

Акционерное общество

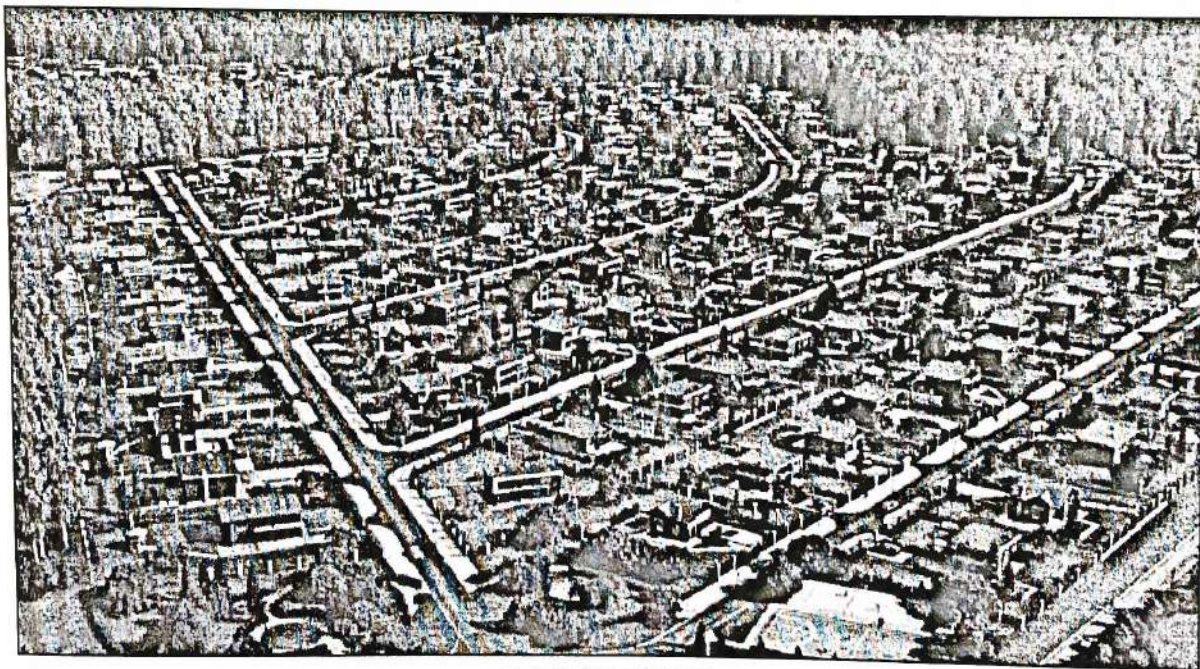
Проектный Институт

“СЫЗРАНЬАГРОПРОМПРОЕКТ”

Член СРО Ассоциация «Объединение градостроительного планирования
и проектирования» СРО-П-021-28082009. www.srosp.ru

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Документация по планировке территории в составе проекта
планировки и проекта межевания территории комплексной
застройки площадью 587434 кв.м, расположенной по адресу:
Самарская обл., Сызранский район, Ю-В часть
сельского поселения Рамено, в границах
кадастрового квартала 63:33:0212002



31/18-ПМТ

ТОМ III

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Акционерное общество
Проектный Институт
“СЫЗРАНЬАГРОПРОМПРОЕКТ”

Член СРО Ассоциация «Объединение градостроительного планирования
и проектирования» СРО-П-021-28082009. www.srosp.ru

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ**

**Документация по планировке территории в составе проекта
планировки и проекта межевания территории комплексной
застройки площадью 587434 кв.м, расположенной по адресу:
Самарская обл., Сызранский район, Ю-В часть
сельского поселения Рамено, в границах
кадастрового квартала 63:33:0212002**

31/18-ПМТ

ТОМ III

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Генеральный директор
Главный архитектор

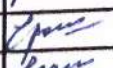
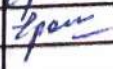


Ерошкина Л. Н.
Куликова Л. Н..

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
31/18-ПМТ-С	Содержание тома	
31/18-ПМТ-СИ	Список исполнителей	
31/18-ПМТ-СП	Состав проектной документации	
31/18-ПМТ.ТЧ	Текстовая часть	
31/18-ПМТ.ПР	Приложения	
31/18-ПМТ.ГЧ	Графическая часть	

31/18-ПМТ-С

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
К. инженер	Федулова						П	1	1
ГИП	Куликова					Содержание тома	АО ПИ "Сызраньагропромпроект"		
Н.контр.	Тараборов								

Список исполнителей

Должность	Фамилия И.О.	Подпись
Главный инженер	Тараборов Н.В.	
Кадастровый инженер	Федулова О.М.	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок.	Подп.	Дата	31/18-ПМТ-СИ
К. инженер		Федулова		<i>Фед</i>		
ГИП		Куликова		<i>Кул</i>		
Н.контр.		Тараборов		<i>Тар</i>		

Список исполнителей	Стадия	Лист	Листов
	П	1	1
	АО ПИ "Сызраньагропромпроект"		

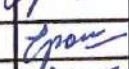
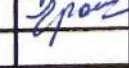
Состав документации по планировке территории

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	31/18-ППТ-ОЧ	Раздел 1. "Проект планировки территории" Часть 1. Основная часть	
2	31/18-ППТ-МО	Раздел 1. "Проект планировки территории" Часть 2. Материалы по обоснованию.	
3	31/18-ПМТ	Раздел 2. "Проект межевания территории"	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок.	Подп.	Дата
К. инженер		Федулова			
ГИП		Куликова			
Н.контр.		Тараборов			

31/18-ПМТ-СП

Состав проектной документации

Стадия Лист Листов

П 1 1

АО ПИ
"Сызраньагропромпроект"

Содержание

Введение	5
1. Общие сведения	7
1.1 Размещение территории проектирования в структуре населенного пункта	7
1.2 Планировочная организация территории	8
2. Сведения об установленных земельных участках	9
2.1. Сведения о сохраняемых земельных участках	9
2.2. Сведения о вновь образуемых земельных участках	10
3. Сведения о границах зон с особыми условиями использования территории и зон действия публичных сервитутов	10
4. Геодезические данные земельных участков	11
5. Основные технико-экономические показатели	41
Приложение А.....	42
Приложение Б	45
Приложение Д.....	48

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

31/18-ППТ -ТЧ

Лист

3

Заверение главного архитектора (инженера) проекта

Проектная документация по планировке территории разработана в соответствии с решениями генерального плана, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территории, и с соблюдением технических условий.

Главный инженер
Главный инженер проекта

Гром Н. В. Тараборов
Гром Л. Н. Куликова

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	31/18-ПМТ.ТЧ		Лист
								4

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, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

В составе документации по планировке территории разработаны:

- проект планировки территории;
- проект межевания территории.

Проект планировки подготовлен применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям. Проект планировки территории 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.

Проект межевания подготовлен в целях установления границ незастроенных земельных участков в границах установленных красных линий. Проект межевания состоит из текстовой и графической части. Предусматриваются действия по градостроительной подготовке земельных участков в целях определения местоположения их границ для кадастрового учета, в соответствии с требованиями земельного законодательства. Проекты межевания территорий являются основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков и формирования объектов недвижимости.

В соответствии с заданием на проектирование основными целями проектирования являются:

- выделение элементов планировочной структуры и упорядочивание планировочной структуры территории, установление границ территорий различного функционального назначения; определение размеров и границ незастроенных и подлежащих реконструкции земельных участков, планируемых для строительства;
- выделение территорий общего пользования, установление границ зон действия публичных и частных сервитутов.

Для выполнения поставленных целей необходимо решение следующих задач:

- определение плотности и параметров застройки;
- озеленение и благоустройство территории;
- разработка предложений по установлению публичных сервитутов;

Задачами разработки проекта межевания являются:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;
- формирование границ застроенных земельных участков с учетом функционального назначения объектов застройки в территориальной зоне;
- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков.

Основанием для разработки документации по планировке территории являются:

Взам. инв. №		- озеленение и благоустройство территории; - разработка предложений по установлению публичных сервитутов; Задачами разработки проекта межевания являются: - анализ фактического землепользования в районе проектирования; - определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования; - формирование границ застроенных земельных участков с учетом функционального назначения объектов застройки в территориальной зоне; - обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков. Основанием для разработки документации по планировке территории являются:	
Подпись и дата			
Инв. № подл.			

						31/18-ПМТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		5

- Постановление Администрации сельского поселения Рамено, муниципального района Сызранский, Самарской области от 19.04.2018 № 32 « О подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории комплексной застройки, площадью 58,7 га, расположенной в Ю-В части сельского поселения Рамено (кадастровый квартал 63:330212002).»
- Техническое задание на выполнение работ по разработке графической части при подготовке документации по планировке территории в в составе проекта планировки и проекта межевания территории комплексной застройки, площадью 58,7 га, расположенной в Ю-В части сельского поселения Рамено (кадастровый квартал 63:330212002).

Таблица 1 - Ведомость правовых и нормативных документов.

Обозначение документа	Наименование документа
№190-ФЗ от 29.12.2004	Градостроительный кодекс РФ №190-ФЗ
№136-ФЗ от 25.10.2001	Земельный Кодекс РФ
№74-ФЗ от 03.06.2006	Водный Кодекс РФ
№201-ФЗ от 04.12.2006	Лесной Кодекс РФ
Федеральный закон от 30.03.99г. № 52-ФЗ	«О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»
СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03	«Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
СанПиН 2.1.4.1110-02	«Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»
СП 42.13330.2011	«Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»
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»
ПУЭ	«Правила устройства электроустановок»
СП 31-110-2003	«Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий»
СП 118.13330.2012	«Общественные здания и сооружения»
СП 52.13330.2011	«Естественное и искусственное освещение»
СП 41.101-95	«Проектирование тепловых пунктов»
ГОСТ Р 5057.15-97	«Электроустановки зданий» гл.52 «Электропроводки»
СН 541-82	«Инструкция по проектированию наружного освещения городов, по-

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

31/18-ПМТ.ТЧ

Лист

6

Изм. Кол.уч. Лист Недок. Подп. Дата

Обозначение документа	Наименование документа
	селков и сельских населенных пунктов»
PM-2559	«Инструкция по проектированию учета электропотребления в жилых и общественных зданиях»
A5-92	«Прокладка кабелей напряжением до 35 кВ в траншеях». Выпуск 1. Материалы для проектирования
СП 113.13330.2012	«Стоянки автомобилей»
СП 42-101-2003	«Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб»
СП 62.13330.2011	«Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002»
СП 30.1333.2010	«Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85*»
СП 31.13330.2012	«Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция 2.04.02-84* »

1. Общие сведения

1.1 Размещение территории проектирования в структуре населенного пункта

Территория проектирования находится в Юго-Восточной части сельского поселения Рамено на границе поселения. В соответствии с генеральным планом сельского поселения площадка проекта планировки предназначена под комплексную застройку общей площадью 58,7 га. Участок ограничен: с севера, запада и востока – границей Раменского бора; с севера – индивидуальными жилыми домами по ул. Полевая.

Площадь проектируемой территории ориентировочно составляет 58,7 га, уточненная площадь участка 58,0 кв.м.

На проектируемом участке на сегодняшний день выделено 2 участка под комплексную застройку, участок инженерной инфраструктуры - (водонапорная башня по ул. Полевая 24), участок занятый санитарно-защитной полосой источника водоснабжения (водопроводная скважина), участок на котором размещена вышка сотовой связи.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки сельского поселения Рамено Муниципального района Сызранский, Самарской области проектируемый участок расположен в зоне комплексной застройки - Ж-8.

Жилые зоны предназначены для застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными жилыми домами различной этажности, другими объектами, предназначенными для проживания граждан.

На участке возможно размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и других объектов, связанных с проживанием граждан, обслуживающих жилые зоны и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

31/18-ПМТ.ТЧ

Лист

7

Изм. Кол.уч. Лист Недок. Подп. Дата

Зона Ж-8 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых кварталов с размещением объектов общественно-делового назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры.

1.2 Планировочная организация территории

Проектная планировочная структура рассматриваемой территории основана на решениях генерального плана, сложившейся планировочной структуре, а так же с учетом ранее принятых градостроительных решений. Основным принципом организации территории в границах проекта планировки является повышение эффективности ее использования. Так же предлагается комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению территории, организации транспортного обслуживания территории для создания комфортной среды жизнедеятельности.

Структуру планируемой территории составляют:

- зона индивидуальной жилой застройки;
- общественно-деловая зона;
- коммунально-складская зона;
- территории общего пользования;

В состав жилой зоны включены участки с размещением на них индивидуальной усадебной застройки многоквартирными жилыми домами высотой до 3х этажей включительно.

В составе общественно-деловой зоны: детского дошкольного учреждения на 60 мест, совмещенного с начальной школой на 67 мест, так же культурно-спортивное здание с размещением в нем спортивных объектов, кафе, досугового центра, универсальный магазин, с размещением в нем отделения связи и сберегательной кассы, аптечного пункта.

В состав коммунально-складской зоны включены участки объектов инженерной инфраструктуры.

В состав территорий общего пользования входят территории занятые жилыми улицами и территории занятые зелеными насаждениями предназначенные для кратковременного отдыха населения.

Таблица 2 - Баланс территории планировки

п/п	Показатель	Ед. изм.	Количество	%
	Проектируемая территория всего	га	58,7	100
1	Зона индивидуальной жилой застройки до 3 этажей, в том числе:	га	26,4	45,5
1.1	Проектируемые $S_{заст.}=20\text{ё}0\text{м}^2$	га	13,3	
1.2	Проектируемые $S_{заст.}=150\text{м}^2$	га	13,1	
2	Общественно-деловая зона, в том числе:	га	3,8	6,5
2.1	территория детского дошкольного учреждения, совмещенного с начальной общеобразовательной школой	га	1,1	
2.2	универсальный магазин	га	0,56	
2.3	культурно-спортивного комплекса	га	0,58	
2.4	Здание управления	га	0,58	
2.5	Комплекс ЖКХ	га	0,93	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

31/18-ПМТ.ТЧ

Лист

8

п/п	Показатель	Ед. изм.	Количество	%
3	Коммунально-складская зона, в том числе:	га	0,78	4,6
3.1	существующие	га	0,74	
3.2	проектируемые	га	0,04	
4	Территории завода по розливу воды	га	1,00	1,7
5	Территории общего пользования	га	26,7	41,7

2. Сведения об установленных земельных участках

2.1. Сведения о сохраняемых земельных участках

Согласно плану современного использования территории, входящей в состав графических материалов Генерального плана территории проектирования свободна от застройки, предназначена для комплексной застройки. На проектируемом участке на сегодняшний день выделено 2 участка под комплексную застройку, 1 участок инженерной инфраструктуры (водонапорная башня по ул. Полевая 24), участок занятый санитарно-защитной полосой источника водоснабжения (водопроводная скважина) и 1 участок - под вышкой сотовой связи

На проектируемой территории имеются 2 свободных от застройки участка, отведенные под комплексную застройку.

Согласно сведениям Государственного земельного кадастра на территории имеются участки, характеристики которых представлены в таблице 3.

Таблица 3

№ п/п	Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Адрес расположения	Площадь участка, м ²
1	63:33:02112002:164	Земли населенных пунктов, под комплексную застройку (Ж8)	для застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными жилыми домами различной этажности, другими объектами, предназначенными для проживания граждан.	Самарская область, Сызранский р-н, С. Рамено	216000
2	63:33:02112002:167	Земли населенных пунктов, под комплексную застройку (Ж8)	для застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными жилыми домами различной этажности, другими объектами, предназначенными для проживания граждан.	Самарская область, Сызранский р-н, С. Рамено	207000
3	63:33:02112002:15	земли населенных пунктов	Для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения	Самарская область, Сызранский р-н, с. Рамено, ул. Полевая-24	900

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

31/18-ПМТ.ТЧ

Лист

9

Изм. Кол.уч. Лист №док. Подп. Дата

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранных зонах объектов источников водоснабжения регулируются СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» и Паспортом на источник водоснабжения.

Определение границ поясов ЗСО подземного источника следующие:

- Границы первого пояса

Водозаборы подземных вод должны располагаться вне территории промышленных предприятий и жилой застройки. Расположение на территории промышленного предприятия или жилой застройки возможно при надлежащем обосновании. Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Для водозаборов из защищенных подземных вод, расположенных на территории объекта, исключающего возможность загрязнения почвы и подземных вод, размеры первого пояса ЗСО допускается сокращать при условии гидрогеологического обоснования по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

- Граница второго и третьего поясов

При определении границ второго и третьего поясов следует учитывать, что приток подземных вод из водоносного горизонта к водозабору происходит только из области питания водозабора, форма и размеры которой в плане зависят от: типа водозабора (отдельные скважины, группы скважин, линейный ряд скважин, горизонтальные дрены и др.);

величины водозабора (расхода воды) и понижения уровня подземных вод; гидрологических особенностей водоносного пласта, условий его питания и дренирования.

- Граница второго пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами исходя из условий, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора.

Граница I пояса определена размером ЗУ КН 63:33:02112002:15. Граница II второго пояса - паспортными данными на скважину.

Так же на данной территории для проектируемых объектов инженерной инфраструктуры определены: санитарные разрывы КТП (10 м), охранная зона ГРПШ (10м).

Публичный сервитут на проектируемой территории установлен для газопровода высокого давления проходящего по северной границе территории.

4. Геодезические данные земельных участков

Координирование объектов землепользования выполнено в местной системе координат на основе предоставленного топографо-геодезического материала. Технология производства землеустроительных работ определена согласно действующего законодательства.

Таблица 4- Ведомость координат поворотных точек .

№ участка	№ точки	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	1	5892003.42	1256594.43		
	2	5891999.94	1256646.43	52.12	93°49'43"
	4	5891965.49	1256642.83	34.65	185°57'50"
	3	5891971.09	1256590.87	52.26	276°09'05"
	1	5892003.42	1256594.43	32.54	6°16'55"
Площадь = 1752 кв.м.(под жилую застройку)					
2	49	5891999.54	1256652.42		
	50	5891995.91	1256706.82	54.52	93°49'03"
	52	5891958.54	1256702.91	37.59	185°58'12"
	51	5891965.09	1256648.82	54.49	276°54'17"

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист 11
			31/18-ПМТ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				