

РАЗРАБОТКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ
в составе планировки территории и проекта межевания территории для
благоустройства сквера по адресу: Самарская область,
г. Октябрьск, ул. Мира, южнее д.167



Раздел 2. Проект межевания территории

РАЗРАБОТКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ
в составе планировки территории и проекта межевания территории для
благоустройства сквера по адресу: Самарская область,
г. Октябрьск, ул. Мира, южнее д.167

Раздел 2. Проект межевания территории

Управляющий ООО «Успех»

А.А. Шип

Кадастровый инженер

М.В. Бондарь

Список исполнителей

Должность	Фамилия И.О.	Подпись
Кадастровый инженер	Бондарь М.В.	
Управляющий	Шип А.А.	

Взам. инв. №		Проект межевания территории									
Исх. и дата											
Исх. № подл.											
							Список исполнителей				
Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата	Стадия				Лист	Листов
						П				1	1
Н.контр.		Шип				ООО "Успех"					

Состав документации по Планировке территории

Номер тома	Наименование	Примечание
1	Раздел 1. Проект планировки территории для благоустройства сквера Часть 1. Основная часть. Том 1. Графическая часть	
2	Раздел 1. Проект планировки территории для благоустройства сквера Часть 1. Основная часть. Том 2. Положения о размещении сквера	
3	Раздел 1. Проект планировки территории для благоустройства сквера Часть 2. Материалы по обоснованию. Том 3. Графическая часть	
4	Раздел 1. Проект планировки территории для благоустройства сквера Часть 2. Материалы по обоснованию. Том 4. Пояснительная записка	
5	Раздел 2. Проект межевания территории	

Взам. инв. №												
№ и дата	Проект межевания территории											
Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата							
Изнв. № подл.	Разраб.	Бондарь				Состав проектной документации						
	Н.контр.	Шип				ООО "Успех"						
						<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Стадия</td> <td style="width: 25%;">Лист</td> <td style="width: 25%;">Листов</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">П</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	1
Стадия	Лист	Листов										
П	1	1										

Оглавление

Введение.....	7
1. Анализ современного использования территории.....	10
1. Природно-климатическая характеристика территории	10
2. Географическая характеристика.....	11
3. Инженерно-геологическая характеристика.....	11
4. Размещение территории проектирования и современное ее использование	12
5. Планировочные ограничения развития территории проектирования.....	12
6. Состояние транспортной инфраструктуры.....	13
7. Состояние инженерной инфраструктуры	13
8. Инженерная подготовка и благоустройство территории.....	14
2. Обоснование размещения сквера на планируемой территории	15
2.1 Обоснование выбранного варианта размещения сквера.	15
2.2 Сведения о земельных участках, изымаемых во временное (на период строительства) и (или) постоянное пользование.....	15
2.3 Сведения о категории земель.....	17
2.4 Естественные и искусственные преграды.....	17
2.5 Сведения о размере средств, требующихся для возмещения убытков правообладателям земельных участков, - в случае их изъятия во временное и (или) постоянное пользование.....	18
2.6 Сведения о предполагаемых затратах, связанных со сносом зданий и сооружений, переселением людей, переносом сетей инженерно-технического обеспечения (при необходимости)..	19
3. Геодезические данные земельных участком	20
4. Графический материал	22

Взам. инв. №		
Подп. и дата		
Инв. № подл.		

Изм.	Колуч	Лист	№дкк	Подп.	Дата				

***Сведения о соответствии разработанной документации требованиям
законодательства о градостроительной деятельности***

Проект планировки территории для благоустройства территории сквера по адресу: Самарская область, г. Октябрьск, ул. Мира, южнее дома 167 выполнен на основании Схемы территориального планирования Самарской области, Правил землепользования и застройки г.о. Октябрьск, в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, в том числе Региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области, градостроительных регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, границ режимных объектов.

Управляющий ООО «Успех»

А.А. Шип

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист	
								6
			Изм.	Колуч	Лист	№док		

планировки территории и проекта межевания территории для благоустройства сквера по адресу: Самарская область, г.Октябрьск, ул.Мира, южнее д.167

- договор на выполнение кадастровых работ от 16.04.2019 г.

Работа по подготовке документации по планировке территории выполнена в соответствии со следующими документами:

2. Генеральный план городского округа Октябрьск Самарской области, утвержденный решением думой городского округа Октябрьск Самарской области от 26.08.2009г. № 384;

3. Правила землепользования и застройки городского округа Октябрьск Самарской области, утвержден думой городского округа Октябрьск Самарской области от 19.01.2010г. № 426;

В рамках проекта была собрана и проанализирована следующая исходная информация:

- современное использование территории на основании топографического плана

(М 1:1000), а также инвентаризационные данные по землепользованию;

- планировочные ограничения территории проектирования;

- современное состояние транспортного обслуживания территории, системы социального и коммунального - бытового обслуживания, а также системы инженерно-технического обеспечения территории;

- сведения единого государственного реестра недвижимости в виде кадастрового плана территорий № 99/2018/215325042 от 31.10.2018 г. Кадастрового квартала 63:05:0105021

- сведения единого государственного реестра недвижимости в виде выписок из ЕГРН на земельные участки

- от 25.04. 2019 № 99/2019/258991344 на земельный участок 63:05:0105021:138

- от 25.04. 2019 № 99/2019/258991373 на земельный участок 63:05:0105021:807

- от 25.04. 2019 № 99/2019/258991272 на земельный участок 63:05:0105021:137

- от 25.04. 2019 № 99/2019/258992787 на земельный участок 63:05:0105021:827

- от 25.04. 2019 № 99/2019/258992806 на земельный участок 63:05:0105021:15

- от 25.04. 2019 № 99/2019/258992814 на земельный участок 63:05:0105021:375

- от 25.04. 2019 № 99/2019/258991374 на земельный участок 63:05:0105021:143

- от 25.04. 2019 № 99/2019/258991359 на земельный участок 63:05:0105021:824

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						Проект межевания территории	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№док	Подп.	Дата		8

При выполнении работ использована законодательная и нормативная база, приведенная в ведомости правовых и нормативных документов

Обозначение документа	Наименование документа
№190-ФЗ от 29.12.2004	Градостроительный кодекс РФ190-ФЗ
№136-ФЗ от 25.10.2001	Земельный кодекс РФ
СП 42.13330.2011	"Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89"
№123-ФЗ от 22.07.2008	Технический регламент о требованиях пожарной безопасности
СП 20131.13330.2012	«Свод правил. Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*»
СНиП 11-04-2003	«Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»
РДС 30-201-98	«Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»
№ 496-п от 25.12.2008	"Региональные нормативы градостроительного проектирования Самарской области"

Изм.	Колуч	Лист	№док	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ляются неравномерно, больше их по количеству приходится на теплый период (с апреля по октябрь).

1.2 Географическая характеристика

Проектируемое благоустройство сквера располагается в районе «Правая Волга» городского округа Октябрьск, южнее дома 167 по ул. Мира

г.о. Октябрьск располагается в части Самарской области и граничит с запада с Ульяновской областью с севера-востока с Шигонским районом, а с южной стороны с Саратовским водохранилищем.

Дорожная сеть развита хорошо и представлена дорогами разных технических категорий.

Рассматриваемая территория расположена в лесостепной физико-географической зоне; у южной окраины дугообразной волжской излучины, именуемой Самарская Лука.

Рельеф территории ровный.

Современный Октябрьск, расположен на правом берегу Волги у пересечения реки с железнодорожной магистралью Москва-Самара и автомагистралью М5 Москва – Челябинск в 154 километрах к западу от столицы области. На 27 километров протянулся город вдоль южных склонов Приволжской возвышенности между тремя транспортными магистралями.

Городской округ относится к малым городам Самарской области, численность постоянно проживающего населения на 1 января 2014 года составила 27,0 тыс. человек.

Гидрография района работ представлена рекой Волга.

1.3 Инженерно-геологическая характеристика

Категория сложности инженерно - геологических условий участка оценивается как I.

В геологическом строении участка изысканий принимают участие породы среднего отдела юрской системы (J2).

Грунты обладают средней коррозионной активностью к стали, не агрессивны по отношению к бетону на портландцементе и ж/б конструкциям.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Колуч	Лист	№док	Подп.	Дата	Проект межевания территории	Лист
							11

юрской системы (J2).

Грунты обладают средней коррозионной активностью к стали, не агрессивны по отношению к бетону на портландцементе и ж/б конструкциям.

По результатам бурения и лабораторных исследований при расчленении геологического разреза и оценке условий строительства на участке выделен инженерно - геологических элемент:

ИГЭ – 1 – глина полутвердая - J2 (мощность 1,40 м),

Нормативная глубина сезонного промерзания связных грунтов составляет 1,60 м, при этом:

- глины полутвердые ИГЭ - 1 – слабопучинистые.

Категория устойчивости территории относительно интенсивности образования карстовых провалов – IV В.

По природным факторам территория прохождения трассы газопровода является неподтопленной.

1.4 Размещение территории проектирования и современное ее использования

Территория проектирования находится в г.о. Октябрьск Самарской области. Площадь территории проектирования составляет 2813 м².

1.5 Планировочные ограничения развития территории проектирования

На территории проектирования установлены красные линии, разработанные в соответствии со СНиП 2.07.01-89.

На рассматриваемой территории отсутствуют зоны с особыми условиями использования территории

Изнв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Проект межевания территории	Лист
			Изм.	Колч	Лист	№дкк	Подп.	Дата		12

1.6 Состояние транспортной инфраструктуры

Объекты транспортной инфраструктуры в границах проекта планировки отсутствуют.

Благоустройство уличной сети на всей территории обоснования проекта планировки находится на низком уровне в части наличия и обустройства тротуаров, озеленения, освещения.

В границах проекта планировки не предусмотрены строительство и реконструкция улично - дорожной сети и объектов транспортной инфраструктуры.

1.7 Состояние инженерной инфраструктуры

Водоотведение

В границах проекта планировки проложена канализационная сеть хозяйственно-бытовой централизованной системы водоотведения. Сеть водоотведения выполнена из стальных труб.

В границах проекта планировки развитие существующей системы водоотведения не предусматривается.

Водоснабжение

В границах проекта планировки объекты водоснабжения отсутствуют.

В границах проекта планировки развитие существующей системы водоснабжения не предусматривается.

Связь и информатизация

В границах проекта планировки объекты связи отсутствуют.

В границах проекта планировки развитие существующей системы связи не предусматривается.

Электроснабжение

По территории проходят линии электропередачи (ЛЭП) напряжением 0,4 кВ, 10 кВ.

Развитие системы электроснабжения в границах проекта планировки не предусматривается.

Изм.	Колуч	Лист	№док	Подп.	Дата
Изнв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №			

1.8 Инженерная подготовка и благоустройство территории

Вертикальная планировка - важный элемент инженерной подготовки территории. С ее помощью подготавливается улично-дорожная сеть к требованиям городского транспорта, обеспечивает нормальный отвод поверхностного стока с территории. Схема вертикальной планировки разработана на материалах геодезической подосновы М 1:1000.

Рельеф благоприятен и удовлетворяет требованиям благоустройства территории Сквера.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Колч	Лист	№док	Подп.	Дата	Проект межевания территории			

2. Обоснование размещения сквера на планируемой территории

2.1. Обоснование выбранного варианта размещения Сквера

Приоритетный проект «Формирование комфортной городской среды» предусматривает благоустройство сквера в районе южнее дома 167 по ул. Мира городского округа Октябрьск

Данный район характеризуется преимущественно малоэтажной застройкой многоквартирными жилыми домами (до 5-ти этажей) с компактным проживанием большого числа жителей городского округа. Планируемая территория для благоустройства сквера имеет транспортную доступность из любого района города.

2.2. Сведения о земельных участках, изымаемых во временное (на период строительства) и (или) постоянное пользование

Благоустройство территории городского округа производится органами местного самоуправления в пределах своих полномочий, руководствуясь при этом основными положениями Земельного кодекса России, земельного законодательства субъектов Российской Федерации, законами об основах градостроительства, охраны окружающей среды, а также нормативно-правовыми актами, регулирующими

В соответствии со статьей 56.3 1. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены:

- 1) утвержденными документами территориального
- 2) утвержденными проектами планировки территории.

В соответствии с пунктом 20 статьи 1 Градостроительного кодекса объекты местного значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						Проект межевания территории		Лист
								15
Изм.	Колуч	Лист	№док	Подп.	Дата			

В соответствии с пунктом 20 статьи 16 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления к вопросам местного значения городского округа относятся создание условий для массового отдыха жителей городского округа и организация обустройства мест массового отдыха населения.

Данные по земельным участкам, расположенным на территории, на которой планируется благоустройство Сквера представлены в сводной таблице:

№ п/п	Кадастровый номер	Вид права, собственник	Разрешенный вид использования	Площадь Кв.м.
1	63:05:0105021:138	Частная собственность. Водыжев Вениамин Владимирович	Под строительство остановочного павильона с магазином	93
2	63:05:0105021:825	Частная собственность, Мамунц Карине Михайловна	Торговые центры, выставки товаров в зданиях общей площадью не более 400 кв.м., на земельных участках общей площадью не более 600 кв.м.	262
3	63:05:0105021:824	Частная собственность, Мамунц Карине Михайловна	Для мини-рынка	189
4	63:05:0105021:143	Государственная собственность	Под установку торгового лотка	6
5	63:05:0105021:15	Государственная собственность	Торговые центры, выставки товаров в зданиях общей площадью не более 400 кв.м., на земельных участках общей площадью не более 600 кв.м.	19
6	63:05:0105021:137	Государственная собственность	Для киоска	30
7	63:05:0105021:807	Государственная собственность	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	16
8	63:05:0105021:375	Государственная собственность	Для строительства магазина	60

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Проект межевания территории

Лист

16

Изм.	Колуч	Лист	№док	Подп.	Дата

2.3. Сведения о категории земель

Земельный участок, для благоустройства сквера относится к категории земель - земли населенных пунктов.

2.4. Естественные и искусственные преграды

Естественные преграды и искусственные преграды отсутствуют. Опасных природных факторов для благоустройства сквера не выявлено.

2.5. Сведения о размере средств, требующихся для возмещения убытков правообладателям земельных участков, - в случае их изъятия во временное и (или) постоянное пользование

Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд (далее также - размер возмещения), рыночная стоимость земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, взамен изымаемых земельных участков, определяются в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

При определении размера возмещения в него включаются рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельные участки, подлежащих прекращению, убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством.

Изм.	Колуч	Лист	№дк	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инва. №	Проект межевания территории		Лист
											17

В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

При определении размера возмещения при изъятии земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, рыночная стоимость подлежащих прекращению прав на такие земельные участки устанавливается с учетом следующих особенностей:

1) в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным юридическому лицу, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока - на сорок девять лет;

2) в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения земельным участком, предоставленным гражданину или имеющей право на бесплатное предоставление в собственность изымаемого земельного участка организации, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка;

3) в случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка до истечения срока действия указанных договоров.

Изм. №	Изм.	Колуч	Лист	№док	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инав. №	Проект межевания территории		Лист
												18

3. Геодезические данные земельных участков

Координирование образуемых земельных участков выполнено в зоне 1 местной системы координат – 63 на основе представленного топографо - геодезического материала. Технология производства землеустроительных работ определена согласно действующего законодательства.

Ведомость координат поворотных точек образуемого земельного участка на землях населенных пунктов, из земель неразграниченной государственной собственности площадью 2813 м²

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	385736.68	1282465.67
2	385771.88	1282532.54
3	385773.73	1282536.07
4	385768.11	1282538.97
5	385751.28	1282547.66
6	385741.15	1282552.89
7	385706.51	1282482.12
8	385720.38	1282474.44
9	385727.69	1282470.52
1	385736.68	1282465.67

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						Проект межевания территории	Лист
							20
Изм.	Конт.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

В состав образуемого земельного участка вошли следующие земельные участки:

№ п/п	Кадастровый номер	Вид права, собственник	Разрешенный вид использования	Площадь Кв.м.
1	63:05:0105021:138	Частная собственность. Водыжев Вениамин Владимирович	Под строительство остановочного павильона с магазином	93
2	63:05:0105021:825	Частная собственность, Мамунц Карине Михайловна	Торговые центры, выставки товаров в зданиях общей площадью не более 400 кв.м., на земельных участках общей площадью не более 600 кв.м.	262
3	63:05:0105021:824	Частная собственность, Мамунц Карине Михайловна	Для мини-рынка	189
4	63:05:0105021:143	Государственная собственность	Под установку торгового лотка	6
5	63:05:0105021:15	Государственная собственность	Торговые центры, выставки товаров в зданиях общей площадью не более 400 кв.м., на земельных участках общей площадью не более 600 кв.м.	19
6	63:05:0105021:137	Государственная собственность	Для киоска	30
7	63:05:0105021:807	Государственная собственность	Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	16
8	63:05:0105021:375	Государственная собственность	Для строительства магазина	60
9	Земли, находящиеся в государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничений			2138
	ИТОГО			2813

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Проект межевания территории

Лист

21

Изм.	Колч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	-------	------	-------	-------	------