

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

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

***УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА***

**Местоположение:** Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское,  
о. Варничный

**г. Усолье-Сибирское  
2018 г.**

	Содержание	№ страницы
<b>Часть 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	3-9
	<b>Графические материалы:</b> Ситуационный план	11
	Фрагмент правил землепользования и застройки г. Усолье-Сибирское	12
	План планировки территории	13
<b>Часть 1.2</b>	<b>Проект межевания территории</b>	
	<b>Графические материалы:</b> План межевания территории	14
	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 о.Варничный г.Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.

Проект планировки и межевания территории разработан в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 38:31:000011:7,38:31:000011:14, 38:31:000011:8, а так же в отношении планировочной единицы о. Варничный г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации, на основании заявления заинтересованного лица, постановления администрации города Усолье-Сибирское № 1052 от 28.05.2018г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории о. Варничный 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, впоследствии, проведения кадастровых работ по формированию межевого плана и постановки на кадастровый учет земельных участков.

Проект планировки и межевания территории о. Варничный 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 2011г. № 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 2 этапа :

1 этап - путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000011:7

и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности (площадь образуемого участка 2474 кв.м).

2 этап – путем объединения земельного участка с кадастровыми номерами 38:31:000011:14 и земельного участка, образованного на 1 этапе.

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», проектируемый земельный участок :ЗУ1 расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ - 1). Проектом планировки и межевания территории образуемому земельному участку, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

:ЗУ1 - «общественное питание 4.6»;

Код 4.6 .вида разрешенного использования земельного участка установлен классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. № 540.

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.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское» виду разрешенного использования «**общественное питание 4.6**» Минимальная площадь земельных участков – 0,03 га.

Отступ от красной линии - не менее 5 метров, при новом строительстве.

Максимальное количество этажей – 3 этажа.

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 места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1м.

Минимальная длина стороны земельного участка по уличному фронту – 30 м.

Минимальная ширина/глубина – 15 м.

Минимальный процент озеленения – 10%.

Минимальная площадь земельных участков – 0,03 га.

Отступ от красной линии - не менее 5 метров, при новом строительстве.

Максимальное количество этажей – 3 этажа.

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 места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1м.

Минимальная длина стороны земельного участка по уличному фронту – 30 м.

Минимальная ширина/глубина – 15 м.

Минимальный процент озеленения – 10%.

#### **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. Мира, 26	земли населенных пунктов	общественное питание 4.6	6873

### Ведомость ликвидируемых земельных участков

Таблица 2

Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь ликвидируемого земельного участка, м2
38:31:000011:7	Иркутская область, г. Усолье – Сибирское, ул. Мира, 26	Земли населенных пунктов	для строительства кафе	2127
38:31:000011:14	Иркутская область, г. Усолье – Сибирское, ул. Мира, 26а	Земли населенных пунктов	для размещения производственных объектов	4399
38:31:000011:8	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, на о. Варничный, в районе пристани	Земли населенных пунктов	для эксплуатации производственной базы	10074
38:31:000011:1	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, о. Варничный, в районе пристани "Усолье"	Земли населенных пунктов	для разгрузки и хранения гравийно-песчаной смеси	10 000

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

Таблица 3

:ЗУ1		
Номер точки	Координата X	Координата Y
1	437550.72	3293251.40
2	437540.72	3293249.90
3	437512.67	3293245.45
4	437510.91	3293257.88
5	437482.32	3293245.48
6	437465.23	3293243.21
7	437466.16	3293238.18
8	437420.14	3293231.00
9	437424.94	3293188.67
10	437426.69	3293173.14
11	437429.12	3293151.76
12	437429.74	3293146.10
13	437439.42	3293152.99
14	437514.18	3293209.69
15	437551.83	3293238.25
1	437550.72	3293251.40

### 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 1:5000, М 1:5000 и М 1:5000 на основе топографической съемки территории.

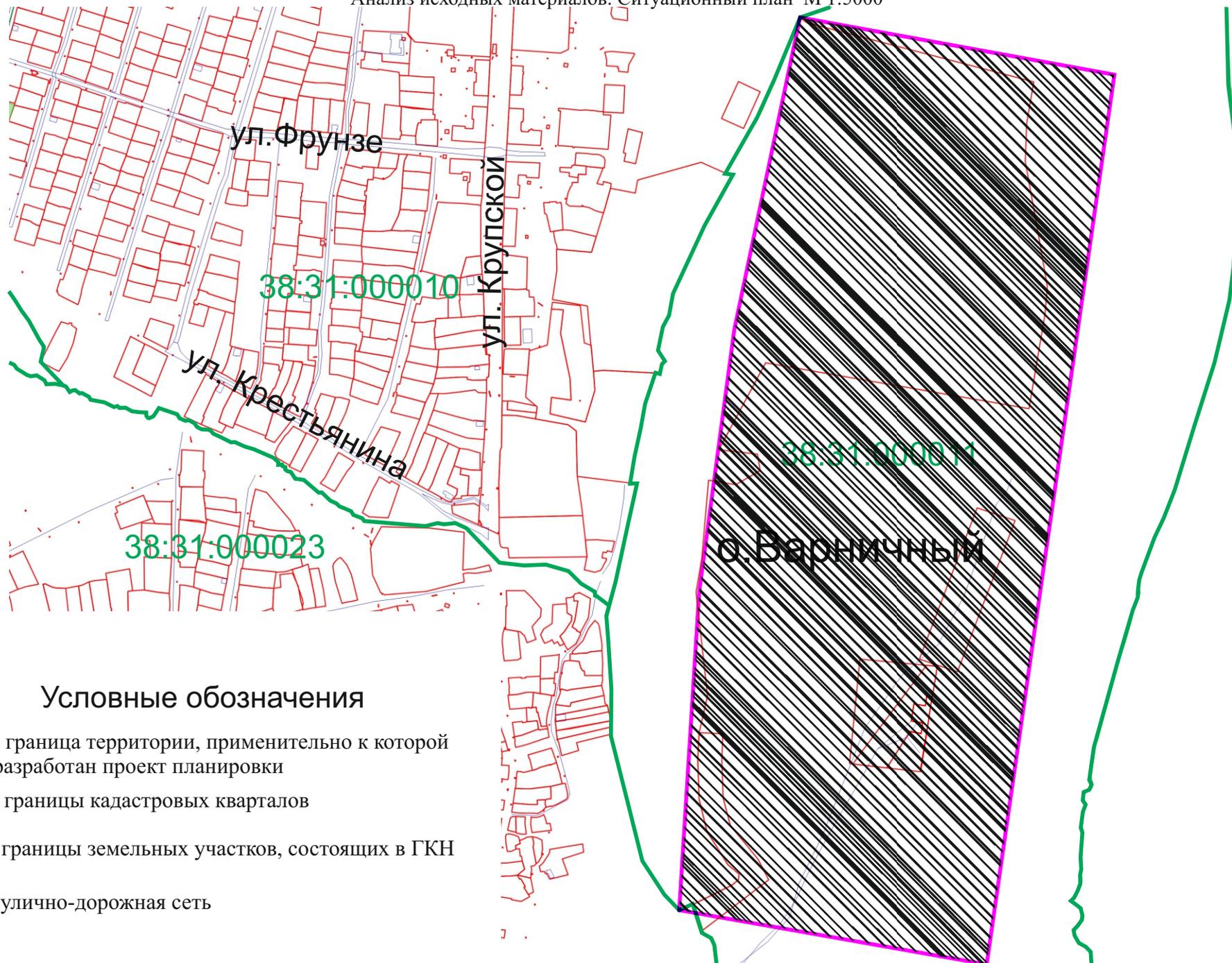
## **СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ**

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».

# ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы

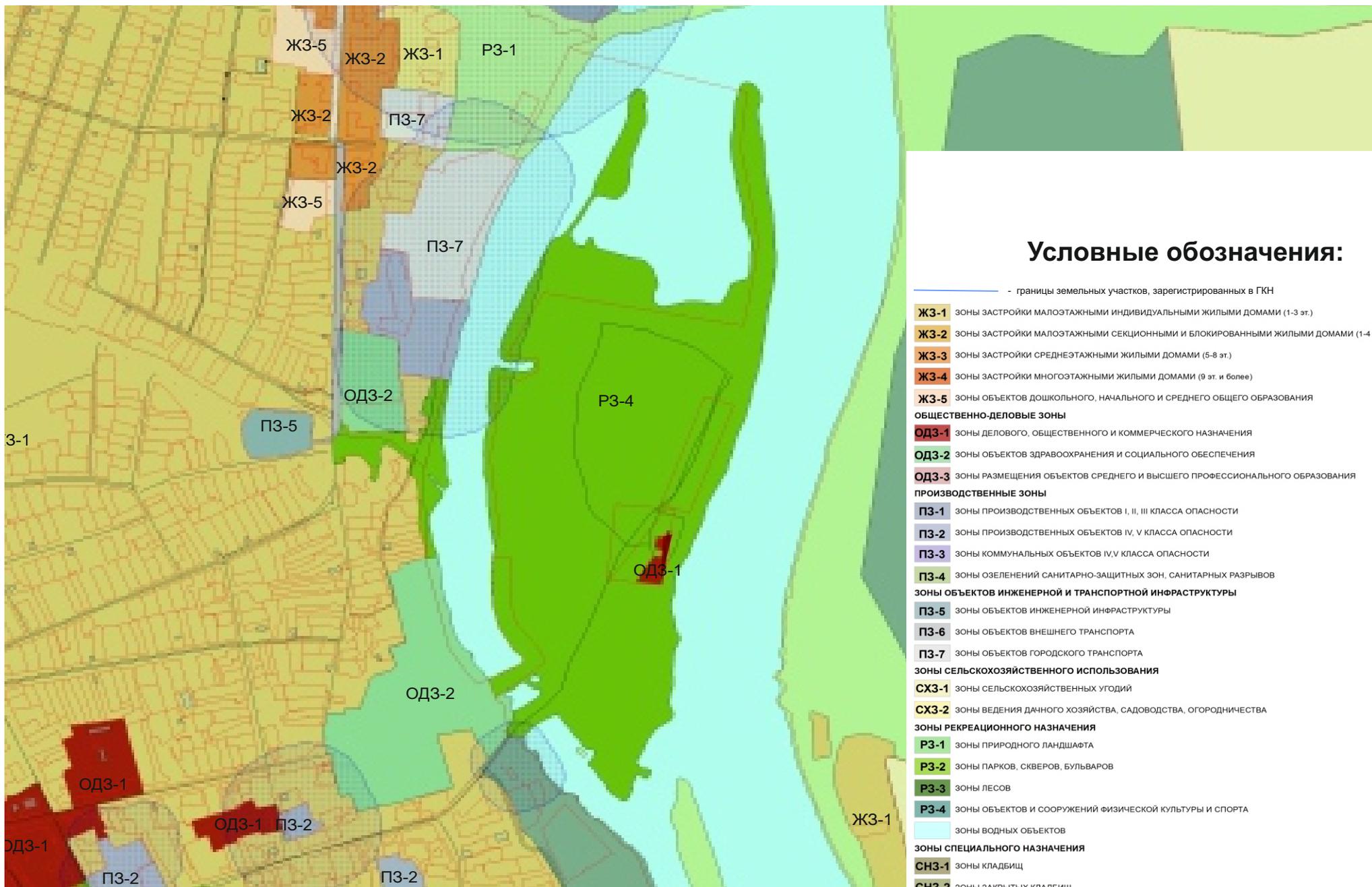
Проект планировки и проект межевания территории в районе о.Варничный  
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации  
Анализ исходных материалов. Ситуационный план М 1:5000



Условные обозначения

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

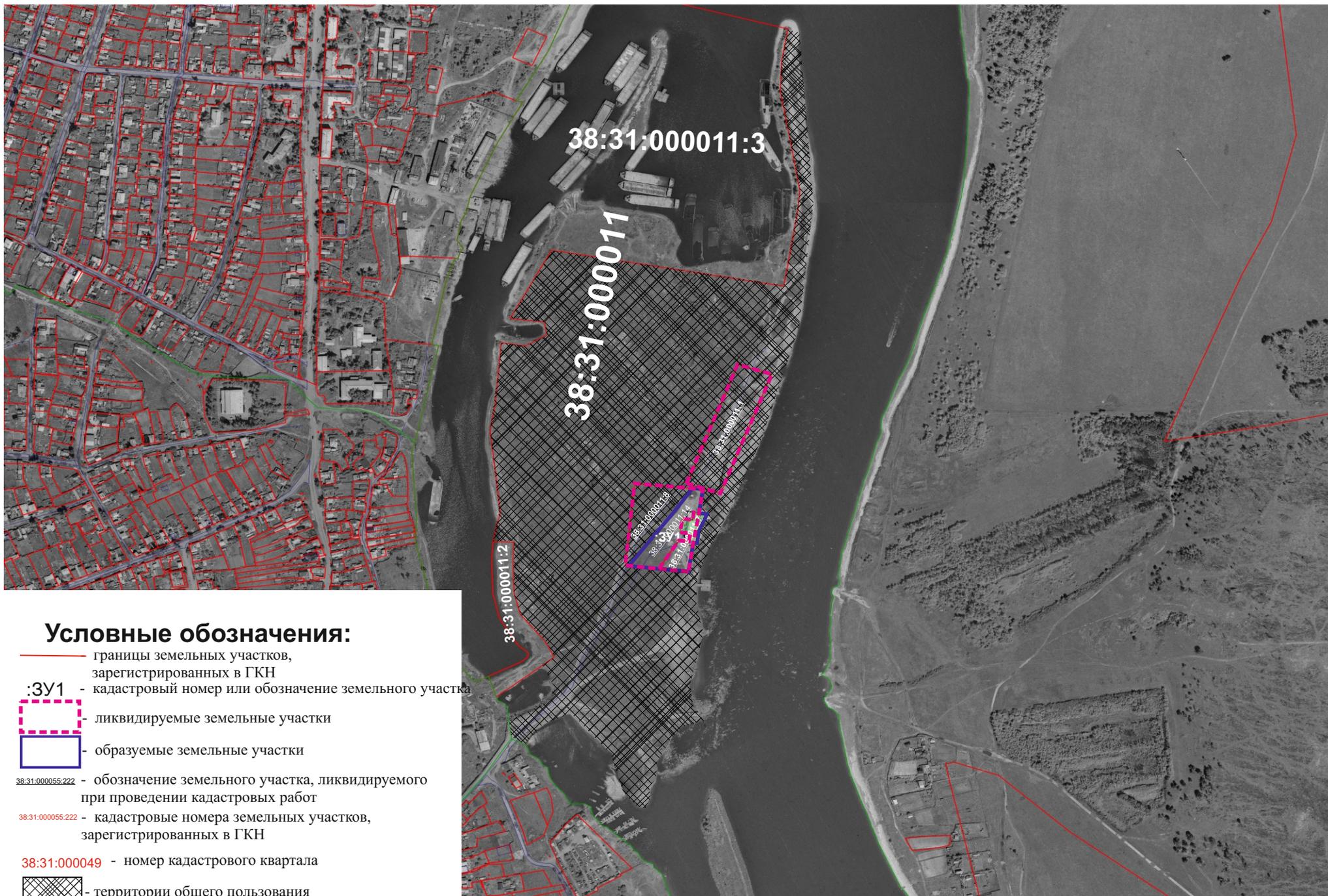
**Проект планировки и проект межевания территории о. Варничный  
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации**  
Анализ исходных материалов. Фрагмент Правил землепользования и  
застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское» М 1:5000



### 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
- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**
- 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
- ПЗ-5** зоны объектов инженерной и транспортной 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 о. Варничный  
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации  
Чертеж проекта межевания М 1:5000



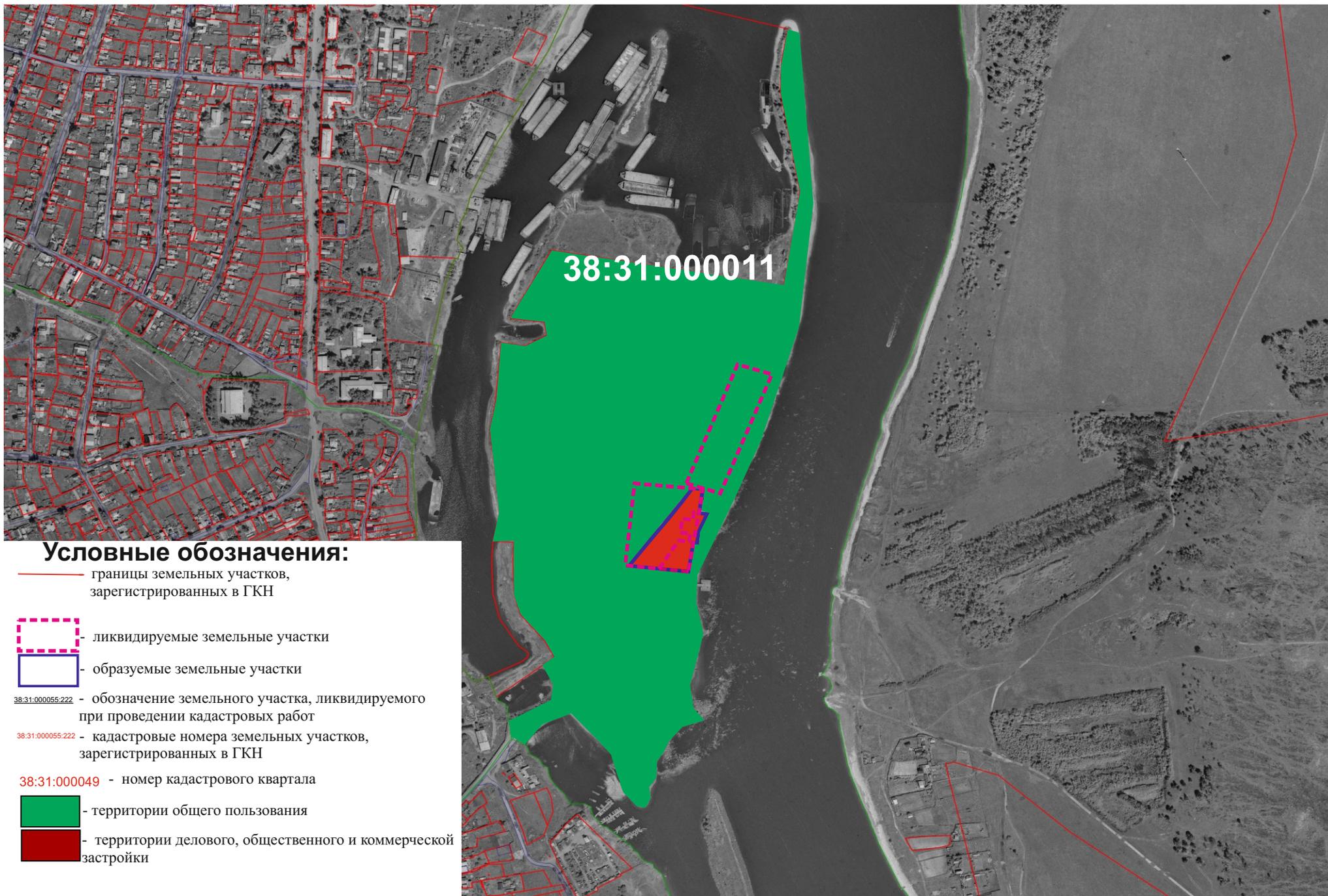
**Условные обозначения:**

- границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
- :3У1 - кадастровый номер или обозначение земельного участка
- ликвидируемые земельные участки
- образуемые земельные участки
- 38.31.000055.222 - обозначение земельного участка, ликвидируемого при проведении кадастровых работ
- 38.31.000055.222 - кадастровые номера земельных участков, зарегистрированных в ГКН
- 38:31:000049 - номер кадастрового квартала
- территории общего пользования

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы

Проект планировки и проект межевания территории о. Варничный  
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации  
Чертеж проекта планировки М 1:5000



**Условные обозначения:**

- границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
- - ликвидируемые земельные участки
- - образуемые земельные участки
- 38:31:000055.222 - обозначение земельного участка, ликвидируемого при проведении кадастровых работ
- 38:31:000055.222 - кадастровые номера земельных участков, зарегистрированных в ГКН
- 38:31:000049 - номер кадастрового квартала
- - территории общего пользования
- - территории делового, общественного и коммерческой застройки