

**ООО «М-Строй»**

---

муниципальный контракт № 1160-дг от 09.12.15

**Проект планировки с проектом межевания территории  
квартала 17-А Автозаводского района г. Тольятти**

**Том III**

**Проект межевания территории**

**Пояснительная записка**

Директор ООО "М-Строй"

И.П. Мерзляков

Тольятти 2016

## Состав проекта межевания территории

№№ п/п	Наименование	Масштаб
	текстовые материалы:	
1.1.	Проект межевания территории. Пояснительная записка	
	графические материалы:	
1.2.	1. Чертеж межевания территории	1:1000
1.3.	2. Схема современного землепользования	1:2000

## Содержание

Содержание.....	3
Введение .....	4
1. Анализ землепользования территории .....	6
2. Обоснование решений проекта межевания территории .....	7
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания.....	11
Приложение № 1. Ведомость координат поворотных точек формируемых земельных участков.....	12

## **Введение**

Подготовка проекта межевания территории квартала 17-А Автозаводского района г. Тольятти» (далее по тексту – «Проект межевания территории») осуществляется в составе работ по подготовке Проекта планировки с проектом межевания территории квартала 17-А Автозаводского района г. Тольятти.

Общая площадь в границах проектирования составляет 29,2 га, из них свободная от застройки площадь (нераспределенный земельный фонд) – 4,8 га.

Правила землепользования и застройки ГО Тольятти утверждены решением думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 г. № 1059 (последние изменения согласно решению от 23 сентября 2015 г. № 810) и в пределах разрабатываемой по настоящему Проекту планировки территории устанавливают следующие территориальные зоны: «Ж-4. Зона многоэтажной жилой застройки», «Ж-6. Зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования», «Ц-4. Зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения», «Т-2. Зона объектов автомобильного транспорта» и «Р-1. Зона территорий озеленения общего пользования».

Территория, свободная от застройки в границах Проекта планировки территории, отнесена к территориальной зоне «Ж-6. Зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования» и «Р-1. Зона территорий озеленения общего пользования».

Стоящие на учете в Государственном кадастре недвижимости 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.

В границах рассматриваемого участка, а так же на прилегающих территориях объекты культурного наследия отсутствуют.

Проект выполнен на геодезической основе, подготовленной ООО «Роспроект» (г. Тольятти) масштаба 1:500 в 2016 г.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элемента планировочной структуры, установленных проектом планировки территории.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для строительства объектов капитального строительства, в том числе объектов местного значения, а также границ

территорий 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 государственном кадастре недвижимости";
4. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 6 октября 2003 года №131-ФЗ;
5. 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);
6. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
7. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ»;
8. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 24 ноября 2008 г. N 412 г. "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков"

#### *Цели разработки проекта*

Подготовка Проекта межевания территории осуществляется в целях:

- установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения.

## 1. Анализ землепользования территории

По результатам анализа существующего состояния землепользования выявлена следующая структура:

1. В пределах территории проектирования находятся земельные участки в муниципальной и частной собственности, принадлежащие на праве собственности и находящиеся в аренде у различных юридических лиц. Часть рассматриваемой территории находится в составе нераспределенного земельного фонда. Категории земель, входящих в границы проектирования, представлены землями населенных пунктов. Полностью сведения о землепользовании на проектируемой территории представлены в таблице 1.8-1 и на Схеме землепользования территории Проекта межевания территории.

Таблица 1. Перечень земельных участков, входящих в границы территории проектирования

Кадастровый номер участка	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м
63:09:0101183:3643	для многоэтажной жилой застройки	53635
63:09:0101183:544	для многоэтажной жилой застройки	7705
63:09:0101183:547	для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	118
63:09:0101183:542	для многоэтажной жилой застройки	12765
63:09:0101183:546	для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	114
63:09:0101183:543	для многоэтажной жилой застройки	6711
63:09:0101183:541	для многоэтажной жилой застройки	21980
63:09:0101183:538	для многоэтажной жилой застройки	878
63:09:0101183:539	для многоэтажной жилой застройки	8681
63:09:0101183:38	для объектов общественно-делового значения	8274
63:09:0101183:4205	для многоэтажной жилой застройки	8843
63:09:0101183:4204	для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	241
63:09:0101183:3770	для размещения объектов инженерной и транспортной	32

	инфраструктуры	
63:09:0101183:24	для многоэтажной жилой застройки	24852
63:09:0000000:136	для многоэтажной жилой застройки	5213
63:09:0000000:9016	для многоэтажной жилой застройки	15930
63:09:0000000:9015	для многоэтажной жилой застройки	5060
63:09:0101183:5282(1)	для многоэтажной жилой застройки	30515
63:09:0101183:5282(2)		
63:09:0101183:5586		4161
63:09:0101183:3767	для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	3047
63:09:0101183:545	для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	4483
63:09:0101183:36	для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	2953
63:09:0101183:5041	универсальные спортивные площадки	14586
63:09:0101183:7	для дальнейшей эксплуатации зданий и сооружений автозаправочной станции стационарного типа	3453

Распределение земель в границах настоящего Проекта по видам собственности в настоящее время характеризуется следующими показателями:

- муниципальной собственности – 1,5 га;
- в том числе нераспределенный земельный фонд — 4,8 га;
- частной собственности – 22,9.

## **2. Обоснование решений проекта межевания территории**

Размеры и расположение земельных участков устанавливаются в соответствии с принятым в Проекте планировки территории границами зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на Чертеже

межевания территории отображены:

- красные линии, утвержденные в составе Проекта планировки территории;
- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- границы зон действия публичных сервитутов;

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений не установлены Проектом планировки территории.

В пределах проектируемых границ Проектом межевания территории не предусмотрено установление границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а так же для размещения объектов капитального строительства федерального и регионального значения.

Границы вновь формируемых земельных участков отображены на Чертеже межевания территории.

Красные линии, утверждаемые в составе Проекта планировки территории отображены на схемах «Чертеж планировки территории. Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства» и «Разбивочный чертеж красных линий» Проекта планировки территории. Ширина в красных линиях принимаемых проездов и улиц составляет 16,5 – 80 м, поперечные профили представлены на «Схеме организации улично-дорожной сети и движения транспорта».

Чертеж межевания выполнен в масштабе 1:1000 на векторной топографической основе.

Геодезические координаты формируемых земельных участков приведены в ведомости координат узловых точек формируемых земельных участков. Координаты даны с точностью до +0,01 м в местной системе координат, принятой для г. Тольятти.

Проектом межевания территории в целях обеспечения строительства запланированных объектов капитального строительства предусмотрено формирование ряда участков, перечень таких участков, а также их основные показатели застройки представлен в таблице 2:

Таблица 2. Наименования и показатели формируемых земельных участков



Номер формируемого участка	Вид планируемого использования	Площадь, кв.м
I (двухконтурный)	размещение дошкольного образовательного учреждения на 250 мест	9404 (7738+1666)
II	размещение открытых спортивных площадок	975
III	размещение открытых спортивных площадок	1130
IV	размещение элементов благоустройства	24
V	размещение трансформаторной подстанции	88
VI	размещение трансформаторной подстанции	30
VII	эксплуатация многоэтажной жилой застройки	6731
VIII	эксплуатация многоэтажной жилой застройки	12748
IX	эксплуатация зданий и сооружений автозаправочной станции стационарного типа	3143
X	территория общего пользования	132
XI	территория общего пользования	178
XII	размещение объектов инженерной инфраструктуры	2761
XIII	размещение объектов делового и коммерческого назначения	837
XIV	территория общего пользования	88
XV	территория общего пользования	123
XVI	размещение объектов инженерной инфраструктуры	8
XVII	размещение объектов инженерной инфраструктуры	60
XVIII	территория общего пользования	8524
XIX	территория общего пользования	13367
Итого:		60351

Участок I предназначен для размещения объекта капитального строительства местного значения – дошкольного образовательного учреждения. Двухконтурная конфигурация участка обусловлена наличием между контурами магистрали тепловых сетей, прохождение которых по территории дошкольного образовательного учреждения не допускается.

Земельный участок с кад. № 63:09:0101183:7 разделяется на участки №№ IX, X, XI ввиду изначального нахождения части участка в пределах территории общего пользования ул. 40 лет Победы. Земельный участок с кад. № 63:09:0101183:5282(1) так же разделяется в связи с установлением красных линий проезда на части его территории.

Группа участков с кад. номерами 63:09:0101183:3643, 63:09:0101183:544 и 63:09:0101183:547, 63:09:0101183:36 и 63:09:0101183:5282(1) разделяется на ряд участков в связи с изначальным нахождением в двух различных территориальных зонах (мероприятия по приведению в соответствие с установленным градостроительным зонированием – наличием в центре квартала зоны Ц-4 и вдоль юго-восточной границы зоны Р-1).

Разделение требуется для приведения в соответствие п.7 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации и п. 4 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации – о невозможности нахождения земельных участков в двух и более территориальных зонах.

В пределах рассматриваемой территории установлено обременение (сервитут) на земельные участки «ВЛ 35 кВ», который потерял свою актуальность в связи с выносом воздушных линий, соответственно в Проекте предусматривается снятие данного обременения, площадь ликвидируемых сервитутов составляет 27427 кв.м.

Большая часть существующих земельных участков стоит на кадастровом учете не имея выход к территории общего пользования, что не соответствует требованиям ст. 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации об обязательном условии наличия подъездов и подходов к каждому образованному земельному участку. Проектом предлагается установить публичные сервитуты для прохода или проезда через земельные участки общей площадью 1,4577 га.

Ведомости координат характерных (поворотных) точек планируемых границ участков проекта межевания территории представлены в приложении к данному Тому.

### 3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	29,2
2	Территории, подлежащие межеванию	-"	3,85
	в том числе:		
2.1	- территории жилой застройки	-"	3,53
	из них:		
2.1.1	территории застройки многоквартирными жилыми домами	-"	1,95
2.2	территории застройки объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в том числе:	-"	-
2.2.1	- детских садов	-"	0,94
2.2.2	- автостоянок	-"	1,33
2.2.3	- размещение объектов инженерной инфраструктуры	-"	0,29
2.2.4	- размещение объектов благоустройства	-"	0,21
2.2.5	- размещение прочих объектов	-"	0,08
2.2.	- территории производственной застройки	-"	0,31
3	Территории общего пользования всего,	-"	1,47
3.1	в том числе подлежащие межеванию		0,05
4	Площади сервитутов		
4.1	Площадь ликвидируемых сервитутов	-"	
	Площадь устанавливаемых сервитутов	-"	1,46

**Приложение № 1. Ведомость координат поворотных точек формируемых земельных участков**

<b>Участок</b>	<b>Номер точки</b>	<b>Координата, X</b>	<b>Координата, Y</b>
I	39	25170,65	23457,66
	40	25221,94	23495,86
	41	25237,43	23474,93
	42	25186,15	23436,62
I	43	25237,40	23548,31
	44	25248,42	23574,44
	45	25319,01	23624,35
	47	25364,38	23568,66
	126	25315,57	23537,39
	125	25273,15	23503,48
	124	25264,06	23516,87
	123	25260,73	23514,44
II	7	25092,98	23596,45
	6	25124,45	23618,26
	32	25131,95	23607,53
	36	25138,85	23597,52
	35	25127,44	23589,61
	8	25106,96	23575,34
III	8	25106,92	23575,37
	35	25127,44	23589,68
	36	25138,84	23597,59
	32	25131,92	23607,53
	33	25139,05	23612,53
	37	25158,84	23585,03
	38	25118,45	23558,02
IV	6	25124,45	23618,21
	30	25131,44	23623,04
	29	25133,01	23620,77
	31	25124,48	23618,28
V	31	25124,41	23618,29
	29	25133,03	23620,76

	33	25139,08	23612,53
	32	25131,95	23607,52
VI	29	25133,01	23620,71
	28	25135,53	23622,44
	34	25141,43	23614,27
	33	25139,06	23612,55
VII	1	25011,45	23607,76
	2	25082,48	23656,96
	3	25086,91	23660,15
	4	25112,72	23623,58
	5	25118,03	23627,32
	6	25124,45	23618,25
	7	25092,91	23596,47
	8	25106,93	23575,32
	9	25083,81	23559,31
	10	25057,67	23541,14
	11	25016,58	23600,33
VIII	12	25079,05	23661,82
	13	25080,75	23671,90
	14	25115,34	23696,45
	15	25112,67	23700,34
	16	25085,09	23739,37
	17	25166,46	23795,98
	18	25201,93	23746,66
	19	25192,42	23739,73
	20	25198,11	23731,72
	21	25207,54	23738,71
	22	25215,75	23727,00
	23	25218,16	23724,03
	24	25183,07	23699,22
	25	25195,38	23681,11
	26	25167,79	23662,44
	27	25127,43	23633,95
	28	25135,56	23622,46
	29	25133,05	23620,78

	30	25131,44	23623,07
	6	25124,47	23618,22
	5	25118,08	23627,30
	4	25112,77	23623,54
	3	25086,95	23660,13
	2	25082,42	23656,96
IX	86	25404,81	23964,85
	85	25412,63	23960,24
	84	25423,91	23954,57
	83	25435,72	23938,18
	82	25433,05	23936,39
	81	25432,54	23935,96
	80	25439,37	23926,03
	79	25444,79	23918,12
	78	25471,68	23921,01
	77	25475,45	23924,11
	76	25476,22	23929,04
	75	25480,92	23956,55
	74	25468,71	23974,68
	73	25466,24	23973,37
	72	25448,61	23995,88
	61	25436,72	23983,49
	60	25436,53	23980,86
	59	25435,76	23979,13
	58	25425,09	23972,22
	49	25422,96	23971,70
	56	25416,75	23972,21
	57	25419,64	23971,62
	55	25415,84	23972,63
X	48	25393,54	23974,16
	50	25399,07	23974,75
	51	25404,39	23976,24
	52	25408,39	23977,98
	53	25410,58	23975,79
	54	25413,57	23973,56

	55	25415,86	23972,63
	86	25404,83	23964,81
	87	25400,03	23967,70
	88	25401,22	23969,73
	89	25394,95	23973,66
XI	62	25436,24	23987,36
	63	25434,57	23993,39
	64	25432,78	23998,08
	65	25434,65	24002,57
	66	25436,42	24007,87
	67	25437,96	24013,54
	68	25438,53	24010,71
	69	25441,08	24004,31
	70	25442,87	23999,40
	71	25445,21	24000,12
	72	25448,62	23995,83
	61	25436,73	23983,46
	90	25436,32	23987,15
XII	106	25279,95	23479,24
	46	25371,48	23559,98
	112	25381,95	23547,05
	113	25418,92	23578,06
	114	25458,81	23607,02
	115	25472,54	23615,64
	116	25487,87	23623,18
	117	25521,87	23633,85
	118	25550,24	23642,66
	129	25552,71	23643,42
	96	25667,42	23676,71
	122	25681,15	23679,60
	95	25682,15	23681,82
XIII	91	25657,28	23683,41
	92	25681,38	23722,35
	93	25693,55	23687,35
	94	25682,92	23683,68

	95	25682,13	23681,86
	96	25667,46	23676,73
	97	25661,99	23675,42
	98	25660,29	23675,01
XIV	94	25682,96	23683,64
	99	25733,43	23701,27
	100	25732,03	23706,28
	101	25733,43	23706,79
	102	25734,92	23701,79
	103	25735,31	23700,36
	95	25682,11	23681,83
XV	127	25685,62	23683,02
	128	25686,33	23681,31
	103	25735,36	23700,30
	102	25734,95	23701,71
	104	25737,44	23698,04
	105	25732,77	23696,67
XVI	95	25682,18	23681,88
	122	25681,19	23679,69
	127	25685,68	23683,06
	128	25686,37	23681,32
XVII	129	25552,74	23643,41
	119	25555,55	23644,32
	120	25608,36	23660,61
	121	25661,93	23675,42
	97	25661,92	23675,53
	96	25667,41	23676,76