

Утвержден постановлением администрации  
города Усолье-Сибирское  
от №

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

***УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА***

**Местоположение:** Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское,  
в районе садоводства «Солевар»

**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	10
	Фрагмент правил землепользования и застройки г. Усолье-Сибирское	11
	План планировки территории	12
<b>Часть 1.2</b>	<b>Проект межевания территории</b>	
	<b>Графические материалы:</b> План межевания территории	13

## **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 садоводства «Солевар» г.Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.

Проект планировки и межевания территории разработан в отношении земельного участка 38:31:000004:999, а так в отношении планировочной единицы города в границах садоводства «Солевар» г.Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации на основании решения, принятого по результатам рассмотрения предложения, поступившего от заинтересованного гражданина, а так же на основании постановления администрации города Усолье-Сибирское № 2842 от 28.12.2017г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе садоводства «Солевар» 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 образуемого земельного участка, а так же исключения чересполосиц и пересечений земельных участков в данном планировочном элементе и установления красных линий. 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 образуемого земельного участка и, в последствии, проведения кадастровых работ по формированию межевого плана и постановки на кадастровый учет земельных участков.

Проект планировки и межевания территории в районе садоводства «Солевар» по ул. Крупской 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.

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

### **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 38:31:000004:999 земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ2 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000004:222 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ3 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000004:1003 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ4 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000004:1001 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 «город Усолье-Сибирское».

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское», проектируемые земельные участки расположены в территориальной зоне ПЗ-2 (зона промышленных объектов IV, V класса опасности). Проектом планировки и межевания территории образуемым земельным участкам, устанавливаются следующие виды разрешенного использования: ЗУ1 – «нефтехимическая промышленность 6.5.», :ЗУ2 – «склады 6.9», :ЗУ3 – «склады 6.9», :ЗУ4 – «склады 6.9». Код 6.5, код 6.8 вида разрешенного использования земельного участка установлен классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. № 540.

Для вида разрешенного использования «нефтехимическая промышленность 6.5.» Правилами землепользования и застройки установлены предельные максимальные (минимальные) размеры земельных участков: минимальный размер земельного участка 0,01 кв.м, максимальный размер земельного участка 10га.

Для вида разрешенного использования «склады 6.8» Правилами землепользования и застройки установлены предельные максимальные (минимальные) размеры земельных участков: минимальный размер земельного участка 0,02 кв.м, максимальный размер земельного участка 5га.

Границы проектируемых земельных участков сформированы согласно существующему землепользованию, а так же на основании выявления свободной территории выявленной в процессе межевания, произведенных топографо-геодезических измерений, и в соответствии с данными единого государственного кадастра недвижимости.

### **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, ул. Крупской, з/у 69	земли населенных пунктов	нефтехимическая промышленность 6.5.	3618
:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, з/у 67	земли населенных пунктов	склады 6.9.	2399
:ЗУ3	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, з/у 65	земли населенных пунктов	склады 6.9.	7135
:ЗУ4	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, з/у 63	земли населенных пунктов	склады 6.9.	1330

## Ведомость ликвидируемых земельных участков

Таблица 2

Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь ликвидируемого земельного участка, м2
38:31:00004:222	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское	земли населенных пунктов	для строительства разгрузочной площадки под пиломатериал	1334
38:31:000004:999	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, з/у 69	земли населенных пунктов	нефтехимическая промышленность 6.5.	6 169

38:31:000004:10 03	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье- Сибирское, ул. Крупской, з/у 65	земли населенных пунктов	склады	5983
38:31:00000 4:1001	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье- Сибирское, ул. Крупской, з/у 63	земли населенных пунктов	склады	1366

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

Таблица 3

№ п/п	:3У1		№ п/п	:3У3	
	Х	У		Х	У
	439507.601195	3292544.876772		439454.323355	3292731.595228
	439512.024695	3292598.413052		439460.290900	3292704.598792
	439482.660000	3292606.350000		439470.090000	3292673.790000
	439472.820000	3292579.790000		439470.598219	3292672.726207
	439465.516526	3292582.773220		439480.074741	3292652.890143
	439436.989020	3292594.425735		439480.500000	3292652.000000
	439408.506907	3292606.059708		439482.549071	3292648.654203
	439454.250000	3292547.470000		439493.900000	3292630.120000
	439507.650000	3292544.450000		439513.218520	3292607.838848
	439507.601195	3292544.876772		439399.136710	3292646.987689
				439399.151842	3292647.450905
				439400.564832	3292690.704112
				439401.859667	3292730.340453
				439454.323355	3292731.595228
№ п/п	:3У2		№ п/п	:3У4	
	Х	У		Х	У
	439472.820000	3292579.790000		439400.564832	3292690.704112
	439465.516526	3292582.773220		439394.910000	3292690.930000
	439436.989020	3292594.425735		439376.120000	3292691.660000
	439408.506907	3292606.059708		439351.572075	3292692.096884
	439408.090000	3292606.230000		439362.412298	3292680.102347
	439382.090000	3292644.000000		439372.902459	3292665.472397
	439482.660000	3292606.350000		439380.076005	3292651.223402
	439472.820000	3292579.790000		439399.151842	3292647.450905
				439400.564832	3292690.704112

## 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, установлено отсутствие на земельном участке границ 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**

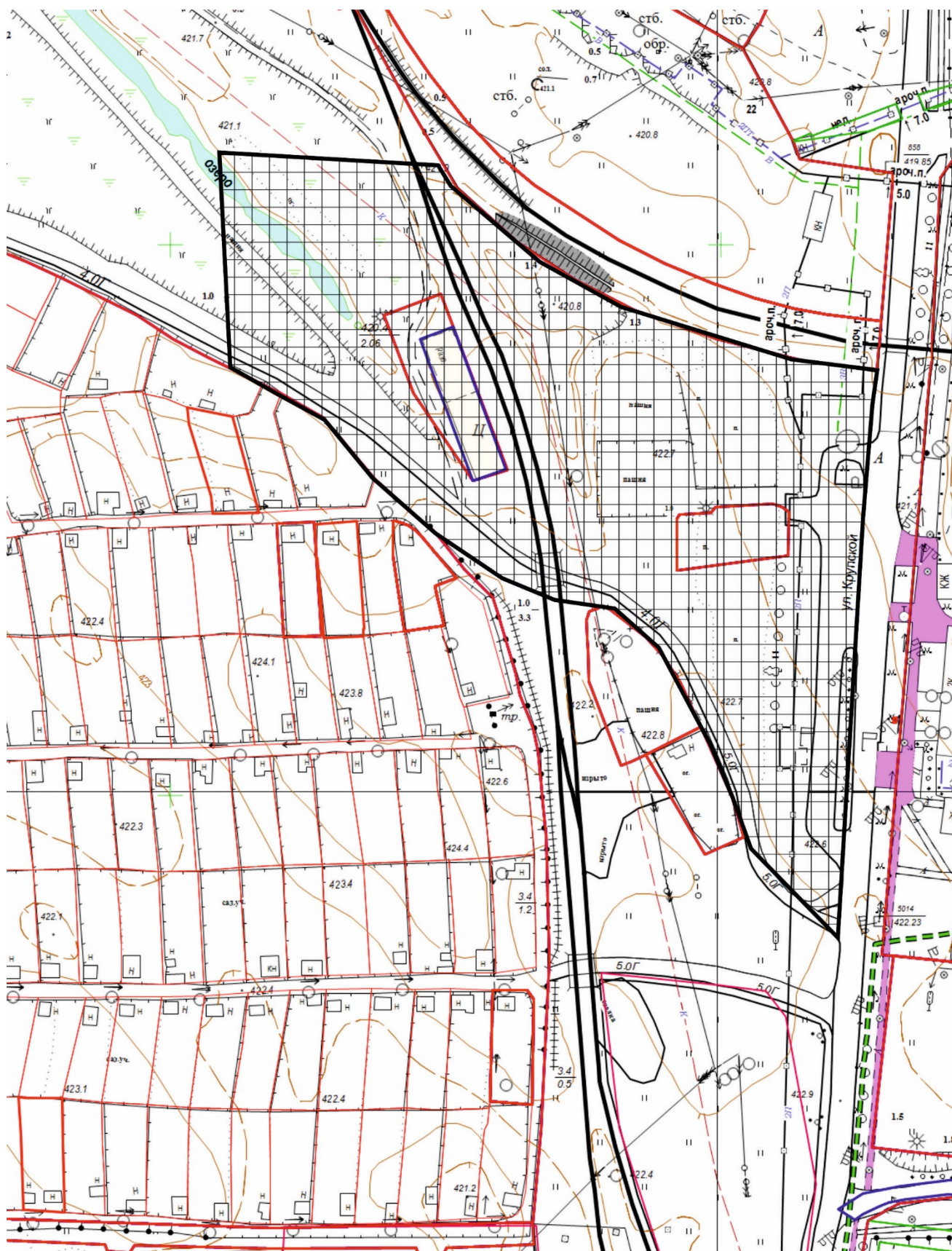
1. Градостроительный кодекс РФ.
2. Земельный кодекс РФ.
3. Федеральный закон от 10.01.2002г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
4. Федеральный закон от 21.02.1992г. №2395-1 «О недрах».
5. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
6. СНиП 11-04-2003 «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

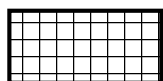
### Графические материалы



# Ситуационный план



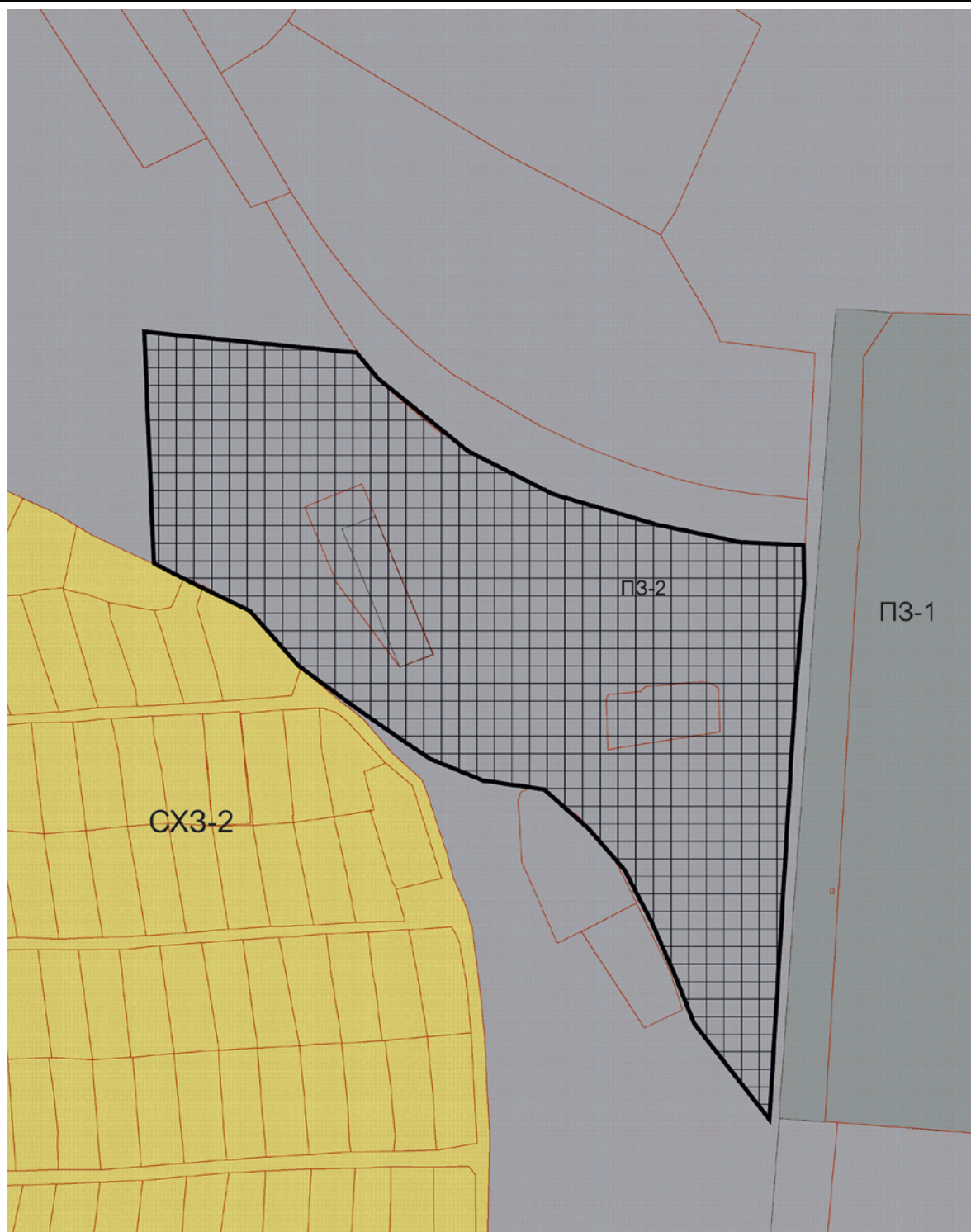
Условные обозначения:







- граница территории применительно к которой разработан проект планировки и межевания территории



## Фрагмент правил землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское»

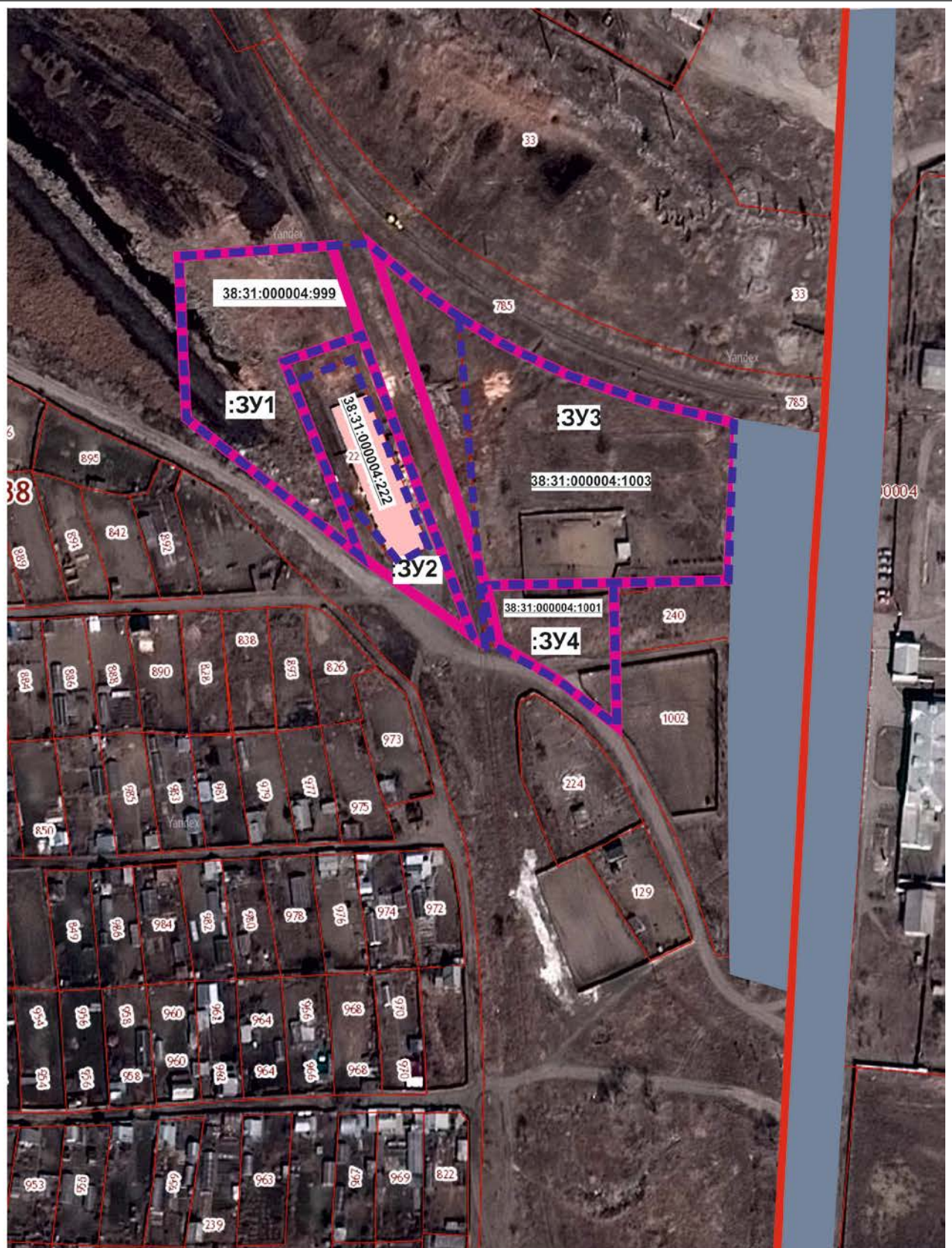


Условные обозначения:

- |   |  |
|---|--|
|  | - ЗОНА ВЕДЕНИЯ ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА, САДОВОДСТВА, ОГОРОДНИЧЕСТВА                                    |
|  | - ЗОНЫ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ I, II, III КЛАССА ОПАСНОСТИ   |
|  | - ЗОНА ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ IV, V КЛАССА ОПАСНОСТИ  |
|  | - граница территории применительно к которой разработан проект планировки и межевания территории |



# ПЛАН ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



— границы проектируемых земельных участков

--- граница земельного участка, ликвидируемая при проведении кадастровых работ

— границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН

:3Y1 - кадастровый номер или обозначение земельного участка

38:31:000010:222 - обозначение земельного участка, ликвидируемого при проведении кадастровых работ

— красные линии

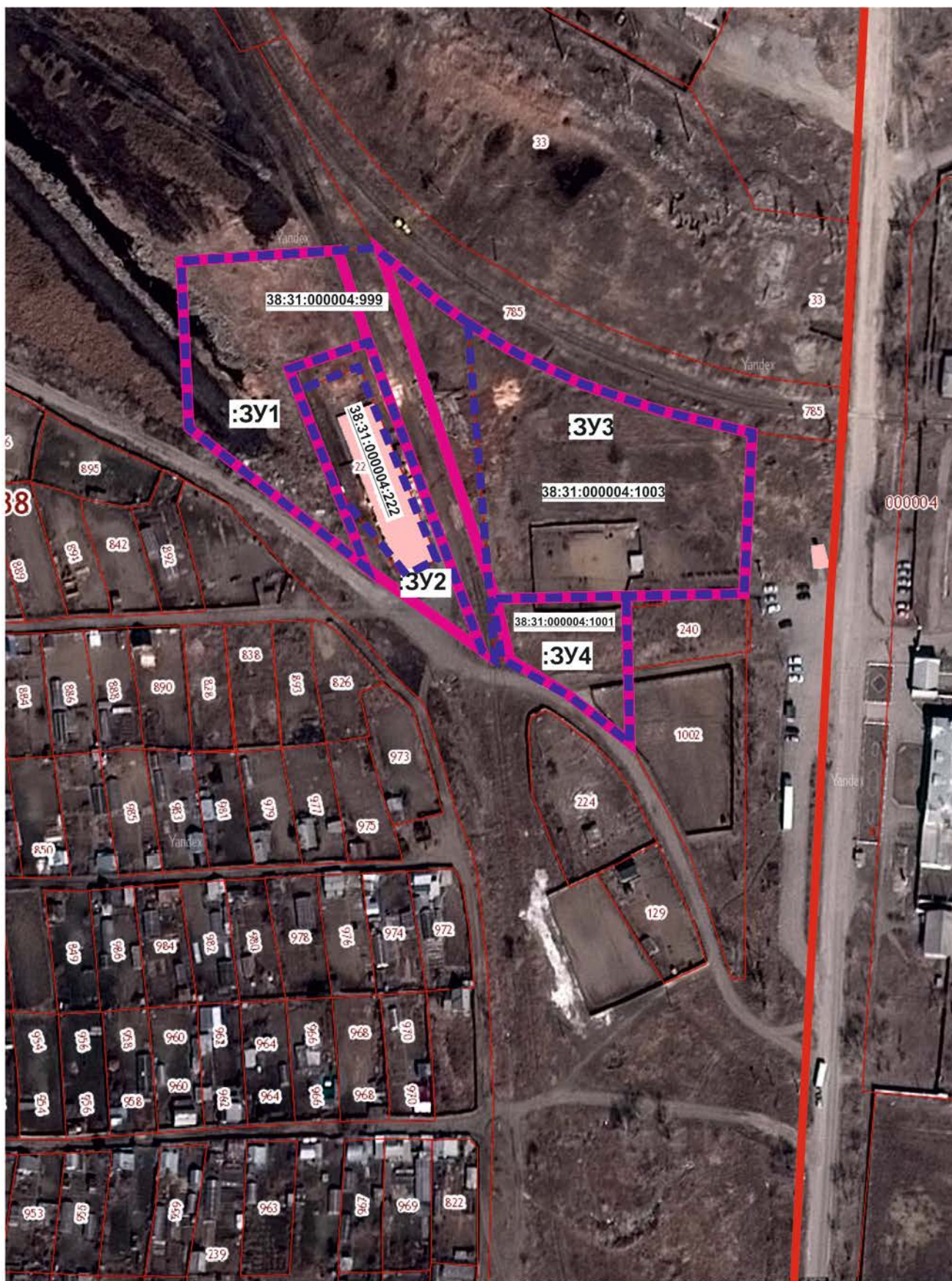
— территории общего пользования

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы



# ПЛАН МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



— границы проектируемых земельных участков

- - - граница земельного участка, ликвидируемая при проведении кадастровых работ

— границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН

:3Y1 - кадастровый номер или обозначение земельного участка

38:31:000010:222 - обозначение земельного участка, ликвидируемого при проведении кадастровых работ

— красные линии