

Правительство Самарской области

Государственное унитарное предприятие Самарской области
институт «ТеррНИИГражданпроект»

ЗАКАЗ: **государственный контракт № 407 от 20.06.2017 г.**

ЗАКАЗЧИК: **Государственное казённое учреждение Самарской области
«Управление капитального строительства»**

**Документация по планировке территории в целях
размещения объекта регионального значения
«Проектирование, строительство и (или) реконструкция
объектов инфраструктуры, необходимых для реализации
новых инвестиционных проектов на территории
«Жигулёвская долина 2» в городском округе Тольятти»**

Проект планировки территории

ТОМ 1

Пояснительная записка

Директор ГУП
института «ТеррНИИГражданпроект»

И.Д.Бундов

Заместитель директора
по территориальному планированию

Г.О.Черемисин

Самара 2017

Общество с ограниченной ответственностью

«Притяжение»

ЗАКАЗ: договор субподряда № 18/17 от 25июля 2017 г.

ЗАКАЗЧИК: ГУП Самарской области институт «ТеррНИИГражданпроект»

**Проект межевания территории в целях размещения объекта
регионального значения «Проектирование, строительство и
(или) реконструкция объектов инфраструктуры,
необходимых для реализации новых инвестиционных
проектов на территории «Жигулёвская долина 2» в
городском округе Тольятти»**

Пояснительная записка

ТОМ 1

Генеральный директор

Е.И. Петрова

Главный инженер

К.Ю. Попова

Самара 2017 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Том 1. Пояснительная записка

Том 2. Графические материалы:

Чертеж межевания территории М 1:2000.

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

Том 3. Чертеж межевания территории М 1:500, М 1:1000

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|-----------|
| СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ..... | 3 |
| 1.1 Основания разработки проекта межевания территории | 5 |
| 1.2 Исходные данные, используемые для подготовки проекта межевания территории ... | 7 |
| 1.3 Кадастровые номера кварталов | 8 |
| 1.4 Состав и содержание проекта межевания территории | 8 |
| 2. Установления границ образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории | 18 |
| 2.1. Принципы и технология формирования земельных участков в соответствии с проектом межевания территории | 18 |
| 2.2. Образование и изменение земельных участков в границах подготовки документации по планировке территории | 18 |
| 3. Анализ градостроительных нормативов и правил | 21 |
| 3.1 Общие требования действующего законодательства к формированию земельных участков | 21 |
| 3.2. Градостроительные регламенты | 24 |
| 4. Описание красных линий, установленных в составе проекта планировки территории..... | 25 |
| 5. Описание зон с особыми условиями использования территории..... | 27 |
| 5.1. Расстояния от ближайших подземных инженерных сетей канализации до зданий и сооружений | 28 |
| ПЕРЕЧЕНЬ образуемых земельных участков | 29 |
| Схема расположения территории проектирования | |
| Схема расположения образуемых и изменяемых земельных участков | |

Общая часть

1.1 Основания разработки проекта межевания территории

Проект межевания территории в целях размещения объекта регионального значения «Проектирование, строительство и (или) реконструкция объектов инфраструктуры, необходимых для реализации новых инвестиционных проектов на территории «Жигулёвская долина 2» в городском округе Тольятти» выполнен в соответствии с договором субподряда № 18/17 от 25.07.2017 г., заключенным с государственным унитарным предприятием Самарской области институт «ТеррНИИГражданпроект» и подготовлен на основании:

1. Постановление Правительства Самарской области от 14.11.2013г. №622 «Об утверждении государственной программы Самарской области «Создание благоприятных условий для инвестиционной и инновационной деятельности в Самарской области» на 2014 -2019 годы»;

2. Закон Самарской области от 15.12.2016г. №137-ГД «Об областном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов»;

3. Приказ Министерства строительства Самарской области от 20.02.2017 г. № 8-п «О подготовке документации по планировке территории и проекта межевания территории в целях размещения объекта регионального значения «Проектирование, строительство и (или) реконструкция объектов инфраструктуры, необходимых для реализации новых инвестиционных проектов на территории «Жигулёвская долина 2» в городском округе Тольятти»;

4. Техническое задание на выполнение проектно-изыскательских работ по объекту: «Проектирование, строительство и (или) реконструкция объектов инфраструктуры, необходимых для реализации новых инвестиционных проектов на территории «Жигулёвская долина 2» в городском округе Тольятти» (Приложение 1 к государственному контракту № 407 от 20.06.2017 г.).

Документация выполнена с учетом ранее разработанных документов территориального планирования:

1. Схемы территориального планирования Самарской области, утвержденной постановлением Правительства Самарской области от 13.12.2007 № 261, в редакции Постановлений Правительства Самарской области от 12.02.2015 г. №59 и от 27.11.2015 г. №780;

2. Проекта корректировки Генерального плана г.Тольятти до 2015 года, утверждённого постановлением Тольяттинской городской Думы от 09.07.2004 № 1190 в редакции Решения Думы городского округа Тольятти от 02.03.2011г. № 480 (Проект изменений в Генеральный план городского округа Тольятти на расчетный срок до 2025 года), в редакции Решения Думы городского округа Тольятти от 09.11.2016г. № 1245 (Внесение изменений в Генеральный план городского округа Тольятти Самарской области на расчетный срок до 2025 года, утвержденный постановлением Тольяттинской городской Думы от 09.07.2004 г. №1190)

3. Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденных Решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 №1059, в редакции Решения Думы городского округа Тольятти от 21.12.2016г. № 1300.

Проект межевания территории выполнен в соответствии с законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Самарской области:

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» № 190 от 29.12.2004 г. (ред. от 18.06.2017 г., с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2017);

- «Земельный кодекс Российской Федерации» № 136 от 25.10.2001г.(в ред. № 233-ФЗ от 13.07.2015г.);

- Федеральный закон Российской Федерации «О государственном кадастре недвижимости» № 221 от 24.07.2007 г. (в ред. № 244 от 13.07.2015г.);

- Федеральный закон Российской Федерации № 218 от 13.07.2015г. "О государственной регистрации недвижимости" с последними изменениями и дополнениями (внесенными Федеральным законом от 01.07.2017 N 141-ФЗ);

- Закона Самарской области от 15 июля 2013 года №64-ГД "О внесении изменений в Закон Самарской области "О градостроительной деятельности на территории Самарской области";

- Постановления Правительства Самарской области «Об утверждении Схемы территориального планирования Самарской области» №261 от 13.12.2007 г. (в ред. № 59 от 12.02.2015г. и № 780 от 27.11.2015г.);

- Приказ Министерства строительства Самарской области «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области» №526-п от 24.12.2014 г.;

1.2 Исходные данные, используемые для подготовки проекта межевания территории

В качестве исходных данных для разработки проекта были использованы:

1. инженерно-геодезические изыскания (Технический отчет об инженерно-геодезических изысканиях, выполнен ГУП СО институтом «ТеррНИИГражданпроект» в 2017г.);

2. Проект планировки территории в целях размещения объекта регионального значения «Проектирование, строительство и (или) реконструкция объектов инфраструктуры, необходимых для реализации новых инвестиционных проектов на территории «Жигулёвская долина 2» в

городском округе Тольятти», подготовленный ГУП институт «ТеррНИИГражданпроект»;

3. Кадастровый план территории (выписка из государственного кадастра недвижимости) № 63-00-102/17-636014 от 26.06.2017 г., предоставленные филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Самарской области;

1.3 Кадастровые номера кварталов

В границах разработки документации по планировке территории расположены следующие кадастровые кварталы:

63:09:0102161.

1.4 Состав и содержание проекта межевания территории

Согласно частям 1-3 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов межевания территорий 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.

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 чертежи межевания территории.

Текстовой частью является настоящая пояснительная записка, включающая в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом

межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы зон действия публичных сервитутов.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия.

1.5 Отображение границ образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее также – Федеральный закон № 221-ФЗ) кадастровый план территории представляет собой определенную форму предоставления сведений из государственного кадастра недвижимости, а именно тематический план кадастрового квартала или иной указанной в соответствующем запросе территории в пределах кадастрового квартала, который составлен на картографической

основе и на котором в графической форме и текстовой форме воспроизведены запрашиваемые сведения. Форма кадастрового плана территории утверждается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

В отсутствие разъяснений действующего законодательства о том, в какой части и в какой форме должен быть воспроизведен кадастровый план территории в проекте межевания территории, разработчики проекта межевания территории использовали картографическую основу в виде отображения границ существующих земельных участков в соответствии с кадастровым планом территории с отображением на ней границ образуемых и изменяемых в соответствии с проектом межевания территории земельных участков.

При подготовке проекта межевания территории в составе ППТ в границах проектирования разработчиками были учтены актуальные сведения государственного кадастрового учета, части которых следует учесть на вновь образованных земельных участках на дальнейших стадиях кадастровых работ.

Сведения по данным ЕГРН о частях земельных участков в границах проектирования:

| Кадастровый номер земельного участка | Учетный номер части | Площадь по ГКН | Вид обременения |
|--------------------------------------|---------------------|----------------|-------------------------------------|
| 63:09:0102161:711 | :711/2 | 1888 | Иные ограничения (обременения) прав |

1.6 Установление вида разрешенного использования образуемых земельных участков

Согласно пункту 3 части 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации в проекте межевания территории помимо иных сведений должен быть указан вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки

территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

При этом Градостроительный кодекс Российской Федерации не содержит прямых положений, определяющих случаи установления вида разрешенного использования в проекте межевания территории.

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации виды разрешенного использования земельных участков содержатся в градостроительных регламентах правил землепользования и застройки муниципальных образований (пункт 9 статьи 1, пункт 1 части 6 статьи 30, статья 37).

При этом применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Градостроительный регламент содержит перечень основных, вспомогательных и условно разрешенных видов использования земельных участков (части 1, 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов (часть 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и

согласования (часть 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Согласно части 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Таким образом, в отношении земельных участков, на которые распространяется действие градостроительного регламента, правообладатели имеют право без дополнительных разрешений и согласования самостоятельно выбрать виды разрешенного использования из градостроительных регламентов, установленных правилами землепользования и застройки. Соответственно данные случаи не подпадают под требование пункта 3 части 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации об установлении в проекте межевания территории видов разрешенного использования земельных участков. Обратное приведет к нарушению прав правообладателей земельных участков на самостоятельный выбор вида разрешенного использования соответствующих участков.

Помимо земельных участков, на которые действие градостроительного регламента распространяется, Градостроительный кодекс Российской Федерации выделяет земельные участки:

- для которых градостроительный регламент не устанавливается;
- на которые действие градостроительного регламента не распространяется.

Согласно части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель

лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития. На территории проектирования отсутствуют указанные виды земель и земельных участков.

В соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

В границах подготовки документации по планировке территории имеют место образуемые земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, указанные в вышеприведенных пунктах 1, 2, 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (часть 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами (часть 5 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В настоящее время отсутствует специальный федеральный закон, регламентирующий использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются и на которые регламенты не распространяются.

В то же время Градостроительный кодекс Российской Федерации относит к полномочиям органов местного самоуправления утверждение проекта планировки территории и проекта планировки линейного объекта, которым устанавливаются красные линии, определяющие границы территорий общего пользования и границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты (пункты 11, 12 статьи 1, часть 3 статьи 42, часть 13 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Устанавливая границы территорий общего пользования и границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты, на которые не распространяется действие градостроительного регламента,

в силу необходимости обеспечения условий по использованию указанных территорий, органы местного самоуправления вправе определить вид разрешенного использования соответствующих территорий.

Настоящая документация по планировке территории разрабатывается в отношении территории планировочных элементов, и не имеет целью определение границ земельных участков линейных объектов. Соответственно в настоящей документации по планировке территории отображаются (но не устанавливаются) земельные участки линейных объектов, поставленные на государственный кадастровый учет до разработки проекта межевания территории.

В отличие от границ земельных участков, границы территорий общего пользования в настоящей документации по планировке территории устанавливаются. В связи с изложенным на основании анализа действующего законодательства разработчики проекта межевания территории к числу требований, указанных в пункте 3 части 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а именно к случаям установления видов разрешенного использования земельных участков в проекте межевания территории, относят случаи образования в соответствии с проектом межевания территории земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются и на которые действие градостроительных регламентов не распространяется (в настоящем проекте межевания территории такими земельными участками являются земельные участки в составе территорий общего пользования и территорий объектов культурного наследия).

Необходимо отметить, что соответствующая позиция содержится в Земельном кодексе Российской Федерации относительно установления вида разрешенного использования при подготовке схемы расположения земельного участка. Так, согласно подпункту 4 пункта 14 статьи 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации в решении об утверждении

схемы расположения земельного участка в отношении каждого из земельных участков, подлежащих образованию в соответствии со схемой расположения земельного участка, указываются территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок, или в случае, если на образуемый земельный участок действие градостроительного регламента не распространяется или для образуемого земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, вид разрешенного использования образуемого земельного участка.

Таким образом, в проекте межевания территории в составе экспликации образуемых земельных участков, отображенных на Чертеже границ образуемых и изменяемых земельных участков, определены:

1) назначение земельного участка в соответствии с проектом планировки территории с учетом градостроительного регламента территориальной зоны - в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента;

2) вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории - в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента.

При этом виды разрешенного использования земельных участков, на которые действие градостроительного регламента не распространяется в проекте межевания территории указаны в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540. В частности, в отношении территорий общего пользования устанавливается вид разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования».

2. Установления границ образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории

2.1. Принципы и технология формирования земельных участков в соответствии с проектом межевания территории

Земельные участки под застройку формируются с учетом:

- границ красных линий, устанавливаемых в проекте планировки территории;
- границ планируемого размещения объектов капитального строительства, отображенных в проекте планировки территории;
- границ земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете под сохраняемыми объектами капитального строительства, а также с учетом земельных участков, требующих формирования под сохраняемыми объектами капитального строительства в соответствии с требованиями статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, в том числе под объектами культурного наследия.

2.2. Образование и изменение земельных участков в границах подготовки документации по планировке территории

В соответствии с частью 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации к образуемым земельным участкам относятся земельные участки, образуемые при:

- 1) разделе;
- 2) объединении;
- 3) перераспределении земельных участков.

При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются

земельные участки, прекращает свое существование (часть 1 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации).

При объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается (часть 1 статьи 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации).

При перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается. При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок (часть 1 статьи 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации).

Кроме того Земельный кодекс выделяет Российской Федерации выделяет случаи образования земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (статья 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации).

Образование таких земельных участков осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

- 1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 2) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;
- 3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных

участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами.

В настоящем проекте межевания территории к образуемым земельным участкам относятся:

- 1) земельные участки, образуемые при разделе;
- 2) земельные участки, образуемые при объединении;

В соответствии Земельным кодексом Российской Федерации земельный участок является изменяемым в следующих случаях:

1) земельный участок, предоставлен некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, раздел которого осуществлен для образования одного или нескольких земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства, огородничества или дачного строительства либо относящихся к имуществу общего пользования (земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах) - часть 4 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации;

2) земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, раздел которого осуществлен с целью образования одного или нескольких земельных участков (земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах) – часть 6 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации;

3) земельный участок, из которого осуществлен выдел доли или долей (земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах) - часть 1 статьи 11.5 Земельного кодекса Российской Федерации.

С учетом требования действующего законодательства в настоящем проекте межевания территории имеют место только образуемые земельные участки, изменяемые земельные участки отсутствуют.

3. Анализ градостроительных нормативов и правил

3.1 Общие требования действующего законодательства к формированию земельных участков

В соответствии со статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации при образовании земельных участков в проекте межевания территории учитывались следующие требования:

- не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости;

- не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием;

- 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 Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами;

- не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

С целью соблюдения указанных требований разработчики проекта межевания территории исходили из необходимости образования

земельных участков на всей территории проектирования: на территориях общего пользования, на территориях объектов культурного наследия, иных территориях, которые ранее по каким-либо причинам не были охвачены государственным кадастровым учетом. Таким образом, по результатам последующего проведения межевых работ на основании проекта межевания территории в границах проектирования будут ликвидированы так называемые «щели» между земельными участками – чересполосица, вклинивание, вкрапливание. Реализация указанного принципа осуществляется, в том числе через механизм перераспределения земельных участков.

При этом разработчиками проекта межевания территории принималось во внимание то, что одновременно с подготовкой документации по планировке территории осуществляется разработка проекта изменений в Генеральный план городского округа Тольятти на расчетный срок до 2025 года, утвержденном Решением Думы городского округа Тольятти от 02.03.2011г. № 480, в редакции Решения Думы городского округа Тольятти от 09.11.2016г. № 1245, в соответствии с требованиями статьи 23 Градостроительного кодекса РФ, согласно которой функциональная зона для размещения в ней объекта регионального значения Технопарка «Жигулевская долина» - производственная и коммунально-складская зона, а также сведения о планируемом объекте (Рисунок 1).

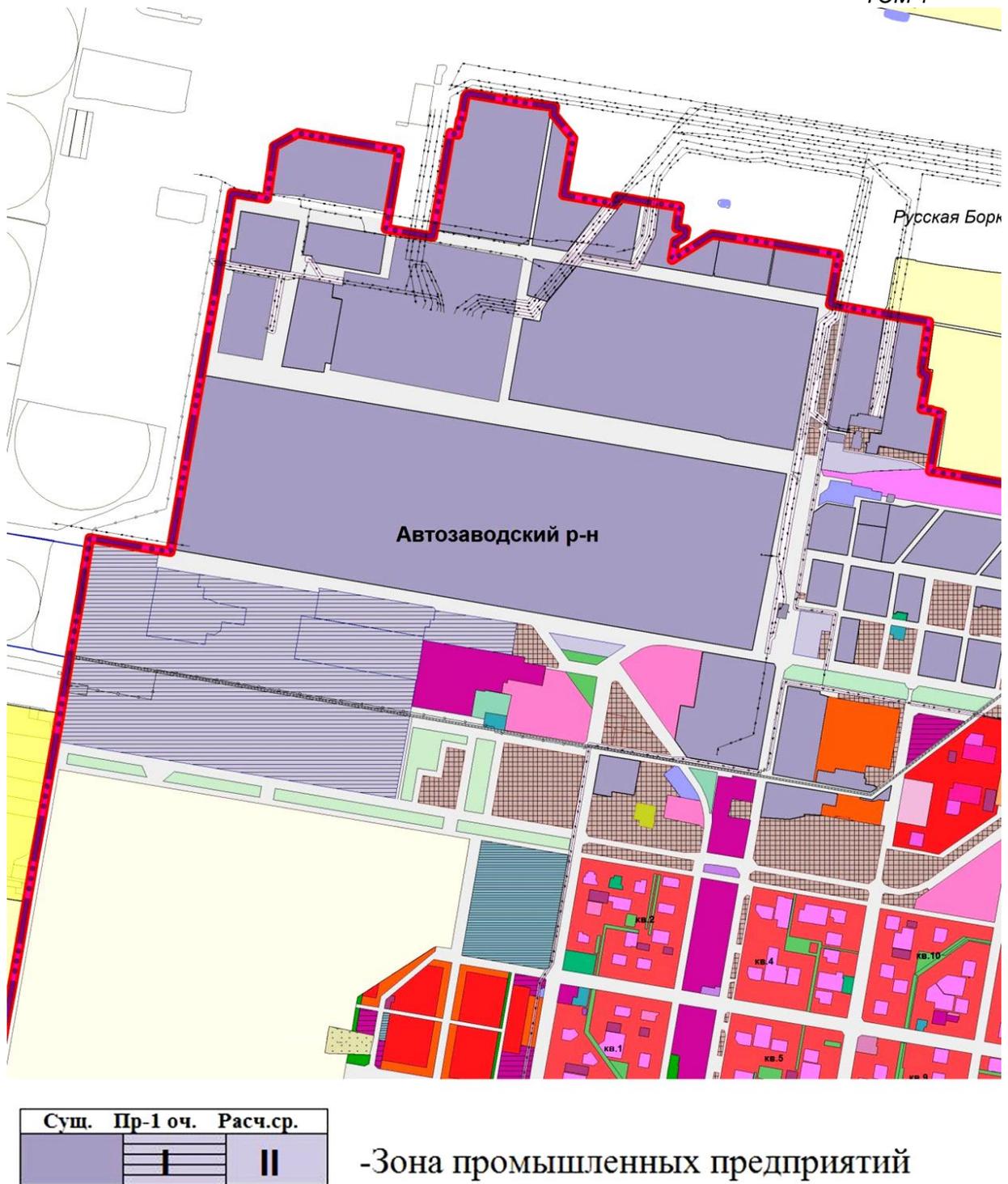


Рисунок 1: Фрагмент карты (схемы) функционального зонирования городского округа Тольятти Самарской области.

3.2. Градостроительные регламенты

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденными Решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 №1059 (в редакции Решения Думы городского округа Тольятти от 01.02.2016г. № 1321), проектируемая территория относится к зоне ПК-3 - зоне промышленных объектов IV - V классов опасности (Рисунок 1).

Градостроительными регламентами для территориальной зоны ПК-3 установлены виды разрешенного использования земельных участков, в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков (Приложение к приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540):

- Коммунальное обслуживание (3.1)
- Общественное управление (3.8)
- Обеспечение научной деятельности (3.9)
- Деловое управление (4.1)
- Магазины (4.4)
- Общественное питание (4.6)
- Автомобильный транспорт (7.2);
- Обслуживание автотранспорта (4.9)
- Тяжелая промышленность (6.2);
- Легкая промышленность (6.3);
- Пищевая промышленность (6.4);
- Нефтехимическая промышленность (6.5);
- Строительная промышленность (6.6)
- Связь (6.8)
- Склады (6.9)
- Железнодорожный транспорт (7.1)
- Водный транспорт (7.3)
- Воздушный транспорт (7.4)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Назначение планируемых объектов соответствует установленным основным видам разрешенного использования земельных участков:

коммунальное обслуживание (3.1),
обеспечение научной деятельности (3.9),
деловое управление (4.1),
промышленность (6.3, 6.5, 6.6).

4. Описание красных линий, установленных в составе проекта планировки территории

В силу пункта 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации красные линии - это линии, которые обозначают:

1) существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (территорий, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

2) границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты).

Как указано в письме Минэкономразвития Российской Федерации от 25.04.2011 № Д23-1704 основными задачами красных линий являются:

- 1) отграничение территорий общего пользования от иных территорий,
- 2) определение границ земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

При этом при формировании красных линий может иметь место реализация двух указанных задач (например, если линейный объект расположен на территории общего пользования) либо только одной из указанных задач (например, если линейный объект расположен на земельном участке, не предназначенном для общего пользования).

Красные линии в соответствии с частью 3 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливаются проектом планировки территории.

Согласно части 1 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ) подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

При этом Градостроительный кодекс Российской Федерации не осуществляет деление красных линий на линии, обозначающие существующие границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты, и красные линии, обозначающие планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых планируется размещение линейных объектов.

Требования к условным обозначениям содержатся в РДС 30-201-98 в отношении разбивочного чертежа красных линий, в том числе к ним относятся следующие (пункт 5.3.3):

- действующие красные линии показываются красным цветом;
- действующие линии, подлежащие отмене данным чертежом, зачеркиваются крестами черного цвета;
- устанавливаемые красные линии со всеми сопровождающими их надписями и размерами показываются на разбивочном чертеже черным цветом.

С учетом того, что на территории проектирования установленные красные линии (отменяемые или изменяемые) отсутствуют, а имеют место

только вновь устанавливаемые красные линии, в соответствии с требованиями РДС 30-201-98 такие красные линии необходимо отображать черным цветом. Однако отображение красных линий черным цветом в отсутствие установленных и изменяемых красных линий вносит неопределённость в содержание проекта. В связи с изложенным в настоящем проекте межевания территории устанавливаемые красные линии отображены красным цветом.

5. Описание зон с особыми условиями использования территории

Согласно пункту 4 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации зоны с особыми условиями использования территорий – это охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При подготовке документации по планировке территории, до установления границ зон с особыми условиями использования территории, учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах проектирования расположен существующий объект, требующий организации санитарно-защитной зоны - очистные сооружения поверхностного стока, обслуживающие 1-очередь строительства «Жигулевской долины». Тип сооружения – закрытый. Ориентировочная санитарно-защитная зона составляет 50 м.

Кроме того вся территория проектирования располагается в границах

единой расчетной санитарно-защитной зоны ОАО «АвтоВАЗ»

5.1. Расстояния от ближайших подземных инженерных сетей канализации до зданий и сооружений

СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (рекомендуемая часть в соответствии с Приказом Росстандарта от 30.03.2015 № 365 «Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений») регламентирует расстояние по горизонтали от подземных сетей канализации до:

- фундамента сооружений — 5 м для напорной и 3 м для самотечной канализационной сети,
- эстакад, ограждений, опор — 3 и 1,5 м соответственно,
- бордюра проезжей части — 2 м для напорной и 1,5 м для самотечной канализации,
- опор уличного освещения и контактной сети — 1 м.

Расстояние между бытовой канализацией и параллельно проложенными в пределах города соседними подземными трубопроводами может составлять не менее:

- 1,5 — 5 м — до водопровода, в зависимости материала изготовления и диаметра труб,
- 0,4 м — до дождевой канализации,
- от 1 до 5 м — до газопровода, в зависимости от давления,
- 0,5 м — до подземных кабелей,
- 1 м — до тепловых сетей.

Указанные отступы являются рекомендуемыми, не являются зонами с

особыми условиями использования территории в связи с этим учтены в проект планировки территории, но не отображены в проекте межевания территории.

ПЕРЕЧЕНЬ образуемых земельных участков

| Номер кадастрового квартала | Условный номер земельного участка | Планируемый вид разрешенного использования | Способ образования земельного участка | Кадастровый номер исходного земельного участка | Площадь | Полный кадастровый номер |
|-----------------------------|-----------------------------------|--|---------------------------------------|--|---------|--------------------------|
| 63:09:0102161 | :ЗУ5 | Для размещения промышленных объектов | Раздел | 63:09:0102161:711 | 1614 | 63:09:0102161:711:ЗУ5 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ2 | Для размещения промышленных объектов | Раздел | 63:09:0102161:711 | 1905 | 63:09:0102161:711:ЗУ2 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ13 | Для размещения промышленных объектов | Раздел | 63:09:0102161:711 | 2880 | 63:09:0102161:711:ЗУ13 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ28 | Для размещения промышленных объектов | Раздел | 63:09:0102161:711 | 1419 | 63:09:0102161:711:ЗУ28 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ24 | Для размещения промышленных объектов | Раздел | 63:09:0102161:711 | 2432 | 63:09:0102161:711:ЗУ24 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ23 | Для размещения промышленных объектов | Раздел | 63:09:0102161:711 | 2943 | 63:09:0102161:711:ЗУ23 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ20 | Для размещения промышленных объектов | Раздел | 63:09:0102161:711 | 1575 | 63:09:0102161:711:ЗУ20 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ16 | Для размещения промышленных объектов | Раздел | 63:09:0102161:711 | 1665 | 63:09:0102161:711:ЗУ16 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ9 | Коммунальное обслуживание | Раздел | 63:09:0102161:711 | 144 | 63:09:0102161:711:ЗУ9 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ11 | Земельные участки (территории) общего пользования, коммунальное обслуживание | Раздел | 63:09:0102161:711 | 8178 | 63:09:0102161:711:ЗУ11 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ6 | Земельные участки (территории) общего пользования, коммунальное обслуживание | Раздел | 63:09:0102161:711 | 1152 | 63:09:0102161:711:ЗУ6 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ3 | Для размещения промышленных объектов | Раздел | 63:09:0102161:711 | 817 | 63:09:0102161:711:ЗУ3 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ1 | Для размещения промышленных объектов | Раздел | 63:09:0102161:704 | 175 | 63:09:0102161:704:ЗУ1 |

*Проект межевания территории в целях размещения объекта регионального значения
«Проектирование, строительство и (или) реконструкция объектов инфраструктуры, необходимых
для реализации новых инвестиционных проектов на территории «Жигулёвская долина 2» в
городском округе Тольятти»
ТОМ 1*

| | | | | | | |
|---------------|-------|--|--------|-------------------|------|------------------------|
| 63:09:0102161 | :ЗУ4 | Для размещения промышленных объектов | Раздел | 63:09:0102161:711 | 1314 | 63:09:0102161:711:ЗУ4 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ7 | Земельные участки (территории) общего пользования, коммунальное обслуживание | Раздел | 63:09:0102161:704 | 1192 | 63:09:0102161:704:ЗУ7 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ8 | Коммунальное обслуживание | Раздел | 63:09:0102161:704 | 700 | 63:09:0102161:704:ЗУ8 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ10 | Земельные участки (территории) общего пользования, коммунальное обслуживание | Раздел | 63:09:0102161:704 | 219 | 63:09:0102161:704:ЗУ10 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ14 | Для размещения промышленных объектов | Раздел | 63:09:0102161:711 | 1261 | 63:09:0102161:711:ЗУ14 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ12 | Для размещения промышленных объектов | Раздел | 63:09:0102161:704 | 346 | 63:09:0102161:704:ЗУ12 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ15 | Для размещения промышленных объектов | Раздел | 63:09:0102161:704 | 311 | 63:09:0102161:704:ЗУ15 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ19 | Для размещения промышленных объектов | Раздел | 63:09:0102161:704 | 311 | 63:09:0102161:704:ЗУ19 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ17 | Для размещения промышленных объектов | Раздел | 63:09:0102161:711 | 1885 | 63:09:0102161:711:ЗУ17 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ21 | Для размещения промышленных объектов | Раздел | 63:09:0102161:711 | 2169 | 63:09:0102161:711:ЗУ21 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ22 | Для размещения промышленных объектов | Раздел | 63:09:0102161:711 | 2587 | 63:09:0102161:711:ЗУ22 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ25 | Для размещения промышленных объектов | Раздел | 63:09:0102161:711 | 1120 | 63:09:0102161:711:ЗУ25 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ26 | Для размещения промышленных объектов | Раздел | 63:09:0102161:711 | 1943 | 63:09:0102161:711:ЗУ26 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ27 | Коммунальное обслуживание | Раздел | 63:09:0102161:711 | 154 | 63:09:0102161:711:ЗУ27 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ18 | Коммунальное обслуживание | Раздел | 63:09:0102161:711 | 194 | 63:09:0102161:711:ЗУ18 |
| 63:09:0102161 | :ЗУ29 | Коммунальное обслуживание | | 63:09:0102161:711 | 101 | 63:09:0102161:711:ЗУ29 |

На дальнейших стадиях проектирования необходимо предусмотреть доступ к землям общего пользования образуемых земельных участков:

| № п/п | Кадастровый номер или обозначение земельного участка, для которого обеспечивается доступ | Сведения о земельных участках (землях общего пользования, территории общего пользования), посредством которых обеспечивается доступ |
|--------------|---|--|
| 1 | 63:09:0102161:711:3У5 | Доступ к землям общего пользования обеспечивается посредством образуемого земельного участка 63:09:0102161:711:3У4 |
| 2 | 63:09:0102161:711:3У2 | Доступ к землям общего пользования обеспечивается посредством образуемого земельного участка 63:09:0102161:711:3У3 |
| 3 | 63:09:0102161:711:3У13 | Доступ к землям общего пользования обеспечивается посредством образуемого земельного участка 63:09:0102161:711:3У14 |
| 4 | 63:09:0102161:711:3У28 | Доступ к землям общего пользования обеспечивается посредством образуемого земельного участка 63:09:0102161:711:3У26 |
| 5 | 63:09:0102161:711:3У24 | Доступ к землям общего пользования обеспечивается посредством образуемого земельного участка 63:09:0102161:711:3У25 |
| 6 | 63:09:0102161:711:3У23 | Доступ к землям общего пользования обеспечивается посредством образуемого земельного участка 63:09:0102161:711:3У22 |
| 7 | 63:09:0102161:711:3У20 | Доступ к землям общего пользования обеспечивается посредством образуемого земельного участка 63:09:0102161:711:3У20 |
| 8 | 63:09:0102161:711:3У16 | Доступ к землям общего пользования обеспечивается посредством образуемого земельного участка 63:09:0102161:711:3У17 |
| 9 | 63:09:0102161:711:3У29 | Доступ к землям общего пользования обеспечивается посредством земельного участка 63:09:0102161:711 |