

РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ 14-А КВАРТАЛА АВТОЗАВОДСКОГО РАЙОНА ГОРОДА ТОЛЬЯТТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Турсунов Р.Р., студент 4 курса факультета агротехнологий,
земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Цаповская О. Н., старший
преподаватель кафедры землеустройства и кадастров
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ

Ключевые слова: земельный участок, территория, обследование, проект межевания, разрешенное использование.

В статье проведен анализ процесса развития территории 14-а квартала Автозаводского района города Тольятти Самарской области.

Управление развитием территорий осуществляется с помощью широкого спектра действий, посредством которых местная администрация стимулирует развитие экономики, создает новые рабочие места, расширяет возможности для тех видов экономической деятельности, в которых заинтересовано местное сообщество. [1, 2]

Площадь проектируемого района составляет 65,767 га. Территория проектируемого участка под размещение 14-а квартала расположена в юго-восточной части селитебной зоны Автозаводского района г. Тольятти.

Территория 14-а квартала Автозаводского района г. Тольятти имеет вытянутую конфигурацию (с севера-востока на юг-запад). Ее длина в меридиональном направлении составляет порядка 1860 м, в широтном – 450 м.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется с целью определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. На проектируемой территории в рамках ранее утвержденного проекта планировки на момент начала проектирования построены 14 жилых домов, трансформаторные подстанции,

канализационные насосные станции, выполнены проезды, подземные коммуникации для обслуживания этих домов, благоустройство территории.

Разработка Проекта планировки и проекта межевания территории 14-а квартала Автозаводского района г. Тольятти осуществляется на основании Постановления администрации г.о. Тольятти.

Территория квартала застраивается жилыми домами с объектами обслуживания, офисами, торговыми помещениями, магазинами, кафе и предприятиями различного назначения в 1-х этажах и в отдельно-стоящих зданиях. Структура жилой застройки решена отдельными жилыми группами с озелененными дворами.

На территории квартала есть ранее реализованные проекты строительства, по которым коэффициент плотности застройки варьируется от 0,97 до 3,72. Правилами землепользования и застройки г. Тольятти установлены предельные показатели минимальной площади земельного участка под строительство многоквартирных жилых домов.

В связи с необходимостью организации единого центра культурной, деловой и коммерческой активности на территории квартала предусматривается размещение торгового комплекса. Проектом предусматривается размещение объектов социальной инфраструктуры. На территории жилого квартала не предусматривается никаких производств и иных источников загрязнения.

Благоустройство квартала складывается из благоустройства территорий жилых групп, благоустройства общественных зон, и благоустройства внутриквартальных территорий. [3]

Анализ планировочной ситуации показывает, что рассматриваемая территория имеет ряд ограничений в использовании, связанных с ее попаданием в границы различных зон с особыми условиями использования территорий.

Расчет основных показателей застройки выполнен на основании «Правил землепользования и застройки г.о. Тольятти», а также «Региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области».

Территория 14-а квартала функционально делится на жилую и общественно-деловую зону (зону объектов торговли).

Территориальный баланс представлен в таблице.

Таблица – Территориальный баланс

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
1	Территория жилого квартала, в том числе:	га /%	56,49/ 100
2	Площадь застройки зданий и сооружений не более	га/%	22,60 / 40
3	Площадь проездов не более	га /%	19,77/ 35
4	Площадь зеленых насаждений не менее	га/%	14,12/ 25

Публичные сервитуты на проектируемой территории устанавливаются для прохода или проезда через земельные участки в соответствии со схемой транспортной инфраструктуры.

Проектом межевания образуются земельные участки, которые будут относиться к территориям общего пользования.

В соответствии с п.16 ст.17 ПЗиЗ, в рамках проекта планировки уточняются установленные градостроительными регламентами предельные параметры разрешённого строительства объектов капитального строительства.

В нашей работе при расчете сметной стоимости разработки проекта планировки и проекта межевание территории мы применили коэффициент из письмо Минстроя России № 1886-ИФ/09 от 22.01.2021 года равный 4,53.

Так как материалы инженерных изысканий необходимых для составления ППТ и ПМТ были предоставлены заказчиком, то был применен понижающий коэффициент равный 0.5.

При разработке проекта межевания определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, а также нормы их отвода для конкретного вида деятельности, осуществляется в соответствии с проектом планировки территории.

Библиографический список:

1. Provalova E.V. The application of new generation growth regulators to increase the grain productivity of winter wheat / E.V. Provalova, A.L. Toigildin, S.E. Erofeyev, Y.V. Ermoshkin, N.V. Khvostov, O.N. Tsapovskaya // Research Journal of Pharmaceutical, Biological and Chemical Sciences. 2015. - Т. 6. - № 6. - С. 117-120.

2. Цыкина С.А. Определение координат участка по его кадастровому номеру / С.А. Цыкина, О.Н. Цаповская // В сборнике: Современному АПК - эффективные технологии. материалы Международной

научно-практической конференции, посвященной 90-летию доктора сельскохозяйственных наук, профессора, заслуженного деятеля науки Российской Федерации, почетного работника высшего профессионального образования Российской Федерации Валентины Михайловны Макаровой. - 2019. - С. 296-299.

3. Князькина М.А. Сущность землеустроительных работ и порядок их проведения / М.А. Князькина, О.Н.Цаповская // В сборнике: Современному АПК - эффективные технологии. материалы Международной научно-практической конференции, посвященной 90-летию доктора сельскохозяйственных наук, профессора, заслуженного деятеля науки Российской Федерации, почетного работника высшего профессионального образования Российской Федерации Валентины Михайловны Макаровой. - 2019. - С. 116-118.

**DEVELOPMENT OF THE TERRITORY OF THE 14TH QUARTER
OF THE AVTOZAVODSKY DISTRICT OF THE CITY OF
TOGLIATTI, SAMARA REGION**

Tursunov R.R., Tsapovskaya O. N.

Keywords: land plot, territory, survey, surveying project, permitted use.

The article analyzes the process of development of the territory of the 14th quarter of the Avtozavodsky district of the city of Togliatti, Samara region.