



Состав проекта межевания территории

№№ п/п	Наименование	Масштаб
3.	Основная часть	
	текстовые материалы:	
3.1.	Проект межевания территории. Текстовая часть.	
	графические материалы:	
3.2.	Чертеж межевания территории	1:2000
4.	Материалы по обоснованию	
	графические материалы:	
4.1.	Схема современного землепользования	1:2000
4.2.	Схема зон с особыми условиями использования территории	1:2000
	ПРИЛОЖЕНИЯ	

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

						60.17/ПМТ- ПЗ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	Ндож	Подпись	Дата		

## Введение

Подготовка проекта межевания территории микрорайона «Калина», ограниченного красными линиями улиц Южное шоссе, Полякова, Ботаническая, Офицерская в Автозаводском районе г. Тольятти (далее по тексту – «Проект межевания территории») осуществляется в составе работ по подготовке Проекта планировки территории и проекта межевания территории микрорайона «Калина» в Автозаводском районе города Тольятти. Проект межевания территории разрабатывается на основании постановления мэрии городского округа Тольятти от 17.03.2017 № 997-п/1 и в соответствии с техническим заданием, утвержденным директором ООО «УНИСТРОЙРЕГИОН» А.Н. Геннатуллиным.

Общая площадь в границах проектирования составляет 121,9 га.

Стоящие на учете в едином государственном реестре недвижимости (далее ЕГРН) земельные участки в границах настоящего Проекта, а также смежные с ними, имеют категорию земель «земли населенных пунктов» и виды разрешенного использования согласно действующим правилам землепользования и застройки городского округа Тольятти.

Правила землепользования и застройки г.о. Тольятти утверждены решением думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 г. № 1059 (с изменениями) и в пределах разрабатываемой по Проекту планировки территории устанавливаются следующие территориальные зоны: Ц-1, ПК-5, Т-4, ПК-4, Ж-3, Ж-4, Т-5, Т-2, Ц-4.

Проект выполнен на топографической основе масштаба 1:500, подготовленной ООО «Гео-Лайн» в 2017 г.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами

Инв. № подл.	Взамен инв. №						
	Подпись и дата						
Изм.	Копуч.	Лист	Ндож.	Подпись	Дата	60.17/ПМТ- ПЗ	Лист

землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

При разработке проектного решения в качестве основной законодательной базы и устанавливающих технические требования нормативов использовались:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ;

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 106-ФЗ;

3. Федеральный закон от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности";

4. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

5. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							Лист	
Изм.	Копуч.	Лист	Ндож.	Подпись	Дата	60.17/ПМТ- ПЗ				

самоуправления в Российской Федерации» от 6 октября 2003 года №131-ФЗ;

6. Постановление Госстроя Российской Федерации «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» от 29 октября 2002 года №150 (СНиП 11-04-2003);

7. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

8. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ»;

9. Правила землепользования и застройки г.о. Тольятти, утверждены решением думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 г. № 1059 (с изменениями).

*Цели разработки проекта:*

Подготовка Проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

При разработке проекта межевания определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, а также нормы их отвода для конкретного вида деятельности, осуществляется в соответствии с проектными решениями проекта планировки территории микрорайона «Калина» в Автозаводском районе города Тольятти.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №						
Изм.	Колуч.	Лист	Ндож	Подпись	Дата	60.17/ПМТ- ПЗ		Лист

11/11/2016

Полностью сведения о землепользовании на проектируемой территории представлены на Схеме современного землепользования Проекта межевания территории.

- 1) границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утверждаемые в составе проекта планировки территории;

Изм.	Колуч.	Лист	Ндоку	Подпись	Дата	<p>ствии с принятыми в Проекте планировки территории границами зон планируемого размещения объектов капитального строительства.</p> <p>В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на чертежах межевания территории отображены:</p> <p>1) границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;</p> <p>2) красные линии, утверждаемые в составе проекта планировки территории;</p>	<p>Взамен инв. №</p> <p>Подпись и дата</p> <p>Инва. № подл.</p>	<p>Лист</p>

3) границы образуемых и изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

4) границы зон действия публичных сервитутов.

Отступ от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений в соответствии с ПЗиЗ города Тольятти для многоквартирных жилых домов не подлежит ограничению. Линии отступа совпадают с красной линией микрорайона. Территории детских садов и школ удалены от красных линий более чем на 25 метров.

В пределах проектируемых границ Проектом межевания территории предусмотрено установление границ незастроенных земельных участков, планируемых для размещения следующих объектов капитального строительства местного значения:

1. дошкольного образовательного учреждения на 380 мест;
2. дошкольного образовательного учреждения на 380 мест;
3. дошкольного образовательного учреждения на 120 мест;
4. дошкольного образовательного учреждения на 120 мест;
5. дошкольного образовательного учреждения на 140 мест;
6. общеобразовательного учреждения на 2200 мест;
7. торгово-развлекательного комплекса;
8. культурно-развлекательного комплекса с гостиницей.

Кроме того, проектом межевания предусматривается образование земельных участков для строительства дорог, строительства магазинов различного назначения, строительства инженерных сетей и объектов жилищно-коммунального хозяйства.

Основная часть формируемых земельных участков предназначена для

**60.17/ПМТ- ПЗ**

Лист

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

Изм.	Копуч.	Лист	Ндож.	Подпись	Дата

строительства многоквартирных жилых домов.

Правилами землепользования и застройки г.Тольятти (ПЗиЗ) установлены предельные показатели минимальной и максимальной площади земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов, в размере соответственно из расчета 0,64 кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений и из расчета 1,04 кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений. Выполнение данных показателей предоставляет возможность размещения всех необходимых элементов благоустройства и обеспечения жизнедеятельности на территории жилой застройки. При осуществлении застройки земельных участков в пределах территории микрорайона, организация парковочных мест и выполнение благоустройства и озеленения осуществляется не только на территории непосредственно жилых домов, но и на соседних участках в пределах территории. Также организована отдельная территория для создания объектов благоустройства (в том числе озеленения), транспортной и инженерной инфраструктуры жилой застройки, не входящая в площадь территории жилых домов. Таким образом, обеспечены все требования по обеспеченности жилых домов необходимыми элементами благоустройства и обеспечения жизнедеятельности земельных участков для строительства многоквартирных жилых домов. В рамках ст. 26 ПЗиЗ и ст.40 Градостроительного кодекса РФ размеры земельных участков для строительства многоквартирных жилых домов с условными обозначениями: У5, У43, У44, У45, У46, У49, У53, У54, У56 отклоняются от предельных параметров (минимального размера) земельных участков, установленных ПЗиЗ. Все остальные земельные участки соответствуют предельным (минимальным и максимальным) показателям, установленным Правилами землепользования и застройки г. Тольятти.

Границы всех формируемых земельных участков отображены на Чертеже межевания территории.

Инв. № подл.	Взамен инв. №					Лист	
	Подпись и дата						
Изм.	Копуч.	Лист	Ндож	Подпись	Дата	60.17/ПМТ- ПЗ	



Чертеж межевания выполнен в масштабе 1:2000 на топографической основе, в системе координат – местная г. Тольятти. Каталог координат границ земельных участков представлен в приложениях тома IV.

Проектом межевания территории в целях обеспечения строительства запланированных объектов капитального строительства предусмотрено формирование земельных участков, перечень таких участков, а также их основные показатели представлены в таблице 1.

Таблица 1. Наименования и показатели образуемых земельных участков

Условный номер	Площадь, м2	Способ образования земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка
У1	9803	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У2	8370	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У3	8682	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У4	8890	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У5	6598	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У6	641	раздел	Коммунальное обслуживание (3.1)
У7	13301	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У8	10650	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У9	4920	раздел	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
У10	2442	раздел	Обслуживание автотранспорта (4.9)

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

У11	558	образование из земель	линейные объекты, для строительства автодороги			
У12	589	раздел	линейные объекты, для строительства автодороги			
У13	4512	раздел	Магазины (4.4)			
У14	31470	раздел	Магазины (4.4)			
У15	1343	раздел	Коммунальное обслуживание (3.1)			
У16	9858	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)			
У17	9402	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)			
У18	16970	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)			
У19	1080	раздел	проезд			
У20	13300	раздел	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)			
У21	1996	раздел	Обслуживание автотранспорта (4.9)			
У22	18192	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)			
У23	2936	раздел	Магазины (4.4)			
У24	14933	раздел	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)			
У25	55	раздел	Коммунальное обслуживание (3.1)			
У26	10388	раздел	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)			
У27	14275	раздел	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)			
У28	85	раздел	Коммунальное обслуживание (3.1)			
						Лист
60.17/ПМТ- ПЗ						
Изм.	Колуч.	Лист	Ндож	Подпись	Дата	

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

У29	14930	раздел	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)		
У30	9391	раздел	дорога		
У31	10984	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)		
У32	10296	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)		
У33	11596	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)		
У34	13242	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)		
У35	15556	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)		
У36	6150	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)		
У37	10215	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)		
У38	9082	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)		
У39	35186	раздел	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)		
У40	8913	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)		
У41	14545	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)		
У42	13621	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)		
У43	9210	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)		
У44	9648	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)		
У45	11214	перераспределение земельных участков; раздел; объединение	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)		

						60.17/ПМТ- ПЗ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	Ндож	Подпись	Дата		

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

Инв. № подл.	Взамен инв. №					Лист
	Подпись и дата					
Изм.	Колуч.	Лист	Ндож	Подпись	Дата	

У46	9940	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У47	13300	раздел	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
У48	9365	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У49	10271	перераспределение земельных участков; раздел; объединение	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У50	5704	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У51	137	раздел	Коммунальное обслуживание (3.1)
У52	140	раздел	Коммунальное обслуживание (3.1)
У53	10107	перераспределение земельных участков; раздел; объединение	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У54	10210	перераспределение земельных участков; раздел; объединение	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У55	4200	раздел	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
У56	9862	перераспределение земельных участков; раздел; объединение	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У57	140	раздел	Коммунальное обслуживание (3.1)
У58	3454	перераспределение земельных участков; раздел; объединение	Магазины (4.4)
У59	7274	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У60	12168	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)

60.17/ПМТ- ПЗ

У61	8907	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У62	3332	раздел	Обслуживание автотранспорта (4.9)
У63	8695	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У64	8644	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У65	1274	раздел	Магазины (4.4)
У66	3026	раздел	Магазины (4.4)
У67	3223	раздел	Магазины (4.4)
У68	3229	раздел	Магазины (4.4)
У69	7954	раздел	дорога
У70	1474	раздел	Магазины (4.4)
У71	824	раздел	дорога
У72	8632	раздел	Обслуживание автотранспорта (4.9)
У73	228	раздел	Коммунальное обслуживание (3.1)
У74	5925	раздел	Коммунальное обслуживание (3.1)
У75	69	раздел	Коммунальное обслуживание (3.1)
У76	70	раздел	Коммунальное обслуживание (3.1)
У77	2088	раздел	Обслуживание автотранспорта (4.9)

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Колуч.	Лист	Ндож	Подпись	Дата

60.17/ПМТ- ПЗ

Лист

### 3. Автомобильная дорога – улица Владимира Высоцкого

Проектом планировки территории и проектом межевания территории микрорайона «Калина» в Автозаводском районе города Тольятти предусмотрено размещение автомобильной дороги - ул. Владимира Высоцкого.

Проектируемая дорога расположена в северо-западной части микрорайона «Калина» и проходит параллельно магистральному оросительному каналу условно-чистых вод Ставропольского ФФГБУ. С западной стороны территории проектируемого объекта примыкает к улице Ботаническая, с севера – к улице Южное шоссе. К югу располагается ледовый дворец спорта «Лада-Арена». На востоке от проектируемого объекта расположен жилой комплекс «Южный бульвар».

Автомобильная дорога запроектирована в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Общая протяженность проектируемой автодороги составляет около 1 км.

Категория: Улицы районного значения. Транспортно- пешеходная.

Городские улицы районного значения: транспортно-пешеходные предназначены для транспортной и пешеходной связи между жилыми районами, общественными центрами, для выхода на другие магистральные улицы.

Расчетная скорость движения – 70 км/ч. Число полос движения – 2. Ширина полосы – 3,5 м. Ширина пешеходной части тротуара – 2,25 м.

Для строительства и дальнейшей эксплуатации автодороги предусмотрен существующий земельный участок с кадастровым номером 63:09:0102151:4009. Кроме того, проектом предусмотрено выделение дополнительных земельных участков с обозначениями У11 и У12.

Проектируемая дорога располагается в санитарно-защитной зоне (полоса отчуждения) канала Ставропольского ФФГБУ. От ФГБУ «Управление «Сама-

**60.17/ПМТ- ПЗ**

Лист

Изм.	Колуч.	Лист	Ндож	Подпись	Дата
------	--------	------	------	---------	------

рамелиоводхоз», в ведении которого находится канал, получены технические условия на пересечение и параллельное следование каналу автодорогой. Проект планировки территории и проект межевания территории согласованы ФГБУ «Управление «Самарамелиоводхоз».

**4. Публичные сервитуты**

Проектом межевания территории предусмотрено наложение постоянных публичных сервитутов с целью обеспечения прохода и проезда через земельные участки, проход через который не может быть обеспечен без установления сервитута. Публичные сервитуты отображены на чертеже межевания проекта межевания территории.

**5. Изъятие земельных участков**

Проектом межевания предусмотрено изъятие земельного участка с условным номером У71, для строительства проезда, образуемого путем раздела земельного участка с КН 63:09:0102151:533 (для строительства и дальнейшей эксплуатации под ГСК № 69 "Пламя").

**6. Территории общего пользования.**

К территории общего пользования относятся территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц. Проектом межевания предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования.

Перечень земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования, приводится в таблице 2.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							Лист	
Изм.	Колуч.	Лист	Ндож	Подпись	Дата	60.17/ПМТ- ПЗ				

Таблица 2. Перечень образуемых земельных участков общего пользования

Условный номер	Площадь, м2	Способ образования земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка
У10	2442	раздел	Обслуживание автотранспорта (4.9)
У11	558	образование из земель	линейные объекты, для строительства автодороги
У12	589	раздел	линейные объекты, для строительства автодороги
У19	1080	раздел	проезд
У21	1996	раздел	Обслуживание автотранспорта (4.9)
У30	9391	раздел	дорога
У62	3332	раздел	Обслуживание автотранспорта (4.9)
У69	7954	раздел	дорога
У71	824	раздел	дорога

### 7. Зоны с особыми условиями использования территории.

Анализ планировочной ситуации показывает, что рассматриваемая территория имеет ряд ограничений в использовании, связанных с ее попаданием в границы различных зон с особыми условиями использования территорий.

К числу зон с особыми условиями использования территорий согласно статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации относятся санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Инв. № подл.	Взамен инв. №					Лист
	Подпись и дата					
	<div> <div>60.17/ПМТ- ПЗ</div> <div>Изм. Колуч. Лист Ндож Подпись Дата</div> </div>					



Действующими ПЗиЗ г. Тольятти установлены зоны с особыми условиями использования территории, в том числе зоны, устанавливаемые в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 – ориентировочные санитарно-защитные зоны. От гаражей по ул. Офицерской и АЗС на ул. Ботанической в ПЗиЗ г. Тольятти также установлены ориентировочные санитарно-защитные зоны. Части этих зон накладываются на земельные участки с КН 63:09:0102151:3058 и 63:09:0102151:3679.

В настоящее время, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, изготовлены Проекты обоснования сокращения санитарно-защитных зон от первой линии гаражей и АЗС в направлении вышеуказанных земельных участков. Разрабатываемые проектом санитарно-защитные зоны гаражей совпадают с их стенами, санитарно-защитная зона АЗС в направлении планируемой жилой застройки сокращена до 10 метров. Таким образом, санитарно-защитные зоны не доходят до границ участков с кадастровыми номерами 63:09:0102151:3058 и 63:09:0102151:3679. Проекты получили положительные экспертные заключения от 04.09.2017 № 720 и № 721 и санитарно-эпидемиологические заключения от 12.09.2017 № 63.СЦ.04.000.Т.001577.09.17 и № 63.СЦ.04.000.Т.001578.09.17 главного государственного санитарного врача о соответствии правилам и нормативам. В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 устанавливаемые проектом санитарно-защитные зоны имеют приоритет над ориентировочными. На основании вышеизложенного, в схеме зон с особыми условиями использования территории основной части проекта межевания территории границы санитарно-защитных зон отображены с учетом зон, устанавливаемых проектами обоснования сокращения санитарно-защитных зон.

Особо охраняемые природные территории и территории объектов культурного наследия на разрабатываемой территории отсутствуют.

**60.17/ПМТ- ПЗ**

Лист

Изм.	Колуч.	Лист	Ндож	Подпись	Дата
------	--------	------	------	---------	------

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №
---------------	----------------	---------------