



**Общество с ограниченной ответственностью
“РОСПРОЕКТ”**

*Свидетельство о допуске к работам
по выполнению инженерных изысканий 01-И-№0673-2 от 15.03.2012г.*

ТОМ 3

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ограниченной:

**с запада ул. Борковской, с севера Южным шоссе, с востока
земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102152:66,
63:09:0102152:70, с юга земельными участками с кадастровыми
номерами 63:09:0102152:6, 63:09:0102152:10, 63:09:0102152:65 в
Автозаводском районе города Тольятти Самарской области**

**г.Тольятти
2017г.**

**Общество с ограниченной ответственностью
“РОСПРОЕКТ”**

*Свидетельство о допуске к работам
по выполнению инженерных изысканий 01-И-№0673-2 от 15.03.2012г.*

Заказчик: Евгений Владимирович Еловиков

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ограниченной:**

**с запада ул. Борковской, с севера Южным шоссе, с востока земельными
участками с кадастровыми номерами 63:09:0102152:66, 63:09:0102152:70, с юга
земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102152:6,
63:09:0102152:10, 63:09:0102152:65 в Автозаводском районе города Тольятти
Самарской области**

Генеральный директор

/Горбулин А.И./

Исполнитель

/Никирина Т.В./

г.Тольятти
2017г.

Пояснительная записка

Содержание поясной записки

1.	Введение	5
2.	Цель разработки проекта	7
3.	Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории	7
4.	Анализ территории в границах проекта межевания	8
5.	Обоснование проектных решений по проекту межевания территории	10
6.	Проектные решения	11
7.	Показатели образуемых и изменяемых земельных участков	12
8.	Графический материал проекта межевания территории	13
9.	Чертеж границ существующих земельных участков	14
10.	Чертеж межевания территории	15
11.	Приложения	16
12.	№ 1. Ведомость координат поворотных точек границ образуемых и изменяемых земельных участков	17
13.	№ 2. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 15.03.2012г. №01-И-№0673-2	19
14.	№ 3. Квалификационный аттестат кадастрового инженера от 11.03.2011г. №63-11-258	22

1. Введение

Разработка проекта межевания осуществляется на частично застроенную территорию в составе работ по подготовке Проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной ограниченной: с запада ул. Борковской, с севера Южным шоссе, с востока земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102152:66, 63:09:0102152:70, с юга земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0102152:6, 63:09:0102152:10, 63:09:0102152:65 в Автозаводском районе города Тольятти Самарской области; (далее по тексту – «Проект межевания территории»).

Общая площадь в границах межевания территории составляет 254332 кв.м.

Территория, в границах проекта межевания, расположена в территориальных зонах ПК-3 «Зона промышленных объектов IV-V классов опасности» и ПК-4 «Зона коммунально-складских объектов» согласно «Правилам землепользования и застройки городского округа Тольятти» утверждены Решением Думы городского округа Тольятти Самарской обл. от 24 декабря 2008 г. N 1059 (последние изменения от 22.06.2016 №1118)».

Стоящие на учете в едином государственном реестре недвижимости земельные участки в границах настоящего проекта, а также смежные с ними, имеют категорию земель «Земли населенных пунктов», виды разрешенного использования согласно действующим «Правилам землепользования и застройки городского округа Тольятти» на момент их образования.

Сведения единого государственного реестра недвижимости о недвижимых вещах - земельных участках и объектах капитального строительства, расположенных в границах разработки проекта межевания территории, получены в установленном законом порядке из Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Самарской области в виде Кадастрового плана территории (далее по тексту КПТ).

В границах рассматриваемой территории, а также на прилегающих территориях, объекты культурного наследия отсутствуют.

В границах рассматриваемой территории, а также на прилегающих территориях границы особо охраняемых природных территорий отсутствуют.

В границах рассматриваемой территории, а также на прилегающих территориях, зоны действия публичных сервитутов отсутствуют.

В границах рассматриваемой территории, а также на прилегающих территориях, имеются зоны с особыми условиями использования территории, отображенные на Схеме современного землепользования.

Проект межевания территории выполнен на основании Постановления мэрии г.о.Тольятти №2587-п/1 от 15.08.2016г. в соответствии с техническим заданием, утвержденном в установленном порядке.

В качестве исходной планово-картографической основы для разработки проекта межевания территории были использованы топографо-геодезические материалы масштаба 1:500, подготовленные ООО «РОСПРОЕКТ» (г. Тольятти) в 2016-2017гг.

Работы по разработке проекта межевания территории осуществлялась в соответствии с:

1. "Градостроительным кодексом Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016).

2. "Земельным кодексом Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016).

3. Федеральным законом от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

4. Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

5. Генеральным планом г.Тольятти, утвержденный решением ТГД №1190 от 09.07.2004г.;

6. Решением Думы городского округа Тольятти Самарской обл. от 24 декабря 2008 г. N 1059 (последние изменения от 22.06.2016 №1118) «О Правилах землепользования и застройки городского округа Тольятти».

7. Постановлением мэра г.о. Тольятти от 03.03.2006г. №1101-1/п «О порядке подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления г.о. Тольятти».
8. Постановление мэрии г.о.Тольятти №2587-п/1 от 15.08.2016г. «О подготовке проекта планировки территории с проектом межевания территории».
9. СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.
10. СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»
11. СНиП 11-04-2003 (в части не противоречащей ГК РФ).
12. Региональными нормативами градостроительного проектирования Самарской области, утвержденные приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области от 25.12.2008г. №496-п.
13. Проект по планировке территории Шифр 20/2016-ППТ.
14. Кадастровым планом территории от 20.11.2015г. № 63-00-102/15-900555.

2. Цель разработки проекта

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для цели обеспечения устойчивого развития территории, рационального и экономически обоснованного использования территории заказчика и вблизи ее, определения метсоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Задачей настоящего проекта является разработка трассировки инженерных сетей для инженерного обеспечения земельного участка с КН 63:09:0102152:1930 в соответствии с техническими условиями №6041 от 12.07.2016г., а также градостроительное обеспечение реконструкции кольцевой развязки на пересечении Южного шоссе и ул. Борковской с целью организации правоповоротных полос движения.

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

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для строительства объектов капитального строительства, в том числе объектов местного значения, а также границ территорий общего пользования, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам.

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Площади
1	Площадь проектируемой территории (всего)	кв.м	254332
2	Стоящие на учете в Государственном кадастре недвижимости земельные участки	кв.м	183714
3	Территории, свободная от застройки/земельных участков, подлежащая межеванию	кв.м	70618

4. Анализ территории в границах проекта межевания.

По результатам анализа существующего состояния землепользования с учетом данным КПТ, на котором отражены границы земельных участков и объектов капитального строительства по сведениям из ЕГРН и топографо-геодезических материалов масштаба 1:500 выявлена следующая структура:

В границах территории, подлежащей межеванию, расположены земельные участки, находящиеся, как в муниципальной, так и в частной собственности, у различных юридических и физических лиц, на которых размещены объекты дорожного сервиса, активно использующиеся. Большая часть территории представляет собой неорганизованный пустырь с дикорастущей древесной и кустарниковой растительностью, местами захламлена и изрыта. Насыщенность инженерными сетями представляет основную сложность освоения территории в границах проекта и объясняет её не востребованность до настоящего времени.

Часть рассматриваемой территории находится в составе нераспределенного земельного фонда - свободная от застройки площадь, включающая в себя:

- территорию, подлежащую межеванию для цели образования земельных участков;

На части рассматриваемой территории существующие границы земельных участков подлежат изменению для цели расширения границ и приведения размера земельных участков до нормативных параметров.

Категория земель - земли населенных пунктов. Территориальные зоны ПК-3 «Зона промышленных объектов IV-V классов опасности».

Сведения о земельных участках в границах проекта межевания территории представлены в таблице 1 и на Схеме современного землепользования.

Таблица 1.

Перечень земельных участков, входящих в границы территории проектирования

Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м
63:09:0000000:8593	для реконструкции сооружений: автодорога Южная завода – часть Южного шоссе (Лит. М12-М15, М13-М14); автодорога по Южному шоссе (Лит.М-М1; М2-М3; М4-М5-М6-М7-М8); автодорога Восточная завода - часть улицы Борковской (Лит.М-М1, С); автодорога по улице Борковской (Лит. М-М1) с целью реализации проекта «Реконструкция кольцевой транспортной развязки на пересечении Южного шоссе и улицы Борковская	147107
63:09:0102153:29	для реконструкции кольцевой транспортной развязки на пересечении Южного шоссе и улицы Борковская	36
63:09:0102155:38	для реконструкции кольцевой транспортной развязки на пересечении Южного шоссе и улицы Борковская	40
63:09:0102152:12	для реконструкции кольцевой транспортной развязки на пересечении Южного шоссе и улицы Борковская	32
63:09:0102155:75	для реконструкции кольцевой транспортной развязки на пересечении Южного шоссе и улицы Борковская	40
63:09:0102152:13	Для реконструкции кольцевой транспортной развязки на пересечении Южного шоссе и улицы Борковская	32
63:09:0102155:73	Для реконструкции кольцевой транспортной развязки на пересечении Южного шоссе и улицы Борковская	40
63:09:0102152:1930	для строительства многофункционального комплекса с мойкой, СТО, складом	2956
63:09:0102152:669	для строительства торгового центра	14055
63:09:0102152:534	для дальнейшей эксплуатации стационарного автозаправочного комплекса	5187
63:09:0102152:67	Для дальнейшей эксплуатации питомника декоративных услуг и производственной базы	2563

63:09:0102152:667	для строительства мелкооптового рынка	6355
63:09:0102152:654	Для строительства производственно-административного комплекса (в составе административно-бытового корпуса, производственного корпуса и здания технического обслуживания с мойкой автомобилей) северо-западнее здания	4696
63:09:0102152:66	Для дальнейшей эксплуатации питомника декоративных культур и производственной базы	575

5. Обоснование проектных решений по проекту межевания территории.

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

Земельные участки общего пользования настоящим проектом не образуются.

В связи с отсутствием зарегистрированных в установленном законом порядке публичных сервитутов на территории охватываемой проектом межевания, границы зон действия публичных сервитутов в проекте не отражаются.

Принимая во внимание отсутствие требования на разработку предложений по установлению границ зон действия публичных сервитутов в Постановления мэрии г.о.Тольятти №2587-п/1 от 15.08.2016г «О подготовке проекта планировки территории с проектом межевания» и в согласованном с мэрией Техническом задании, настоящим проектом не разрабатывались предложения по установлению публичных сервитутов.

В качестве материалов по обоснованию проекта межевания территории проектом разработаны чертежи:

1. Чертеж межевания территории в масштабе 1:1000 (л.1 графических материалов проекта). Данный чертеж разработан на основе топографической съемки масштаба 1:500

2. Схема современного землепользования (л.2 графических материалов проекта). На данном чертеже, в том числе указано местоположение объектов капитального строительства – зданий, сооружений, границы которых установлены в законном порядке, сведения о которых внесены в ГКН.

Проектом межевания территории в целях рационального использования свободной территории, подлежащей межеванию, предусмотрено образование ряда земельных участков.

Проектом межевания территории в целях устранения изломанности границ, приведение в соответствие с нормативами земельных участков, сведения о которых содержатся в ГКН предусмотрено изменение границ нескольких земельных участков.

Местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков определено в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил в том числе:

- СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

- Решением Думы городского округа Тольятти №1059 от 24.12.2008 г. «О правилах землепользования и застройки городского округа Тольятти»

- Земельным кодексом Российской Федерации;

- Федеральным законом от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

- Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

Кроме того местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков определялось с учетом ситуации, сложившейся в границах территории подлежащей межеванию на момент разработки данного проекта межевания территории, с учетом сведений кадастрового плана территории кадастрового квартала.

Перечень и основные показатели образуемых и изменяемых земельных участков приведены в таблице 2.

Геодезические координаты образуемых и изменяемых земельных участков приведены в ведомости координат узловых точек образуемых и изменяемых земельных участков в Приложении №1 к проекту с точностью до 0.01м в местной системе координат г. Тольятти.

Чертеж межевания территории выполнен в масштабе 1:1000 с использованием КПТ, векторной топографической основы масштаба 1:500.

На чертеже межевания отражены:

- границы земельных участков состоящих на кадастровом учете;

- существующие красные линии;
- территориальные зоны, их кодовые обозначения;
- границы образуемых и изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, а так же границы территории общего пользования.
- границы контуров зданий и сооружений, сведения о которых отсутствуют в ГКН.

6. Проектные решения.

Изменяемый Участок с условным номером 1.

Земельный участок сформирован посредством перераспределения (изменения) границы земельного участка с КН 63:09:0102152:1930 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях рационального использования свободной территории и отсутствием возможности образовать самостоятельный участок из свободной территории, для использования его в соответствии с разрешенным использованием регламента градостроительной зоны ПК-3, в связи с не соответствием минимально/максимальным размерам таких участков. Разрешенное использование земельного участка проектом устанавливается в соответствии с регламентом градостроительной зоны ПК-3 (Объекты коммунально-складского назначения V класса опасности).

Образованный Участок с условным номером 2.

Земельный участок образован из свободной территории, подлежащей межеванию, в целях предоставления данного участка юридическим/физическим лицам в пользование. Разрешенное использование образуемого участка проектом устанавливается в соответствии с регламентом градостроительной зоны ПК-3 (Объекты коммунально-складского назначения V класса опасности).

Образованный Участок с условным номером 3.

Земельный участок образован из свободной территории, подлежащей межеванию, в целях предоставления данного участка юридическим/физическим лицам в пользование. Разрешенное использование образуемого участка проектом устанавливается в соответствии с регламентом градостроительной зоны ПК-3 (Объекты коммунально-складского назначения V класса опасности).

Изменяемый Участок с условным номером 4.

Земельный участок сформирован посредством объединения (изменения) границ земельных участков с КН 63:09:0000000:8593, 63:09:0102153:29, 63:09:0102155:38, 63:09:0102152:12, 63:09:0102155:75, 63:09:0102152:13, 63:09:0102155:73 в целях рационального использования данной территории, в том числе для организации правоповоротных полос движения. Разрешенное использование земельного участка проектом устанавливается в соответствии с градостроительным регламентом территории общего пользования - Для реконструкции кольцевой транспортной развязки на пересечении Южного шоссе и улицы Борковская.

Образованный Участок с условным номером 5.

Земельный участок образован из свободной территории, подлежащей межеванию, в целях предоставления данного участка юридическим/физическим лицам в пользование.

Разрешенное использование образуемого участка проектом устанавливается в соответствии с регламентом градостроительной зоны ПК-3 (Объекты коммунально-складского назначения V класса опасности).

7. Показатели образуемых и изменяемых земельных участков

Таблица 2

Условный № участка	Вид планируемого разрешенного использования	Площадь, кв.м
1	2	3
Образуемые земельные участки		
2	В соответствии с регламентом градостроительной зоны ПК-3 (Объекты коммунально-складского назначения V класса опасности)	505
3	В соответствии с регламентом градостроительной зоны ПК-3 (Объекты коммунально-складского назначения V класса опасности)	2582
5	В соответствии с регламентом градостроительной зоны ПК-3 (Объекты коммунально-складского назначения V класса опасности)	492
Изменяемые земельные участки		
1	В соответствии с регламентом градостроительной зоны ПК-3 (Объекты коммунально-складского назначения V класса опасности)	3111
4	В соответствии с градостроительным регламентом территории общего пользования - Для реконструкции кольцевой транспортной развязки на пересечении Южного шоссе и улицы Борковская	147327

Решение о выполнении кадастровых работ для цели оформления прав на образуемые земельные участки, для цели уточнения местоположения границ изменяемых земельных участков, а также для цели образования земельных участков путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, принимаются собственниками таких земельных участков самостоятельно после утверждения проекта межевания территории в установленном законом порядке.

Графический материал

Приложения

**Ведомость координат поворотных точек границ образуемых и
изменяемых земельных участков (система координат МСК г. Тольятти)**

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y		X	Y
1	2	3	1	2	3
Участок с условным номером 1			Участок с условным номером 5		
1	25475.54	20699.00	122	25473.49	20621.13
2	25474.86	20702.94	123	25470.37	20640.45
3	25513.18	20709.20	124	25467.40	20639.97
4	25513.85	20705.26	125	25459.61	20638.71
5	25526.70	20630.25	126	25445.69	20636.46
6	25488.55	20623.71	127	25448.86	20616.91
1	25475.54	20699.00	122	25473.49	20621.13
Участок с условным номером 2			Участок с условным номером 3		
7	25565.05	20726.13	11	25399.17	20913.43
8	25551.63	20723.99	12	25375.70	21036.01
9	25561.43	20678.18	13	25360.83	21034.65
10	25570.47	20694.51	14	25360.91	21034.09
7	25565.05	20726.13	15	25356.65	21033.37
Участок с условным номером 4			16	25356.51	21034.20
23	25878.33	20629.14	17	25354.78	21033.84
24	25851.56	20785.36	18	25365.71	20975.54
25	25686.07	20757.00	19	25366.98	20968.58
26	25663.87	20886.56	20	25368.10	20964.70
27	25656.52	20929.46	21	25380.42	20910.19
28	25650.26	20965.95	22	25384.19	20910.83
29	25645.42	21017.88	11	25399.17	20913.43
30	25644.91	21020.84			
31	25628.82	21114.71			
32	25542.59	21099.93			
33	25544.74	21087.52	6	25488.55	20623.71
34	25547.12	21081.96	78	25421.37	20612.2
35	25557.75	21070.45	79	25415.45	20611.18
36	25559.20	21062.11	80	25375.61	20604.35
37	25552.58	21066.08	81	25373.9	20604.06
38	25547.52	21067.86	82	25320.09	20594.84
39	25546.15	21067.52	83	25315.01	20593.97
40	25542.21	21066.72	84	25317.62	20577.33
41	25546.26	21045.69	85	25323.71	20540.07
42	25548.10	21046.74	86	25328	20515.03
43	25549.21	21047.50	87	25352.55	20519.24
44	25559.73	21059.02	88	25396.22	20526.72
45	25561.42	21049.32	89	25406.16	20528.42
46	25549.54	21039.18	90	25493.59	20543.41
47	25551.02	21032.06	91	25496.86	20543.97
48	25565.90	21023.49	92	25540.21	20551.4
49	25567.60	21013.68	93	25541.67	20542.91
50	25560.58	21017.08	94	25636.91	20468.14
51	25554.51	21021.64	95	25685.83	20182.71

52	25568.91	20934.77	96	25759.99	20195.42
53	25572.58	20942.24	97	25728.82	20377.71
54	25574.37	20934.48	98	25711.18	20480.87
55	25566.14	20921.70	99	25807.51	20617
56	25570.70	20896.70	23	25878.33	20629.14
57	25582.95	20885.01	100	25689	20615.91
58	25583.38	20880.28	101	25686.42	20629.6
59	25568.64	20894.52	102	25679.85	20641.49
60	25557.85	20892.37	103	25670.9	20650.06
61	25551.95	20924.40	104	25660.13	20655.5
62	25534.97	21022.36	105	25646.19	20657.87
63	25526.73	21063.35	106	25632.07	20655.52
64	25521.13	21096.25	107	25620.5	20649.28
65	25502.17	21093.00	108	25611.69	20640.35
66	25504.39	21080.03	109	25605.94	20629.21
67	25505.69	21072.48	110	25603.92	20619.69
68	25507.45	21062.21	111	25603.82	20613.37
69	25512.37	21063.06	112	25605.55	20602.82
70	25515.41	21045.31	113	25610.24	20592.49
71	25510.49	21044.47	114	25616.44	20584.79
72	25521.74	20978.81	115	25626.47	20577.58
73	25522.75	20972.90	116	25638.84	20573.35
74	25552.16	20801.33	117	25649.95	20572.87
75	25553.17	20795.42	118	25660.32	20575.03
10	25570.47	20694.51	119	25670.81	20580.45
76	25560.59	20676.64	120	25679.93	20589.31
77	25535.82	20631.81	121	25686.65	20600.4
5	25526.70	20630.25	100	25689	20615.91