

РАЗРАБОТКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ

в составе планировки территории и проекта межевания территории по адресу:
Самарская область, г. Октябрьск, ул. Центральная, 1, ул. Мичурина, 11-13



Раздел 1. Проект планировки территории

Часть 1. Основная часть

Том 2. Положение о размещении земельных участков
под многоквартирными жилыми домами по адресу:

- Самарская область, г. Октябрьск, ул. Центральная, 1
- Самарская область, г. Октябрьск, ул. Мичурина, 11
- Самарская область, г. Октябрьск, ул. Мичурина, 13

РАЗРАБОТКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ
в составе планировки территории и проекта межевания территории по адресу:
Самарская область, г. Октябрьск, ул. Центральная, 1, ул. Мичурина, 11-13

Раздел 1. Проект планировки территории

Часть 1. Основная часть

**Том 2. Положение о размещении земельных участков
под многоквартирными жилыми домами по адресу:**

- Самарская область, г. Октябрьск, ул. Центральная, 1
- Самарская область, г. Октябрьск, ул. Мичурина, 11
- Самарская область, г. Октябрьск, ул. Мичурина, 13

Генеральный директор ООО «Успех»

О.Н. Зорина

Кадастровый инженер

М.В. Бондарь

Содержание тома

Наименование	Примечание
Содержание тома	2
Список исполнителей	3
Состав проектной документации	4
Текстовая часть	7

Взам. инв. №										
Подпись/дата										
							Положение о размещении земельных участков под многоквартирными жилыми домами			
Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата					
Инв. № по д		Разраб.	Бондарь				Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
								П	1	1
								ООО "Успех"		
		Н.контр.	Зорина							

Состав документации по Планировке территории

Номер тома	Наименование	Примечание
1	Раздел1.Проект планировки территории Часть1.Основная часть. Том1.Графическая часть	
2	Раздел1.Проект планировки территории Часть1.Основная часть. Том2.Положения о размещении земельного участка	
3	Раздел1.Проект планировки территории Часть2.Материалы по обоснованию. Том1.Графическая часть	
4	Раздел1.Проект планировки территории Часть2.Материалы по обоснованию. Том2.Пояснительная записка	
5	Раздел2.Проект межевания территории	

Взам. инв. №						
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	Положение о размещении земельных участков под многоквартирными жилыми домами
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	Состав проектной документации
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	Стадия
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	Листов
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	П
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	1
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	1
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	ООО"Успех"
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	

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 сохраняемых земельных участках.....	12
2.2. 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 под многоквартирными жилыми домами по адресу:

- Самарская область, г. Октябрьск, ул. Центральная, 1
- Самарская область, г. Октябрьск, ул. Мичурина, 11
- Самарская область, г. Октябрьск, ул. Мичурина, 13

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.

Генеральный директор ООО «Успех»

О.Н. Зорина

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

						Положение о размещении земельных участков под многоквартирными жилыми домами	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. Центральная, 1, ул. Мичурина, 11-13 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 земельных участков под многоквартирными жилыми домами по адресу:

- Самарская область, г. Октябрьск, ул. Центральная, 1
- Самарская область, г. Октябрьск, ул. Мичурина, 11
- Самарская область, г. Октябрьск, ул. Мичурина, 13

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 развитию транспортной инфраструктуры в границах проектируемой территории;

Взам.инв.№	
Подп.и дата	
Инв.№подл.	

						Положение о размещении земельных участков под многоквартирными жилыми домами	Лист
							7
Изм.	Колч	Лист	№дкк	Подп.	Дата		

- Основанием для разработки документации по планировке территории являются:
- Постановление администрации г.о. Октябрьск «О разработке документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории по адресу: Самарская область, г. Октябрьск, ул. Центральная, 1, ул. Мичурина, 11-13
 - 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. Центральная, 1, ул. Мичурина, 11-13
 - договор на выполнение кадастровых работ № 1 от 28.09.2020 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 26.08.2009 г. № 384;
- Правила землепользования и застройки городского округа Октябрьск Самарской области, утвержден думой городского округа Октябрьск Самарской области от 19.01.2010 г. № 426;

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 № 63-00-102/19-1038341 от 11.12.2019 г. Кадастрового квартала 63:05:0105018

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

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
- СНиП11-04-2003 «инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей градостроительному кодексу Российской Федерации).
- СП42.13330.2011 «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. N496-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. №

						Положение о размещении земельных участков	Лист
							9
Изм.	Кодч.	Лист	№дк	Подп.	Дата		

1. Общие сведения.

Ведомость земельных участков, поставленных на кадастровый учет, составлена на основании данных Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), актуальных на момент разработки проекта планировки и проекта межевания, и приведена в таблице 1.

Таблица 1. Ведомость земельных участков, поставленных на кадастровый учет.

Кадастровый номер	Адрес расположения	Вид разрешенного использования	Площадь кв.м.	Вид, права, наличие ограничений
63:05:0105018:3	Самарская обл., г. Октябрьск, ул. Мичурина, д. 13	для магазина № 30	1550	Муниципальная собственность Аренда
63:05:0105018:390	Самарская область, г. Октябрьск, по ул. Мичурина в районе двора дома № 11	Для размещения индивидуальных гаражей	26	Собственность, Розочкин Петр Андреевич
63:05:0105018:380	Самарская область, г. Октябрьск, по ул. Мичурина в районе двора дома № 11	Отдельно стоящий или встроенный гараж манежного типа или открытая стоянка для каждой трёх жилых единиц на участке многоквартирного дома	22	Собственность, Уткина Юлия Алексеевна
63:05:0105018:312	Самарская область, городской округ Октябрьск, г. Октябрьск, территория ГМ №39, земельный участок №53	Для размещения индивидуальных гаражей	30	Собственность, Кутумов Евгений Владимирович

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Положение о размещении земельных участков под многоквартирными жилыми домами

Лист

10

В границах проектируемой территории расположены многоквартирные жилые дома по адресу: Самарская область, г. Октябрьск, ул. Центральная, 1 и Самарская область, г. Октябрьск, ул. Мичурина, 11 земельные участки под которыми не сформированы в установленном законом порядке и не поставлены на государственный кадастровый учет, а также многоквартирный жилой дом по адресу: Самарская область, г. Октябрьск, ул. Мичурина, 13, граница которого не соответствует градостроительным регламентам (выходит за установленную красную линию. А также вид разрешенного использования которого не соответствует фактическому использованию.

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

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в границах кадастрового квартала 63:05:0105018. Территория представляет собой элемент планировочной структуры, ограниченный красными линиями улиц: ул.Центральная с севера, ул. Мичурина с востока, индивидуальными сараями граждан с запада и ул. Волго-Донской с юга

Согласно «Карте градостроительного зонирования территории городского округа Октябрьск Самарской области», территория для разработки проекта межевания расположена в территориальной зоне градостроительного регламента Ж-3.

Согласно Статья 46. «Перечень территориальных зон. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства» Правил землепользования и застройки, зона Ж-3- выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов.

На момент проектирования территория полностью застроена объектами капитального строительства.

Граница земельного участка многоквартирного жилого дома по ул. Мичурна, 13 КН 63:05:0105018:3 не соответствует градостроительным регламентам в связи с чем, предполагается изменение границ земельного участка путем перераспределения его с землями, находящимися в государственной собственности.

Также, в связи с тем, что вид разрешенного использования земельного участка КН 63:05:0105018:3 не соответствует фактическому использованию планируется приведение его в соответствие с фактическим использованием и градостроительными регламентами.

В границах проектируемой территории ранее образованы и поставлены на учет в ЕГРН 4 земельных участка, и не учтены в ЕГРН, но фактически используется два земельных участка под многоквартирными жилыми г. Октябрьск, ул. Центральная, д. 1 и Самарская область, г. Октябрьск, ул. Мичурина, д. 11

Также с целью приведения границ земельного участка под многоквартирным жилым домом по ул. Мичурина, 13 КН 63:05:0105018:3 планируется изменение границ земельного участка посредством перераспределения с землями, находящимися в государственной собственности.

При разработке проекта межевания выполнены требования:

- границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости;

Взам.инв.№	
Подп.дата	
Инв.№подл.	

						Положение о размещении земельных участков под многоквартирными жилыми домами	Лист
							11
Изм.	Колч	Лист	№дк	Подп.	Дата		

Проектными решениями предлагается:

- сохранить границы ранее образованных земельных участков с уточненной площадью, поставленных на кадастровый учет по сведениям ЕГРН;
- образовать границу земельного участка под многоквартирным домом по адресу: Самарская область, г. Октябрьск, ул. Центральная, 1 из земель, находящихся в государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничена
- образовать границу земельного участка под многоквартирным домом по адресу: Самарская область, г. Октябрьск, ул. Мичурина, 11 из земель, находящихся в государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничена
- образовать границу земельного участка под многоквартирным домом по адресу: Самарская область, г. Октябрьск, Мичурина, 13, путем перераспределения земельного участка КН 63:05:0105018:3 и земель, находящихся в государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничена
- Все земельные участки расположенные в границах территории проектирования имеют категорию земель – земли населенных пунктов.

Границы сохраняемых, образуемых и уточняемых земельных участков отображены в графической части проекта Планировки на листе «Схема проектируемого земельного участка».

2.1 Сведения о сохраняемых земельных участках.

Сведения о земельных участках подготовлены на основании данных Единого государственного реестра недвижимости актуальных на момент разработки проекта планировки и проекта межевания.

Границы ранее образованных земельных участков с уточненной площадью, стоящих на учете в ЕГРН сохраняются.

Кадастровый номер	Адрес расположения	Вид разрешенного использования	Площадь кв.м.	Вид, права, наличие ограничений
63:05:0105018:390	Самарская область, г. Октябрьск, по ул. Мичурина в районе двора дома № 11	Для размещения индивидуальных гаражей	26	Собственность, Розочкин Петр Андреевич
63:05:0105018:380	Самарская область, г. Октябрьск, по ул. Мичурина в районе двора дома № 11	Отдельно стоящий или встроенный гараж манежного типа или открытая стоянка для каждой трёх жилых единиц на участке многоквартирного дома	22	Собственность, Уткина Юлия Алексеевна
63:05:0105018:312	Самарская область, городской округ Октябрьск, г. Октябрьск, территория ГМ №39, земельный участок №53	Для размещения индивидуальных гаражей	30	Собственность, Кутумов Евгений Владимирович

						Положение о размещении земельных участков под многоквартирными жилыми домами	Лист
							12
Изм.	Колуч	Лист	№дк	Подп.	Дата		

Взам.инв.№

Подп.и.дата

Инв.№подл.

2.2. 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 земельного участков включены:

1. территории под существующими зданиями и сооружениями;
2. территории придомовых зеленых насаждений;
3. проезды и пешеходные проходы к этим зданиям;
4. открытые площадки для временного хранения автомобилей.

Проектом планировки образовано пять земельных участков:

Земельный участок (ЗУ:1).

Земельный участок образуется в результате перераспределения земельного участка многоквартирного жилого дома, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного жилого дома КН 63:05:0105018:3 и земель находящихся в государственной собственности, государственная собственность на которую не разграничена

Площадь исходного земельного участка КН 63:05:0105018:3 – 1550 кв.м.

Площадь образуемого земельного участка: 1447 кв.м.;

Категория земель: земли населенных пунктов;

Вид разрешенного использования: Среднеэтажная жилая застройка

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. Мичурина, 13

На земельном участке расположен многоквартирный жилой дом КН 63:05:0105018:208

Земельный участок (ЗУ:2).

Земельный участок образуется из земель находящихся в государственной собственности, государственная собственность на которую не разграничена

Площадь образуемого земельного участка: 1905 кв.м.;

Категория земель: земли населенных пунктов;

Вид разрешенного использования: Среднеэтажная жилая застройка

Способ образования: образование из земель находящихся в государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничена;

Адрес: Российская Федерация, Самарская область, г. Октябрьск,

ул. Центральная, 1

На земельном участке расположен многоквартирный жилой дом КН 63:05:0105017:364

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Земельный участок (ЗУ:З).

Земельный участок образуется из земель находящихся в государственной собственности, государственная собственность на которую не разграничена

Площадь образуемого земельного участка: 3667 кв.м.;

Категория земель: земли населенных пунктов;

Вид разрешенного использования: Среднеэтажная жилая застройка

Способ образования: образование из земель находящихся в государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничена;

Адрес: Российская Федерация, Самарская область, г. Октябрьск, ул. Мичурина, 11

На земельном участке расположен многоквартирный жилой дом КН 63:05:0105018:210

Взам.инв.№	
Подл.издана	
Инв.№подл.	

Изм.	Колч	Лист	№дкк	Подп.	Дата

Изм.	Колуч	Лист	№дкк	Подп.	Дата	Изм.	Колуч	Лист	№дкк	Подп.	Дата	Взам. инв. №
												Подл. и дата
Изм.												Изм.

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.