

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

расположенной в промышленно-коммунальной зоне Автозаводского района г. Тольятти, ограниченной с севера - улицей Вокзальной, с востока улицей Полякова, с юга - улицей Коммунальной, с запада - красной линией

Том 1. Проект межевания территории. Утверждаемая часть



г. Тольятти
2020 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ООО «П.И.К.»

Заказчик
ООО Мясокомбинат «Лада»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

расположенной в промышленно-коммунальной зоне Автозаводского района г. Тольятти, ограниченной с севера - улицей Вокзальной, с востока улицей Полякова, с юга - улицей Коммунальной, с запада - красной линией

Том 1. Проект межевания территории. Утверждаемая часть

Генеральный директор

И.Г. Фейгина

г. Тольятти
2020 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

Номер книги	Наименование	Примечание
Проект межевания территории. Утверждаемая часть		
Том 1	Раздел 1. Пояснительная записка	
	Раздел 2. Графические материалы	
Проект межевания территории. Материалы по обоснованию		
Том 2	Раздел 3. Графические материалы	
	Раздел 4. Приложения	
Инженерные изыскания		
Том 3	Раздел 5. Инженерно-геологические изыскания	
	Раздел 6. Инженерно-геодезические изыскания	
	Раздел 7. Инженерно-гидрометеорологические изыскания	
	Раздел 8. Инженерно-экологические изыскания	

СОДЕРЖАНИЕ:

Раздел 1. Пояснительная записка

	Стр.
1. Общие данные _____	6-7
2. Нормативная база _____	7
3. Сведения об использованных материалах _____	8
4. Анализ сложившегося землепользования и застройки территории _____	8-9
5. Обоснование решений проекта межевания территории _____	10-22
6. Земельные участки, подлежащие образованию _____	22-23
7. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования _____	23
8. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков _____	24
9. Координаты образуемых земельных участков _____	25
10. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории _____	26
11. Сведения о границах утверждаемых красных линиях _____	26
Раздел 2. Графические материалы	
Утверждаемый чертеж проекта межевания территории М 1:1000 _____	28

Раздел 1. Пояснительная записка

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект межевания территории, расположенной в промышленно-коммунальной зоне Автозаводского района г. Тольятти, ограниченной с севера - улицей Вокзальной, с востока улицей Полякова, с юга - улицей Коммунальной, с запада - красной линией, разработан на основании договора подряда № 04/08 от 14.08.2019 г., заключенного между ООО Мясокомбинат «Лада» и ООО «П.И.К.», в соответствии с утвержденным Заказчиком Техническим заданием на разработку проекта межевания территории.

Проект межевания территории разработан на основании Постановления администрации городского округа Тольятти от 15.05.2019 г №1340-п/1 **«О подготовке проекта межевания территории, расположенной в промышленно-коммунальной зоне Автозаводского района г. Тольятти, ограниченной с севера - улицей Вокзальной, с востока улицей Полякова, с юга - улицей Коммунальной, с запада - красной линией»** и согласованного 17.05.2019 г. администрацией городского округа Тольятти Задания на разработку документации по планировке территории (Раздел 4. Приложения).

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, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ.

Согласно части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ, 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.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертеж межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертеж обоснования проекта межевания.

Проект межевания территории согласно согласованного 17.05.2019 г. администрацией городского округа Тольятти Задания на разработку документации по планировке территории разработан на основании инженерных изысканий, выполненных в 2019 г. ООО «ГЕОПРОЕКТ» (инженерно-геодезические изыскания; инженерно-геологические изыскания; инженерно-гидрометеорологические изыскания; инженерно-экологические изыскания), которые включены в материалы по обоснованию (Раздел 4. Приложения).

Основная часть проекта межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- 1) границы существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории;

3) границы образуемых земельных участков и их условные номера;

Проект межевания определяет основные параметры формируемых земельных участков и их координаты поворотных точек.

Планировочные решения выполнены на основе анализа инженерных, транспортных, экологических и градостроительных условий, исходя из ресурсного потенциала проектируемой территории.

Графическая часть проекта межевания территории подготовлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости в зоне производства работ – МСК-63.

Существующие красные линии отражены на Чертеже межевания согласно координат, предоставленных администрацией г.о. Тольятти в соответствующей выписке из ИСОГД, включенной в материалы по обоснованию проекта межевания территории (Раздел 4. Приложения).

При разработке проекта межевания территории были использованы актуальные на момент разработки сведения из Единого государственного реестра недвижимости.

Местоположение объекта: Российская Федерация, Самарская область, г.о. Тольятти, Автозаводский район.

2. НОРМАТИВНАЯ БАЗА

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 02.08.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2019).
3. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 №78-ФЗ.
4. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ (последняя редакция).
5. Документы территориального планирования г.о. Тольятти:
 - 5.1. Генеральный план городского округа Тольятти Самарской области, утвержденный Решением Думы городского округа Тольятти от 25.05.2018 г. № 1756).
 - 5.2. Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059.
6. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.
7. Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 №73-ФЗ (последняя редакция).
8. Закон Самарской области «О градостроительной деятельности на территории Самарской области», от 12.07.2006 № 90-ГД.
9. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.06.2018 г. № 354/пр «О признании не подлежащим применению постановления Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29 октября 2002 г. № 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».
10. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» утв. 25.09.2007г.
11. Постановление Правительства РФ от 03.03.2018 N 222 (ред. от 21.12.2018) «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».
12. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» от 25.04.2017 №738/пр.
13. РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации" (принят Постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30).

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛАХ

1) Инженерные изыскания, выполненные в 2019 г. (инженерно-геодезические изыскания; инженерно-геологические изыскания; инженерно-гидрометеорологические изыскания; инженерно-экологические изыскания);

2) Актуальные сведения из Единого государственного реестра недвижимости;

3) Документы территориального планирования г.о. Тольятти:

3.1. Генеральный план городского округа Тольятти Самарской области на расчетный период до 2038 г., утвержденный Решением Думы городского округа Тольятти от 25.05.2018 г. № 1756).

3.2. Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059.

4) Решение исполкома Тольяттинского горсовета народных депутатов от 14.12.1989 г. № 445 «О предоставлении земельных участков под проектирование объектов мясоперерабатывающего производства предприятиям в Автозаводском районе».

5) Проект пускового комплекса мясоперерабатывающего завода ВАЗа, разработанный ПСО «ГИДРОМОНТАЖ» и ПКИ «МОНОЛИТ» в 1994 г.

4. АНАЛИЗ СЛОЖИВШЕГОСЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Граница территории, в отношении которой разработан проект межевания территории, согласно кадастровому делению расположена в границах кадастрового квартала 63:09:0102160.

Данная территория представляет собой промышленно-коммунальную зону Автозаводского района г.о. Тольятти, застроенную в основном производственными и складскими объектами, а также объектами вспомогательной и сопутствующей коммунальной инфраструктуры. Данное сложившееся функциональное районирование территории подтверждает отнесение данной территории в основном к двум территориальным зонам: ПК-2 (Зона промышленных объектов III класса опасности) и ПК-4 (Зона коммунально-складских объектов).

Ряд участков в пределах элемента планировочной структуры предоставлен в аренду под строительство объектов коммунально-складского назначения, складов, объектов производственного назначения (производственного корпуса с АБК).

Также в границах элемента планировочной структуры расположен военный городок (госпиталь), не эксплуатируемый в настоящий момент, строения которого находятся в разрушенном или ветхом состоянии. Его территория отнесена к Ц-3 (Зона объектов здравоохранения и социального обеспечения).

В пределах территории проектирования находятся земельные участки в федеральной, муниципальной и частной собственности, а также участки из земель неразграниченной государственной собственности, предоставленные в аренду различным лицам.

Территория, в отношении которой разработан проект межевания территории, является частью промышленно-коммунальной зоны Автозаводского района г.о. Тольятти, расположенной севернее Южного шоссе, которое ограничивает селитебную застройку жилых кварталов. В пределах данной промышленно-коммунальной зоны, под складскими и производственными объектами, составляющими подавляющее большинство имеющихся объектов застройки, которые в силу законодательства в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения являются источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека, в случае формирования за контурами объектов химического, физического и (или) биологического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования, подлежат установлению или уже установлены санитарно-защитные зоны, в т.ч. ориентировочные. В пределах элемента планировочной структуры, в отношении которого разработан проект межевания территории, в отношении существующих и проектируемых объектов установлен ряд санитарно-защитных зон, ограничивающих использование земель и хозяйственную деятельность в их пределах, а также ограничивающих возможные виды и способы использования территории. Сведения о зонах с особыми условиями использования территории отражены в материалах по обоснованию Чертежа межевания территории.

Часть рассматриваемой территории находится в составе нераспределенного земельного фонда, из которого в т.ч. предлагается к образованию земельный участок согласно разрабатываемого ПМТ.

В частности, в пределах элемента планировочной структуры, в северо-западной его части имеется вакантная территория земель неразграниченной государственной собственности на которой Проектом пускового комплекса мясоперерабатывающего завода ВАЗа 1994 г. ранее предусматривалось строительство цеха фасовки для мясоперерабатывающего завода, и которая (территория) фактически в настоящий момент занята в т.ч. спланированным котлованом цеха фасовки. Объектов недвижимости на данной вакантной территории нет.

Категории земель, входящих в границы проектирования, представлены землями населенных пунктов.

Транспортные связи к расположенным в пределах элемента планировочной структуры объектам с остальной территории г.о. Тольятти и магистральных дорог (ул. Борковская, ул. Ботаническая, Южное шоссе, Обводное шоссе) осуществляются по имеющейся сети автомобильных дорог, т.е. со стороны ул. Коммунальная и ул. Полякова. Также в границах элемента планировочной структуры имеется проезд из земель общего пользования, выполняющий функцию обеспечения доступа к ряду земельных участков и расположенных на них объектов внутри элемента планировочной структуры со стороны ул. Коммунальная.

Транспортные связи со стороны ул. Вокзальная, представляющей на данном отрезке из себя автодорогу шириной около 5 м с твердым покрытием, для данной части промышленно-коммунальной зоны не развиты по причине сложившегося логистического зонирования площадок предприятий (отсутствия въездов со стороны ул. Вокзальная за исключением подходящих к ряду предприятий с северной стороны железнодорожных путей).

Согласно ответу, полученному от Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации (Минприроды России) №12-53/4724 от 16.02.2018, рассматриваемая территория не находится в границах особо охраняемых природных территорий федерального значения.

Согласно ответу, полученному от Министерства лесного хозяйства №2703-03/15406 от 4 июля 2019 года, особо охраняемые природные территории регионального значения, а также виды растений и животных, занесенных в Красную книгу Российской Федерации и в Красную книгу Самарской области, отсутствуют.

Согласно ответу, полученному от администрации городского округа Тольятти (Департамент городского хозяйства) №3255/2.1 от 10.07.2019, на рассматриваемой территории, особо охраняемые территории местного значения отсутствуют.

Согласно ответу, полученному от Департамента ветеринарии Самарской области №ДВ-18-02/3895 от 14.08.2019 г, в границах рассматриваемой территории и прилегающей зоне 1000 м в каждую сторону от этой территории, скотомогильников (биотермических ям), санитарно-защитных зон, сибирязвенных захоронений не зарегистрировано.

Согласно ответу, полученному от Управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области №43/3322 от 29.07.2019, на рассматриваемой территории, объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, и выявленные объекты культурного наследия (памятники архитектуры, истории и культуры) отсутствуют. Территория расположена также вне зон охраны защитных зон объектов культурного наследия.

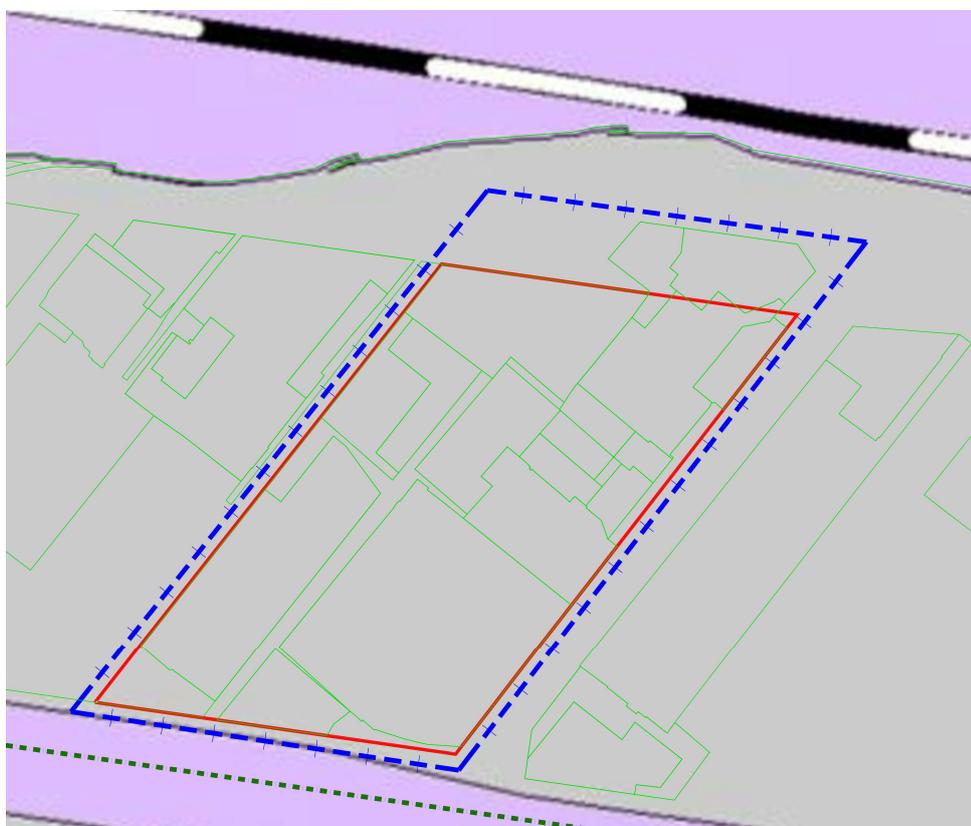
Согласно ответу, полученному от Министерства строительства Самарской области №3/4099 от 12.07.19, зоны санитарной охраны подземных и поверхностных источников хозяйственно-питьевого водоснабжения на рассматриваемой территории отсутствуют.

5. ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Согласно ч. 1 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры.

В соответствии с Генеральным планом городского округа Тольятти Самарской области на расчетный период до 2038 г., утвержденным Решением Думы городского округа Тольятти от 25.05.2018 г. № 1756, территория, в отношении которой разработан проект межевания территории, согласно Карты функциональных зон отнесена к зоне производственного использования, которая расположена от ул. Коммунальная в северном направлении до территории Куйбышевской железной дороги (ОАО «РЖД», обособленный участок с кад. № 63:09:0102160:14, входящий в состав единого землепользования с кад. № 63:09:0000000:5, территориальная зона «Т-1. Зона объектов железнодорожного транспорта»), которая (территория Куйбышевской железной дороги) согласно Карты функциональных зон Генерального плана отнесена уже соответственно к Зоне инженерной и транспортной инфраструктуры.

Выкопировка с Генерального плана г.о. Тольятти



Условные обозначения:

Функциональные зоны

проект.	существ.	
		Зона производственного использования
		Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

Объекты транспортной инфраструктуры

Железнодорожный транспорт

	Железная дорога
---	-----------------

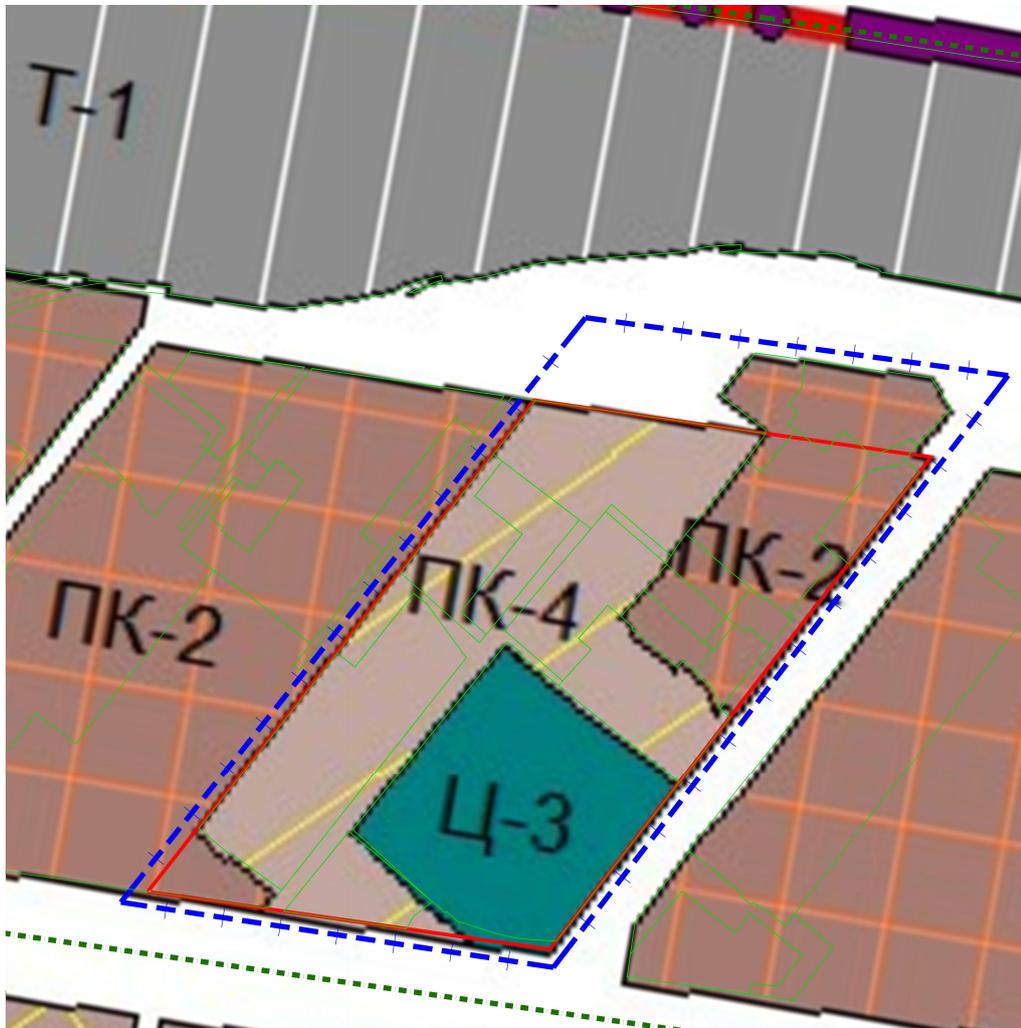
Условные обозначения проекта межевания территории:

	Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
	Земельные участки зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости
	Существующие красные линии

Данное функциональное зонирование территории, в отношении которой разработан проект межевания территории, по Генеральному плану как зоны производственного использования в полной мере соответствует ситуации сложившегося землепользования и застройки территории.

Однако, в пределах элемента планировочной структуры, в отношении которого разработан проект межевания территории, согласно территориальному (градостроительному) зонированию по Правилам землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденным решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059, помимо зоны «ПК-4. Зона коммунально-складских объектов» и зоны «ПК-2. Зона промышленных объектов III класса опасности», и даже зоны «Ц-3. Зона объектов здравоохранения и социального обеспечения», в северо-западной части элемента планировочной структуры, в отношении которого разработан проект межевания, имеется территория, не отнесенная к какой-либо территориальной зоне. Которая, в то же время уже отнесена согласно Карты функциональных зон Генерального плана к зоне производственного использования. При этом данная территория образует характерный излом в южном направлении относительно северного створа границы зоны «ПК-2. Зона промышленных объектов III класса опасности» на данном отрезке.

Выкопировка с Правил землепользования и застройки г.о. Тольятти

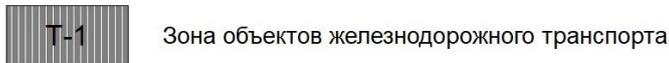


Условные обозначения:

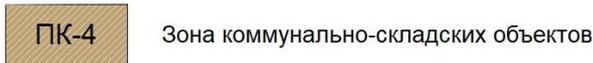
Общественно-деловые зоны



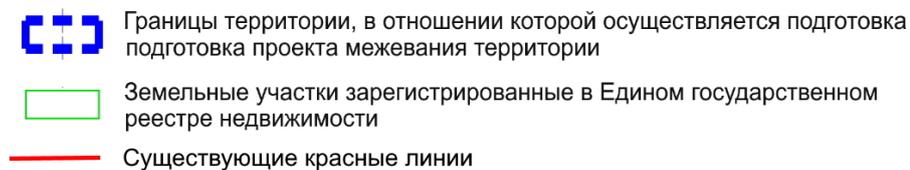
Зоны инженерной и транспортной инфраструктур



Зоны промышленных и коммунально-складских объектов



Условные обозначения проекта межевания территории:



Также необходимо констатировать, что существующие красные линии по периметру территории, в отношении которой разработан проект межевания территории, не соответствуют функциональному зонированию территории по действующему Генеральному плану, а также не в полной мере отвечают сложившейся планировке территории и существующему землепользованию.

А именно, с западной стороны элемента планировочной структуры, существующая красная линия пересекает как границы зоны «ПК-2. Зона промышленных объектов III класса опасности», так и границы земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:1030, находящегося в федеральной собственности, при этом в южной части данного земельного участка красная линия также помимо границ земельного участка пересекает («режет») построенное в 1972г. здание административно-бытового корпуса с переходной галереей мясокомбината «Тольяттинский» с кадастровым номером 63:09:0102160:803, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Коммунальная, д.26.

С северной стороны элемента планировочной структуры, т.е. со стороны ул. Вокзальная, существующая красная линия значительно на 61 метр пересекает как границы зоны «ПК-2. Зона промышленных объектов III класса опасности», так и границы земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0102160:1459, 63:09:0102160:1451, 63:09:0102160:1609, находящихся в частной собственности.

С южной стороны элемента планировочной структуры, т.е. со стороны ул. Коммунальная, существующая красная линия соответствует южному створу границ территориальных зон «ПК-4. Зона коммунально-складских объектов» и «Ц-3. Зона объектов здравоохранения и социального обеспечения», а также границе земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:1120.

Согласно п.1 ч. 2 ст. 33 Градостроительного кодекса РФ, основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений.

Согласно п.3 и п. 4 ч. 1 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ, правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

При этом в соответствии с ч. 1 ст. 34 Градостроительного кодекса РФ, границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных ... генеральным планом городского округа...;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования.

Согласно ч. 2 ст. 85 Земельного кодекса РФ, границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Тем самым, принимая во внимание, что в соответствии с ч. 2 ст. 34 Градостроительного кодекса РФ, границы территориальных зон могут устанавливаться в т.ч. по:

- красным линиям;
- границам земельных участков;
- иным границам,

Целесообразно установление (изменение, отмена) красных линий 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 (п. 2 ч. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ). А именно целесообразно установление новых красных линий в отношении территории, на которую разработан настоящий Проект межевания.

Согласно п. 4.6 "РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации" (принят Постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30), корректировка красных линий может осуществляться по решению органов местного самоуправления, утвердивших их, в связи с изменением градостроительной ситуации в результате необходимости проведения реконструкции сложившейся застройки.

Существующие красные линии в пределах элемента планировочной структуры, в отношении которого разработан проект межевания территории, были установлены еще в Проекте планировки II очереди строительства промкомзоны г.о. Тольятти, разработанного в 1978 г. Промстройпроект г.о. Тольятти, и в настоящий момент они в значительной степени не соответствуют (противоречат) границам существующей застройки и землепользования территории, сформировавшейся за период с 1980-х г. XX в. по настоящий момент по производимым в установленном порядке землеотводам и разрешениям на строительство, в т.ч. красные линии в значительной степени не соответствуют также границам функциональных зон по Генеральному плану и территориальных зон по ПЗЗ г.о. Тольятти.

Согласно п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (в ред. Федерального закона от 02.08.2019 № 283-ФЗ), красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Согласно п. 12 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (в ред. Федерального закона от 02.08.2019 № 283-ФЗ), территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары)

Тем самым, в соответствии с положениями действующей с 13.08.2019 г. редакции Градостроительного кодекса РФ, красные линии исключительно обозначают границы территорий

общего пользования, т.е. отделяют территории общего пользования от иных территорий (жилых, промышленных, общественно-деловых и т.д.).

Следовательно, для дальнейшего существования с западной стороны элемента планировочной структуры красной линии, которая в настоящий момент пересекает как границы зоны «ПК-2. Зона промышленных объектов III класса опасности», так и границы земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:1030, а также построенное в 1972 г. здание административно-бытового корпуса с переходной галереей мясокомбината «Тольяттинский» с кадастровым номером 63:09:0102160:803, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г.о. Тольятти, Автозаводский район, ул. Коммунальная, д.26, отсутствуют правовые и фактические основания.

А именно, территорий общего пользования по границам существующей красной линии или вблизи нее, для обозначения (отграничения) которых необходимо бы было существование красной линии, нет, на территории прохождения существующей красной линии имеются только земельные участки производственно-складской застройки с кадастровыми номерами 63:09:0102160:1030, 63:09:0102160:1444, 63:09:0102160:641, 63:09:0102160:622.

В связи с необходимостью отмены красной линии с западной стороны элемента планировочной структуры, подлежит уточнению местоположение существующей красной линии с южной стороны элемента планировочной структуры, т.е. по ул. Коммунальная, а именно, целесообразно установление красной линии по ул. Коммунальная по южной границе земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0102160:1030 и 63:09:0102160:1120.

С северной стороны элемента планировочной структуры, улица Вокзальная, представляющей на данном отрезке согласно топографической съемки из материалов инженерно-геодезических изысканий из себя автодорогу шириной около 5 м с твердым покрытием, расположена на расстоянии 3 м от северной границы земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0102160:1459 и 63:09:0102160:1451, за пределами бетонного ограждения.

Карта (схема) развития объектов транспортной инфраструктуры г.о. Тольятти 2013 г. в составе Генерального плана г.о. Тольятти на расчетный период до 2025 г, действующего до июня 2018 г, рассматривала улицу Вокзальную как магистральную дорогу только на отрезке от ул. Цеховой до ул. Борковской (до железнодорожного вокзала).

Восточнее железнодорожного вокзала, а именно, севернее территории хлебокомбината, комбината шампанских вин, пивзавода, молокозавода, мясокомбината, а также других предприятий в восточном направлении от железнодорожного вокзала до Обводного шоссе, было предусмотрено размещение всего лишь дороги промышленных и коммунально-складских районов, т.е. не магистральной дороги, а подъездной дороги.

Однако, впоследствии в Карте развития транспортной инфраструктуры Генерального плана на расчетный период до 2038 г., утвержденного решением Думы городского округа Тольятти № 1756 от 25.05.2018 г., улица Вокзальная на данном отрезке от ул. Борковской до Обводного шоссе, в том числе севернее территории, на которую разрабатывается настоящий Проект межевания, отражена как реконструкция и строительство магистральной улицы районного значения транспортно-пешеходной улица Вокзальная.

При этом реконструкция и строительство магистральной улицы районного значения транспортно-пешеходной ул. Вокзальной от ул. Борковской до Обводного шоссе не заложены в Положении о территориальном планировании в составе Генерального плана городского округа Тольятти Самарской области на расчетный период до 2038 г, утвержденного Решением Думы городского округа Тольятти от 25.05.2018 г. № 1756).

А именно, реконструкция и строительство данной автодороги улицы Вокзальной от ул. Борковской до Обводного шоссе отсутствует в параграфе «Часть 3. Мероприятия по развитию и предложения по размещению объектов капитального строительства местного значения в области транспортной инфраструктуры» Положения о территориальном планировании, в котором поименованы все планируемые к строительству или реконструкции объекты транспортной инфраструктуры.

Для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения линейного объекта также необходима разработка проекта планировки территории - линейного объекта автодороги по ул. Вокзальной от ул. Борковской до Обводного шоссе.

Согласно письма Департамента дорожного хозяйства и транспорта администрации городского округа Тольятти от 29.08.2018 г. № 5182/2.2-2 на запрос ООО «Мясокомбинат «Лада» по вопросу наличия в документах территориального планирования линейного объекта севернее территории мясокомбината (ул. Вокзальная, 17) и проектных параметров этого объекта, доведено следующее.

Материалами Генерального плана, утвержденного решением Думы городского округа Тольятти № 1756 от 25.05.2018 г. предусмотрено реконструкция и строительство магистральной улицы районного значения транспортно-пешеходной ул. Вокзальной, в том числе севернее территории мясокомбината по ул. Вокзальная, 17.

В соответствии с "СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" ширина улиц и дорог определяется расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны. Как правило, ширина магистральных улиц в границах красных линий принимается 40-80 м.

Для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов необходима разработка проекта планировки территории - линейного объекта автодороги по ул. Вокзальной.

В целях реализации Генерального плана ведутся работы по уточнению мероприятий программ комплексного развития коммунальной транспортной и социальной инфраструктур городского округа Тольятти.

Согласно письма Департамента дорожного хозяйства и транспорта администрации городского округа Тольятти №643/2.2 от 17.02.2020 г., уточненные параметры автодороги по улице Вокзальной определяются документацией по планировке территории или проектом планировки линейного объекта. Утвержденный проект планировки территории или планировочная документация на линейный объект автодорога по улице Вокзальная отсутствуют. При этом, Генеральным планом предусмотрено размещение транспортно-пешеходной магистральной улицы районного значения.

Тем самым, на момент разработки настоящего Проекта межевания территории, решение о разработке документации по планировке территории по данному линейному объекту (автодороги по ул. Вокзальной от ул. Борковской до Обводного шоссе) не принято.

Более того, не принято решение о включении необходимости подготовки документации по планировке территории в План мероприятий «Муниципальной программы «Развитие инфраструктуры градостроительной деятельности городского округа Тольятти на 2017-2022 годы» (постановление мэрии городского округа Тольятти от 14.10.2016 г. № 3220-п/1 с последующими изменениями).

Также, по настоящий момент не принято решение о включении строительства и реконструкции автодороги улицы Вокзальной от ул. Борковской до Обводного шоссе в целях реализации Генерального плана в Перечень мероприятий «Муниципальной программы «Развитие транспортной системы и дорожного хозяйства городского округа Тольятти на 2014-2020 г.г.» (Постановление мэрии городского округа Тольятти №233-п/1 от 29.01.2014 с последующими изменениями)», а также в «Программы комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа Тольятти на 2018-2025 годы (Постановление администрации городского округа Тольятти № 904-п/1 от 21.03.2018 с последующими изменениями)».

Следовательно, не определены даже предварительные проектные параметры данного объекта дорожного хозяйства, а именно, нормативная ширина, количество полос движения, состав элементов дорожной инфраструктуры (освещение, пешеходные дорожки, озеленение) и т.д.

Согласно Таблицы 8 (по которой в соответствии с п. 11.5 СП 42.13330.2011 следует принимать расчетные параметры улиц и дорог городов), ширина улиц и дорог определяется расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны. Как правило, ширина улиц и дорог в красных линиях принимается для магистральных улиц: 40-80 м.

Учитывая, что улица Вокзальная от ул. Борковской до Обводного шоссе согласно Карты развития транспортной инфраструктуры Генерального плана на расчетный период до 2038 г, утвержденного решением Думы городского округа Тольятти № 1756 от 25.05.2018 г, была предусмотрена в статусе магистральной улицы районного значения транспортно-пешеходной, то Таблицей 8 СП 42.13330.2011 для нее предусмотрены следующие нормативные показатели:

Категория дорог и улиц	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	Число полос движения	Наименьший радиус кривых в плане, м	Ширина пешеходной части тротуара, м
Магистральные улицы: районного значения: транспортно-пешеходные	70	3,50	2 - 4	250	2,25

Согласно п. 2.6 Руководства по проектированию городских улиц и дорог (М.: Стройиздат, 1980), границами городских улиц и дорог и окружающей территории (застройка, парки, скверы, различные сооружения и пр.) являются красные линии, расстояние между которыми определяет ширину улицы (дороги) в красных линиях.

Согласно п. 2.8 Руководства, многообразие факторов, влияющих на ширину улиц одних и тех же категорий, позволяет рекомендовать только типовые решения поперечного профиля (рис. 1 - 9), которые в дальнейшем уточняются для конкретных случаев проектирования.

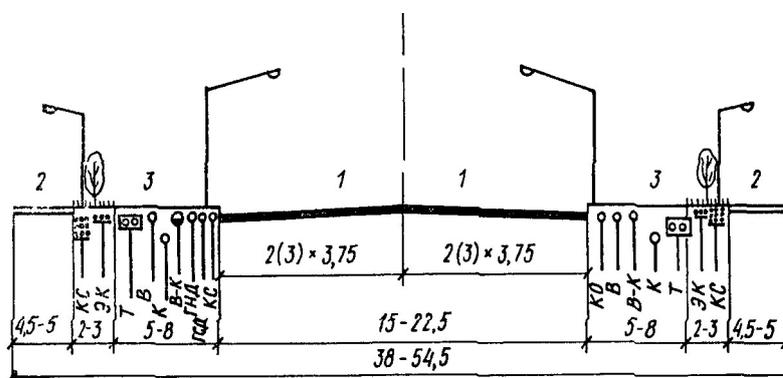


Рис. 5. Типовые поперечные профили магистралей районного значения

А - без трамвая; 1 - основная проезжая часть; 2 - тротуары; 3 - полосы озеленения; Т - телефонные кабели; КС - кабели связи; ЭК - электрокабели; В - водопровод; К - канализация; В-К - водопровод и канализация; КО - кабели освещения; ГНД - газопровод низкого давления; ГСД - газопровод среднего давления

Как следует из типового профиля магистрали районного значения (вариант без трамвая), к которой относится магистральная улица районного значения транспортно-пешеходная, значительную ширину магистрали в красных линиях занимают не непосредственно проезжая часть автодороги, а технические полосы для прокладки подземных коммуникаций, а также сопутствующая дорожная инфраструктура (освещение, озеленение, тротуары). Непосредственно сама проезжая часть магистральной улицы районного значения при 4-х полосном исполнении составляет 15 м, при двухполосном исполнении, следовательно, 7,5 м (ширина полосы по Руководству 3,75 м).

При это необходимо отметить, что согласно материалов топографической съемки из инженерно-геодезических изысканий к настоящему Проекту межевания территории, в основной своей части технические полосы для прокладки подземных коммуникаций уже имеются и расположены как раз в пределах промышленно-коммунальной зоны, в т.ч. в границах земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0102160:1459 и 63:09:0102160:1451, ограничивая по ранее внесенным сведениям ЕГРН их в использовании (коридоры газопровода, ливневой канализации, канализации, тепловые сети, сети водоснабжения, ЛЭП 10 кВ), а также в границах неразграниченного земельного фонда, расположенного западнее вышеуказанных участков.

В связи с чем, устройство каких-либо дополнительных полос для прокладки подземных коммуникаций за счет расширения полосы автодороги в красных линиях, с учетом наличия уже значительной технической полосы шириной 40 м подземных коммуникаций с южной стороны ул. Вокзальной, нецелесообразно.

При этом, параллельно существующей улице Вокзальная с южной ее стороны на удалении 25-26 м от проезжей части автодороги, в пределах земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0102160:1459 и 63:09:0102160:1451, а также в пределах неразграниченного земельного фонда, расположенного западнее вышеуказанных участков, располагается магистральный коллектор ливневой канализации диаметром 800 мм.

Согласно письма Департамента дорожного хозяйства и транспорта администрации городского округа Тольятти №643/2.2 от 17.02.2020 г., коллектор ливневой канализации, как правило, располагается в коридоре сетей автодороги и необходим для подключения водоотвода с автодороги.

В связи с чем целесообразно отнесение к территории общего пользования (территории расположения линейного объекта автодороги) непосредственно территории прокладки данного магистрального коллектора ливневой канализации. Следовательно, территория промышленно-коммунальной зоны и территория возможного размещения земельных участков промышленно-коммунальной зоны, целесообразна к установлению до указанного коллектора, без включения в земельный участок непосредственно самого магистрального коллектора.

Статья 105 Земельного кодекса РФ устанавливает возможные виды зон с особыми условиями использования территории.

Для канализации какой-либо из поименованных видов ЗОУИТ не предусмотрен 105 ЗК РФ, а, следовательно, установление ЗОУИТ необоснованно.

В тоже время, есть правовые акты, которые устанавливают не охранные зоны или иные виды ЗОУИТ, а расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до фундаментов зданий и сооружений и фундаментов ограждений предприятий (п. 12.35 (табл. 15) "СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*", п. 6.1.3 "СП 32.13330.2018. Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.03-85").

Для напорных канализационных коллекторов расстояние до фундаментов ограждений предприятий (по которой можно определять возможную границу земельных участков промышленно-коммунальной зоны в будущем) составляет 3 м.

Следовательно, подлежащую установлению новую красную линию по улице Вокзальной целесообразно установить на удалении 3 м от места расположения магистрального коллектора ливневой канализации диаметром 800 мм, к югу от него в направлении существующего квартала.

Ширина территории от южной границы Куйбышевской железной дороги (ОАО «РЖД», обособленный участок с кад. № 63:09:0102160:14, входящий в состав единого землепользования с кад. № 63:09:0000000:5, территориальная зона «Т-1. Зона объектов железнодорожного транспорта») до вновь устанавливаемой красной линии улицы Вокзальная в данном случае составит порядка 100 м, а до ближайших с северной стороны от проектируемой красной линии и существующей улицы Вокзальной объектов недвижимости ООО фирма "ПМК-2" (ИНН 6321000229) с кадастровыми номерами 63:09:0102160:1203 (сторожка), 63:09:0102160:1204 (подъездные железнодорожные пути), 63:09:0102160:1205 (бетонная площадка), 63:09:0102160:1206 (ангар), имеющих адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Вокзальная, севернее рыбокомбината "Садко" (какой-либо земельный участок под объектами не сформирован), составит в ближайшем отрезке 49 м, что с учетом требований Таб. 8 СП 42.13330.2011 представляется достаточной шириной для будущей реконструкции автодороги ул. Вокзальная.

Следовательно, согласно настоящего Проекта межевания территории, в северной части элемента планировочной структуры предлагается красную линию улицы Вокзальная назначить параллельно створу магистрального коллектора ливневой канализации диаметром 800 мм на удалении 3 м от него к югу.

Установление новых красных линий, особенно с северной стороны элемента планировочной структуры, т.е. по ул. Вокзальной, повлечёт возможность и необходимость уточнения территориального зонирования данной территории (ч. 2 ст. 34 Градостроительного кодекса РФ) в полном соответствии с Картой функциональных зон Генерального плана городского округа Тольятти Самарской области на расчетный период до 2038 г, утвержденного Решением Думы городского округа Тольятти от 25.05.2018 г. № 1756, по которому данная территория отнесена к зоне производственного использования (п.1 ч. 2 ст. 33, ч. 1 ст. 34 Градостроительного кодекса РФ).

Следовательно, после утверждения новой красной линии по улице Вокзальной, целесообразно установление северной границы территориальной зоны ПК-2 (зона промышленных объектов III класса опасности) по вновь установленной красной линии по улице Вокзальная, а именно параллельно створу магистрального коллектора ливневой канализации диаметром 800 мм на удалении 3 м от него к югу, с ее продолжением в западном направлении до створа западной границы земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:1444. Также целесообразно уточнение границы территориальной зоны ПК-2 (зона промышленных объектов III класса опасности) в северо-восточном ее углу по вновь устанавливаемой красной линии по улице Полякова, а именно, по крайнему восточному углу земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:1451, затем в южном направлении по крайнему восточному углу земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:532. Далее строго по створу восточной границы земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:532 до северо-восточного угла земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:1513, отнесенного уже к территориальной зоне «ПК-4. Зона коммунально-складских объектов».

Целесообразность установления именно территориальной зоны ПК-2 (зона промышленных объектов III класса опасности), а не территориальной зоны «ПК-4. Зона коммунально-складских объектов», обусловлена наличием на прилегающей территории к устанавливаемой красной линии улицы Вокзальная, а также к образуемому земельному участку 63:09:0102160:3У1 объектов промышленного назначения III класса опасности, которые могут быть отнесены только к зоне ПК-2 (зона промышленных объектов III класса опасности), т.к. все близрасположенные объекты мясоперерабатывающего завода относятся именно к III классу опасности по п. 7.1.8. «Промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74).

Более того, вышеуказанная территория расположена в пределах 300-метровой санитарно-защитной зоны как главного корпуса мясоперерабатывающего завода по ул. Вокзальной 17, стр. 2, так и мясокомбината «Тольяттинский» (ул. Коммунальная, д.26), рыбокомбината «Садко» (ул. Коммунальная, 20), т.е. промышленных объектов именно III класса опасности, что также

обосновывает отнесение вышеуказанной территории к зоне ПК-2 (Зона промышленных объектов III класса опасности).

Следует отметить, что подлежащая установлению красная линия по улице Вокзальная все равно будет пересекать границы земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0102160:1459 и 63:09:0102160:1451, находящихся в частной собственности физических лиц. Следовательно, часть территории вышеуказанных земельных участков частной собственности полегит отнесению в земли неразграниченной государственной собственности, т.к. данная часть территории по Проекту новой красной линии относиться в территорию общего пользования (территорию расположения линейного объекта автодороги).

Учитывая сложившуюся ситуацию землепользования, результаты инженерно-геодезических изысканий и ранее изложенные проектные решения, целесообразно замещение убываемой (переходящей) из земель частной собственности в земли общего пользования (территорию расположения линейного объекта автодороги) части земельных участков частной собственности территорией земель неразграниченной государственной собственности с западной стороны этих участков.

Данное замещение одних земель другими, по общему правилу, осуществляется через перераспределение земельных участков.

Пунктом 1 ст. 39.28 ЗК РФ установлен исчерпывающий перечень случаев, в которых допускается перераспределение земель/земельных участков, находящихся в публичной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в т.ч. в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков (п.п. 2 п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ).

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории либо при отсутствии такого проекта в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка. участков (п. 3 ст. 39.28 ЗК РФ).

При решении вопроса о возможности перераспределения земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена, необходимо установить наличие оснований для перераспределения, указанных в п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ, а также отсутствие оснований для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков, перечисленных в п. 9 ст. 39.29 ЗК РФ.

Изложенное в п.п. 2 п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ условие «для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы» в основном дублирует другое законоположение, а именно п. 6 ст. 11.9 ЗК РФ, что образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

При этом необходимо отметить, что действующее законодательство не раскрывает указанных понятий (о чем прямо указано в письмах Минэкономразвития РФ от 13.06.2013 N Д23и-1564, от 12 марта 2014 г. № ОГ-Д23-1534).

Не разъясняются указанные понятия и самим Минэкономразвития России в своих нормативных разъяснениях. Также указанные термины не раскрываются действовавшими ранее правовыми актами в сфере межевания и территориального землеустройства.

Указанные термины, а точнее, недостатки образуемых земельных участков, были включены в Земельный кодекс РФ с учетом положений федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ "О землеустройстве", который в статье 16 до своей отмены федеральным законом от 13.05.2008 N 66-ФЗ, определяла чересполосицу, вклинивание, вкрапливание, дальнотемелье, изломанность и неудобства в использовании как недостатки в расположении земельных участков при их образовании в составе мероприятий территориального землеустройства. К сожалению, действующее на момент существования данной нормы (ст. 16 закона о землеустройстве) законодательство также не раскрывало указанных понятий.

С учетом вышеизложенного, представляется обоснованным и необходимым обратиться к доктринальным (научным) толкованиям указанных терминов, согласно принятому в землеустройстве как науке и сфере научно-технической деятельности.

Согласно доктринального толкования, вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица как пространственные (территориальные) недостатки землепользования создают неудобства для внутрихозяйственной организации территории, вызывают в ряде случаев необоснованное дробление участков, ухудшают их конфигурацию, затрудняют использование техники и пространственную организацию земельного участка и расположения объектов недвижимости на нем.

Изломанность границ – расположение, ухудшающее конфигурацию земли внутри землепользования, а также в смежестве с другими соседними землепользованиями. Вклинивание - расположение одних частей землепользования с уходом внутрь (вглубь) другого землепользования, создающее неудобства для обоих землепользований. Вкрапливание – это расположение внутри земельного участка других земельных участков, не принадлежащих данному собственнику, владельцу или пользователю. Чересполосица – расчленённость землепользования на несколько обособленных земельных участков, отделенные один от другого землями другого землепользования. («Землеустройство», том 3 «Межхозяйственное (территориальное) землеустройство», С.Н. Волков, Москва, 2002 г., стр. 80-81; «Основы землепользования и землеустройства». А.С. Чешев, В.Ф. Вальков. Ростов-на-Дону, 2002 г., стр. 201).

Анализ схемы сложившегося землепользования (границ земельных участков по сведениям ЕГРН) в Чертеже межевания территории и Материалах по его обоснованию, отражает наличие ряда изломанных границ у земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0102160:1459 и 63:09:0102160:1451, находящихся в частной собственности физических лиц, при этом на ряде отрезков имеет место вклинивание территории того или иного из вышеуказанных земельных участков в неразграниченный земельный фонд и наоборот, или в границы смежных земельных участков.

Также, в пределах вышеуказанных земельных участков, как отмечено выше, располагается магистральный коллектор ливневой канализации диаметром 800 мм, который помимо подземной части сооружения, также имеет надземные элементы, а именно колодцы коллектора, расположенные выше уровня земли. Аналогично, в пределах указанных участков располагается канализационный коллектор диаметром 400 м подземной укладки с наземными колодцами, надземный газопровод на наземных металлических стойках с бетонных обваловыванием, надземная теплотрасса на наземных металлических стойках с бетонных обваловыванием. Формирование земельных участков для эксплуатации этих инженерных сетей даже только в пределах наземных их элементов повлечет вкрапливание территории земельного участка под эксплуатацию инженерной сети в пределы территории другого земельного участка, а в случае формирования земельного участка под ту или иную инженерную сеть целой полосой вдоль коридора коммуникации, уже повлечет чересполосицу земель, что при множестве располагающихся сетей на этой территории создаст в этом случае уже крайне обширную ситуацию вкрапливания, вклинивания и чересполосицы.

В результате предложенного в настоящем Проекте межевания территории варианта перераспределения, отраженного в Чертеже межевания территории, достигаются предусмотренные п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ условия, а именно устраняется вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица, в т.ч. не превышаются установленные предельные максимальные размеры земельных участков.

А именно, предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с частью 1 статьи 38 ГрК РФ как часть градостроительных регламентов устанавливаются только Правилами землепользования и застройки (п. 2 ст. 30, ст. 36, ст. 38 ГрК РФ) и никаким иным актом установлены быть не могут.

Согласно статьи 53 Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти (Решение Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059), в зоне «ПК-2. Зона коммунально-складских объектов», предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат ограничению настоящими Правилами.

Исходя из смысла п. 9 ст. 39.29 ЗК РФ, возможен отказ в заключении соглашения о перераспределении земельных участков, в связи с наличием возможности образовать самостоятельный земельный участок (пп. 9 п.9).

Аналогично, возможность образовать самостоятельный земельный участок в данном случае упирается в необходимость соблюдения требований п. 6 ст. 11.9 ЗК РФ, что образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Территория площадью 5181 кв. м отраженная на Чертеже межевания в составе настоящего Проекта как подлежащая перераспределению из состава земель неразграниченной государственной собственности в состав земель частной собственности, не отвечает данным требованиям и нарушает установленные п. 6 ст. 11.9 ЗК РФ ограничения (условия) для образования.

В частности, данная территория имеет изломанную с вклиниваниями конфигурацию узкой вытянутой по горизонтали полосой не допускающей рационального размещения какого-либо самостоятельного объекта на самостоятельном земельном участке, т.к. его пространственное позиционирование, т.е. географическое планировочное размещение какого-либо объекта недвижимости с учетом недостатков территориальной конфигурации границ участка и многочисленных ограничений в использовании земель из-за наличия инженерных сетей и коммуникаций (газопровод, канализация, ЛЭП) и их зон с особыми условиями использования территории, крайне затруднено. Тем самым, образование самостоятельного земельного участка в пределах вышеуказанной перераспределяемой территории препятствует рациональному использованию земель (п. 6 ст. 11.9 ЗК РФ), а также, нарушает иные установленные данной нормой требования к образованию участков с учетом вышеизложенных аргументов и обстоятельств.

Увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется за плату, размер которой определяется в порядке, установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (п. 5 ст. 39.28 ЗК РФ).

Также, учитывая границы территориальной зоны ПК-2 (зона промышленных объектов III класса опасности) с восточной стороны элемента планировочной структуры, подлежит уточнению местоположение существующей красной линии по ул. Полякова, а именно, установление красной линии по ул. Полякова от соответствующей поворотной точки новой красной линии улицы Вокзальная с восточной ее стороны, затем в южном направлении по крайнему восточному углу земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:532, а далее строго по створу восточной границы земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0102160:532, 63:09:0102160:1513, 63:09:0102160:647.

Тем самым, в соответствии с настоящим Проектом межевания территории, подлежат установлению новые красные линии по улицам Коммунальная, Полякова, Вокзальная.

Ведомость координат характерных точек устанавливаемых красных линий отражены в таблице №6, а также в Чертеже межевания территории.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений настоящим Проектом межевания территории не устанавливаются по причине отсутствия в настоящем Проекте планируемых к размещению объектов капитального строительства или образования новых элементов планировочной структуры.

Чертеж межевания территории выполнен в масштабе 1:1000 на векторной топографической основе планшетов масштаба 1:500 с внесенными изменениями (корректурa топографической съемки от 2019 г.).

Земельные участки, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости, заключенные договора об установлении сервитутов, схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории на момент разработки документации по планировке территории под проектируемым объектом учтены в документации.

Проведено цифровое координирование устанавливаемых красных линий по улицам Коммунальная, Полякова, Вокзальная, для последующего утверждения в составе настоящего проекта межевания территории.

Границы образуемых земельных участков 63:09:0102160:3У1 и 63:09:0102160:3У2 отображены на Утверждаемом чертеже межевания территории.

6. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПОДЛЕЖАЩИЕ ОБРАЗОВАНИЮ

Проектом межевания подлежит образованию 2 (два) земельных участка.

Ниже приведены сведения, необходимые для проведения государственного кадастрового учета земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

1. 63:09:0102160:3У1

Участок формируется из состава земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0102160:1459, 63:09:0102160:1451 и земель неразграниченной государственной собственности.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Условный номер: 63:09:0102160:3У1.

Площадь: 10652 кв.м.

Местоположение: Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, улица Вокзальная, северо-восточнее здания, имеющего адрес: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, г. Тольятти, Автозаводский район, улица Вокзальная, здание 13.

Вид разрешенного использования: «Пищевая промышленность (6.4)»

Способ образования: перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0102160:1459 и 63:09:0102160:1451, находящихся в частной собственности, и земель неразграниченной государственной собственности в пределах кадастрового квартала 63:09:0102160.

Дополнительные условия: перед образованием земельного участка изменить территориальное зонирование территории по Правилам землепользования и застройки, на которой расположен образуемый в порядке перераспределения земельный участок, а именно отнести данную территорию полностью к территориальной зоне ПК-2 (Зона промышленных объектов III класса опасности).

Геодезические координаты формируемого земельного участка приведены в ведомости координат характерных точек. Координаты даны с точностью до +0,01 м в местной системе координат МСК-63).

2. 63:09:0102160:3У2

Участок формируется из состава земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0102160:1459 и 63:09:0102160:1451, при перераспределении земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0102160:1459 и 63:09:0102160:1451, находящихся в частной собственности, и земель неразграниченной государственной собственности в пределах кадастрового квартала 63:09:0102160.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Условный номер: 63:09:0102160:3У2.

Площадь: 4124 кв.м.

Местоположение: Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, улица Вокзальная.

Вид разрешенного использования: «улично-дорожная сеть (12.0.1)»

Способ образования: перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0102160:1459 и 63:09:0102160:1451, находящихся в частной собственности, и земель неразграниченной государственной собственности в пределах кадастрового квартала 63:09:0102160.

Дополнительные условия: перед образованием земельного участка изменить территориальное зонирование территории по Правилам землепользования и застройки, на которой расположен образуемый в порядке перераспределения земельный участок, а именно отнести данную территорию к территории, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется (территория общего пользования).

Геодезические координаты формируемого земельного участка приведены в ведомости координат характерных точек. Координаты даны с точностью до +0,01 м в местной системе координат МСК-63).

7. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Образуемый земельный участок 63:09:0102160:3У2 после образования будет относиться к территориям общего пользования с видом разрешенного использования: «улично-дорожная сеть (12.0.1)».

Каталог координат образуемого земельного участка 1- 63:09:0102160:3У2

Таблица №1

Номер	Х	У	Дир_угол	Длина
1	427955.68	1319383.66	326 12 34	28.48
2	427979.35	1319367.82	278 08 32	99.55
3	427993.45	1319269.27	278 08 34	38.41
4	427998.89	1319231.25	222 27 03	4.13
5	427995.84	1319228.46	220 38 48	27.05
6	427975.31	1319210.84	98 06 58	53.39
7	427967.78	1319263.70	98 06 54	117.08
8	427951.25	1319379.60	42 28 12	6.01
1	427955.68	1319383.66		
Площадь= 4124 кв.м.				

8. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Таблица №2

№ п/п	Условный номер образуемого участка	Площадь образуемого участка (кв.м.)	Категория земель	Адрес (описание местоположения)	Планируемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Возможные способы образования	Правообладатель образуемого земельного участка	Кадастровый номер исходного земельных участков (земель)	Правообладатели исходных земельных участков (земель)	Разрешенное использование исходного земельного участка (земель)	Площадь исходного земельного участка (земель)	Части исходного земельного участка (земель), участвующие в перераспределении	Состав образуемого земельного участка
1	63:09:0102160:3У1	10652	земли населенных пунктов	Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, улица Вокзальная, северовосточнее здания, имеющего адрес: Российская Федерация, Самарская область, городская округ Тольятти, г. Тольятти, Автозаводский район, улица Вокзальная, здание 13	Пищевая промышленность (6.4)	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0102160:1459 и 63:09:0102160:1451, находящихся в частной собственности, и земель неразграниченной государственной собственности в пределах кадастрового квартала 63:09:0102160	общая долевая собственность: Плеханов Михаил Павлович: (13/20 доли); Рейхель Виталий Викторович: (7/20 доли)	63:09:0102160:1459	общая долевая собственность: Плеханов Михаил Павлович: (13/20 доли); Рейхель Виталий Викторович: (7/20 доли)	объекты промышленного назначения III класса опасности	3192	:1459/п1 (1233 кв.м.) + :1459/п2 (1959 кв.м.)	63:09:0102160:3У1 = :1459/п2 (1959 кв.м.) + :1451/п2 (3512 кв.м.) + :Т/п1 (5181 кв.м.) = 10652 кв.м.
							общая долевая собственность: Плеханов Михаил Павлович: (13/20 доли); Рейхель Виталий Викторович: (7/20 доли)	63:09:0102160:1451	общая долевая собственность: Плеханов Михаил Павлович: (13/20 доли); Рейхель Виталий Викторович: (7/20 доли)	объекты промышленного назначения III класса опасности	6403	:1451/п1 (2891 кв.м.) + :1451/п2 (3512 кв.м.)	
							земли неразграниченной государственной собственности в пределах кадастрового квартала 63:09:0102160		Муниципальное образование городской округ Тольятти (земельный участок неразграниченной государственной собственности)				
2	63:09:0102160:3У2	4124	земли населенных пунктов	Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, улица Вокзальная	улично-дорожная сеть (12.0.1)		Муниципальное образование городской округ Тольятти (земельный участок неразграниченной государственной собственности)	63:09:0102160	-	5181	:Т/п1 (5181 кв.м.)	63:09:0102160:3У2 = :1459/п1 (1233 кв.м.) + :1451/п1 (2891 кв.м.) = 4124 кв.м.	

9. КООРДИНАТЫ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Каталог координат образуемого земельного участка
1- 63:09:0102160:ЗУ1

Таблица №3

Номер	X	У	Дир_угол	Длина
1	427951.25	1319379.60	278 06 54	117.08
2	427967.78	1319263.70	278 06 58	53.39
3	427975.31	1319210.84	278 06 54	129.01
4	427993.53	1319083.12	218 14 36	40.09
5	427962.04	1319058.30	98 01 15	1.26
6	427961.86	1319059.55	98 09 04	181.05
7	427936.19	1319238.77	180 00 00	0.36
8	427935.83	1319238.77	215 39 22	25.30
9	427915.27	1319224.02	129 51 03	14.58
10	427905.93	1319235.21	40 04 49	5.61
11	427910.22	1319238.82	40 17 00	2.15
12	427911.86	1319240.21	40 05 26	18.01
13	427925.64	1319251.81	40 12 01	2.79
14	427927.77	1319253.61	40 05 34	14.30
15	427938.71	1319262.82	128 16 13	23.65
16	427924.06	1319281.39	128 13 14	4.07
17	427921.54	1319284.59	41 21 26	22.04
18	427938.08	1319299.15	129 30 42	5.99
19	427934.27	1319303.77	129 39 42	23.94
20	427918.99	1319322.20	68 19 31	9.23
21	427922.40	1319330.78	68 31 03	6.01
22	427924.60	1319336.37	68 37 34	7.22
23	427927.23	1319343.09	68 30 06	5.27
24	427929.16	1319347.99	52 45 55	4.71
25	427932.01	1319351.74	133 33 11	7.56
26	427926.80	1319357.22	42 28 31	33.15
1	427951.25	1319379.60		
Площадь= 10 652 кв.м.				

Каталог координат образуемого земельного участка
2- 63:09:0102160:ЗУ2

Таблица №4

Номер	X	У	Дир_угол	Длина
27	427955.68	1319383.66	326 12 34	28.48
28	427979.35	1319367.82	278 08 32	99.55
29	427993.45	1319269.27	278 08 34	38.41
30	427998.89	1319231.25	222 27 03	4.13
31	427995.84	1319228.46	220 38 48	27.05
32	427975.31	1319210.84	98 06 58	53.39
33	427967.78	1319263.70	98 06 54	117.08
34	427951.25	1319379.60	42 28 12	6.01
27	427955.68	1319383.66		
Площадь= 4124 кв.м.				

10. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Ниже представлен перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Таблица №5

Номер точки	Координаты		Дирекционный угол, <i>градусы минута секунда</i>	Расстояние, <i>м</i>
	X	Y		
1	427983.90	1319449.13	218 59 07	623.63
2	427499.15	1319056.80	278 33 35	144.64
3	427520.67	1318913.77	278 35 24	200.06
4	427550.56	1318715.95	39 12 22	622.63
5	428033.02	1319109.53	98 13 49	343.14
1	427983.90	1319449.13		
Площадь –184 295 кв.м.				

11. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ УТВЕРЖДАЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЯХ

Ниже представлен перечень координат характерных точек красных линий, в отношении которых утвержден проект межевания в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Таблица №6

Номер точки	Координаты		Дирекционный угол, <i>градусы минута секунда</i>	Расстояние, <i>м</i>
	X	Y		
1	427962.03	1319058.30	38 14 37	40.10
2	427993.53	1319083.12	98 06 54	301.58
3	427950.95	1319381.68	202 46 53	36.01
4	427917.75	1319367.73	217 33 50	14.70
5	427906.10	1319358.77	217 44 04	90.52
6	427834.51	1319303.37	217 43 05	150.91
7	427715.14	1319211.05	217 42 31	64.88
8	427663.81	1319171.37	217 42 56	154.25
9	427541.80	1319077.01	217 42 18	2.48
10	427539.83	1319075.49	217 44 16	8.06
11	427533.46	1319070.56	278 10 50	12.86
12	427535.29	1319057.83	278 08 28	43.71
13	427541.48	1319014.56	278 08 24	56.64
14	427549.50	1318958.49	278 08 55	96.37
15	427563.16	1318863.09	278 07 48	12.73
16	427564.96	1318850.49	278 08 35	94.50
17	427578.35	1318756.95		

Раздел 2. Графические материалы

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
 территории, расположенной в промышленно-коммунальной зоне Автозаводского района г. Тольятти, ограниченной с севера - улицей Вокзальной,
 с востока улицей Полякова, с юга - улицей Коммунальной, с запада - красной линией

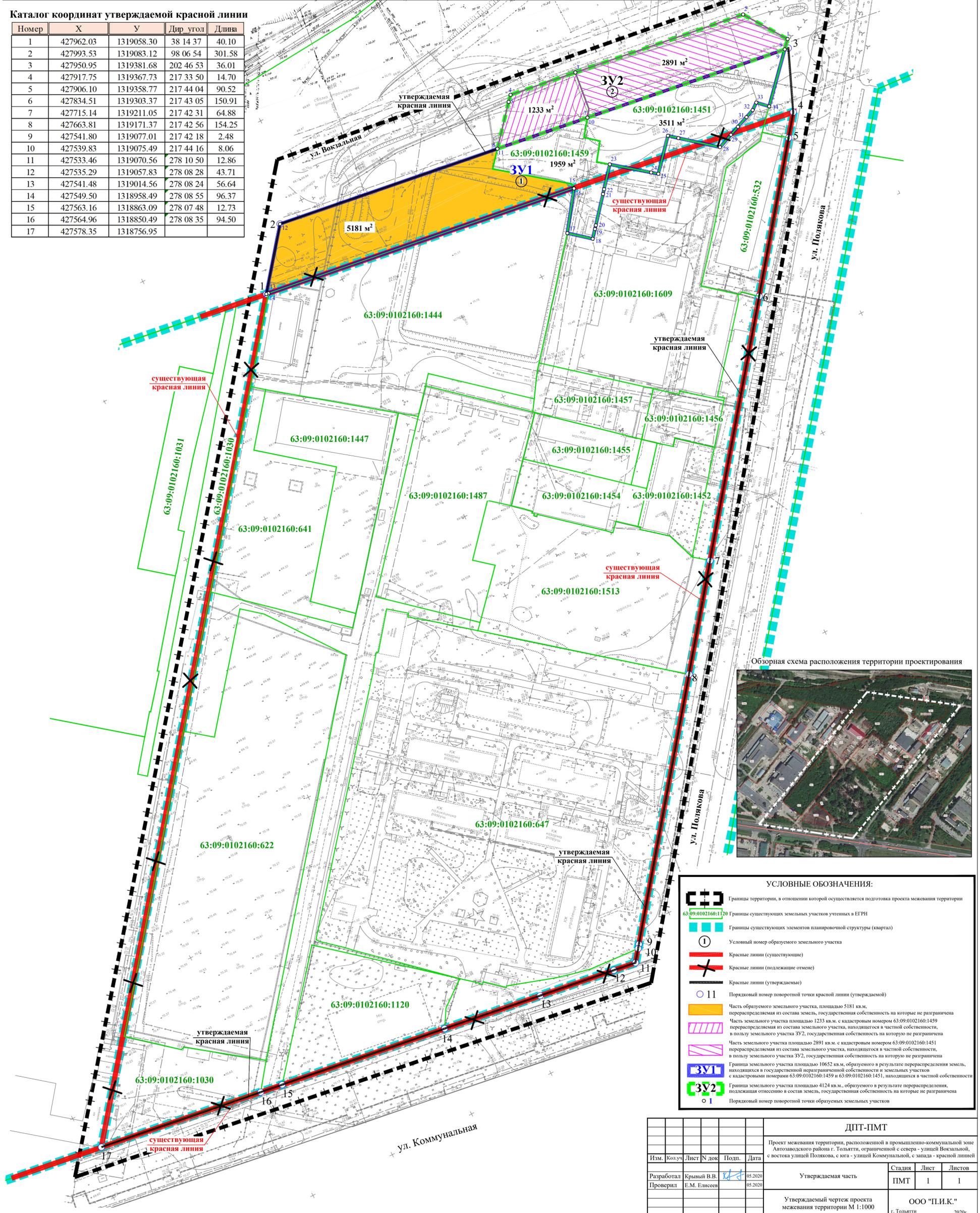
Утверждаемый чертеж проекта межевания территории

Перечень и сведения об образуемых земельных участках

№ п/п	Условный номер образуемого участка	Площадь образуемого участка (кв.м.)	Категория земель	Адрес (описание местоположения)	Планируемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Возможные способы образования	Правообладатель образуемого земельного участка	Кадастровый номер исходного земельного участка (земель)	Правообладатели исходных земельных участков (земель)	Разрешенное использование исходного земельного участка (земель)	Площадь исходного земельного участка (земель)	Части исходного земельного участка (земель), участвующие в перераспределении	Состав образуемого земельного участка
1	63:09:0102160:3У1	10652	земли населенных пунктов	Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, улица Вокзальная, северо-восточное здание, имеющее адрес: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, Автозаводский район, улица Вокзальная, здание 13	Пищевая промышленность (6.4)	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0102160:1459 и 63:09:0102160:1451, находящихся в частной собственности, и земель неразграниченной государственной собственности в пределах кадастрового квартала 63:09:0102160	общая долевая собственность: Пашаев Михаил Павлович; (13/20 доп); Рейль Виталий Викторович; (7/20 доп)	63:09:0102160:1459 63:09:0102160:1451	общая долевая собственность: Пашаев Михаил Павлович; (13/20 доп); Рейль Виталий Викторович; (7/20 доп)	объекты промышленного назначения III класса опасности	3192 6403	:1459/n1 (1233 кв.м.) + :1459/n2 (1959 кв.м.) :1451/n1 (2891 кв.м.) + :1451/n2 (3512 кв.м.)	63:09:0102160:3У1 = :1459/n2 (1959 кв.м.) + :1451/n2 (3512 кв.м.) + :Т/п1 (5181 кв.м.) = 10652 кв.м.
2	63:09:0102160:3У2	4124	земли населенных пунктов	Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, улица Вокзальная	удлично-дорожная сеть (12.0.1)	Муниципальное образование городской округ Тольятти (земельный участок неразграниченной государственной собственности)	Муниципальное образование городской округ Тольятти (земельный участок неразграниченной государственной собственности)	земли неразграниченной государственной собственности в пределах кадастрового квартала 63:09:0102160	Муниципальное образование городской округ Тольятти		5181	Т/п1 (5181 кв.м.)	63:09:0102160:3У2 = :1459/n1 (1233 кв.м.) + :1451/n1 (2891 кв.м.) = 4124 кв.м.

Каталог координат утверждаемой красной линии

Номер	X	Y	Дир. угол	Длина
1	427962.03	1319058.30	38 14 37	40.10
2	427993.53	1319083.12	98 06 54	301.58
3	427950.95	1319381.68	202 46 53	36.01
4	427917.75	1319367.73	217 33 50	14.70
5	427906.10	1319358.77	217 44 04	90.52
6	427834.51	1319303.37	217 43 05	150.91
7	427715.14	1319211.05	217 42 31	64.88
8	427663.81	1319171.37	217 42 56	154.25
9	427541.80	1319077.01	217 42 18	2.48
10	427539.83	1319075.49	217 44 16	8.06
11	427533.46	1319070.56	278 10 50	12.86
12	427535.29	1319057.83	278 08 28	43.71
13	427541.48	1319014.56	278 08 24	56.64
14	427549.50	1318958.49	278 08 55	96.37
15	427563.16	1318863.09	278 07 48	12.73
16	427564.96	1318850.49	278 08 35	94.50
17	427578.35	1318756.95		



Лист № подл. Подп. и дата. Взам. штв. №

ДПТ-ПМТ					Стдия		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист	Листов
Разработал	Крыль В.В.				05.2020	1	1
Проверил	Е.М. Елисеев				05.2020		
Утверждаемая часть						ООО "П.И.К."	
Утверждаемый чертеж проекта межевания территории М 1:1000						г. Тольятти 2020г.	