



Состав проекта межевания территории

	Наименование	Масштаб
Том III	Основная часть	
	текстовые материалы:	
	Проект межевания территории. Текстовая часть.	
	графические материалы:	
Лист 1	Чертеж межевания территории	1:2000
Том IV	Материалы по обоснованию	
	графические материалы:	
Лист 1	Схема современного землепользования	1:2000
Лист 2	Схема зон с особыми условиями использования территории	1:2000
	ПРИЛОЖЕНИЯ	

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

						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. Гениатуллиным.

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».

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 устанавливают 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 землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района,

**60.17/ПМТ- ПЗ**

Лист

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

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

6. Постановление Госстроя Российской Федерации «Об

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

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. №							Лист	
Изм.	Колуч.	Лист	Ндож.	Подпись	Дата	60.17/ПМТ- ПЗ				

11

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

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на чертежах межевания территории отображены:

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

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

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.

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 строительства многоквартирных жилых домов.

**60.17/ПМТ- ПЗ**

Лист

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

Изм.	Копуч.	Лист	Ндож.	Подпись	Дата

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, У31, У32, У33, У34, У36, У37, У41, У39, У43 отклоняются от предельных параметров (минимального размера) земельных участков, установленных ПЗиЗ.

Границы всех формируемых земельных участков отображены на Чертеже межевания территории.

Чертеж межевания выполнен в масштабе 1:2000 на топографической основе, в системе координат – местная г. Тольятти.

Проектом межевания территории в целях обеспечения строительства за-

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



планируемых 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	10058	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	11924	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У9	4920	раздел	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
У10	3993	образование из земель	линейные объекты, для строительства автодороги
У11	558	образование из земель	линейные объекты, для строительства автодороги
У12	212	раздел	Коммунальное обслуживание (3.1)
У13	5096	раздел	Магазины (4.4)

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

У14	11201	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)				
У15	9402	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)				
У16	17758	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)				
У18	5952	раздел	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)				
У19	396	раздел	Обслуживание автотранспорта (4.9)				
У20	9695	раздел	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)				
У21	10790	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)				
У22	10512	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)				
У23	13139	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)				
У24	17508	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)				
У25	6106	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)				
У26	10195	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)				
У27	9082	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)				
У28	8913	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)				
У29	15934	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)				
<div> <div> <div>Инв. № подл.</div> <div>Подпись и дата</div> <div>Взамен инв. №</div> </div> <div> <div>Изм.</div> <div>Колуч.</div> <div>Лист</div> <div>Ндож</div> <div>Подпись</div> <div>Дата</div> </div> </div> <div> <div>60.17/ПМТ- ПЗ</div> <div>Лист</div> </div>							

У30	17877	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У31	9210	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У32	9648	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У33	11016	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У34	9940	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У35	185	раздел	Магазины (4.4)
У36	8494	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У37	5704	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У38	137	раздел	Коммунальное обслуживание (3.1)
У39	10210	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У40	140	раздел	Коммунальное обслуживание (3.1)
У41	8613	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У42	4200	раздел	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
У43	9862	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У44	140	раздел	Коммунальное обслуживание (3.1)
У45	2073	раздел	Магазины (4.4)
У46	1195	раздел	Магазины (4.4)

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

Изм.	Колуч.	Лист	Ндож.	Подпись	Дата

60.17/ПМТ- ПЗ

Лист

У47	13300	раздел	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
У48	9365	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У49	8644	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У50	8695	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У51	8907	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У52	12168	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У53	7274	раздел	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
У54	1273	раздел	Магазины (4.4)
У55	3027	раздел	Магазины (4.4)
У56	3223	раздел	Магазины (4.4)
У57	3229	раздел	Магазины (4.4)
У58	5659	раздел	линейные объекты, для строительства автодороги
У59	1474	раздел	Магазины (4.4)
У60	8632	раздел	Обслуживание автотранспорта (4.9)
У61	824	раздел	линейные объекты, для строительства автодороги
У62	425	раздел	линейные объекты, для строительства автодороги
У63	371	образование из земель	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)

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

### 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 каналу условно-чистых вод Ставропольского ФФГБУ.

От ФГБУ «Управление «Самарамелиоводхоз», 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».

С западной стороны территория 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

**60.17/ПМТ- ПЗ**

Лист

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

63:09:0102151:4009. Кроме того, проектом предусмотрено выделение дополнительного земельного участка с обозначением У11.

**4. Публичные сервитуты**

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

**5. Изъятие земельных участков**

Проектом межевания предусмотрено изъятие земельных участков с условными номерами: У19, У61.

**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. №						
Изм.	Колуч.	Лист	Ндож	Подпись	Дата	60.17/ПМТ- ПЗ		Лист

Таблица 2. Перечень образуемых земельных участков общего пользования

Условный номер	Площадь, м2	Способ образования земельного участка
У10	3993	образование из земель
У11	558	образование из земель
У19	396	раздел
У61	824	раздел

### 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, водохозяйственные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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 63:09:0102151:5225.

В настоящее время, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, изго-

Инв. № подл.	Взамен инв. №					Лист
	Подпись и дата					
	<div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">60.17/ПМТ- ПЗ</div>					
Изм.	Колуч.	Лист	Ндож	Подпись	Дата	

товлены 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 63:09:0102151:5225. 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.

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