

Утверждена  
постановлением администрации  
города Усолье-Сибирское  
от 23.05.2023г. № 1122-па

**ДОКУМЕНТАЦИЯ  
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**в районе ул. Глинки – ул. Чайковского – ул. Белинского – ул. Бурлова  
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации**

**2023**

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Обозначение	Наименование	Состав тома
<b>Том 1</b>	Проект планировки территории. Основная часть (утверждаемая)	Графическая часть
		Текстовая часть
<b>Том 2</b>	Проект межевания территории. Основная часть (утверждаемая)	Текстовая часть
		Графическая часть
<b>Том 3</b>	Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	Пояснительная записка
		Графическая часть
<b>Том 4</b>	Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	Пояснительная записка
		Графическая часть

**ДОКУМЕНТАЦИЯ  
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**в районе ул. Глинки – ул. Чайковского – ул. Белинского – ул. Бурлова  
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.**

**Том 1**

**Основная часть  
(утверждаемая)**

**2023**

## СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Стр.
Том 1.	Графическая часть	
	Чертеж планировки территории	6
Том 1.	Текстовая часть	
1	Положение о характеристиках планируемого развития территории, о плотности и параметрах застройки территории	10
2	Характеристики объектов капитального строительства	11
3	Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.	11
5	Положение об очередности планируемого развития территории	12

**ДОКУМЕНТАЦИЯ  
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**в районе ул. Глинки – ул. Чайковского – ул. Белинского – ул. Бурлова  
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.**

**Том 1. Основная часть (утверждаемая)**

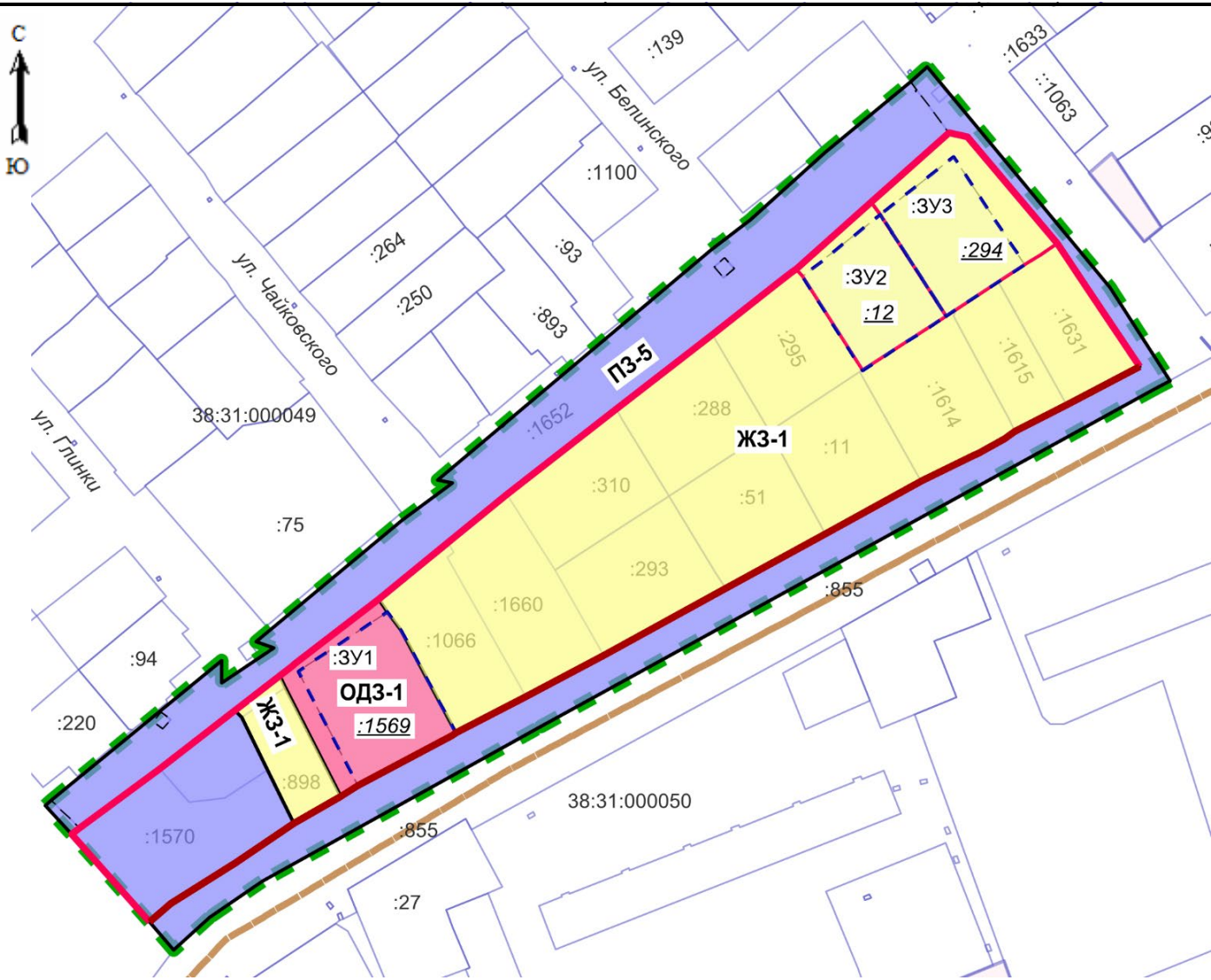
**ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

**2023**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
**в районе ул. Глинки – ул. Чайковского – ул. Белинского – ул. Бурлова г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.**  
**ЧЕРТЁЖ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

(красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры)

**М 1:2000**



**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- Граница проектируемой территории

- Изменяемые красные линии

Изменение красных линий связано исключительно с изменением границ территории общего пользования.

в условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии

- Существующие красные линии

Существующие (утвержденные) красные линии в границах территории не подлежат изменению и утверждены постановлением администрации города Усолье-Сибирское от 20.03.2020г. № 588

«Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории улично-дорожной сети ул. Луначарского г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации».

**ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

ЖЗ-1 - Зоны застройки малоэтажными индивидуальными жилыми домами

ОДЗ-1 - Многофункциональная общественно-деловая зона

ПЗ-5 - Зона транспортной инфраструктуры

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

:12 - земельные участки по сведениям ЕГРН

:12 - земельные участки прекращающие существование

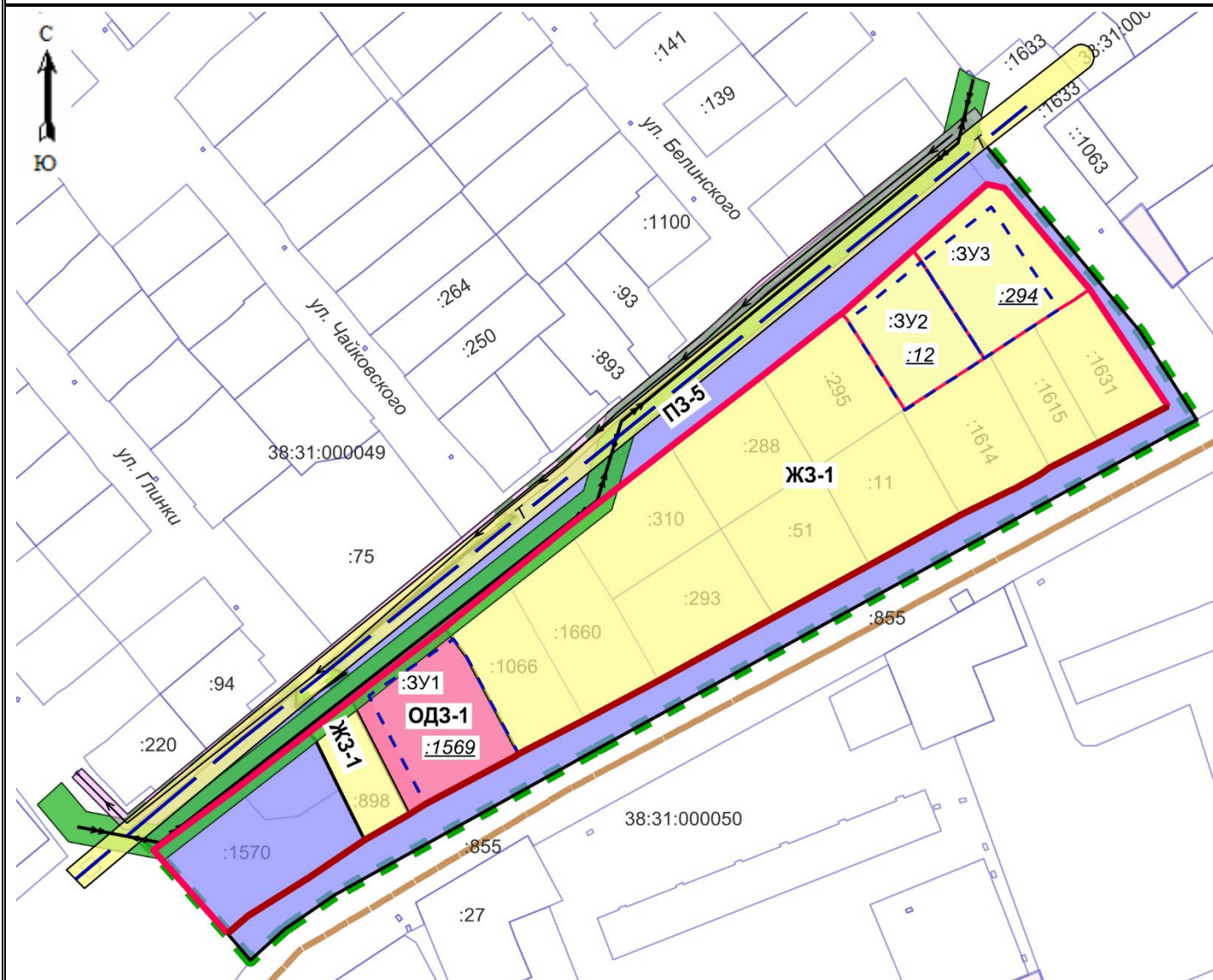
:3У1 - образуемые земельные участки

- граница кадастрового квартала

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
**в районе ул. Глинки – ул. Чайковского – ул. Белинского – ул. Бурлова г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.**  
**ЧЕРТЁЖ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**(Зоны с особыми условиями использования территорий, ЛЭП и сети теплоснабжения)**

**М 1:2000**



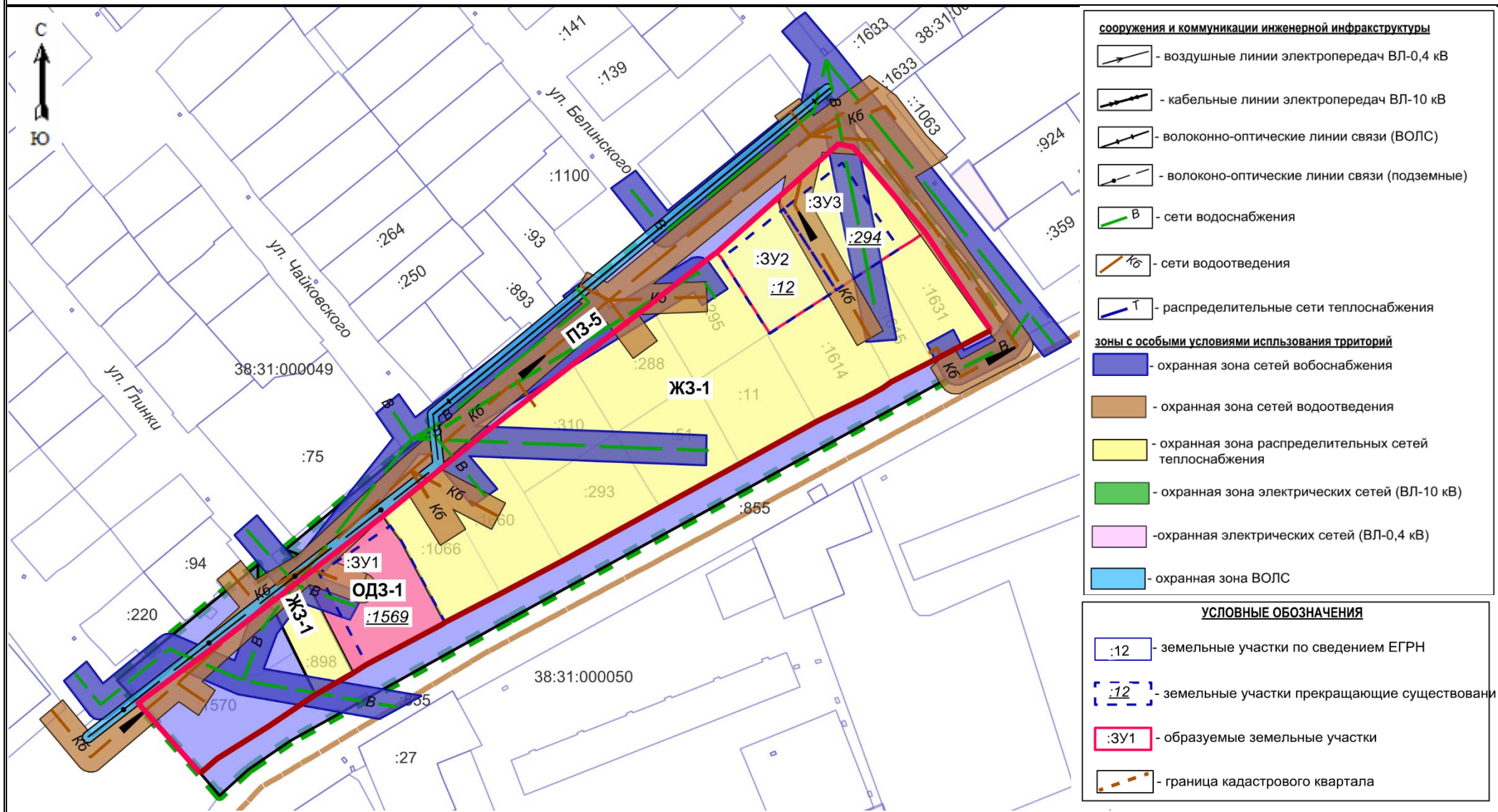
- сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры**
- воздушные линии электропередач ВЛ-0,4 кВ
  - кабельные линии электропередач ВЛ-10 кВ
  - волоконно-оптические линии связи (ВОЛС)
  - волоконно-оптические линии связи (подземные)
  - сети водоснабжения
  - сети водоотведения
  - распределительные сети теплоснабжения
- зоны с особыми условиями использования трриторий**
- охранная зона сетей вобоснабжения
  - охранная зона сетей водоотведения
  - охранная зона распределительных сетей теплоснабжения
  - охранная зона электрических сетей (ВЛ-10 кВ)
  - охранная электрических сетей (ВЛ-0,4 кВ)
  - охранная зона ВОЛС

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- земельные участки по сведениям ЕГРН
  - земельные участки прекращающие существование
  - образуемые земельные участки
  - граница кадастрового квартала








**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
**в районе ул. Глинки – ул. Чайковского – ул. Белинского – ул. Бурлова г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.**  
**ЧЕРТЁЖ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**(Зоны с особыми условиями использования территорий, сети водоснабжения, водоотведения и ВОЛС)**







**М 1:2000**







**сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры**

-  - воздушные линии электропередач ВЛ-0,4 кВ
-  - кабельные линии электропередач ВЛ-10 кВ
-  - волоконно-оптические линии связи (ВОЛС)
-  - волоконно-оптические линии связи (подземные)
-  - сети водоснабжения
-  - сети водоотведения
-  - распределительные сети теплоснабжения

**зоны с особыми условиями использования трриторий**

-  - охранная зона сетей вобоснабжения
-  - охранная зона сетей водоотведения
-  - охранная зона распределительных сетей теплоснабжения
-  - охранная зона электрических сетей (ВЛ-10 кВ)
-  - охранная электрических сетей (ВЛ-0,4 кВ)
-  - охранная зона ВОЛС

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

-  - земельные участки по сведениям ЕГРН
-  - земельные участки прекращающие существование
-  - образуемые земельные участки
-  - граница кадастрового квартала



**ДОКУМЕНТАЦИЯ  
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**в районе ул. Глинки – ул. Чайковского – ул. Белинского – ул. Бурлова  
г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.**

**Том 1. Основная часть  
(утверждаемая)**

**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, установления границ земельных участков, изменения красных линий.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

Проект планировки территории разработан в отношении планировочной единицы, расположенной в районе ул. Глилки – ул. Чайковского – ул. Белинского – ул. Бурлова г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации, на основании постановления администрации города Усолье-Сибирское № 632-па от 25.03.2022г. «О принятии решения о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Глилки – ул. Чайковского – ул. Белинского – ул. Бурлова г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации, утверждённого постановлением администрации города Усолье-Сибирское от 31.08.2020 г. № 1504 «О внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Глилки – ул. Чайковского – ул. Белинского – ул. Бурлова г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации, утвержденные постановлением администрации города Усолье-Сибирское от 16.07.2018г. №1353 «Об утверждении проекта планировки и межевания территории в районе ул. Глилки – ул. Чайковского – ул. Белинского- ул. Бурлова г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации».

### 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о плотности и параметрах застройки территории

Проектом планировки разрабатывается застроенная территория площадью 2.8 га. Территория имеет вытянутую форму в направлении с запада на северо-восток и расположена:

Категория земель	Земли населенного пункта
Муниципальное образование	«город Усолье-Сибирское» Иркутской области Российской Федерации
Кадастровый квартал	38:31:000049 (часть)
Объект планировки и межевания	в районе ул. Глилки – ул. Чайковского – ул. Белинского – ул. Бурлова г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации.
Общая площадь территории планировки и межевания	28273 кв.м

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Усолье-Сибирское», утвержденные решением Думы города Усолье - Сибирское от 25.06.2020г. № 33/7 (в редакции постановления от 22.12.2022 г. № 46/8) (далее – Правила), территория проектирования расположена в следующих территориальных зонах:

- зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ-1);
- многофункциональной общественно деловой зоне (ОДЗ-1);
- зоне транспортной инфраструктуры (ПЗ-5).

С учетом градостроительных регламентов, указанных территориальных зон, проектом планировки территории предусматривается следующее развитие территории проектирования:  
Новое строительство - не предусмотрено.

Общая площадь в границах проектирования составляет 2.8 га

Общая площадь в границах планировочных элементов – 2.8 га.

Проектными решениями выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

№	Показатели	Единица	Количество
1.	Территория		
1.1.	Площадь проектируемой территории	кв.м.	28273
	В том числе:		
	- территория жилой застройки, зона размещения объектов жилой застройки	кв.м.	25099
	- территория многофункциональная, общественно-деловая, зона размещения объектов делового, общественного и	кв.м.	1634
2	Многофункциональные общественно-деловые объекты		
	Предельная высота зданий, строений и сооружений	м	20
	Процент застройки	%	50
3	Жилищный фонд		
	Этажность застройки	этаж	2
	Процент застройки	%	50
4	Транспортная инфраструктура		
	Протяженность улично-дорожной сети		
	Дороги местного значения	км.	0.33
	Проезды	км.	0

## 2. Характеристики объектов капитального строительства

### 2.1 Объекты жилого назначения.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение новых объектов жилого назначения.

### 2.2 Объекты производственного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение новых объектов производственного назначения.

### 2.3 Объекты общественно-делового назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение новых объектов общественно-делового назначения.

### 2.4 Объекты социальной инфраструктуры

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение новых объектов социального назначения.

## **2.5 Объекты иного назначения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов иного назначения.

## **2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение новых объектов сетей водоснабжения, сетей водоотведения, распределительных сетей теплоснабжения, сетей электроснабжения, сетей централизованного газоснабжения, сетей связи.

## **2.7 Объекты транспортной инфраструктуры**

Улично-дорожная сеть проектируемой территории выполнена в соответствии с требованиями нормативов градостроительного регулирования. Улица Луначарского относится к категории улиц местного значения. Проектируемая территория находится в пределах 600-метрового радиуса доступности остановочных пунктов общественного транспорта. Для обеспечения автомобильных проездов и противопожарного обслуживания объектов капитального строительства предусмотрены проезды с двумя полосами не менее 3.5 м.

Проектом предусмотрено закрытие несанкционированного проезда, расположенного в 85 м. от съезда с автомобильной дороги местного значения ул.Луначарского на автомобильную дорогу местного значения ул. Крылова. Закрытие несанкционированного проезда не ухудшает обеспечение жизнедеятельности граждан в объектах коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

## **2.8 Красные линии. Линии отступа от красных линий.**

В границах территорий общего пользования размещаются улицы, проезды. В целях регулирования новой застройки (нового строительства) устанавливаются линии отступа от красных линий на расстоянии – 3 м (от красных линий). Существующие (утвержденные) красные линии в границах территории в соответствии с постановлением администрации от 16.07.2018г. № 1353 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в районе ул. Глинки – ул. Чайковского – ул. Белинского – ул. Бурлова г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации» подлежат изменению. В отношении красных линий определенных в отношении части улиц Бурлова, Крылова внесены изменения согласно чертежу проекта планировки (стр. 6). Изменение красных линий связано с изменением границ земельных участков.

Красные линии, утвержденные постановлением администрации города Усолье-Сибирское от 20.03.2020г. № 588 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории улично-дорожной сети ул. Луначарского г. Усолье-Сибирское Иркутской области Российской Федерации» не подлежат изменению.

Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений совпадают с красными линиями\* (\*в условиях реконструкции существующей застройки отступы от границ земельного участка формируются в соответствии со сложившейся линией застройки или по красной линии).

## **3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального, регионального, местного значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют. Фактические показатели территориальной доступности объектов коммунальной, социальной инфраструктур для населения отвечают нормативным требованиям.

## **4. Положение об очередности планируемого развития территории**

Планируемое развитие: Реконструкция объектов индивидуального жилищного строительства.