

Утвержден постановлением главы  
администрации г. Усолье-Сибирское

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20 г. № \_\_\_\_\_

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Местоположение:** Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе гаражного кооператива  
№18 "Ветеран" по ул. Куйбышева

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 (1 этап)</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: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, гаражный кооператив №18 "Ветеран" по ул. Куйбышева.

Проект планировки и межевания территории, разработан ООО «Кадастровое Бюро» в целях внесения изменений в проект планировки и межевания территорий, утвержденный постановлением администрации г. Усолье-Сибирское №2681 от 15.11.2016г.

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 № 3800/601/18 -238431 от 06.04.2018г.

– 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 5 метров. 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	435798.83	3290876.44
2	435813.04	3290893.11
3	435837.34	3290921.24
4	435848.03	3290933.41
5	435855.79	3290942.31
6	435853.08	3290944.50
7	435853.61	3290945.15
8	435853.73	3290945.90
9	435853.48	3290948.12
10	435859.72	3290954.90
11	435861.87	3290954.84
12	435862.38	3290954.93
13	435889.26	3290984.60
14	435904.93	3291000.42
15	435918.93	3291010.72
16	435928.84	3291017.39
17	435945.68	3291025.65

#### 4. Определение границ земельных участков.

Настоящим проектом устанавливаются:

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

– границы земельных участков образуемых в результате перераспределения с земельными участками находящимися частной собственности и земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки :ЗУ1 и :ЗУ2 образованы путем образования из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки :ЗУ1 и :ЗУ2 – многоконтурные, состоящие из двух контуров.

Земельный участок :ЗУ3 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000037:1382 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ4 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000037:1383 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ5 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000037:46 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ6 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000037:817 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.

Все проектируемые земельные участки расположены в территориальной зоне ПЗ-7 (Зоны объектов городского транспорта).

Проектом планировки и межевания территории земельному участку :ЗУ1 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 предусмотрены процедуры по внесению изменений в Правила землепользования и застройки в части установления предельного минимального размера земельного участка 100 кв. м., предельного максимального размера земельного участка 200000 кв.м.

Земельному участку :ЗУ2 устанавливается вид разрешенного использования: «Коммунальное обслуживание 3.1.», код 3.1. вида разрешенного использования земельного участка, установленный классификатором видов разрешенного использования земельных участков). Для данного вида разрешенного использования предусмотрены процедуры по внесению изменений в Правила землепользования и застройки в части установления предельного минимального размера земельного участка 1 кв. м., предельного максимального размера земельного участка 5000 кв.м.

Земельным участкам :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5 устанавливается вид разрешенного использования: «Объекты придорожного сервиса 4.9.1.», код 4.9.1 вида разрешенного использования земельного участка, установленный классификатором видов разрешенного использования земельных участков). Для данного вида разрешенного использования предусмотрены процедуры по внесению изменений в Правила землепользования и застройки в части установления предельного минимального размера земельного участка 100 кв. м., предельного максимального размера земельного участка 5000 кв.м.

Земельным участкам :ЗУ6 устанавливается вид разрешенного использования: «Объекты гаражного назначения 2.7.1», код 2.7.1 вида разрешенного использования земельного участка, установленный классификатором видов разрешенного использования земельных участков). Для данного вида разрешенного использования предусмотрены процедуры по внесению изменений в Правила землепользования и застройки в части установления предельного минимального размера земельного участка 18 кв. м., предельного максимального размера земельного участка 1000 кв.м.

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.

Таблица 2

### Общие сведения по образуемым земельным участкам

Условный номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь образуемого земельного участка, м2
:ЗУ1	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Куйбышева	Земли населённых пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0.	430
:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Куйбышева	Земли населённых пунктов	Коммунальное обслуживание 3.1.	605
:ЗУ3	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, гаражный кооператив №18 "Ветеран" по ул. Куйбышева	Земли населённых пунктов	Объекты придорожного сервиса 4.9.1.	334
:ЗУ4	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, гаражный кооператив №18 "Ветеран" по ул. Куйбышева	Земли населённых пунктов	Объекты придорожного сервиса 4.9.1.	279
:ЗУ5	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, гаражный кооператив №18 "Ветеран" по ул. Куйбышева	Земли населённых пунктов	Объекты придорожного сервиса 4.9.1.	1208
:ЗУ6	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, гаражный кооператив №18 "Ветеран" по ул. Куйбышева	Земли населённых пунктов	Объекты гаражного назначения 2.7.1	435

**Ведомость ликвидируемых земельных участков**

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь образуемого земельного участка, м2
1	38:31:000037:1382	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, гаражный кооператив №18 "Ветеран" по ул. Куйбышева	Земли населённых пунктов	Объекты придорожного сервиса	215
2	38:31:000037:1382	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, гаражный кооператив №18 "Ветеран" по ул. Куйбышева	Земли населённых пунктов	Объекты придорожного сервиса	167
3	38:31:000037:46	Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, прилегающий с северо-восточной стороны к гаражному кооперативу № 18 "Ветеран" по ул. Куйбышева	Земли населённых пунктов	для строительства гаражных боксов	607
4	38:31:000037:817	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Куйбышева, 5 б	Земли населённых пунктов	для строительства гаражных боксов	150

Таблица 4

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

№ п/п	:ЗУ1(1)	
	X	Y
1	435853.08	3290944.50
2	435853.61	3290945.15
3	435853.73	3290945.90
4	435853.48	3290948.12
5	435857.53	3290952.52
6	435851.56	3290957.73
7	435846.44	3290962.39
8	435835.98	3290971.68
9	435829.35	3290965.98
10	435848.95	3290947.85
1	435853.08	3290944.50

№ п/п	:ЗУ4	
	X	Y
1	435859.98	3290978.44
2	435849.85	3290988.17
3	435851.47	3290990.41
4	435853.86	3290988.66
5	435858.39	3290994.39
6	435856.19	3290996.36
7	435858.39	3290998.45
8	435868.39	3290988.93
9	435874.95	3290982.86
10	435865.82	3290973.24
1	435859.98	3290978.44

№ п/п	:3Y1(2)	
	X	Y
1	435846.70	3290983.79
2	435849.85	3290988.17
3	435859.98	3290978.44
4	435865.82	3290973.24
5	435873.08	3290966.74
6	435869.41	3290962.69
7	435862.21	3290969.44
8	435856.36	3290974.97
1	435846.70	3290983.79
№ п/п	:3Y2(1)	
	X	Y
1	435857.53	3290952.52
2	435851.56	3290957.73
3	435862.21	3290969.44
4	435869.41	3290962.69
5	435862.38	3290954.93
6	435861.87	3290954.84
7	435859.72	3290954.90
1	435857.53	3290952.52
№ п/п	:3Y2(2)	
	X	Y
1	435873.08	3290966.74
2	435865.82	3290973.24
3	435874.95	3290982.86
4	435879.85	3290988.00
5	435887.90	3290996.69
6	435886.67	3290998.25
7	435892.78	3291002.39
8	435895.49	3291004.90
9	435900.43	3291007.82
10	435904.93	3291000.42
11	435889.26	3290984.60
12	435873.08	3290966.74
13	435899.72	3290996.22
14	435898.89	3290997.04
15	435897.51	3290995.67
16	435898.33	3290994.84
1	435899.72	3290996.22
№ п/п	:3Y3	
	X	Y
1	435835.98	3290971.68
2	435836.69	3290972.29
3	435845.51	3290982.14
4	435846.70	3290983.79
5	435856.36	3290974.97

№ п/п	:3Y5	
	X	Y
1	435874.95	3290982.86
2	435868.39	3290988.93
3	435858.39	3290998.45
4	435856.19	3290996.36
5	435826.92	3291020.65
6	435825.39	3291021.93
7	435832.82	3291020.96
8	435837.40	3291021.99
9	435849.08	3291022.56
10	435857.71	3291022.93
11	435861.01	3291022.18
12	435865.26	3291022.49
13	435869.32	3291024.81
14	435873.32	3291019.53
15	435875.01	3291017.22
16	435878.87	3291012.06
17	435884.18	3291005.13
18	435882.50	3291003.98
19	435886.67	3290998.25
20	435887.90	3290996.69
21	435879.85	3290988.00
1	435874.95	3290982.86
№ п/п	:3Y6	
	X	Y
1	435884.18	3291005.13
2	435878.87	3291012.06
3	435875.01	3291017.22
4	435873.32	3291019.53
5	435869.32	3291024.81
6	435873.41	3291027.15
7	435890.73	3291028.84
8	435891.53	3291025.85
9	435891.65	3291025.44
10	435891.77	3291025.01
11	435893.38	3291019.21
12	435900.43	3291007.82
13	435895.49	3291004.90
14	435892.78	3291002.39
15	435888.63	3291008.17
1	435884.18	3291005.13



## **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 проектируемый земельный участок :ЗУ1, частично расположен в охранной зоне подземной теплотрассы. Проектируемый земельный участок :ЗУ2 сформирован в пределах охранной зоны подземной теплотрассы.

Настоящим проектом установление публичных сервитутов не предусмотрено.

## **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.

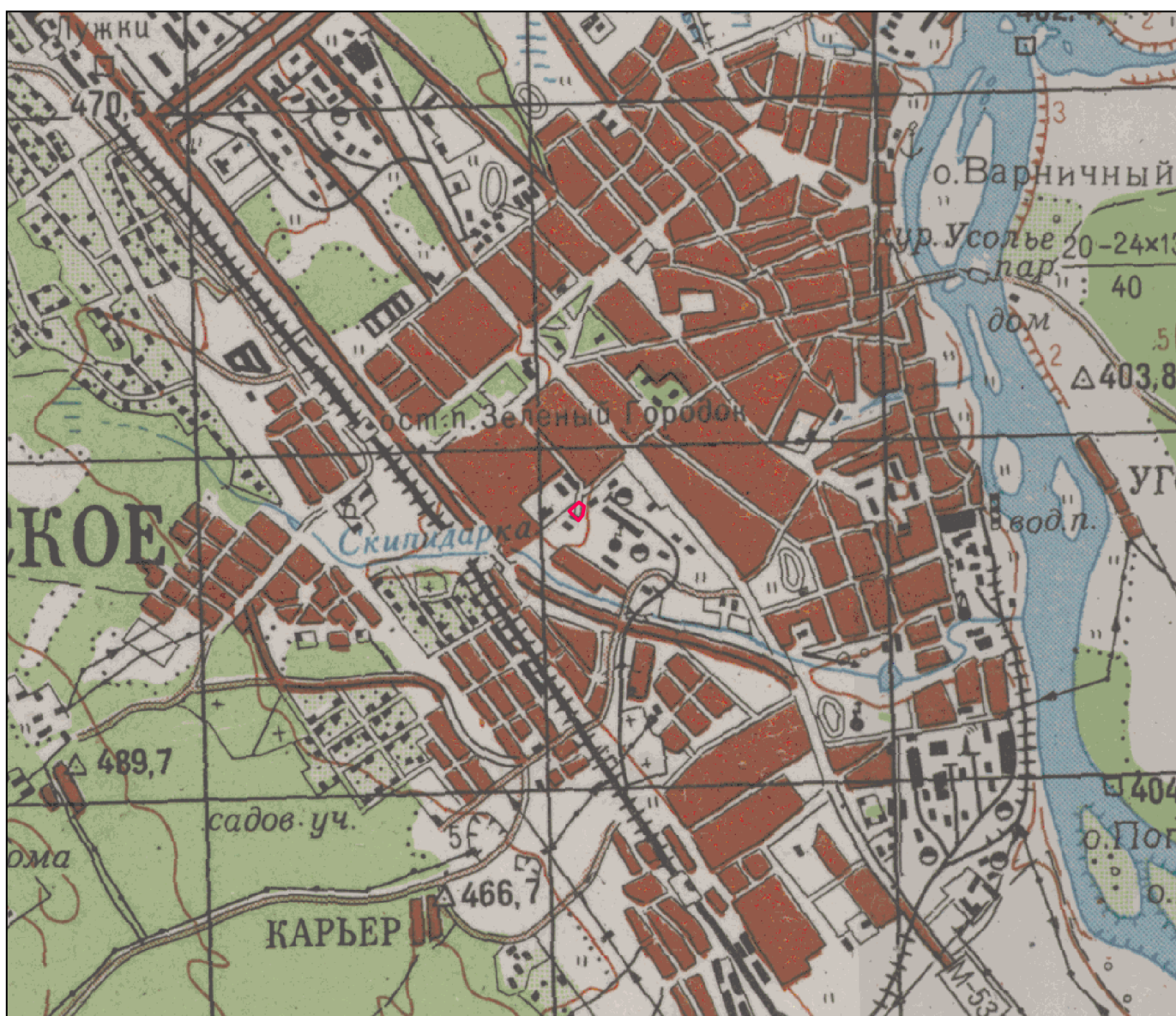
## СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ

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:


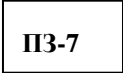


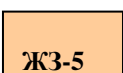



- граница территории, применительно к которой разработан проект планировки и межевания территории

# Фрагмент правил землепользования и застройки г. Усолье-Сибирское



## Условные обозначения:











	- граница территории, применительно к которой разработан проект планировки и межевания территории
	- Зоны объектов городского транспорта
	- 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 делового, общественного и коммерческого назначения

# ПЛАН ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



Масштаб 1:800

## Условные обозначения:

	– границы проектируемого земельного участка		– кадастровый номер или обозначение земельного участка, который ликвидируется при проведении кадастровых работ
	– красные линии улиц		– номер кадастрового квартала
	– отступы от красных линии улиц		– граница земельного участка, ликвидируемая при проведении кадастровых работ
	– обозначение проектируемого земельного участка		– охранная зона подземной теплотрассы
	– кадастровый номер или обозначение земельного участка, границы которого не изменяются при проведении кадастровых работ		– границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН

часть 1.2

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ





Графические материалы

# ПЛАН МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Масштаб 1:800

## Условные обозначения:

	– граница проектируемого земельного участка	<u>:44</u>	– кадастровый номер или обозначение земельного участка, который ликвидируется при проведении кадастровых работ
	– границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН	38:31:000056	– номер кадастрового квартала
	– граница земельного участка, ликвидируемая при проведении кадастровых работ	:3У1	– обозначение проектируемого земельного участка
	– граница кадастрового квартала	:83	– кадастровый номер или обозначение земельного участка, границы которого не изменяются при проведении кадастровых работ



# ПРИЛОЖЕНИЕ