

Утвержден постановлением администрации  
города Усолье-Сибирское  
от 2019г. №

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

***УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА***

**Местоположение:** Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье-Сибирское,  
в районе земельного участка № 11А по пр-кту Космонавтов

**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	15
	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, расположенной в районе земельного участка № 11 А по пр-кту Космонавтов Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.

Проект планировки и межевания территории разработан в отношении земельных участков 38:31:000055:383, 38:31:000055:452, 38:31:000055:71, 38:31:000055:7718, а так же в отношении планировочной единицы расположенной в районе земельного участка № 11 А по пр-кту Космонавтов г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации на основании постановления администрации города Усолье-Сибирское № 1150 от 13.06.2018г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории Ватутина - ул. Стопани - ул. Куйбышева 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 в районе земельного участка № 11 А по пр-кту Космонавтов 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 07.09.206г. № 60/6. Карта градостроительного зонирования;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утвержденные решением городской Думы от 28.01.206г. № 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 путем перераспределения земельного участка с

кадастровым номером 38:31:000055:439 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ2 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000055:7718 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ3 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000055:46 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ4 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000055:7718 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ5 образован из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельный участок :ЗУ6 образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 38:31:000055:383 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 муниципального образования «город Усолье-Сибирское».

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское», проектируемые земельные участки :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ6 расположены в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ - 1), для земельных участков :ЗУ2, :ЗУ3 необходимо внесение изменений в Правила землепользования и застройки в части изменений территориальной зоны на зону городского транспорта, для проектируемых земельных участков :ЗУ1, :ЗУ4, :ЗУ5 необходимо внесение изменений в Правила землепользования и застройки в части изменений территориальной зоны на зону парков, скверов и бульваров (РЗ-3). Проектом планировки и межевания территории образуемым земельным участкам, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

- :ЗУ1 - «Отдых (рекреация) 5.0»;
- :ЗУ2 –«Обслуживание автотранспорта 4.9.»;
- :ЗУ3 –«Обслуживание автотранспорта 4.9.»;
- :ЗУ4 - «Отдых (рекреация) 5.0»;
- :ЗУ5 - «Отдых (рекреация) 5.0»;
- :ЗУ6 - «Магазины 4.4»;

Код 4.9, код 5.1 вида разрешенного использования земельных участков установлены классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. № 540.

Для вида разрешенного использования «**магазины 4.4.**» Правилами землепользования и застройки установлены следующие параметры разрешенного использования: минимальный размер земельного участка 300 кв. м. Максимальный размер земельного участка 0, 1 га. Минимальный размер земельного участка для существующих объектов в целях оформления прав на земельный участок в порядке, установленном статьей 39.20 Земельного кодекса, не регламентируется.

Отступ от красной линии - не менее 5 метров, при новом строительстве. Максимальное количество этажей – до 2 эт. Высота – до 10 м. Минимальный процент озеленения – 10%. 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. **Перед постановкой на кадастровый учет проектируемого земельного участкам :ЗУ6 необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.**

Для вида разрешенного использования «**обслуживание автотранспорта 4.9.**» Правилами землепользования и застройки установлены следующие параметры разрешенного использования: минимальный размер земельного участка – 0,001 га. Минимальный размер земельного участка для автостоянок принимать из расчета 22,5 кв. м. на одно машино-место, при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов - 18 кв. м на одно машино-место. Максимальный размер земельного участка – 1 га. Надземные стоянки автомобилей высотой не более 9 этажей (ярусов), подземные – не более 5 этажей (ярусов). Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений- не менее 1м. Отступ от красных линий- не менее 5м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка -70%.

Для вида разрешенного использования «**отдых (рекреация) 5.0.**» Правилами землепользования и застройки установлены следующие параметры разрешенного использования: Минимальный размер земельного участка – 0,01 га. Максимальный размер земельного участка – 20,0 га. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений- не подлежит установлению. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - не подлежит установлению.

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.

#### **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

<b>Условный номер земельного участка</b>	<b>Местоположение</b>	<b>Категория земель</b>	<b>Разрешенное использование</b>	<b>Площадь образуемого земельного участка, м2</b>
:ЗУ1	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье – Сибирское	земли населенных пунктов	отдых (рекреация) 5.0.	4987
:ЗУ2	Российская Федерация, Иркутская обл., г.Усолье-Сибирское, в районе кафе «Космос» по пр-кту Космонавтов	земли населенных пунктов	обслуживание автотранспорта 4.9	8453
:ЗУ3	Российская Федерация, Иркутская обл., г.Усолье-Сибирское, в районе кафе «Космос» по пр-кту Космонавтов	земли населенных пунктов	обслуживание автотранспорта 4.9	5010
:ЗУ4	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье – Сибирское	земли населенных пунктов	отдых (рекреация) 5.0.	945

:ЗУ5	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье – Сибирское	земли населенных пунктов	отдых (рекреация) 5.0.	2655
:ЗУ5	Российская Федерация, Иркутская область, г. Усолье – Сибирское, пр-кт Космонавтов, 11А	земли населенных пунктов	объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекатель ные центры (комплексы) 4.2.	3670

### Ведомость ликвидируемых земельных участков

Таблица 2

Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь ликвидируем ого земельного участка, м2
38:31:000055:43 9	Иркутская область, г.Усолье-Сибирское, в районе кафе «Космос» по проспекту Космонавтов	земли населенных пунктов	под строительство гостиничного комплекса	805
38:31:000055:77 18	Иркутская область, г.Усолье-Сибирское, в районе автостоянки по пр-кту Космонавтов	земли населенных пунктов	для строительства Дома быта	1946
38:31:000055:71	Иркутская обл., г.Усолье-Сибирское, расположенный в городе Усолье-Сибирское, по пр. Космонавтов, в районе кафе «Космос»	земли населенных пунктов	Для эксплуатации сооружения - платной автостоянки на 150 единиц автотранспорта	7084
38:31:000055:46	Иркутская область., г. Усолье-Сибирское, расположенный в районе кафе «Космос» по пр. Космонавтов	земли населенных пунктов	для эксплуатации гаражных боксов	3517
38:31:000055:38 3	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, пр-кт Космонавтов, 11 А	земли населенных пунктов	для строительства торгово-развлекательного комплекса	3000

38:31:000055:45 2	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, в районе кафе "Космос" по проспекту Космонавтов	земли населенных пунктов	для строительства пивного бара	359
----------------------	--	--------------------------------	-----------------------------------	-----

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

Таблица 3

:ЗУ1			:ЗУ2		
Номер точки	Координата X	Координата Y	Номер точки	Координата X	Координата Y
1	433603.07	3292349.25	1	433508.77	3292413.73
2	433589.60	3292328.92	2	433542.61	3292391.11
3	433586.21	3292326.92	3	433543.60	3292390.44
4	433579.77	3292330.75	4	433577.32	3292366.91
5	433578.52	3292331.68	5	433579.05	3292365.70
6	433578.20	3292331.90	6	433589.74	3292358.42
7	433535.72	3292361.51	7	433596.55	3292368.46
8	433503.33	3292383.37	8	433602.81	3292377.70
9	433483.96	3292396.44	9	433638.36	3292430.20
10	433481.87	3292393.18	10	433627.66	3292437.34
11	433462.60	3292405.73	11	433592.52	3292461.24
12	433464.89	3292409.31	12	433557.38	3292485.14
13	433460.30	3292412.33	13	433516.64	3292425.24
14	433483.44	3292447.42	14	433510.48	3292416.24
15	433516.64	3292425.24	1	433508.77	3292413.73
16	433510.48	3292416.24	:ЗУ3		
17	433508.77	3292413.73	Номер точки	Координата X	Координата Y
18	433542.61	3292391.11			
19	433543.60	3292390.44	1	433579.45	3292521.19
20	433577.32	3292366.91	2	433586.31	3292527.01
21	433579.05	3292365.70	3	433648.84	3292484.49
22	433589.74	3292358.42	4	433656.36	3292479.40
23	433590.98	3292357.58	5	433666.71	3292472.40
1	433603.07	3292349.25	6	433661.26	3292464.28
Внутренний контур объекта			7	433638.36	3292430.20
24	433582.70	3292336.00	8	433627.66	3292437.34
25	433581.62	3292334.39	9	433592.52	3292461.24
26	433580.65	3292335.03	10	433557.72	3292485.70
27	433581.66	3292336.64	11	433568.03	3292502.53
24	433582.70	3292336.00	1	433579.45	3292521.19
Внутренний контур объекта			:ЗУ4		
24	433490.61	3292395.68	Номер точки	Координата X	Координата Y
25	433489.98	3292394.72			
26	433488.36	3292395.80	1	433595.83	3292367.43
27	433488.99	3292396.76	2	433608.98	3292358.16
24	433490.61	3292395.68	3	433641.06	3292406.57

<b>:ЗУ5</b>			4	433691.72	3292483.49
<b>Номер точки</b>	<b>Координата X</b>	<b>Координата Y</b>	5	433693.37	3292487.33
			6	433693.75	3292489.68
1	433643.760000	3292515.300000	7	433692.14	3292492.01
2	433642.810000	3292515.610000	8	433696.11	3292498.47
3	433643.120000	3292516.560000	9	433677.63	3292511.35
4	433644.070000	3292516.250000	10	433656.36	3292479.40
1	433643.760000	3292515.300000	11	433666.71	3292472.40
Внутренний контур объекта			12	433661.26	3292464.28
5	433609.40	3292539.39	13	433638.36	3292430.20
6	433608.73	3292538.66	14	433602.81	3292377.70
7	433608.07	3292539.23	1	433595.83	3292367.43
8	433608.67	3292540.02	Внутренний контур объекта		
5	433609.40	3292539.39	15	433640.05	3292418.17
Внутренний контур объекта			16	433638.95	3292416.57
12	433643.76	3292515.30	17	433637.99	3292417.23
13	433642.81	3292515.61	18	433639.08	3292418.83
14	433643.12	3292516.56	15	433640.05	3292418.17
15	433644.07	3292516.25	<b>:ЗУ6</b>		
12	433643.76	3292515.30	<b>Номер точки</b>	<b>Координата X</b>	<b>Координата Y</b>
			1	433506.39	3292437.33
			2	433574.77	3292538.56
				433572.67	3292539.93
			4	433547.90	3292556.71
			5	433546.10	3292557.98
			6	433477.43	3292456.93
			7	433479.42	3292455.76
			8	433485.04	3292464.03
			9	433509.87	3292447.21
			10	433504.27	3292438.93
			1	433506.39	3292437.33

## **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 1:2000 и М 1:5000 на основе топографической съемки территории.

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

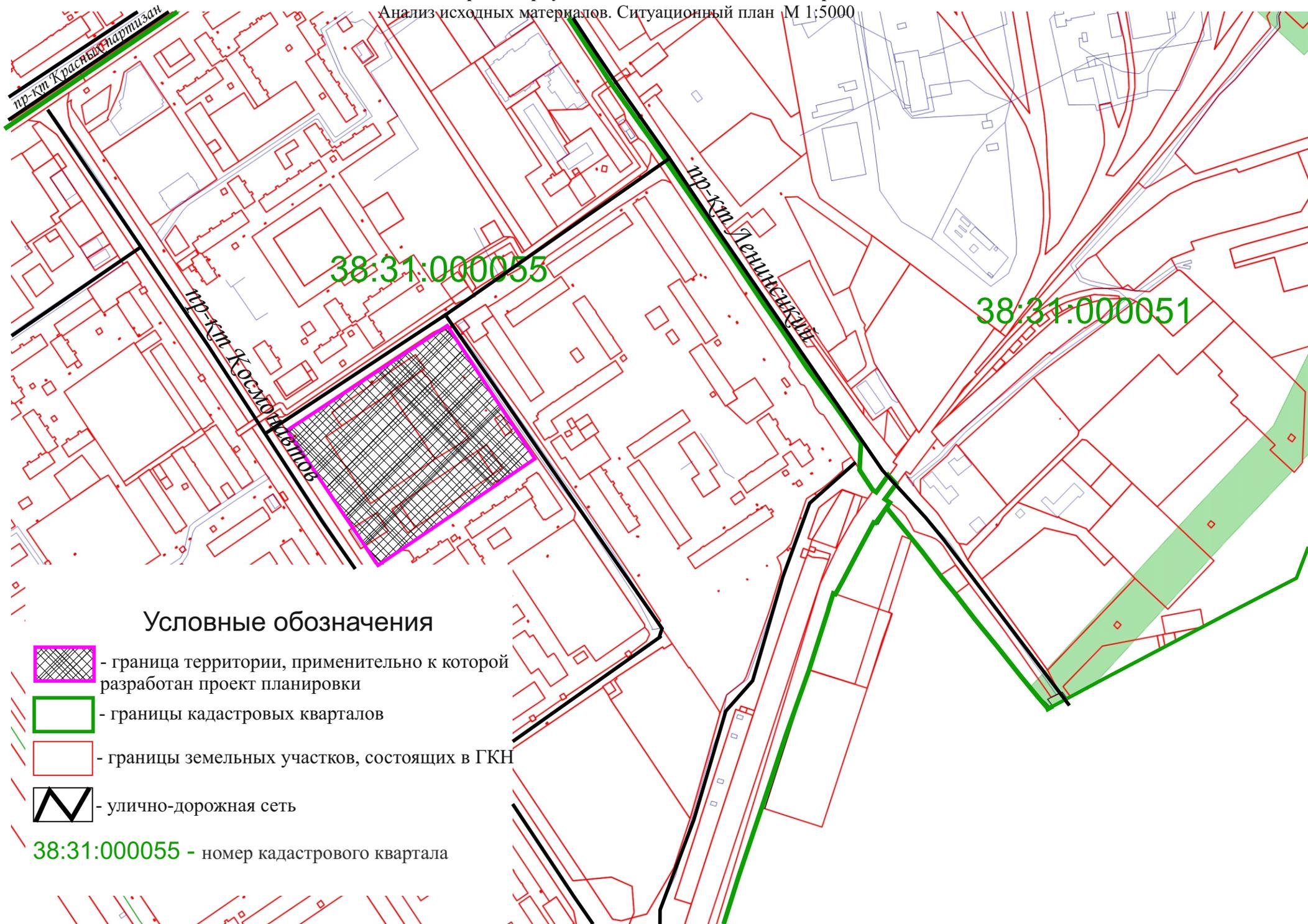
1. Градостроительный кодекс РФ.
2. Земельный кодекс РФ.
3. Федеральный закон от 10.01.2002г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
4. Федеральный закон от 21.02.1992г. №2395-1 «О недрах».
5. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
6. СНиП 11-04-2003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

Проект планировки и проект межевания территории в районе земельного участка № 11А по пр-кту Космонавтов  
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации

Анализ исходных материалов. Ситуационный план М 1:5000

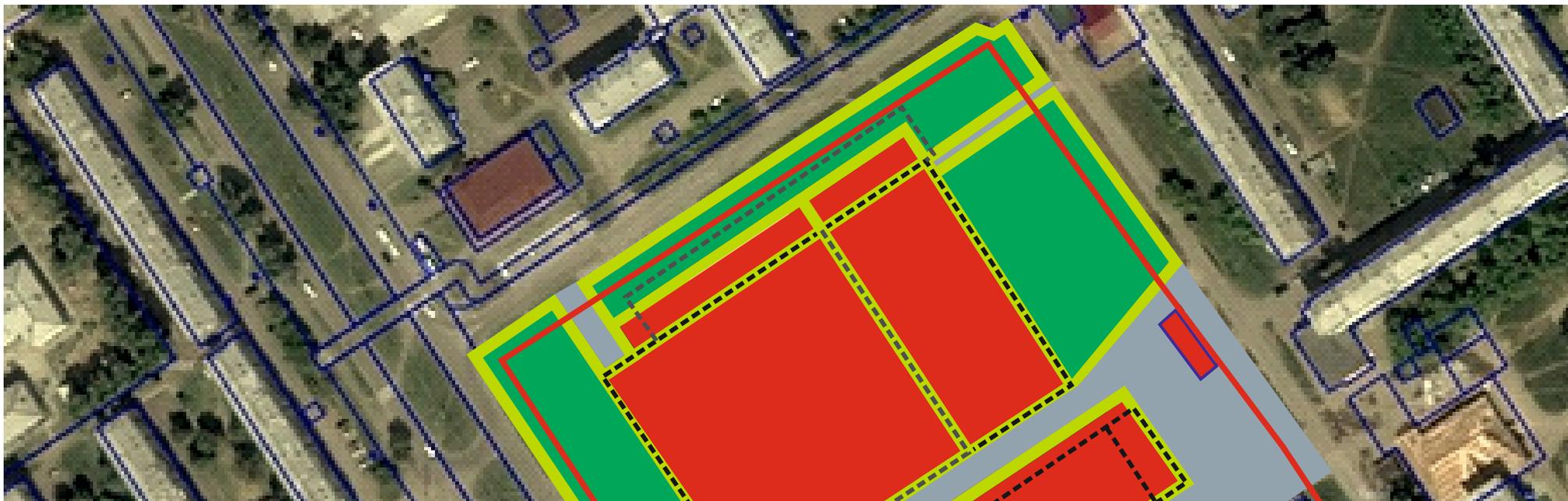


Условные обозначения

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

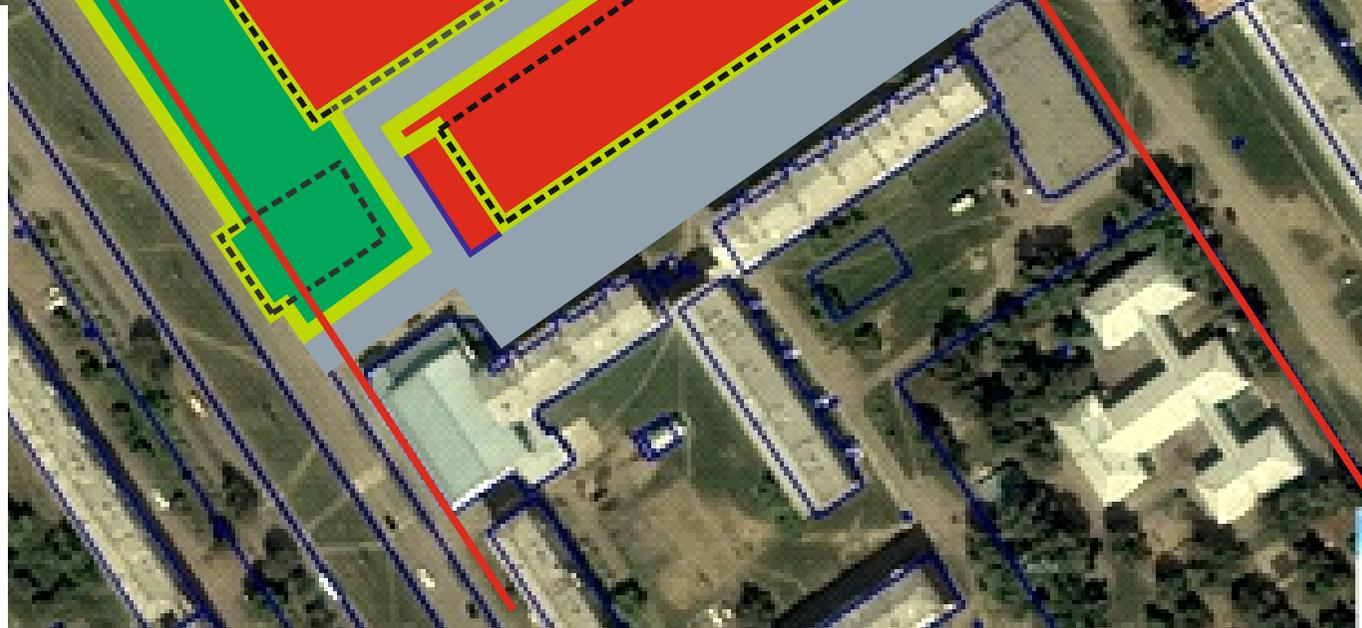
38:31:000055 - номер кадастрового квартала

Проект планировки и проект межевания территории в районе земельного участка № 11А по пр-кту Космонавтов  
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации  
Чертеж проекта планировки М 1:2000

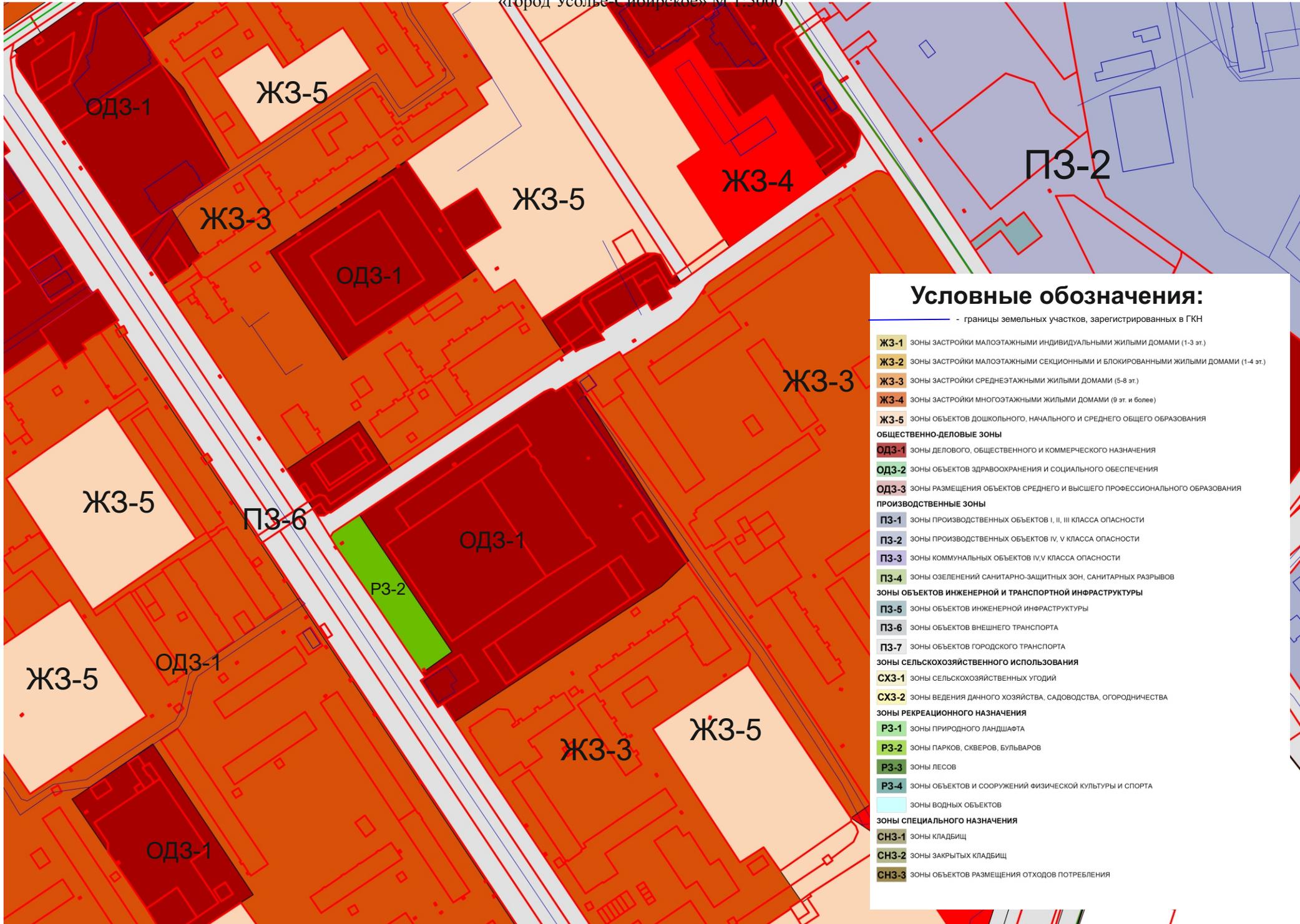


**Условные обозначения:**

-  - границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
-  - устанавливаемые красные линии
-  - ликвидируемые земельные участки
-  - образуемые земельные участки
-  - территории объектов городского транспорта
-  - территории застройки делового, общественного и коммерческого назначения
-  - территории парков, скверов, бульваров



Проект планировки и проект межевания территории в районе земельного участка № 11А по пр-кту Космонавтов  
 Анализ исходных материалов. Фрагмент Правил землепользования и застройки муниципального образования  
 «город Усолье-Сибирское» М 1:5000



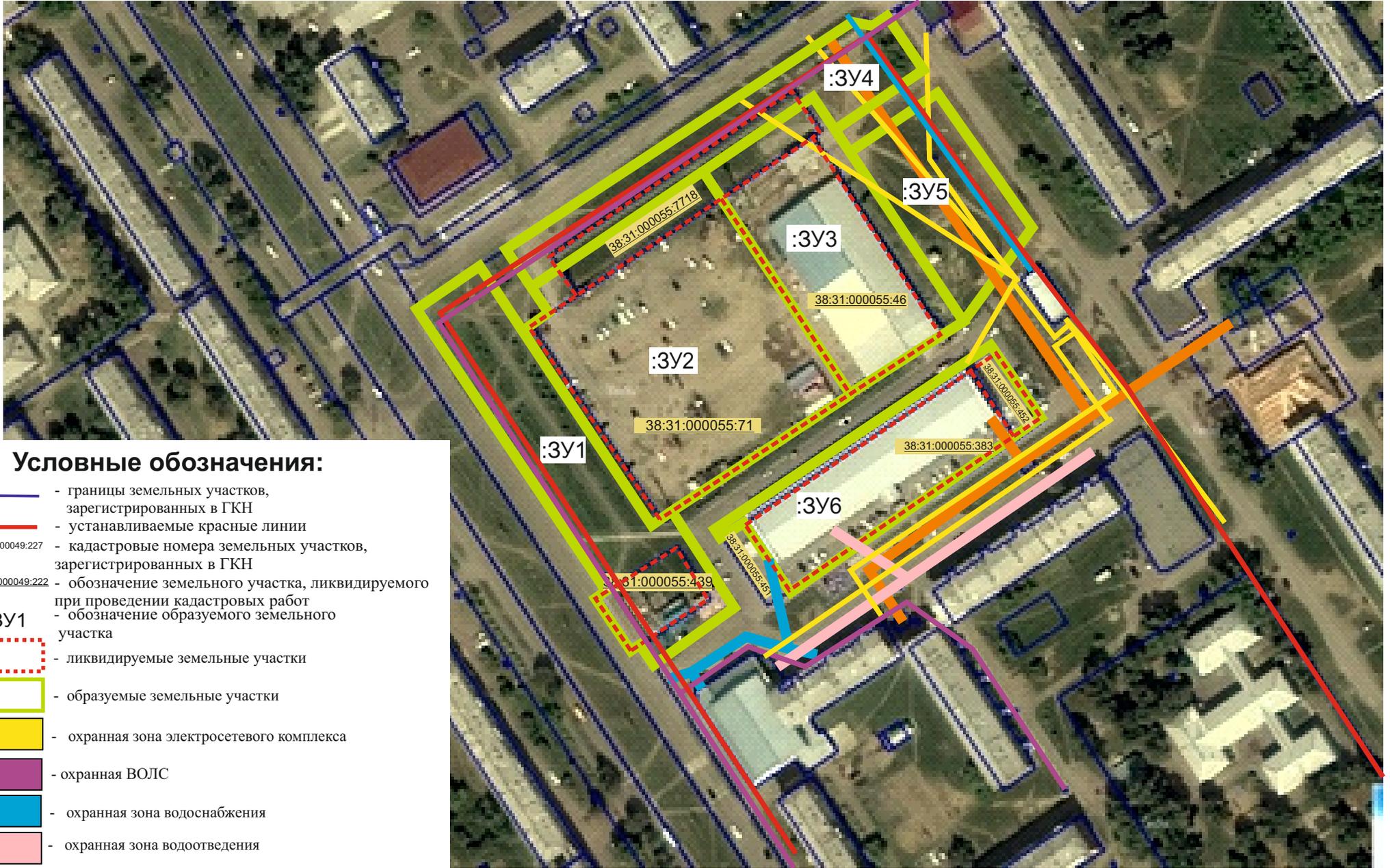
**Условные обозначения:**

- 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
- ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
- ПЗ-5** зоны объектов инженерной 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 МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Графические материалы

**Проект планировки и проект межевания территории в районе земельного участка № 11А по пр-кту Космонавтов  
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации  
Чертеж проекта межевания М 1:2000**



**Условные обозначения:**

- - границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
- - устанавливаемые красные линии
- 38:31:000049:227 - кадастровые номера земельных участков, зарегистрированных в ГКН
- 38:31:000049:222 - обозначение земельного участка, ликвидируемого при проведении кадастровых работ
- :3У1** - обозначение образуемого земельного участка
- ликвидируемые земельные участки
- образуемые земельные участки
- охранная зона электросетевого комплекса
- охранная ВОЛС
- охранная зона водоснабжения
- охранная зона водоотведения
- охранная зона распределительной сети теплоснабжения