

ООО «СК РАЗВИТИЕ»

договор № 230-дг от 26.08.16

**Проект межевания территории
Восточной части мкр. «Портовый»
в Центральном районе города Тольятти**

Директор ООО " СК РАЗВИТИЕ "

И.П. Мерзляков

Тольятти 2016

Состав проекта межевания территории

№№ п/п	Наименование	Масштаб
	текстовые материалы:	
1.1.	Проект межевания территории. Пояснительная записка	
	графические материалы:	
1.2.	Ситуационный план	1:10 000
1.3.	Чертеж межевания территории	1:1000
1.4.	Схема современного землепользования	1:1000

Содержание

Содержание.....	3
Введение	4
1. Анализ землепользования территории	6
2. Обоснование решений проекта межевания территории	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания.....	10
Приложение 1. Ведомость координат поворотных точек изменяемого земельного участка.....	11
Приложение 2. Исходно-разрешительная документация:	12

Введение

Подготовка «проекта межевания территории восточной части мкр. «Портовый» в Центральном районе города Тольятти» (далее по тексту – Проект межевания территории) осуществлена ООО «СК РАЗВИТИЕ» в соответствии с договором № 230 от 26.08.2016 г., заключенным с ЗАО «Тольяттинский завод автоагрегатов» и на основании постановления мэрии городского округа Тольятти от 08.11.2016 № 3519-п/1 «О подготовке проекта межевания территории восточной части мкр. «Портовый» в Центральном районе города Тольятти».

Подготовка Проекта межевания территории осуществляется в виде отдельного документа.

Общая площадь в границах проектирования составляет 6,155 га, из них нераспределенный земельный фонд – 3,4231 га.

Правила землепользования и застройки г. о. Тольятти утверждены решением думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 г. № 1059 (последние изменения согласно решению от 23 сентября 2015 г. № 810) и в пределах разрабатываемой по настоящему Проекту межевания территории устанавливают следующие территориальные зоны: «Ж-2. Зона малоэтажной жилой застройки». Территория, свободная от застройки в границах Проекта межевания территории, отнесена к территориальной зоне «Ж-2. Зона малоэтажной жилой застройки».

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 «для размещения промышленных объектов» и «Для объектов общественно-делового значения». Полностью информация о границах и параметрах земельных участков в границах настоящего Проекта представлена на Схеме современного землепользования.

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

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

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к незастроенным территориям и в целях установления границ незастроенных земельных участков.

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

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 106-ФЗ;
3. Федеральный закон от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости";
4. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 6 октября 2003 года №131-ФЗ;
5. Постановление Госстроя Российской Федерации «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» от 29 октября 2002 года №150 (СНиП 11-04-2003);
6. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
7. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ»;

Цели разработки проекта

Подготовка Проекта межевания территории осуществляется в целях:

- установления границ застроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

1. Анализ землепользования территории

По результатам анализа существующего состояния землепользования выявлена следующая структура:

1. В пределах территории проектирования находятся земельные участки в частной собственности, принадлежащие на праве собственности различным юридическим лицам. Часть рассматриваемой территории находится в составе нераспределенного земельного фонда. Категории земель, входящих в границы проектирования, представлены землями населенных пунктов. Полностью сведения о землепользовании на проектируемой территории представлены в таблице 1 и на Схеме землепользования территории.

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

Кадастровый номер участка	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м
63:09:0304060:594	объекты гаражного назначения	2490
63:09:0304060:35	для дальнейшей эксплуатации зданий и сооружений	8090
63:09:0304060:546	для дальнейшей эксплуатации зданий	11247
63:09:0304060:539	для эксплуатации нежилого здания	92
63:09:0304060:3	для эксплуатации административно-хозяйственного комплекса	4000
63:09:0304060:4	для эксплуатации административно-хозяйственного комплекса	1400

На рассматриваемой территории находятся инженерные сети, имеющие нормативно установленные зоны с особыми условиями использования территории, так же территорию покрывает санитарно-защитная зона завода автоагрегатов.

Перечень зон с особыми условиями использования территории приводится в табл. 2.

Табл. 2. Перечень планировочных ограничений

п/п	наименование планировочного ограничения	размеры (в каждую сторону)	регламентирующие нормативы
1.	охранная зона ЛЭП 0,4 кВ	2 м	Постановление правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
.	охранная зона кабеля низкого напряжения	1 м	Постановление правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
	охранная зона кабельных линий связи	2 м	Постановление правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. № 578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»
	санитарно-защитная зона действующего предприятия ЗАО «Тольяттинский завод автоагрегатов»	100 м	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»

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

- нераспределенный земельный фонд — 3,4231 га;
- частной собственности – 2,7319.

2. Обоснование решений проекта межевания территории

Размеры и расположение изменяемых земельных участков устанавливаются в соответствии с градостроительной ситуацией и наличием планировочных ограничений на рассматриваемой территории.

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

- границы застроенных земельных участков;
- границы формируемых (изменяемых) земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Красные линии, а также линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений в границах проектирования не установлены.

В пределах границ Проекта межевания территории предусмотрено перераспределение земель, находящихся в муниципальной собственности и земельного участка с кад. № 63:09:0304060:35, находящегося в частной собственности. Перераспределение предусматривается согласно п.3 статьи 39.28. Земельного кодекса Российской Федерации «Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности».

Перераспределение земель осуществляется в целях исключения вклинивания, вкрапливания и изломанности границ земельного участка с кад. № 63:09:0304060:35. При этом площадь изменяемого результате проведения перераспределения участка с кад. № 63:09:0304060:35 увеличивается с 8090 кв. м до 8448 кв. м. Перечень изменяемых в результате проведения перераспределения участков представлен в таблице 3 «Наименования и показатели изменяемых земельных участков». Границы изменяемых земельных участков отображены на Чертеже межевания территории.

В пределах границ Проекта межевания территории не предусмотрено установление границ земельных участков, планируемых для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

Таблица 3. Наименования и показатели образуемых земельных участков

Номер изменяемого участка	Площадь, кв.м
I	8448

Чертеж межевания выполнен в масштабе 1:1000 на векторной топографической основе. Геодезические координаты образуемых земельных участков приведены в ведомости координат узловых точек Чертежа межевания территории. Координаты даны с точностью до +0,01 м в местной системе координат, принятой для г. Тольятти.

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

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	6,155
2	Территории, подлежащие межеванию	- "-	0,8448
3	Территории общего пользования всего,	- "-	-
3.1	в том числе подлежащие межеванию		-

Приложение 1. Ведомость координат поворотных точек изменяемого земельного участка

№	X	Y
1	16847,98	26605,20
2	16838,68	26654,35
3	16829,35	26652,78
4	16830,44	26646,29
5	16800,88	26640,89
6	16800,25	26645,58
7	16722,46	26637,22
8	16718,13	26678,11
9	16694,63	26675,85
10	16696,70	26655,63
11	16702,10	26656,14
12	16708,80	26586,57
13	16781,53	26594,37
14	16791,54	26533,46
15	16800,55	26535,00
16	16817,35	26544,91
17	16824,12	26552,00
18	16839,62	26554,65
19	16835,07	26581,32
20	16800,23	26575,26
21	16795,48	26618,73
22	16810,50	26620,43
23	16809,70	26627,71
24	16826,42	26630,69
25	16829,48	26626,06
26	16834,63	26624,59
27	16838,25	26603,72

Приложение 2. Исходно-разрешительная документация:

1. Постановление мэрии городского округа Тольятти от 08.11.2016 № 3519-п/1 «О подготовке проекта межевания территории восточной части мкр. «Портовый» в Центральном районе города Тольятти»;
2. Техническое задание на выполнение проектных работ по подготовке «проекта межевания территории западнее здания по адресу Г. Тольятти, Комсомольское шоссе, 39»;
3. Кадастровая выписка по земельному участку с кад. № 63:09:0304060:35.

