

**РАЗРАБОТКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ**  
в составе планировки территории и проекта межевания территории по адресу:  
Самарская область, г. Октябрьск, ул. Дзержинского, 51-57



Раздел 1. Проект планировки территории  
Часть 1. Основная часть  
Том 2. Положение о размещении земельных участков  
по адресу: Самарская область, г. Октябрьск, ул. Дзержинского, 51,  
Самарская область, г. Октябрьск, ул. Дзержинского, 57

РАЗРАБОТКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ  
в составе планировки территории и проекта межевания территории по адресу:  
Самарская область, г. Октябрьск, ул. Дзержинского, 51-57

Раздел 1. Проект планировки территории  
Часть 1. Основная часть  
Том 2. Положение о размещении земельных участков  
по адресу: Самарская область, г. Октябрьск, ул. Дзержинского, 51,  
Самарская область, г. Октябрьск, ул. Дзержинского, 57

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. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	Положение о размещении земельных участков			
						Список исполнителей	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Бондарь					П	1	1
							ООО"Успех"		
Н.контр.		Шип							



## Оглавление

	Содержание.....	3
	Введение.....	7
	1. Общие сведения.....	10
	2. Сведения о площади образуемых земельных участков, о способах их образования и видах разрешенного использования.....	11
	2.1. Сведения о образуемых земельных участках.....	13
	3. Сведения об устанавливаемых зонах с особыми условиями использования и зон действия публичных сервитутов.....	14
	Прилагаемые документы.....	15

Взам. инв. №

Подл. идата

Инв. №подл.

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

Проект планировки территории для формирования земельных участков для строительства магазина

- Самарская область, г. Октябрьск, ул. Дзержинского, д. 51

- Самарская область, г. Октябрьск, Дзержинского, д. 57

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

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

						Положение о размещении земельных участков	Лист
							6
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

## Введение

В соответствии со ст.41 Градостроительного кодекса РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

В составе документации по планировке территории по адресу: Самарская область, г. Октябрьск, ул. Дзержинского, д. 51-57 разработаны:

Проект планировки территории;

Проект межевания территории.

Проект планировки подготовлен применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям. Проект планировки 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. Утвержденный проект планировки является основой для выноса в натуру (на местность) красных линий, линий регулирования застройки, границ земельных участков, является основанием для дальнейшего изъятия земельных участков, находящихся в частной собственности для муниципальных нужд.

В соответствии с заданием на проектирование основными целями проектирования являются:

определение границ формируемых земельных участков для строительства магазина по адресу:

- Самарская область, г. Октябрьск, ул. Дзержинского, д. 51
- Самарская область, г. Октябрьск, ул. Дзержинского, д. 57

Основными задачами работы являются:

- сбор исходных данных и анализ современного использования территории на основании топографического плана (М1:1000) с выявлением зон с особыми условиями использования территории, а также сбор сведений государственного кадастра недвижимости, инвентаризационных данные по землепользованию;
- разработка предложений по устранению разрывов между земельными участками и формирования земельных участков для рационального землепользования;

Изм. №подл.	
Подл.дата	
Взам.инв.№	

						Положение о размещении земельных участков	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№док	Подп.	Дата		7



Основанием для разработки документации по планировке территории являются:

- техническое задание на разработку документации по планировке в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории для благоустройства сквера по адресу: Самарская область, г.Октябрьск, ул. Дзержинского, д. 51-57

- договор на выполнение кадастровых работ 25.10.2019 г.

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

- Генеральный план городского округа Октябрьск Самарской области, утвержденный решением думой городского округа Октябрьск Самарской области от 26.08.2009г.№384;
- Правила землепользования и застройки городского округа Октябрьск Самарской области, утвержден думой городского округа Октябрьск Самарской области от 19.01.2010г. №122-н;

В рамках проекта была собрана и проанализирована следующая исходная информация:

- Современное использование территории на основании топографического плана (М1:1000), 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 № 99/2019/214681996 от 30.10.2019 г. Кадастрового квартала 63:05:0103056

Изм.	Колуч	Лист	№док	Подп.	Дата

Изм.	Колуч	Лист	№док	Подп.	Дата

При выполнении работ использована законодательная и нормативная база:

- градостроительный кодекс Российской Федерации
- Земельный кодекс Российской Федерации
- Жилищный кодекс Российской Федерации
- СНиП 11-04-2003 «инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей градостроительному кодексу Российской Федерации).
- СП 42.13330.2011 «градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Самарской области, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области от 25.12.2008г. N 496-п.
- Федеральный закон от 22.07.2008 N123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
- Закон Самарской области от 12.07.2006г. N90-ГД «О градостроительной деятельности на территории Самарской области»;
- «инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации от 29.10.2002г. N150;

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

Изм.	Кодч.	Лист	№дж	Подп.	Дата



В границах проектируемой территории отсутствуют объекты недвижимости. Собственник земельных участков планирует строительство на данной территории магазина.

## **2.Сведения о площади образуемых земельных участков, о способах их образования и видах разрешенного использования.**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в центральной части городского округа Октябрьск, в границах кадастрового квартала 63:05:01030056. Территория представляет собой элемент планировочной структуры, ограниченный с севера, востока и запада индивидуальными гаражами граждан, с юга- ул. Дзержинского.

Согласно «Карте градостроительного зонирования территории городского округа Октябрьск Самарской области», территория для разработки проекта межевания расположена в территориальной зоне градостроительного регламента Ц-1.

Согласно Статья 46. «Перечень территориальных зон. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства»

Правил землепользования и застройки, Зона Ц-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

На момент проектирования территория свободна от объектов недвижимости. Между земельными участками КН 63:05:0103056:221 и 63:05:0103056:217 расположены земли, находящиеся в государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничена. Конфигурация и площадь данных земель не позволяет сформировать самостоятельный земельный участок.

С целью рационального использования земель, упорядочения землепользования и устранения разрывов между существующими земельными участками предлагается сформировать два земельных участка путем перераспределения существующих земельных участков, стоящих на кадастровом учете, находящихся в частной собственности и земель, находящихся в государственной собственности.

Взам.инв.№	
Подп.дата	
Инв.Методл.	

						Положение о размещении земельных участков	Лист
							11
Изм.	Колуч	Лист	№дк	Подп.	Дата		

При разработке проекта межевания выполнены требования:

- границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости;
- учтены границы существующих землепользований;
- межеванию не подвергались территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями.

Проектными решениями предлагается:

- образовать границу земельного участка путем перераспределения земельного участка по адресу: Самарская область, г. Октябрьск, ул. Дзержинского, 57, находящегося в частной собственности КН 63:05:0103056:221, и земель, находящихся в государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничена
- образовать границу земельного участка путем перераспределения земельного участка по адресу: Самарская область, г. Октябрьск, ул. Дзержинского, 51, находящегося в частной собственности КН 63:05:0103056:217, и земель, находящихся в государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничена
- Границы образуемых земельных участков отображены в графической части проекта Планировки на листе «Схема проектируемого земельного участка».

Взам.инв.№	
Подп.и дата	
Инв.№под	

Изм.	Колч	Лист	№дк	Подп.	Дата

## 2.1. Сведения о образуемых земельных участках.

Границы образуемых земельных участков определяются в соответствии с градостроительными и техническими регламентами и устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившихся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подходов и подъездов ко всем образуемым земельным участкам.

При разработке проекта планировки в границы земельных участков включены земли, находящиеся в государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничена

Проектом планировки образовано два земельных участка:

### Земельный участок (ЗУ:1).

Земельный участок образуется в результате перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности по адресу: Самарская область, г. Октябрьск, ул. Держинского, д. 57, КН 63:05:0103056:221 и земель находящихся в государственной собственности, государственная собственность на которую не разграничена

Площадь исходного земельного участка КН 63:05:0103041:227 – 330 кв.м.

Площадь образуемого земельного участка: 332 кв.м.;

Категория земель: земли населенных пунктов;

Вид разрешенного использования: Бытовое обслуживание

Способ образования: перераспределение земельного участка, находящегося в частной собственности с землями, находящимися в государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничена;

Адрес: Российская Федерация, Самарская область, г. Октябрьск, ул. Держинского, 57

На земельном участке отсутствуют объекты недвижимого имущества

Изм.	Колч.	Лист	№дк	Подп.	Дата

Изм.	Колч.	Лист	№дк	Подп.	Дата

Положение о размещении земельных участков

Лист

13

**Земельный участок (ЗУ:2).**

Земельный участок образуется в результате перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности по адресу: Самарская область, г. Октябрьск, ул. Дзержинского, д. 51, КН 63:05:0103056:217 и земель находящихся в государственной собственности, государственная собственность на которую не разграничена

Площадь исходного земельного участка КН 63:05:0103041:217 – 246 кв.м.

Площадь образуемого земельного участка: 369 кв.м.;

Категория земель: земли населенных пунктов;

Вид разрешенного использования: Бытовое обслуживание

Способ образования: перераспределение земельного участка, находящегося в частной собственности с землями, находящимися в государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничена;

Адрес: Российская Федерация, Самарская область, г. Октябрьск,  
ул. Дзержинского, 51

На земельном участке отсутствуют объекты недвижимого имущества

Инва.№подл.	Подп.и дата	Взам инв.№

Изм.	Ключ	Лист	№дож	Подп.	Дата

Положение о размещении земельных участков

Лист

14

Изм. Метод.	Изм. инв. №	Подп. и дата

### 3. Сведения об установленных зонах с особыми условиями использования.

В соответствии с пунктом 4 статьи 1 градостроительного кодекса Российской Федерации к зонам с особыми условиями использования территорий относятся охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водо-охранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На рассматриваемой территории зоны с особыми условиями использования территорий не устанавливались.

Публичные сервитуты публичный сервитут (или право ограниченного пользования чужим земельным участком) устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. На проектируемой территории публичные сервитуты не устанавливались.

						Положение о размещении земельных участков	Лист
							15
Изм.	Кодч	Лист	№ док	Подп.	Дата		