

Утвержден постановлением  
администрации г. Усолье-Сибирское  
от 27.04.2018г. № 857

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Местоположение:** в районе пр-кт Ленинский - пр-кт Красных партизан г. Усолье-Сибирское  
Иркутской области Российской Федерации

**Заказчик:** Хамадеев Салават Фаритович

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 земельных участков.</li> <li>4. Сведения о границах земельных участков, образуемых в результате перераспределения.</li> <li>5. Сведения о зонах действия публичных сервитутов.</li> <li>6. Сведения об особо охраняемых природных территориях</li> <li>7. Заключение</li> </ol>	3-6
	<b>Графические материалы:</b>	
	Ситуационный план	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>	
	<b>Графические материалы:</b>	
	План межевания территории	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 пр-кт Ленинский - пр-кт Красных партизан г. Усолье-Сибирское Иркутской области.

Проект планировки и межевания территории, разработан ОАО «Госземкадастрсъемка» - ВИСХАГИ на основании постановления администрации города Усолье-Сибирское № 2452 от 10.11.2017г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории в районе пр-кт Ленинский пр-кт Красных партизан г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации»

Подготовка проекта планировки и межевания территории осуществляется в целях установления границ застроенных 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 расположенной в районе пр-кт Ленинский - пр-кт Красных партизан 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 (№ 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 № 3800/601/17-515200 от 30.06.2017г.

Проект разработан на топографической съемке масштабе и 1:2000, полученной в фонде администрации г. Усолье-Сибирское. Графические материалы в основной части и в материалах по обоснованию представлены в масштабе 1:2000 на бумажном носителе.

## **3. Определение границ земельных участков.**

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".

Земельный участок :ЗУ1 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000055:54 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности. Территория, включаемая в состав образуемого в результате перераспределения земельного участка, сформирована для эксплуатации существующего объекта недвижимости, представляющего собой здания действующего торгового центра. Граница образуемой части земельного участка установлена 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", данный проектируемый земельный участок расположен в территориальной зоне ОДЗ-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения). Проектом планировки и межевания территории земельному участку устанавливается вид разрешенного использования: «Магазины 4.4.», код 4.4. 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 300 кв. м., максимальный размер земельного участка - 0,1 га.

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

Сведения о характеристиках вновь образуемых земельных участках представлены в таблице 1.

Сведения земельных участках, прекращающих свое существование представлены в таблице 2.

Сведения о границах вновь образуемых и уточняемых земельных участках представлены в таблице 3.

#### **Общие сведения по образуемым земельным участкам**

Таблица 1

Условный номер земельного участка	Местоположение	Разрешенное использование	Категория земель	Площадь образуемого земельного участка, м2
:ЗУ1	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, пр. Ленинский, 68	Магазины 4.4	Земли населенных пунктов	4106

## Ведомость ликвидируемых земельных участков

Таблица 2

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь земельного участка, м2
1	38:31:000055:54	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, пр. Ленинский, 68	Земли населённых пунктов	розничная продажа товаров и оказание услуг	3750

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

Таблица 2

№	:ЗУ1	
	X	Y
1	434084.74	3292552.71
2	434022.58	3292594.47
3	434019.94	3292590.63
4	433991.93	3292549.21
5	434016.53	3292532.57
6	434037.41	3292518.45
7	434054.05	3292507.19
8	434082.06	3292548.61
1	434084.74	3292552.71
внутренний контур		
9	434038.30	3292581.67
10	434038.93	3292582.65
11	434040.55	3292581.57
12	434039.92	3292580.60
9	434038.30	3292581.67

## **5. 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.

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, установлены границы зон с особыми условиями использования территорий. Разработаны чертежи проектов планировки и межевания территории в М 1:2000 и 1:500 на основе топографической съемки территории.

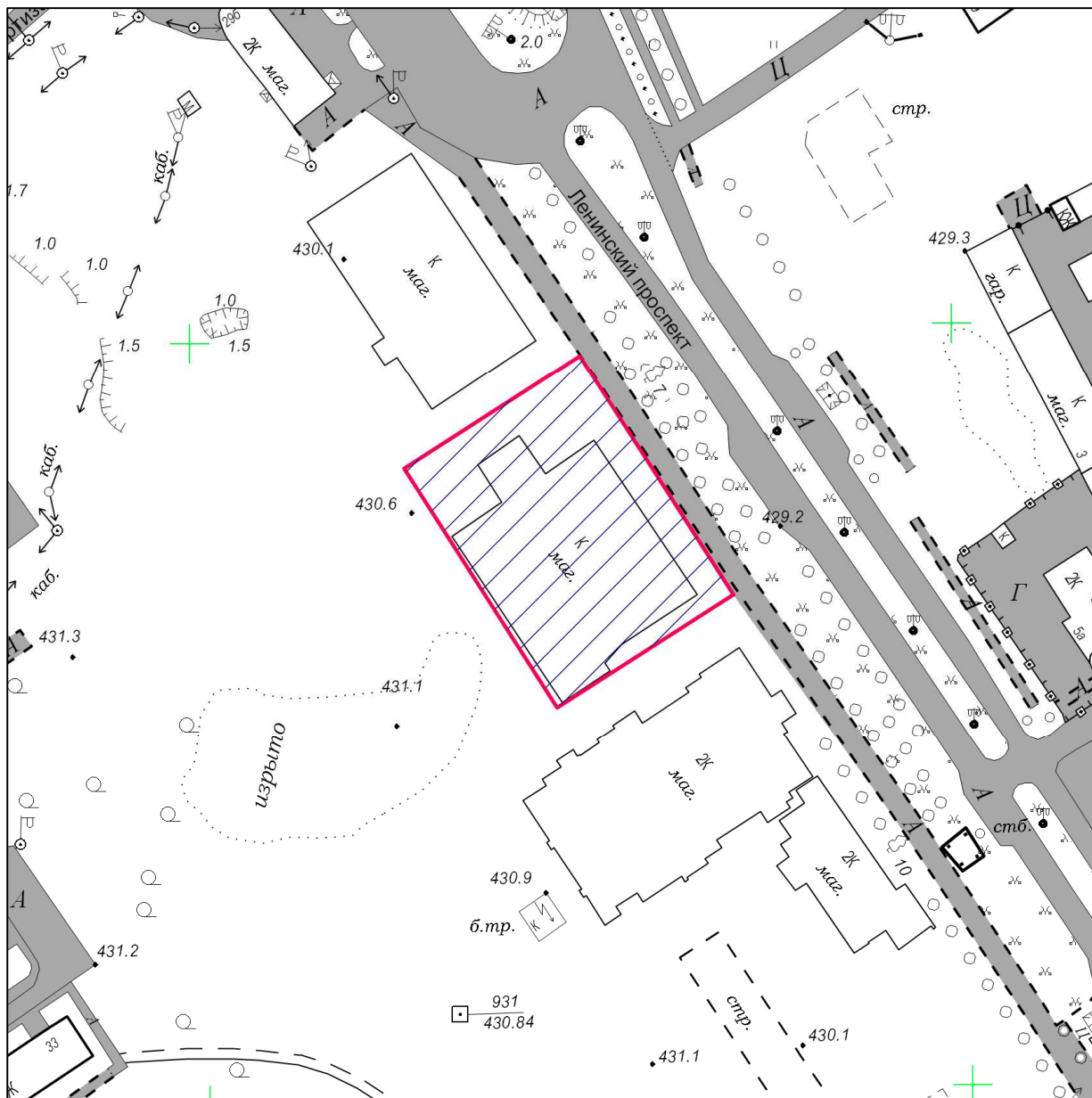
## **СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ**

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 42.13330.2011 "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



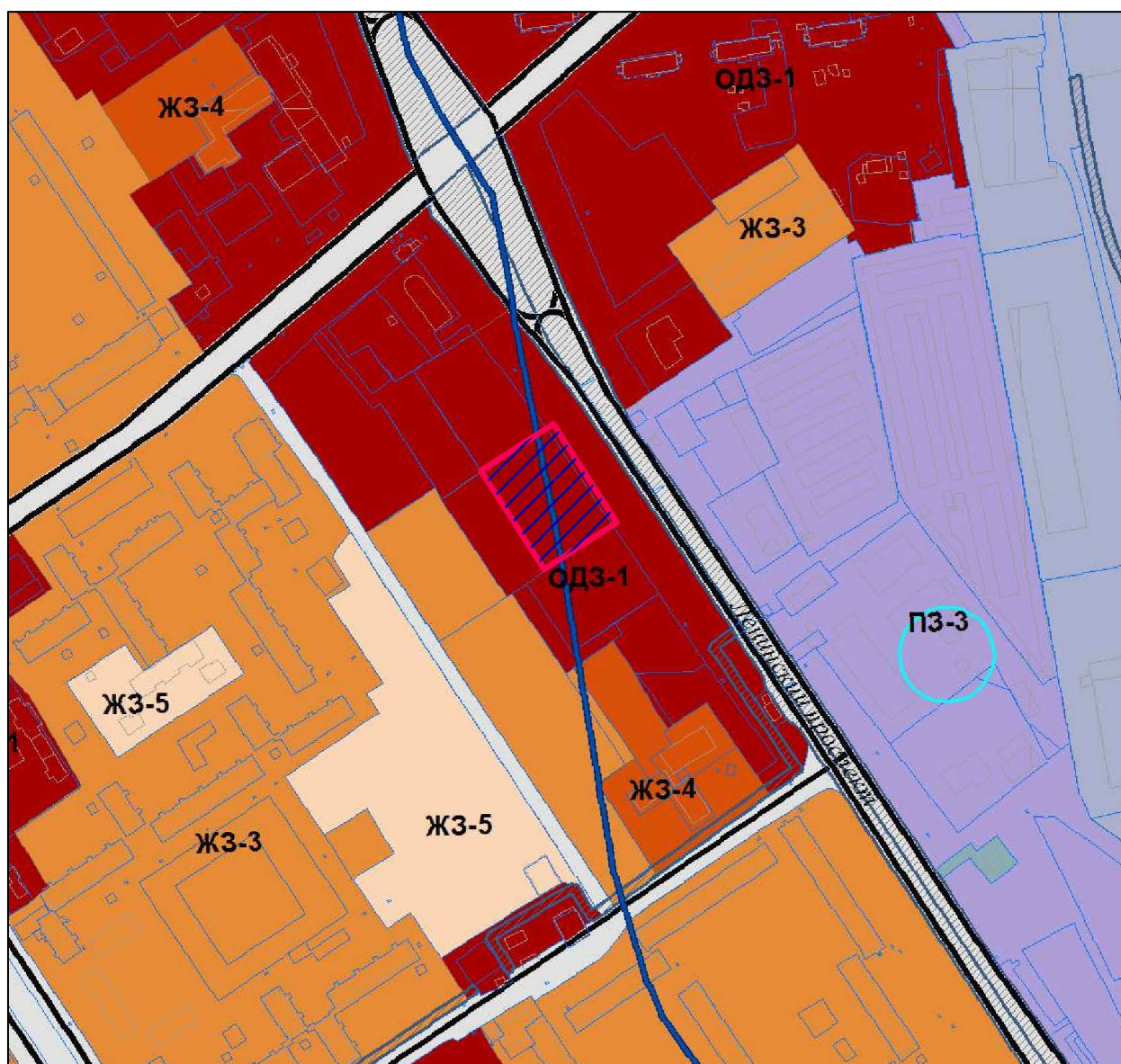
## Условные обозначения:




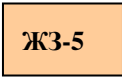

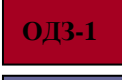
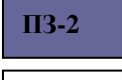
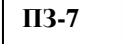
- граница территории, применительно к которой разработан проект планировки и межевания территории



# Фрагмент правил землепользования и застройки г. Усолье-Сибирское





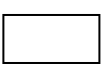



## Условные обозначения:

- |   |   |
|---|---|
|  | - граница территории, применительно к которой разработан проект планировки и межевания территории |
|  | - Зоны застройки малоэтажными секционными и блокированными жилыми домами (1-4 эт.)                |
|  | - Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (5-8 эт.)   |
|  | - Зоны делового, общественного и коммерческого назначения   |
|  | - Зоны промышленных объектов IV, V класса опасности   |
|  | - Зоны объектов городского транспорта   |

# ПЛАН ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



## Условные обозначения:

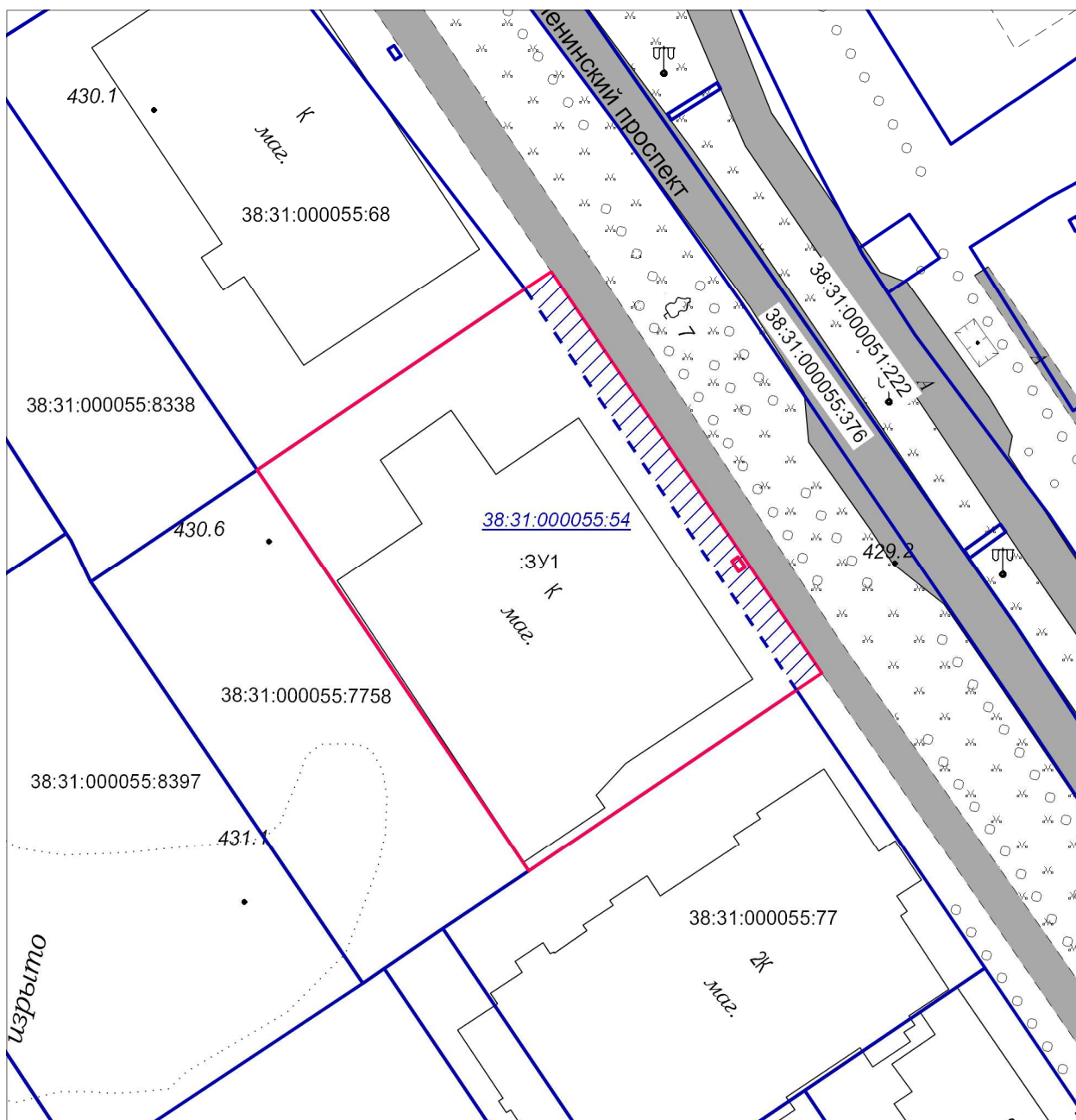
-  – границы проектируемых земельных участков
-  – территория общего пользования
-  – здания, строения
-  – границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
-  – красные линии улиц
-  – отступы от красных линии улиц

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
- [38:31:000036:44](#) - кадастровый номер земельного участка, который ликвидируется при проведении кадастровых работ
- :ЗУ1 - кадастровый номер или обозначение земельного участка