской Думы от 07.09.2016г. № 60/6, ст.ст. 28, 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. Розы Люксембург – пр-кт Комсомольский – ул. Дзержинского г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации на основании предложения.
2. Рекомендовать генеральному директору ООО «Дорожное управление» Кустоса С.Е. обеспечить подготовку проекта межевания территории в составе проекта планировки территории в районе ул. Розы Люксембург – пр-кт Комсомольский – ул. Дзержинского г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.
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.

Мэр города *С.В. Осипов*  
КОПИЯ ВЕРНА  
отдела учета и контроля  
документов и обращений граждан  
аппарата администрации города



*М.В. Торопкин*