

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ООО «П.И.К.»

Заказчик:

Гурбанов Гурбан Севиндик оглы

Проект межевания территории, расположенной в Центральном районе г.Тольятти Самарской области, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Новопромышленной, Горького, Новозаводской, Комсомольской, ограничена с запада – земельным участком с кадастровым номером 63:09:0301140:579, с севера - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0301140:523, с востока – красной линией по улице Новозаводской, с юга - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0301140:21.

Том 1. Проект межевания территории. Утверждаемая часть

г. Тольятти
2024 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ООО «П.И.К.»

Заказчик:

Гурбанов Гурбан Севиндик оглы

Проект межевания территории, расположенной в Центральном районе г.Тольятти Самарской области, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Новопромышленной, Горького, Новозаводской, Комсомольской, ограничена с запада – земельным участком с кадастровым номером 63:09:0301140:579, с севера - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0301140:523, с востока – красной линией по улице Новозаводской, с юга - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0301140:21.

Том 1. Проект межевания территории. Утверждаемая часть

Генеральный директор



И.Г. Фейгина
И.Г. Фейгина

г. Тольятти
2024 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

Номер книги	Наименование	Примечание
Проект межевания территории. Утверждаемая часть		
Том 1	Раздел 1. Пояснительная записка	
	Раздел 2. Графические материалы	
Проект межевания территории. Материалы по обоснованию		
Том 2	Раздел 3. Графические материалы	
	Раздел 4. Приложения	
Инженерные изыскания		
Том 3	Раздел 5. Инженерно-геодезические изыскания	

СОДЕРЖАНИЕ:

Стр.

Раздел 1. Пояснительная записка

- | | |
|--|-------|
| 1. Общие данные _____ | 6-7 |
| 2. Нормативная база _____ | 7 |
| 3. Сведения об использованных материалах _____ | 7-8 |
| 4. Анализ сложившегося землепользования и застройки территории _____ | 8 |
| 5. Обоснование решений проекта межевания территории в части образуемых участков _____ | 8-17 |
| 6. Земельные участки, подлежащие образованию. Перечень и сведения о площади. _____ | 17 |
| 7. Координаты образуемых земельных участков _____ | 17-18 |
| 8. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования _____ | 18 |
| 9. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории _____ | 18 |

Раздел 2. Графические материалы

- | | |
|--|----|
| 10. Утверждаемый Чертеж проекта межевания территории М 1:500 _____ | 20 |
|--|----|

Раздел 1. Пояснительная записка

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект межевания территории, расположенной в Центральном районе г.Тольятти Самарской области, в границах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Новопромышленной, Горького, Новозаводской, Комсомольской, ограничена с запада – земельным участком с кадастровым номером 63:09:0301140:579, с севера - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0301140:523, с востока – красной линией по улице Новозаводской, с юга - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0301140:21, разработан ООО «П.И.К.» на основании постановления администрации городского округа Тольятти от 26.03.2024 г. № 515-п/1, согласованных Департаментом градостроительной деятельности администрации г.о.Тольятти и заказчиком Гурбановым Гурбаном Севиндик оглы Заданий на разработку документации по планировке территории (ПМТ) и на выполнение инженерно-геодезических изысканий.

Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ.

Согласно части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проекта межевания территории осуществляется в т.ч. для определения местоположения границ образуемых земельных участков.

В частности, согласно ч.1 ст.43 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры....

Фраза «в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры» не исключает возможность разработки проекта межевания территории не на весь элемент планировочной структуры целиком, а на его часть.

Данный вывод подтверждается разъяснениями Минстроя РФ, которое в своем письме от 22.05.2018 № 22835-ОГ/09 отметило, что «ГрК РФ не содержит запрета на подготовку ПМТ в отношении части существующего элемента планировочной структуры либо отдельного земельного участка...».

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 чертеж межевания территории.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертеж обоснования проекта межевания.

Проект межевания определяет основные параметры образуемого земельного участка и координаты его поворотных точек.

Планировочные решения по образованию земельного участка выполнены на основе анализа инженерных, транспортных, градостроительных условий, исходя из ресурсного потенциала проектируемой территории.

Графическая часть проекта межевания территории подготовлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости в зоне производства работ – МСК-63, зона 1.

Существующие красные линии отражены на Чертеже межевания согласно координатам, предоставленных администрацией г.о.Тольятти в соответствующей выписке из ИСОГД, включенной в Материалы по обоснованию проекта межевания территории (Раздел 4. Приложения).

Проект межевания территории разработан на основании инженерно-геодезических изысканий, выполненных в 2024 г. ООО «ГОРПРОЕКТ», которые включены в раздел 5. «Инженерно-геодезические изыскания».

При разработке проекта межевания территории были использованы актуальные на момент разработки сведения из Единого государственного реестра недвижимости.

2. НОРМАТИВНАЯ БАЗА

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ.
3. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 №78-ФЗ.
4. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ.
5. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.
6. Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 №73-ФЗ.
7. Закон Самарской области «О градостроительной деятельности на территории Самарской области», от 12.07.2006 № 90-ГД.
8. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.06.2018 г. № 354/пр «О признании не подлежащим применению постановления Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29 октября 2002 г. № 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».
9. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» от 25.04.2017 №738/пр.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛАХ

- 1) Инженерно-геодезические изыскания (топографическая съемка), выполненные ООО «ГОРПРОЕКТ» в 2024 г. (№ 0426/24-ИГДИ, нанесено в фонд инженерных изысканий г.о.Тольятти 02.05.2024 г).
- 2) Актуальные сведения из Единого государственного реестра недвижимости.
- 3) Документы территориального планирования г.о. Тольятти:

- 3.1. Генеральный план городского округа Тольятти Самарской области на расчетный период до 2038 г., утвержденный Решением Думы городского округа Тольятти от 25.05.2018 г. № 1756).
- 3.2. Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059.
- 4) Выписка из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) от 11.04.2024 г. № 128/5.1.

4. АНАЛИЗ СЛОЖИВШЕГОСЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Граница территории, в отношении которой разработан настоящий проект межевания территории, согласно кадастровому делению расположена в границах кадастрового квартала 63:09:0301140 и территориально относится к Центральному району г.Тольятти Самарской области.

В частности, данная территория расположена в пределах элемента планировочной структуры, ограниченного улицами Новопромышленной, Горького, Новозаводской, Комсомольской.

Категории земель, входящих в границы проектирования, представлены землями населенных пунктов.

Транспортные связи к расположенным в пределах территории проектирования объектам с остальной территории г.Тольятти осуществляются по подъездным путям (внутриквартальному проезду) от улицы Новозаводской или улицы Новопромышленной.

Территория, на которую разработан Проект межевания территории, согласно сведениям ЕГРН, полностью расположена в зонах с особыми условиями использования территории:

- реестровый номер 63:09-6.496 «Санитарно-защитная зона для промплощадки ОАО "Волгоцеммаш" по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Горького, д.96, на земельном участке с кадастровым номером 63:09:0302051:709»,
- реестровый номер 63:09-6.247 «Третий пояс зоны санитарной охраны источников водоснабжения»,

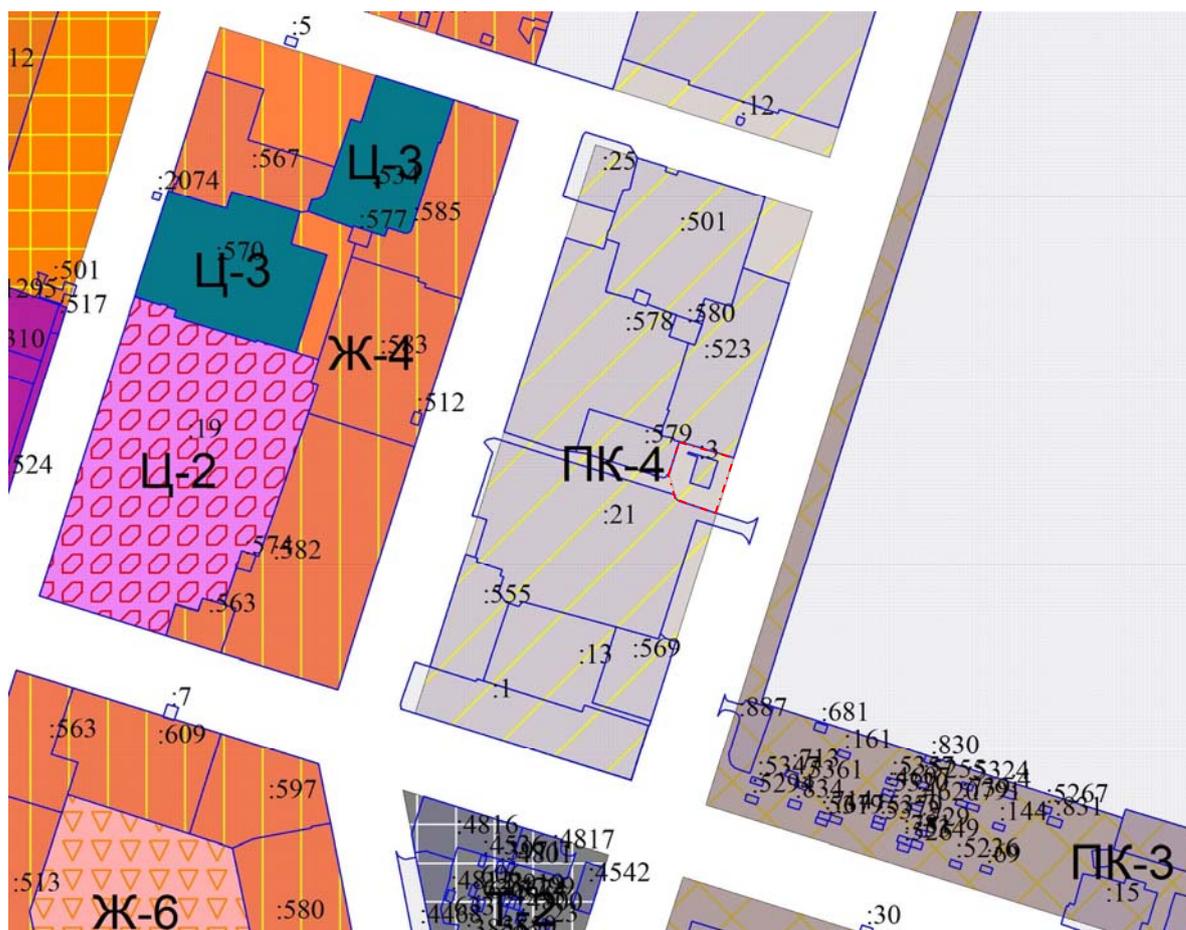
что отражено соответствующим образом в Материалах по обоснованию проекта межевания территории (Раздел 3. Графические материалы).

5. ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ЧАСТИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Согласно п. 1 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны.

На территорию разработки проект межевания территории, согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденным решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059, установлена территориальная зона ПК-4 (Зона коммунально-складских объектов).

Фрагмент Карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки г.о. Тольятти



Ц-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
Ц-1А	Зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Ц-2	Зона объектов среднего и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений
Ц-3	Зона объектов здравоохранения и социального обеспечения
Ц-4	Зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения
Ц-5	Зона объектов торговли
Ц-6	Зона культовых объектов
Ц-7	Полифункциональная зона общественно-производственного назначения

Зоны промышленных и коммунально-складских объектов

ПК-1	Зона промышленных объектов I - II классов опасности
ПК-2	Зона промышленных объектов III класса опасности
ПК-3	Зона промышленных объектов IV - V классов опасности
ПК-4	Зона коммунально-складских объектов
ПК-5	Зона озеленения защитного назначения

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Т-1	Зона объектов железнодорожного транспорта
Т-2	Зона объектов автомобильного транспорта
Т-3	Зона объектов водного транспорта
Т-4	Зона гидротехнических сооружений
Т-5	Зона объектов инженерной инфраструктуры

Условные обозначения:

- Границы земельных участков по сведениям ЕГРН
- Границы проектирования площадью 823 кв.м

Согласно части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проекта межевания территории осуществляется в т.ч. для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

В пределах территории проектирования расположен принадлежащий заявителю на праве частной собственности земельный участок с кадастровым номером 63:09:0301140:3 площадью 161 кв.м. с местоположением: Самарская обл., г. Тольятти ул. Новозаводская 57г, с разрешенным использованием «для дальнейшей эксплуатации административно-бытового корпуса».

Анализ схемы сложившегося землепользования (границ земельных участков по сведениям ЕГРН) в Чертеже межевания территории отражает, что непосредственно с севера (до границы земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301140:523), востока (до красной линии по улице Новозаводской), юга (до внутриквартального проезда между улицами Новозаводской и Новопромышленной), и запада (до проезда на базу по адресу: ул.Новозаводская, 57В (63:09:0301140:523), от вышеуказанного участка с кадастровым номером 63:09:0301140:3 располагается территория нераспределенного земельного фонда (земель неразграниченной государственной собственности) в пределах кадастрового квартала 63:09:0301140 в виде узких полос (клиньев), прилегающих к северу, востоку, югу и западу границ земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301140:3 в виде прямоугольных клинов (полос) размерами 3,75 (4,01) на 22,1 м (86 кв.м.), 6,95 на 14,75 м (103 кв.м), 6.89 (7.43) на 22,06 м (157 кв.м), 4,60 на 13,80 м (64 кв.м).

Более того, в северо-западной части земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301140:3 имеет место характерный излом границ с выходящим клином размерами 1,00 м на 5,44 м.

Указанная территория нераспределенного земельного фонда общей площадью 410 кв.м, прилегающая к северу, востоку, югу и западу границы земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301140:3 тем самым отвечает признакам изломанности границ и вклинивания. Подобный характер границы земельного участка создает неудобства в использовании, не отвечает целям рационального использования земель и затрудняет эксплуатацию существующего объекта недвижимости.

Статья 14 федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» целями рационального использования земель и их охраны называет совершенствование распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территорий и определения иных направлений рационального использования земель и их охраны Планирование и организация рационального использования земель и их охраны в городских и сельских поселениях проводятся в соответствии с градостроительной документацией.

Пунктом 1 статьи 39.28 Земельного Кодекса РФ установлен исчерпывающий перечень случаев, в которых допускается перераспределение земель/земельных участков, находящихся в публичной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что

площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков (подпункт 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного Кодекса РФ).

Увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется за плату, размер которой определяется в порядке, установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (пункт 5 статьи 39.28 Земельного Кодекса РФ).

Согласно абзаца 2 пункта 1 статьи 11.7 Земельного Кодекса РФ, при перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

При решении вопроса о возможности перераспределения земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена, необходимо установить наличие оснований для перераспределения, указанных в п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ, а также отсутствие оснований для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков, перечисленных в п. 9 ст. 39.29 Земельного кодекса РФ.

Изложенное в п.п. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ условие «для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы» в основном дублирует другое законоположение, а именно п. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ, что 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 настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

При этом необходимо отметить, что действующее законодательство не раскрывает указанных понятий (о чем прямо указано в письмах Минэкономразвития РФ от 13.06.2013 N Д23и-1564, от 12 марта 2014 г. № ОГ-Д23-1534). Не разъясняются указанные понятия и самим Минэкономразвития России в своих нормативных разъяснениях. Также указанные термины не раскрываются действовавшими ранее правовыми актами в сфере межевания и территориального землеустройства.

Указанные термины, а точнее, недостатки образуемых земельных участков, были включены в Земельный кодекс РФ с учетом положений федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ "О землеустройстве", который в статье 16 до своей отмены федеральным законом от 13.05.2008 № 66-ФЗ, определяла чересполосицу, вклинивание, вкрапливание, дальнотемелье, изломанность и неудобства в использовании как недостатки в расположении земельных участков при их образовании в составе мероприятий территориального землеустройства. К сожалению, действующее на момент существования данной нормы (ст. 16 закона о землеустройстве) законодательство также не раскрывало указанных понятий.

С учетом вышеизложенного, представляется обоснованным и необходимым обратиться к доктринальным (научным) толкованиям указанных терминов, согласно принятому в землеустройстве как науке и сфере научно-технической деятельности.

Согласно доктринальному толкованию, вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица как пространственные (территориальные) недостатки землепользования создают неудобства для внутрихозяйственной организации территории, вызывают в ряде случаев необоснованное дробление участков, ухудшают их конфигурацию, затрудняют использование техники и пространственную организацию земельного участка и расположения объектов недвижимости на нем.

Изломанность границ – расположение, ухудшающее конфигурацию земли внутри землепользования, а также в смежестве с другими соседними землепользованиями. Вклинивание - расположение одних частей землепользования с уходом внутрь (вглубь) другого землепользования, создающее неудобства для обоих землепользований. Вкрапливание – это расположение внутри земельного участка других земельных участков, не принадлежащих данному собственнику, владельцу или пользователю. Чересполосица – расчленённость землепользования на несколько обособленных земельных участков, отделенные один от другого землями другого землепользования. («Землеустройство», том 3 «Межхозяйственное (территориальное) землеустройство», С.Н. Волков, Москва, 2002 г., стр. 80-81; «Основы землепользования и землеустройства». А.С. Чешев, В.Ф. Вальков. Ростов-на-Дону, 2002 г., стр. 201).

Из анализа топографического плана местности следует, что указанная территория нераспределенного земельного фонда общей площадью 410 кв.м, прилегающая к северу, востоку, югу и западу границы земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301140:3 в виде прямоугольных клинов (полос) размерами 3,75 (4,01) на 22,1 м (86 кв.м.), 6,95 на 14,75 м (103 кв.м), 6.89 (7.43) на 22,06 м (157 кв.м), 4,60 на 13,80 м (64 кв.м) соответственно имеет незначительную площадь, что вкупе с ее конфигурацией исключает самостоятельное использование данных земель в соответствии с разрешенными согласно Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти видами использования и установленными для них предельными размерами земельных участков и процентами застройки.

Исходя из смысла п. 9 ст. 39.29 Земельного кодекса РФ, возможен отказ в заключении соглашения о перераспределении земельных участков, в связи с наличием возможности образовать самостоятельный земельный участок (пп. 9 п.9).

Аналогично, возможность образовать самостоятельный земельный участок в данном случае упирается в необходимость соблюдения требований п. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ, что 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 настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Территория площадью 410 кв. м., отраженная на Чертеже межевания в составе настоящего Проекта как подлежащая перераспределению из состава земель неразграниченной государственной собственности в состав земель частной собственности, состоящая из 4 прямоугольных клинов (полос) не отвечает данным требованиям и

нарушает установленные п. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ ограничения (условия) для образования.

В частности, данная территория имеет неудобную клинообразную (полосообразную) конфигурацию, не допускающую рационального размещения какого-либо самостоятельного объекта на самостоятельном земельном участке, т.к. его пространственное позиционирование исключает планировочное размещение какого-либо самостоятельного объекта недвижимости с учетом недостатков территориальной конфигурации границ участка и многочисленных ограничений в использовании земель из-за наличия инженерных сетей и коммуникаций (тепловая сеть, водопровод, электрокабель). Тем самым, образование самостоятельного земельного участка в пределах вышеуказанной перераспределяемой территории препятствует рациональному использованию земель (п. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ), а также, нарушает иные установленные данной нормой требования к образованию участков с учетом вышеизложенных аргументов и обстоятельств.

В результате предложенного в настоящем Проекте межевания территории варианта перераспределения, отраженного в Чертеже межевания территории, площадь образуемого земельного участка ЗУ1 составляет 571 кв.м, т.е. не превышает установленные предельные максимальные размеры земельных участков.

Площадь территории нераспределенного земельного фонда является меньшей, чем минимальный предельный размер земельного участка для основных видов разрешенного использования в территориальной зоне.

В частности, согласно 53 Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти (Решение Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059), в зоне ПК-4 (Зона коммунально-складских объектов):

Минимальная площадь земельных участков для:

1.1. рыночных комплексов принимаются по норме от 7 до 14 кв. м на 1 кв. м торговой площади рыночного комплекса в зависимости от вместимости и функционального назначения;

1.2. бань - 0,2 га;

1.3. прачечных - 0,5 га;

1.4. химчисток - 0,1 га;

1.5. пунктов приема вторсырья - 0,01 га на объект;

1.6. размещения котельных - 0,7 га;

1.7. канализационных очистных сооружений - не подлежат ограничению настоящими Правилами;

1.8. размещения газонаполнительных станций - 6 га;

1.9. станций очистки воды - не подлежат ограничению настоящими Правилами;

1.10. коммунально-складских объектов - не подлежат ограничению настоящими Правилами;

1.11. приютов для животных - не подлежат ограничению настоящими Правилами.

2. Максимальные размеры земельных участков для:

2.1. бань - 0,4 га;

2.2. прачечных - 1,2 га;

2.3. химчисток - 1 га;

2.4. котельных - 11 га;

2.5. канализационных очистных сооружений - 70 га;

2.6. газонаполнительных станций - 8 га;

2.7. станций очистки воды - 24 га;

2.8. коммунально-складских объектов - не подлежат ограничению настоящими Правилами;

2.9. объектов пожарной охраны - не подлежат ограничению настоящими Правилами;

2.10. приютов для животных - не подлежат ограничению настоящими Правилами.

8. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:

8.1. объектов торговли - установлены в статье 46 настоящих Правил;

8.2. объектов обслуживания автомобильного транспорта - установлены в статье 57 настоящих Правил.

7. Минимальные расстояния до красных линий от:

7.1. приемных пунктов вторичного сырья - 5 метров.

Тем самым, учитывая, что для различных видов объектов предельные минимальные размеры земельных участков установлены в большем чем площадь перераспределяемых земель неразграниченной государственной собственности размере, а там где предельный минимальный размер меньше, например, для пунктов приема вторсырья, установлены минимальные расстояния от объектов до красных линий, принимая во внимание площадь и конфигурацию территории нераспределенного земельного фонда (земель неразграниченной государственной собственности) в пределах кадастрового квартала 63:09:0301140 в виде 4-х прямоугольных клинов (полос) следует, что эти площади являются крайне незначительным размером для размещения самостоятельного объекта недвижимости, в связи с чем формирование отдельных земельных участков представляется не только нерациональным с градостроительной и экономической точек зрения, но и недопустимым без нарушения требований ст. 11.9 Земельного кодекса РФ.

Следовательно, на основании вышеизложенного, учитывая сложившуюся ситуацию землепользования, целесообразно устранение вклинивания и изломанности как земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301140:3, так и земель неразграниченной государственной собственности в пределах кадастрового квартала 63:09:0301140, создающей неудобства в использовании земельного участка, не отвечающей целям рационального использования земель и затрудняющей эксплуатацию существующего объекта недвижимости, путем перераспределения находящегося в частной собственности земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301140:3 с землями, находящимися в неразграниченной государственной собственности, в пределах кадастрового квартала 63:09:0301140, с образованием в результате перераспределения земельного участка ЗУ1 площадью 571 кв.м. с видом разрешенного использования «Деловое управление (4.1)», установленным статьей 53 Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти (решение Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059) в качестве одного из основных видов разрешенного использования в территориальной зоне ПК-4 (Зона коммунально-складских объектов), в пределах которой расположен образуемый участок, и соответствующего разрешенному использованию

исходного земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301140:3 «для дальнейшей эксплуатации административно-бытового корпуса».

В результате предложенного в настоящем Проекте межевания территории способа образования земельного участка, а, именно, варианта перераспределения, отраженного в Чертеже межевания территории, достигаются предусмотренные п. 6 ст. 11.9, п.п.2 п.1 ст.39.28 Земельного Кодекса РФ цели, а именно, устраняются выявленные неудобства использования границ, не превышаются установленные предельные максимальные размеры земельных участков.

В частности, предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с частью 1 статьи 38 Градостроительного кодекса РФ как часть градостроительных регламентов устанавливаются только Правилами землепользования и застройки (п. 2 ст. 30, ст. 36, ст. 38 Градостроительного кодекса РФ) и никаким иным актом установлены быть не могут.

Согласно статье 53 Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти (Решение Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059), в зоне ПК-4 (Зона коммунально-складских объектов), минимальная и максимальная площадь земельных участков для выбранного вида разрешенного использования земельного участка «Деловое управление (4.1)» не определены настоящими Правилами.

Территория разработки ПМТ площадью проектирования в 823 кв.м. была определена, как было указано в пояснительной записке заказчика, с целью необходимой и достаточной проработки и обоснования проектных решений, подлежащих принятию на основании результатов планируемых к выполнению инженерно-геодезических изысканий, и включала в себя в т.ч. территорию общего пользования, а именно, внутриквартальный проезд и проезд к базе по адресу: ул.Новозаводская, 57В (ЗУ 63:09:0301140:523).

Положения статьи 43 Градостроительного кодекса РФ, не устанавливают требование тождественности территории проектирования и площади образуемых (изменяемых) земельных участков.

Площадь разработки ПМТ (площадь проектирования) может в ряде случаев превышать площадь проектируемых к образованию земельных участков именно по причине необходимости проектной проработки и обоснованности принятых в итоге проектных решений.

Проще говоря, не вся площадь проектирования ПМТ в итоге обязательно преобразуется в будущий образуемый земельный участок.

Обеспечение доступа к землям (земельным участкам) или территориям общего пользования, осуществляется для образуемого участка ЗУ1 от внутриквартального проезда со стороны улицы Новозаводской путем непосредственного примыкания.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений настоящим Проектом межевания территории не устанавливаются по причине отсутствия в настоящем Проекте планируемых к размещению объектов капитального строительства или образования новых элементов планировочной структуры.

Границы публичных сервитутов на Чертеже не отражены, т.к. в границах территории проектирования указанные объекты (публичные сервитуты) не установлены.

Чертеж межевания территории выполнен в масштабе 1:500 на топографической основе планшета масштаба 1:500.

Земельные участки, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости на момент разработки документации по планировке территории, учтены в документации.

Границы образуемого земельного участка ЗУ1, отображены на Утверждаемом чертеже межевания территории.

6.ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПОДЛЕЖАЩИЕ ОБРАЗОВАНИЮ. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ.

Проектом межевания подлежит образованию 1 (один) земельный участок.

Ниже приведены сведения, необходимые для проведения государственного кадастрового учета земельного участка, в том числе возможные способы его образования.

1. ЗУ1

Земельный участок образуется путем перераспределения находящегося в частной собственности земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301140:3 с землями, находящимися в неразграниченной государственной собственности, в пределах кадастрового квартала 63:09:0301140.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Условный номер: ЗУ1.

Площадь: 571 кв.м.

Местоположение: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, г. Тольятти, улица Новозаводская, земельный участок №57г.

Вид разрешенного использования: «Деловое управление (4.1)».

Способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301140:3 с землями, находящимися в неразграниченной государственной собственности, в пределах кадастрового квартала 63:09:0301140.

Геодезические координаты образуемого земельного участка приведены в Каталоге координат характерных точек (*Таблица № 1*). Координаты даны с точностью до +0,01 м в местной системе координат МСК-63.

7. КООРДИНАТЫ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Каталог координат образуемого земельного участка ЗУ1

Таблица №1

Номер точки	Координаты		Дирекционный угол, градусы минута секунда	Расстояние, м
	X	Y		
1	423097,51	1326461,99	105°56'43"	0,15
2	423097,47	1326462,13	106°52'27"	21,94
3	423091,10	1326483,13	197°26'20"	26,19
4	423066,11	1326475,28	288°48'17"	22,06
5	423073,22	1326454,40	16°52'57"	6,89
6	423079,81	1326456,40	17°23'42"	8,36
7	423087,79	1326458,90	18°00'48"	3,01

8	423090,65	1326459,83	17°28'39"	7,19
1	423097,51	1326461,99		
<i>Площадь - 571 кв.м</i>				

**8. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ
ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К
ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО
ПОЛЬЗОВАНИЯ**

Земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в проекте межевания территории отсутствуют.

**9. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ,
В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Ниже представлен перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Каталог координат характерных точек границ территории

Таблица №2

Номер точки	Координаты		Дирекционный угол, градусы минута секунда	Расстояние, м
	X	Y		
1	423099,50	1326455,36	104°33'13"	1,07
2	423099,23	1326456,40	107°04'29"	5,99
3	423097,47	1326462,13	106°51'38"	22,44
4	423090,96	1326483,61	197°26'50"	29,72
5	423062,61	1326474,70	287°55'16"	7,05
6	423064,78	1326467,99	288°43'55"	12,21
7	423068,70	1326456,43	288°33'01"	1,57
8	423069,20	1326454,94	301°51'58"	0,87
9	423069,66	1326454,20	321°51'49"	1,54
10	423070,87	1326453,25	352°48'57"	1,2
11	423072,06	1326453,10	344°28'53"	11,25
12	423082,90	1326450,09	17°36'47"	17,42
1	423099,50	1326455,36		
<i>Площадь - 823 кв.м</i>				

Раздел 2. Графические материалы

