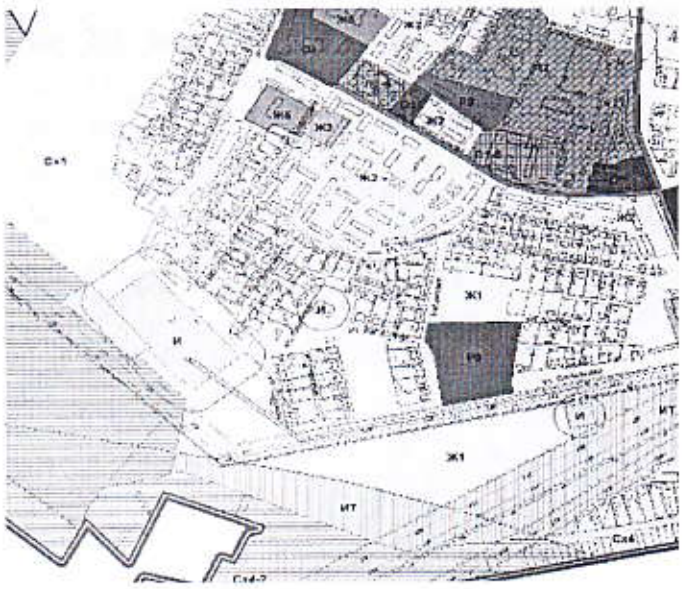
Акционерное общество
Проектный Институт
"СЫЗРАНЬАГРОПРОМПРОЕКТ"

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

Заказчик – Салтаев А.В.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)

на площадь 15990 м^2 в границах кадастрового квартала 63:33:0215005 в районе земельного участка с КН 63:33:0215005:663, сельского поселения Варламово, муниципального района Сызранский, Самарской области



32-18-ПМТ

РАЗДЕЛ II. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

2019

Акционерное общество
Проектный Институт
“СЫЗРАНЬАГРОПРОМПРОЕКТ”

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

Заказчик – Салтаев А.В.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)

на площадь 15990 м^2 в границах кадастрового квартала 63:33:0215005 в районе земельного участка с КН 63:33:0215005:663, сельского поселения Варламово, муниципального района Сызранский, Самарской области

32-18-ПМТ

РАЗДЕЛ II. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Генеральный директор Л.Н.Ерошкина

Главный инженер проекта Л.Н.Куликова

2019

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
32-18-ПМТ-С	Содержание тома	2
32-18- ПМТ-СИ	Список исполнителей	3
32-18- ПМТ-СП	Состав проектной документации	4
32-18- ПМТ.ТЧ	Текстовая часть	5
32-18- ПМТ.ПР	Приложения	26
32-18- ПМТ.ГЧ	Графическая часть	36

Список исполнителей

Должность	Фамилия И.О.	Подпись
Главный инженер	Тараборов Н.В.	
Главный инженер проекта	Куликова Л.Н.	
Инженер	Гапоненко Л.А.	
Инженер-проектировщик систем водоснабжения и водоотведения	Рыжов О.	
Инженер-проектировщик электроснабжения	Карасева Г.	
Инженер-проектировщик системы газоснабжения	Петров И.В.	

Состав документации по планировке территории

Номер тома	Обозначение	Наименование	Приме-чание
1	32-18-ППТ-ОЧ	Раздел 1.Проект планировки территории Часть 1. Основная часть.	
2	32-18-ППТ-МО	Раздел 1. Проект планировки территории Часть 2. Материалы по обоснованию.	
3	32-18-ПМТ	Раздел 2. Проект межевания территории	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	32-18-ПМТ-СП		
Разраб.		Гапоненко				Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Куликова					П	1	1
Н.контроль		Тараборов					АО ПИ "Сызраньагропромпроект"		

Содержание

Введение 3
1. Общие сведения 6
1.1 Размещение территории проектирования в структуре населенного пункта 6
1.2 Установление линий градостроительного регулирования 6
2. Сведения о земельных участках объектов капитального строительства 8
3. Геодезические данные земельных участков объектов капитального строительства 14
4. Сведения об установленных зонах с особыми условиями использования и зон действия публичных сервитутов 18
5. Основные технико-экономические показатели 21

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 территорий, и с соблюдением технических условий.

Главный инженер
АО ПИ «Сызраньагропромпроект» Н.В. Тараборов

Главный инженер проекта Л.Н. Куликова

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 застроенной территории. 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 отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений (линий регулирования застройки).

Проект межевания подготовлен в целях установления границ застроенных земельных участков в границах установленных красных линий. Проект межевания состоит из текстовой и графической части. 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 основной целью выполнения документации по планировке застроенной территории жилой застройки, на площадь 15990м^2 в границах кадастрового квартала 63:33:0215005 в районе земельного участка с КН 63:33:0215005:663. сельского поселения Варламово, Сызранского района, Самарской области является разработка предложений для обеспечения устойчивого развития территории с выделением элементов планировочной структуры, установлением параметров планирования развития территории, а также с установлением границ застроенных земельных участков и границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов на основе решений генерального плана сельского поселения Варламово, муниципального района Сызранский, Самарской области.

Основными задачами работы являются:

- сбор исходных данных и анализ современного использования территории на основании топографического плана (М 1:500) с выявлением зон с особыми условиями использования территории, установление планировочной структуры и функционального зонирования, очередности освоения территории, а также сбор сведений государственного кадастра недвижимости, инвентаризационных данных по землепользованию;
- разработка предложений по функциональному зонированию территории с определением основных параметров развития;
- разработка предложений по архитектурно-планировочной организации территории в целом, а также по застройке каждого участка в отдельности;
- разработка предложений по развитию транспортной инфраструктуры в границах проектируемой территории;
- разработка предложений по инженерному оборудованию, инженерной подготовке, озеленению

и благоустройству территории;

- подготовка материалов основной части и обосновывающих материалов проекта планировки территории;
- разработка проекта межевания;
- разработка предложений по установлению публичных сервитутов.

Основанием для разработки документации по планировке территории являются:

- Постановление от 29.02.2016 №500 «О подготовке документации по планировкам территорий (проекты планировок территорий и проекты межевания территорий);
- Технико-экономическое задание на выполнение работ по подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) жилой застройки, на площадь 7019 м2 в границах кадастрового квартала 63:33:0215005 в районе земельного участка с КН 63:33:0215005:663. сельского поселения Варламово, Сызранского района, Самарской области.
- Работа по подготовке документации по планировке территории выполнена в соответствии со следующими документами:
- Генеральный план сельского поселения Варламово, утвержденный Собранием представителей сельского поселения Варламово, муниципального района Сызранский, Самарской области от 17.12.2013 года № 39;
- Правила землепользования и застройки сельского поселения Варламово, Сызранского муниципального района, Самарской области, утвержденные решением Собранием представителей сельского поселения Варламово, муниципального района Сызранский, Самарской области от 17.12.2013 года № 38.

В рамках проекта была собрана и проанализирована следующая исходная информация:

- современное использование территории на основании топографического плана (М 1:500), а также сведений государственного кадастра недвижимости, инвентаризационных данных по землепользованию;
- планировочные ограничения территории проектирования;
- решения по развитию территории проектирования в ранее разработанной градостроительной документации;
- современное состояние транспортного обслуживания территории, системы социального и коммунально-бытового обслуживания, а также системы инженерно-технического обеспечения территории.

При выполнении работ использована законодательная и нормативная база, приведенная в ведомости правовых и нормативных документов (таблица 1).

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

Обозначение документа	Наименование документа
Федеральный закон от 30.03.99г. № 52-ФЗ	«О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»
Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ	«Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»
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 131.13330.2018	«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»
ГОСТ Р 5057.15-97	«Электроустановки зданий» гл.52 «Электропроводки»
СН 541-82	«Инструкция по проектированию наружного освещения городов, поселков и сельских населенных пунктов»
РМ-2559	«Инструкция по проектированию учета электропотребления в жилых и общественных зданиях»
А5-92	«Прокладка кабелей напряжением до 35 кВ в траншеях». Выпуск 1. Материалы для проектирования
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*»
СП 11-112-2001	«Порядок разработки и состава раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»
Приказ Министерства строительства Самарской области от 29.11.2011 №137-п	«Об утверждении состава и содержания проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании схемы территориального планирования Самарской области, в том числе при размещении линейных объектов регионального значения»

Обозначение документа	Наименование документа
Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области от 24.12.2014 года № 526-п	«Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области»
Решение собрания представителей сельского поселения Варламово, муниципального района Сызранский, Самарской области от 24.10 2017 № 21	«Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Варламово, муниципального района Сызранский, Самарской области»
Решение собрания представителей сельского поселения Варламово, муниципального района Сызранский, Самарской области от 19.11 2019 № 40	«О внесении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Варламово муниципального района Сызранский Самарской области»

1. Общие сведения

1.1 Размещение территории проектирования в структуре населенного пункта

Территория проектирования находится на территории сельского поселения Варламово, муниципального района Сызранский, Самарской области, Российской Федерации.

Это муниципальное образование – поселок. административный центр сельского поселения Варламово., в границах которого осуществляется местное самоуправление.

Поселок «Варламово» граничит с территорией городского округа Сызрань, Самарской области и с муниципальными образованиями Сызранского района.

Участок проектирования располагается в центральной части поселка Варламово и входит в границы кадастрового квартала 63:33:0215005. С севера - запада территория ограничена ул.Советской, с севера - востока – многоквартирной жилой застройкой по ул. Кооперативной, с юго – востока – ул. Вишневой и ул. Молодежной, с юго – востока многоквартирной жилой застройкой.

Уточненная площадь проектирования составляет 0.8299 га (8299м^2).

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, с сохранением существующей жилой застройки. Предлагается комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению территории, организации транспортного обслуживания территории для создания комфортной среды жизнедеятельности.

Структуру планируемой территории составляют следующие зоны:,

- жилая;
- культурно-образовательная:

- общественно-деловая;
- коммунально-складская;
- зона инженерной инфраструктуры;
- территория общего пользования.

Жилая зона представлена территорией одного существующего многоквартирного жилого дома.

К общественно-деловой зоне относится земельный участок (63:33:0215005:663) под зданием продуктового магазина.

В состав территорий коммунально-складской зоны включены участки с размещением на них существующих гаражей и сараев.

К зоне культурно-образовательной относится участок (63:33:0215005:4) под детской школой искусств:

К зоне инженерной инфраструктуры относится земельный участок под линейным объектом инженерной инфраструктуры.

К территориям общего пользования относятся территории улиц и озеленение общего пользования.

- На основном чертеже Генерального плана территория, расположенная между ул. Советской, ул.Вишневая и ул.Молодежная, обозначена как существующая зона малоэтажной жилой застройки с приусадебными домами и зона среднеэтажной жилой застройки.

- На «Карте градостроительного зонирования сельского поселения Варлаиово, Сызранского района, Самарской области» улицы Советская, Вишневая и Молодежная отображена, как существующие и сохраняемые дороги внутриквартального значения, с не регулируемым движением.

Согласно «Карты градостроительного зонирования территории сельского поселения Варламово, Сызранского района. Самарской области» проектируемый участок расположен в территориальных зонах Ж-2.

Согласно ст.22 «Переченя видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в жилых зонах» Правил землепользования и застройки сельского поселения Варламово, Сызранского района. Самарской области, зона Зона Ж2 предназначена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов жилой застройки с преимущественным размещением блокированных и секционных жилых домов с размещением необходимых объектов обслуживания, инженерной и транспортной инфраструктуры.

В границах территориальной зоны Ж2 находятся участки с размещением на них существующих гаражей и сараев.

В связи с тем, что на проектируемой территории в границах зоны Ж2 формируются участки под размещение существующих индивидуальных гаражей и сараев в количестве 13 штук, проектом предлагается для формирования ЗУ под существующие гаражи и сараи в Правила Землепользования и Застройки сельского поселения Варламово, муниципального района Сызранский

- в ст.22 внести изменение в описание основных видов разрешенного использования ЗУ – в раздел разрешонного использования «Хранение автотранспорта» — Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей и **сараев**, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9.

- в ст.29. «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в жилых зонах и общественно-деловых зонах» в зоне Ж2 принять минимальную площадь земельных участков предназначенных для строительства сараев и гаражей не нормируемой

В территориальной зоне Ж2 на территории ППТ имеется земельный участок с КН63:33:0215005:4 под Детской школой искусств.

В соответствии с Постановлением «Об определении мест рекреационного назначения на территории сельского поселения Варламово, Муниципального района Сызранский, Самарской области» от 06. 12 2013г №000, для устройства рекреационной зоны и детской площадки, Существующий земельный участок с КН63:33:0215005:4 площадью 2500м^2 разделен на два самостоятельных участка. Площадь ЗУ под школой искусств составляет 1381м2., ЗУ под рекреационной зоной – 1167м2.

Проектный баланс территории приведен в таблице 2.

Таблица 2 –Баланс территории

Территории	Ед. изм.	Количество	%
Территория в границах проектирования, в том числе:	га	0,8299	100
Жилая зона	га	0,2109	30
Общественно-деловая зона	га	0,0254	4
Коммунально-складская зона	га	0,0334	5
Культурно-образовательная зона	га	0,1381	20
Рекреационная зона	га	0,1167	13
Зона инженерной инфраструктуры	га	0,0072	1
Прочие территории	га	0,2982	27

2. Сведения о земельных участках объектов капитального строительства

При разработке проекта межевания обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды и проходы к ним;
- учитывались границы существующих землепользований.

При разработке проекта межевания в границы земельных участков включены:

- территории под существующими зданиями и сооружениями;
- территории придомовых зеленых насаждений;
- проезды и пешеходные проходы к этим зданиям;
- открытие площадки для временного хранения автомобилей.

2.1 Сведения о сохраняемых земельных участках

Сведения о земельных участках подготовлены на основании данных предоставленных Заказчиком. и данных Государственного кадастра недвижимости (ГКН) от 11.07.2018г., актуальных на момент разработки проекта планировки и проекта межевания.

Сохраняемых участков на территории проектирования нет.