

Общество с ограниченной ответственностью
«Притяжение»

ЗАКАЗ: договор № 742-дг/5.1 от 21 сентября 2017 г.

ЗАКАЗЧИК: Администрация городского округа Тольятти

**Проект межевания территории
"Набережная Автозаводского района городского
округа Тольятти"**

Пояснительная записка

ТОМ 1

Управляющий

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 отображающий:

- 1) границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;
- 2) устанавливаемые красные линии;
- 3) границы образуемых земельных участков, условные номера.

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

Том 3.

- Пояснительные записки к образуемым земельным участкам (каталоги координат поворотных точек);
- Чертеж границ зон с особым режимом использования территории

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|-----------|
| СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ..... | 2 |
| 1.1 Основания разработки проекта межевания территории..... | 5 |
| 1.2 Исходные данные, используемые для подготовки проекта межевания территории | 6 |
| 1.3 Кадастровые номера кварталов | 7 |
| 1.4 Состав и содержание проекта межевания территории | 7 |
| 1.5 Отображение границ образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории | 9 |
| 1.6 Установление вида разрешенного использования образуемых земельных участков | 11 |
| 2. Установления границ образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории | 17 |
| 2.1. Принципы и технология формирования земельных участков в соответствии с проектом межевания территории | 17 |
| 2.2. Образование и изменение земельных участков в границах подготовки документации по планировке территории..... | 18 |
| 3. Анализ градостроительных нормативов и правил | 20 |
| 3.1 Общие требования действующего законодательства к формированию земельных участков | 20 |
| 4. Описание красных линий, установленных в составе проекта планировки территории..... | 21 |
| 5. Описание зон с особыми условиями использования территории..... | 23 |
| ПЕРЕЧЕНЬ образуемых земельных участков | 28 |

Общая часть

1.1 Основания разработки проекта межевания территории

Проект межевания территории "Набережная Автозаводского района городского округа Тольятти" выполнен в соответствии с договором № 742-дг/5.1 от 21 сентября 2017 г., заключенным с Администрацией городского округа Тольятти и подготовлен на основании:

1. Постановление Администрации городского округа Тольятти от 06 сентября 2017 № 3000-п/1 «О подготовке проекта межевания территории "Набережная Автозаводского района городского округа Тольятти"»;

2. Техническое задание на разработку проекта межевания территории "Набережная Автозаводского района городского округа Тольятти" (Приложение 1 к договору № 742-дг/5.1 от 21.09.2017 г.);

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 25.10.2001 г. (в ред. № 233-ФЗ от 13.07.2015 г.);

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

- Федеральный закон Российской Федерации № 218 от 13.07.2015 г. "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 12.02.2015 г. и № 780 от 27.11.2015 г.);
- Приказ Министерства строительства Самарской области «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области» №526-п от 24.12.2014 г.;
- Решение Думы городского округа Тольятти Самарской области от 24 декабря 2008 г. N 1059 «О правилах землепользования и застройки городского округа Тольятти».

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 2017 г.);
2. Проект планировки территории Прибрежного парка и набережной Автозаводского района г. Тольятти, разработанный ООО ПСИ «СоцкультбытПроект»;
3. Кадастровый план территории (выписка из государственного кадастра недвижимости) №№63-00-102/17-703689; 63-00-102/17-703707 от 14.07.2017 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:

63:09:0105019;

63:09:0105020;

63:09:0000000.

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 подготовки проекта межевания территории в составе ППТ в границах проектирования разработчиками были учтены актуальные сведения государственного кадастрового учета об объектах капитального строительства, которые следует учесть на вновь образованных земельных участках на дальнейших стадиях кадастровых работ.

Перечень ОКС по данным ЕГРН в границах проектирования:

| № п/п | Кадастровый номер ОКС | Адрес | Вид объекта недвижимости | Назначение |
|-------|-----------------------|--|-------------------------------------|---|
| 1 | 63:09:0000000:9014 | Самарская область, г Тольятти, ОКАТО: 36440000000, КЛАДР: 6300000700000 | Сооружение | "иное сооружение" (виадук) |
| 2 | 63:09:0000000:9125 | Самарская область, ОКАТО: 36000000000, КЛАДР: 6300000000000 | Сооружение | Иное сооружение (Автодорога вдоль набережной) |
| 3 | 63:09:0000000:9144 | Самарская область, ОКАТО: 36000000000, КЛАДР: 6300000000000 | Сооружение | Иное сооружение (Набережная с ж/бет. шпунтом) |
| 4 | 63:09:0000000:9145 | Самарская область, г Тольятти, Автозаводский, ОКАТО: 36440000000, КЛАДР: 6300000700000 | Сооружение | Иное сооружение (Подпорная стенка) |
| 5 | 63:09:0000000:9146 | Самарская область, г Тольятти, Автозаводский, ОКАТО: 36440000000, КЛАДР: 6300000700000 | Сооружение | Иное сооружение (Лестничные сходы) |
| 6 | 63:09:0000000:9149 | Самарская область, г Тольятти, Автозаводский, ОКАТО: 36440000000, КЛАДР: 6300000700000 | Сооружение | Иное сооружение (Причальная стенка) |
| 7 | 63:09:0105019:649 | Самарская область, г Тольятти, ОКАТО: 36440000000, КЛАДР: 6300000700000 | Объект незавершенного строительства | иной объект незавершенного строительства (Комплекс в составе предприятия общественного питания (два здания), магазина и общественного туалета) |
| 8 | 63:09:0000000:9147 | Самарская область, г Тольятти, Автозаводский, ОКАТО: 36440000000, КЛАДР: 6300000700000 | Сооружение | Иное сооружение (Волноотбойная стенка) |
| 9 | 63:09:0105020:642 | Самарская область, г Тольятти, ОКАТО: 36440000000, КЛАДР: 6300000700000 | Сооружение | 9) иные Сооружения производственного назначения |
| 10 | 63:09:0105020:643 | Самарская область, г Тольятти, ОКАТО: 36440000000, КЛАДР: 6300000700000 | Сооружение | 3) Сооружения гидротехнические |
| 11 | 63:09:0105020:644 | Самарская область, г Тольятти, ОКАТО: 36440000000, КЛАДР: 6300000700000 | Сооружение | 3) Сооружения гидротехнические |
| 12 | 63:09:0105020:645 | Самарская область, г Тольятти, ОКАТО: 36440000000, КЛАДР: 6300000700000 | Здание | Нежилое здание |
| 13 | 63:09:0105020:646 | Самарская область, г Тольятти, ОКАТО: 36440000000, КЛАДР: 6300000700000 | Сооружение | 3) Сооружения гидротехнические |
| 14 | 63:09:0105020:647 | Самарская область, г Тольятти, ОКАТО: 36440000000, КЛАДР: 6300000700000 | Сооружение | 3) Сооружения гидротехнические |

| | | | | |
|----|--------------------|--|------------|--|
| 15 | 63:09:0105020:648 | Самарская область, г Тольятти, ОКАТО: 36440000000, КЛАДР: 6300000700000 | Сооружение | 3) Сооружения гидротехнические |
| 16 | 63:09:0105020:649 | Самарская область, г Тольятти, ОКАТО: 36440000000, КЛАДР: 6300000700000 | Сооружение | 9) иные Сооружения производственного назначения |
| 17 | 63:09:0105020:861 | Самарская область, ОКАТО: 36000000000, КЛАДР: 6300000000000 | Сооружение | Иное сооружение (Набережная со стальным шпунтом) |
| 18 | 63:09:0105020:862 | Самарская область, г Тольятти, Автозаводский, ОКАТО: 36440000000, КЛАДР: 6300000700000 | Сооружение | Иное сооружение (Плескательный бассейн) |
| 19 | 63:09:0000000:9148 | Самарская область, г Тольятти, Автозаводский, ОКАТО: 36440000000, КЛАДР: 6300000700000 | Сооружение | Иное сооружение (Ливнеспуски) |

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) сервитуты для линейных объектов.

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.

В соответствии с действующими на момент разработки ПМТ ПЗЗ (в ред. от 26.10.2016 №1221) в границах проектирования установлены территориальные зоны:

- Ц-1 - зона делового, общественного и коммерческого назначения;
- Ц-4 - зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения;
- Р-1 - зона территорий озеленения общего пользования;



что также отражено в актуальных сведениях ЕГРН.

При этом виды разрешенного использования земельных участков, в проекте межевания территории указаны в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

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 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 из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности

2) земельные участки, образуемые при разделе;

3) 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.

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.

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 23.06.72-14 № 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.

Таким образом, в основной части, на чертеже проекта межевания территории отражены действующие красные линии.

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.

Согласно представленной информации (исх.№43/3510 от 23.06.2017

Управление государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области), на земельном участке, отводимом для проведения работ на территории «Прибрежного парка», объекты культурного наследия отсутствуют, однако для получения заключения о возможности проведения работ, необходимо проведение археологического исследования на дальнейших стадиях проектирования.

В границах проектирования расположены следующие зоны с особым режимом использования территорий, границы которых отражены на соответствующем чертеже:

| Учетный номер | Наименование | Содержание |
|---------------|--|--|
| 63.09.2.455 | Часть прибрежной защитной полосы Куйбышевского водохранилища | В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах прибрежных защитных полос запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). 9) распашка земель; 10) размещение отвалов размываемых грунтов; 11) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн. |

| | | |
|-------------|---|---|
| 63.09.2.454 | Часть водоохранной зоны Куйбышевского водохранилища | <p>В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). В границах водоохранной зоны допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.</p> |
| 63.09.2.291 | Зона затопления 1% паводком | <p>1. Инженерная защита территории от затопления и подтопления должна быть направлена на предотвращение или уменьшение хозяйственного, социального и экологического ущерба, который определяется снижением количества и качества продукции различных отраслей народного хозяйства, ухудшением гигиенических и медико-санитарных условий жизни населения, затратами на восстановление надёжности объектов на затопляемых и подтопленных территориях.</p> <p>2. Требования к защите территории затопления устанавливаются Строительными нормами и правилами СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления», утверждёнными постановлением Госстроя СССР от 19.09.1985 №154.</p> <p>3. Защиту территорий от затопления следует осуществлять:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обвалованием территорий со стороны реки, водохранилища или другого водного объекта; - искусственным повышением рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок; - аккумуляцией, регулированием, отводом поверхностных сбросных и дренажных вод с затопленных, временно затопляемых, орошаемых территорий и низинных нарушенных земель. <p>4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны затопления 1% паводком определяются в зависимости от средств инженерной защиты и указываются в соответствующем проекте инженерной защиты территории от затопления.</p> |

| | | |
|-------------|------------------|--|
| 63.09.2.287 | Береговая полоса | <p>1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. 2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными статьёй 65 Водного кодекса Российской Федерации. 3. В соответствии со специальным режимом на территории водоохранных зон, границы которых отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории городского округа Тольятти, запрещается: 1) использование сточных вод для удобрения почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твёрдое покрытие. 4. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. 5. В границах прибрежных защитных полос, наряду с ограничениями, установленными частью 3 настоящей статьи, запрещается: 1. распашка земель; 2. размещение отвалов размываемых грунтов; 3. выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн. 6. Береговая полоса выделяется вдоль береговой линии водных объектов общего пользования и предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы всех водных объектов общего пользования на территории городского округа Тольятти составляет 20 метров от уреза воды. 7. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительско</p> |
|-------------|------------------|--|

| | | |
|-------------|---|---|
| 63.09.2.281 | Третий пояс зоны санитарной охраны источников водоснабжения | <p>1. Основной целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны источников водоснабжения (далее - ЗСО) является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения, а также территорий, на которых они расположены. 2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон источников водоснабжения определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения». 3. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». 4. В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за её пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твёрдое покрытие. Не допускается:- посадка высокоствольных деревьев;- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;- размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей. На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зон санитарной охраны с учётом санитарного режима на территории второго пояса. 5. В пределах второго и третьего поясов зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения запрещается:- закачка отработанных вод в подземные горизонты;- подземное складирование твёрдых отходов;- разработка недр земли;- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод (размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищённых подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учётом заключения органов геологического контроля). 6. Кроме ограничений, указанных в части 5 настоящей статьи, в пределах второго пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения также запрещается:- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;- применение удобрений и ядохимикатов;- рубка леса главного пользования и реконструкции.</p> |
|-------------|---|---|

ПЕРЕЧЕНЬ
образуемых земельных участков

| Номер кадастрового квартала | Условный номер земельного участка | Вид разрешенного использования (Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540) | Способ образования | Площадь |
|-----------------------------|-----------------------------------|---|--------------------|---------|
| 63:09:0105020 | 1 | 12.0 земельные участки (территории) общего пользования | Образование | 1003 |
| 63:09:0105020 | 2 | 12.0 земельные участки (территории) общего пользования | Раздел | 46586 |
| 63:09:0000000 | 3 | 12.0 земельные участки (территории) общего пользования | Раздел | 55549 |
| 63:09:0105020 | 4 | 12.0 земельные участки (территории) общего пользования | - | 1164 |
| 63:09:0105020 | 5 | 12.0 земельные участки (территории) общего пользования | - | 31097 |
| 63:09:0105020 | 6 | 12.0 земельные участки (территории) общего пользования | - | 2377 |
| 63:09:0105020 | 7 | 12.0 земельные участки (территории) общего пользования | Раздел | 5247 |
| 63:09:0105020 | 8 | 12.0 земельные участки (территории) общего пользования | Образование | 6256 |
| 63:09:0000000 | 9 | 12.0 земельные участки (территории) общего пользования | - | 12480 |
| 63:09:0105019 | 10 | 12.0 земельные участки (территории) общего пользования | - | 19384 |
| 63:09:0105019 | 11 | 12.0 земельные участки (территории) общего пользования | - | 4480 |
| 63:09:0105019 | 12 | 12.0 земельные участки (территории) общего пользования | Раздел | 3685 |
| 63:09:0105019 | 13 | 4.6 Общественное питание | Раздел | 4420 |
| 63:09:0105019 | 14 | 12.0 земельные участки (территории) общего пользования | Раздел | 74787 |
| 63:09:0105019 | 15 | 12.0 земельные участки (территории) общего пользования | - | 43582 |
| 63:09:0105019 | 16 | 12.0 земельные участки (территории) общего пользования | - | 1221 |
| 63:09:0105019 | 17 | 12.0 земельные участки (территории) общего пользования | - | 931 |
| 63:09:0105019 | 18 | 12.0 земельные участки (территории) общего пользования | - | 35426 |