

ООО «М-Строй»

МК №0142300010012000693-0124583-01 от «19» декабря 2012 г.

**Документация по планировке территории
в районе ул. Васильевская от ул. Ларина до ул. Обводное шоссе
в целях размещения магистральной дороги регулируемого движения
(ГО Тольятти Самарской обл.)**

Том V

Проект межевания территории

Пояснительная записка

Директор ООО "М-Строй"

И.П. Мерзляков

Тольятти 2013

Состав проекта

Проект межевания территории		
1.	Том V. Проект межевания территории. Пояснительная записка	
2.	<i>графические материалы:</i>	
2.1.	План фактического использования территории	1:1000
2.2.	Чертеж межевания территории	1:1000

Содержание:

Введение	4
Проект межевания территории	
1. Описание решений проекта межевания территории	7
2. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	10

Введение

Настоящая «Документация по планировке территории в районе ул. Васильевская от ул. Ларина до ул. Обводное шоссе в целях размещения магистральной дороги регулируемого движения» разработана на основании постановления мэрии городского округа Тольятти от 27.11.2012 г. № 3311-п/1 «О подготовке документации по планировке территории в районе ул. Васильевская от ул. Ларина до ул. Обводное шоссе в целях размещения магистральной дороги регулируемого движения» и муниципального контракта МК №0142300010012000693-0124583-01 от «19» декабря 2012 г.

Генеральным проектировщиком по данному проекту в соответствии с муниципальным контрактом выступает ООО «М-Строй», г. Тольятти.

«Документация по планировке территории в районе ул. Васильевская от ул. Ларина до ул. Обводное шоссе в целях размещения магистральной дороги регулируемого движения» согласно техническому заданию указанного муниципального контракта включает подготовку проекта планировки территории и проекта межевания территории линейного ул. Васильевской от ул. Ларина до ул. Обводное шоссе (далее по тексту – «Проект планировки территории» и «Проект межевания территории»).

Проект генерального плана ГО Тольятти Самарской области на расчетный срок до 2025 г. утвержден в 2010 г., разработан ГУП Самарской области институт «ТеррНИИГражданпроект» на основании постановления мэрии городского округа Тольятти Самарской области «О подготовке проекта изменений в Генеральный план городского округа Тольятти на расчетный срок до 2025 года» от 02.04.2009г. № 728-п/1.

В соответствии с генеральным планом ГО Тольятти, территория в границах настоящего Проекта межевания территории предназначена для трассировки магистральной дороги регулируемого движения.

Правила землепользования и застройки ГО Тольятти утверждены решением думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 г. № 1059 (внесены изменения согласно решению от 19.06.2013 № 1236) и в пределах разрабатываемой по настоящему Проекту территории, на участке прохождения железной дороги устанавливают территориальную зону «Т-1 Территория железной дороги», относящейся к группе «Зоны инженерной и транспортной инфраструктур», для прочих территорий в границах настоящего Проекта территориальные зоны не устанавливаются, территории отнесены к «территориям общего пользования».

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

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

Проект выполнен на геодезической основе, подготовленной МБУ «Архитектура и градостроительство» ГО Тольятти масштаба 1:500 в 2012 г.

Исходный год разработки Проекта межевания территории– 2012-й.

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

Федеральные законы и постановления Правительства РФ:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 106-ФЗ;
3. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 6 октября 2003 года №131-ФЗ;
4. Федеральный закон от 8.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации»;
5. Федеральный закон Российской Федерации от 10 января 2003 г. N 17-ФЗ "О железнодорожном транспорте в Российской Федерации";
6. Федеральный закон Российской Федерации «Об охране окружающей среды» от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ;
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 12 октября 2006 г. № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог»;

Нормативно-правовые акты ГО Тольятти и Самарской области:

8. Решение думы городского округа Тольятти от 02.03.2011 № 480 «О внесении изменений в постановление Тольяттинской городской Думы от 09.07.2004 №1190 «Об утверждении проекта корректировки Генерального плана г. Тольятти до 2015 года»;

9. Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 г. № 1059(внесены изменения согласно решению от 19.06.2013 № 1236);

10. Региональные нормативы градостроительного проектирования Самарской области, утвержденные приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области от 25.12.2008 № 496-п;

11. Постановление мэрии городского округа Тольятти от 27.11.2012 г. № 3309-п/1 «О подготовке документации по планировке территории ул. Калмыцкой от ул. Новозаводская до ул. Васильевская»;

Технические регламенты и нормативы федерального уровня:

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

13. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

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

15. СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»;

16. СНиП 32-01-95 «Железные дороги колеи 1520 мм»;

17. СНиП 2.05.06-85* «Магистральные трубопроводы»;

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

19. «Инструкция по межеванию земель», утверждена Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Российской Федерации 8 апреля 1996 г.;

20. Руководство по проектированию городских улиц и дорог. – М.: Стройиздат, 1980;

Все нормативно-правовые акты использовались в действующей редакции.

Материалы утвержденного проекта межевания территории являются основой для выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, границ земельных участков, а также должны учитываться при разработке инвестиционных паспортов территорий и объектов, проектов застройки элементов планировочной структуры, выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков.

Проект межевания территории

1. Описание решений проекта межевания территории

Часть II. Проект межевания территории

1. Описание решений проекта межевания территории

Подготовка проекта межевания территории ул. Васильевской от ул. Ларина до Обводного ш. в ГО Тольятти Самарской области осуществляется в составе документации планировке указанной территории.

Чертеж межевания выполнен на векторной топографической основе М 1:500.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях установления границ застроенных и незастроенных земельных участков, предназначенных для размещения объекта капитального строительства местного значения «ул. Васильевская от ул. Ларина до ул. Обводное шоссе».

Зоны действия публичных сервитутов на проектируемой территории не установлены и не планируются.

В пределах проектируемых границ проектом не предусмотрены земельные участки, предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального и регионального значения.

Строительство объекта «ул. Васильевская от ул. Ларина до ул. Обводное шоссе» предусматривается в пределах территории общего пользования, формируемой путем установления красных линий в проекте планировки указанного объекта.

С целью организации строительства ул. Васильевская от ул. Ларина до ул. Обводное шоссе сформирован ряд участков на землях нераспределенного фонда. Перечень таких земельных участков представлен в таблице 1.-1.

Табл. 1.-1. Перечень формируемых земельных участков

№	Площадь участка (м. кв.)	Назначение формируемого участка
1	103 919	территория общего пользования
2	1 252	территория общего пользования
3	15 991	территория общего пользования
4	2 712	территория общего пользования
5	14 347	территория общего пользования
6	813	территория общего пользования
И того:	139 034	

Так же, в месте пересечения планируемого отрезка ул. Васильевской с действующей железной дорогой Проектом межевания территории запланировано наложение временных сервитутов на земельные участки железной дороги, с целью организации строительства указанного отрезка ул. Васильевской. Перечень сервитутов представлен в таблице 1.-2.

Табл. 1.-2. Перечень планируемых временных сервитутов с целью организации строительства ул. Васильевской

№ участка на плане	Кадастровый номер земельного участка на которых планируется сервитут	Правообладатель	Вид разрешенного использования	Площадь участка (м. кв.)
7	63:09:0302053:15	ОАО «РЖД»	для дальнейшей эксплуатации объектов железнодорожного транспорта	954
8	63:09:0304061:5	ОАО «РЖД»	для дальнейшей эксплуатации объектов железнодорожного транспорта	933
9	63:09:0302053:4	ОАО «РЖД»	для дальнейшей эксплуатации объектов железнодорожного транспорта	926
10	63:09:0304061:1	ОАО «РЖД»	для дальнейшей эксплуатации объектов железнодорожного транспорта	927
11	63:09:0304061:1	ОАО «РЖД»	для дальнейшей эксплуатации объектов железнодорожного транспорта	526
12	63:09:0302053:14	ОАО «РЖД»	для дальнейшей эксплуатации объектов железнодорожного транспорта	648
13	63:09:0303069:6	ОАО «РЖД»	для дальнейшей эксплуатации объектов железнодорожного транспорта	780
14	63:09:0304061:3	ОАО «РЖД»	для дальнейшей эксплуатации объектов железнодорожного транспорта	276
15	63:09:0308009:2	ОАО «РЖД»	для дальнейшей эксплуатации объектов железнодорожного транспорта	232
Итого:				6202

В состав территорий, не подлежащих межеванию, входят все сформированные земельные участки, занятые производственными объектами и объектами инженерной инфраструктуры, изъятия земельных участков не предусматриваются.

2. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2012 г.	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	26,33	26,33
2	Территории, подлежащие межеванию	-"	-	13,90
3	Территории, не подлежащие межеванию	-"		0,45
	в том числе:			
	- зеленые насаждения общего пользования	-"	-	-
	- улицы, дороги, проезды, площади	-"	-	-
	- прочие территории общего пользования	-"	-	-
	- застроенные территории объектов производственного назначения и объектов инженерного обеспечения	-"		0,45