

**ИП РЫЖОВА Ю.А.**

**ТОМ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.  
Утверждаемая часть**

Проект межевания территории части кадастрового квартала 63:09:0102160,  
включающий в себя земельный участок с кадастровым номером  
63:09:0102160:2019 и земли государственная собственность на которые не  
разграничена в г.о. Тольятти

Тольятти  
2023г.

ДЛЯ СЛУЖЕБНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЭКЗ. № \_\_\_\_\_

**ИП РЫЖОВА Ю.А.**

СРО КИ Ассоциация "ОБЪЕДИНЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ  
ИНЖЕНЕРОВ" уникальный реестровый номер кадастрового  
инженера в реестре членов СРО КИ N1584;  
адрес: г.Тольятти, ул. Бныкина, 16-Б, тел.+7-9276168040.

Заказчик: ООО "ПАССАЖ-НикЮМ"

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО  
КВАРТАЛА 63:09:0102160, ВКЛЮЧАЮЩИЙ В СЕБЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ  
УЧАСТОК С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 63:09:0102160:2019 И ЗЕМЛИ  
ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ  
РАЗГРАНИЧЕНА В Г.О. ТОЛЬЯТТИ

ИП РЫЖОВА Ю.А.



/ Рыжова Ю.А. /

ТОЛЬЯТТИ

2023Г.

## Содержание

Содержание		3
Пояснительная записка		4
Нормативные ссылки		6
1	Основная часть проекта межевания территории. Обоснование.	7
1.1	1.1.Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	11
1.2	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	12
1.3	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	13
1.4	Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)	14
1.5	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	15
2	Проект межевания территории. Графическая часть	16
2.1	Чертеж межевания территории	17

## Пояснительная записка

Проект межевания территории части кадастрового квартала 63:09:0102160, включающий в себя земельный участок с кадастровым номером 63:09:0102160:2019 и земли государственная собственность на которые не разграничена в г.о. Тольятти (далее по тексту – «Проект межевания территории») разработан по заданию Общество с ограниченной ответственностью "ПАССАЖ-НикЮМ", в лице директора Проскурина Е.А, согласованного руководителем департамента градостроительной деятельности Квасовым И.Н. 15.12.2022г.

Общая площадь в границах межевания составляет 7954 кв.м.

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 и изменяемых земельных участков.

Проект межевания территории выполняется применительно к территории, расположенной в границах одного смежного элемента планировочной структуры, в границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны.

В границах рассматриваемой территории, а также на прилегающих территориях, объекты культурного наследия отсутствуют. Публичные сервитуты отсутствуют.

Проект межевания определяет основные параметры формируемого земельного участка, частей земельных участков и координаты поворотных точек. Графическая часть проекта межевания территории подготовлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости в зоне производства работ – МСК-63.

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

Стоящие на учете в Едином государственном реестре недвижимости земельные участки в границах настоящего Проекта, а также смежные с ними, имеют категорию земель «Земли населенных пунктов», виды разрешенного использования согласно действующим «Правилам землепользования и застройки городского округа Тольятти».

В соответствии с "Градостроительным кодексом Российской Федерации» на Чертеже межевания территории отражается:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории – изменения не вносятся,

на Чертеже отражена существующая красная линия в соответствии с Выпиской из ИСОГД от 21.12.2022 № 422/5.1 (см. приложения Том 2. Обоснование.);

- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – в соответствии с Правилами землепользования и застройки г.о.Тольятти не подлежат ограничению (соответствуют границам земельных участков);

В пределах проектируемых границ предусмотрено:

-образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:2019 и земель, государственная собственность на которые не разграничена (условное обозначение 63:09:0102160:ЗУ1).

Чертеж межевания территории разработан на геодезической основе, подготовленной ООО "ГК Проект-Регион" и выполнен в масштабе 1:500 на планшетах масштаба 1:500 с внесенными изменениями (корректурa топографической съемки).

Выполнение отдельных инженерно-геодезических изысканий, а так же иных видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, в настоящем случае, учитывая имеющийся объем ранее проведенных инженерно-геодезических изысканий, а так же цель разработки проекта межевания территории (для определения местоположения границ образуемого земельного участка) не требуется.

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

1. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
2. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-;
3. Федеральный закон "О землеустройстве" от 18.06.2001 N 78-ФЗ;
4. Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 N 73-ФЗ;
5. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (;
6. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";
7. Закон Самарской области от 12.07.2006 N 90-ГД "О градостроительной деятельности на территории Самарской области" (принят Самарской Губернской Думой 05.07.2006);
8. Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением Думы г.о. Тольятти от 24.12.2008 № 1059;
9. СП 42.13330.2016 «Градоустройство. Планировка и застройки городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*

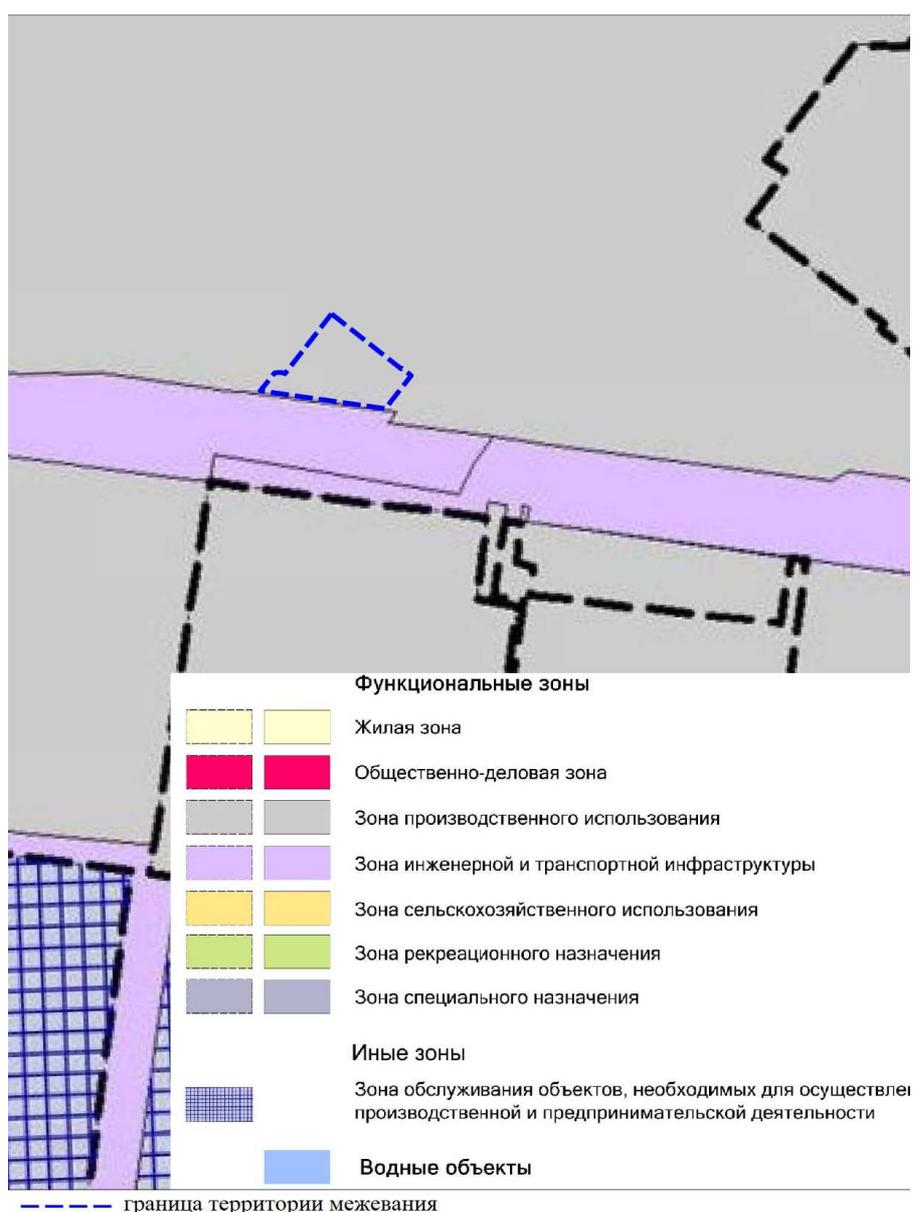
## 1. Основная часть проекта межевания территории. Обоснование.

Граница территории, в отношении которой разработан проект межевания территории, согласно кадастровому делению расположена в границах кадастрового квартала 63:09:0102160 и территориально относится к Автозаводскому району г. Тольятти Самарской области.

Категории земель, входящих в границы проекта межевания территории, представлены землями населенных пунктов.

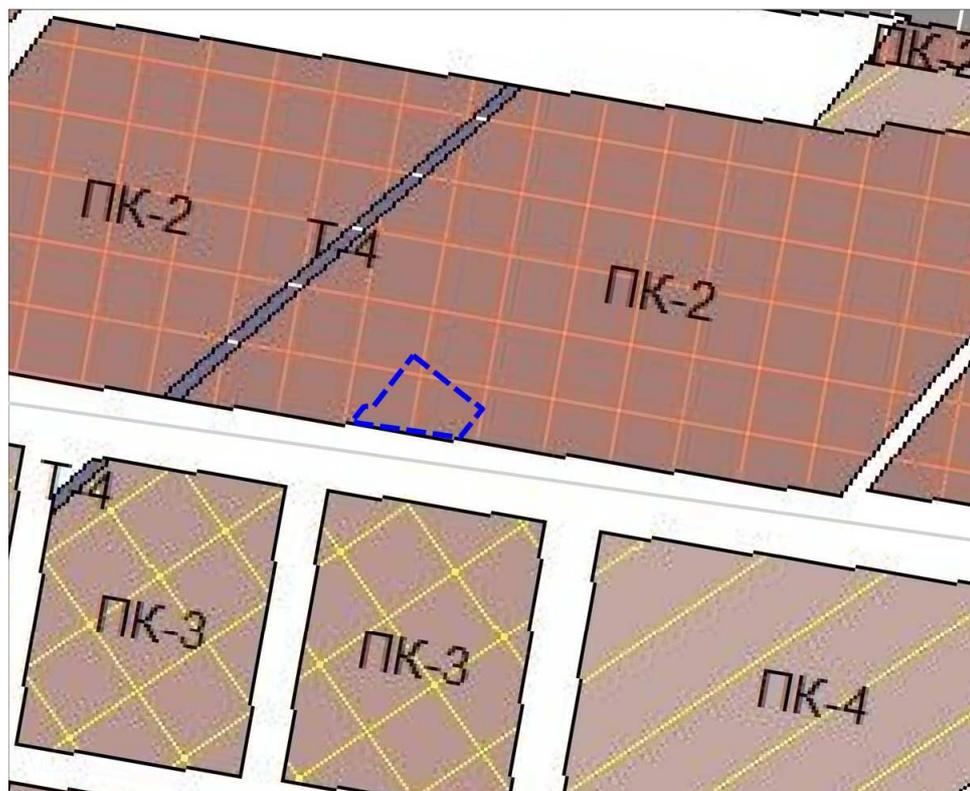
В соответствии с Генеральным планом г.о. Тольятти Самарской области, утвержденным Решением Думы г.о. Тольятти от 25.05.2018г. № 1756, территория, в отношении которой разработан настоящий проект межевания территории, согласно Карты функциональных зон отнесена – Зона производственного использования.

Фрагмент карты функциональных зон:



Согласно территориальному зонированию по Правилам землепользования и застройки г.о. Тольятти Самарской области, утвержденным решением Думы г.о. Тольятти от 24.12.2008г. № 1059 установлена территориальная зона ПК-2 Зона промышленных объектов III класса опасности.

Фрагмент карты ПЗЗ:



**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

--- граница территории межевания

Размеры и расположение земельных участков устанавливаются в соответствии с разработанными проектными решениями территории в границах образуемого земельного участка.

Геодезические координаты формируемых земельных участков приведены в ведомости координат узловых точек формируемых земельных участков с точностью до 0.01 м в системе координат МСК-63.

Цель разработки проекта:

-определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

-определение местоположения границ образуемого земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:2019 и земель, государственная собственность на которые не разграничена,

для дальнейшего обслуживания и рациональной эксплуатации объектов капитального строительства и благоустройства прилегающей территории.

В пределах территории межевания находятся земельные участки и объекты капитального строительства. Таблица 1:

таблица 1

<i>№ п/п</i>	<i>кадастровый номер</i>	<i>месторасположение</i>	<i>вид разрешенного использования</i>	<i>Общая площадь (кв.м.)</i>	<i>Примечание</i>
<b>земельные участки</b>					
1	63:09:0102160:2019	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Коммунальная	для дальнейшей эксплуатации зданий и сооружений производственной базы (зона № ПК-2)	6376	частная собственность
<b>объекты капитального строительства</b>					
1	63:09:0102160:1316	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул.Коммунальная, д.16	Здание (Лит. А15 - контрольно-пропускной пункт)	16.0	частная собственность
2	63:09:0102160:1249	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул.Коммунальная, д.16	Производственное здание III класса опасности	1472.8	частная собственность

Транспортная связь к образуемым земельным участкам осуществляется по имеющейся сети автомобильных дорог (проездов) по улице Коммунальной.

Образуемый земельный участок 63:09:0102160:3У1 согласно сведениям ЕГРН, расположен в зонах с особыми условиями использования территории с реестровыми номерами: 63:09-6.915 Вид: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов. Зоны защиты населения; Наименование: Санитарно-Защитная зона для реконструируемого объекта ООО «Пассаж – НикЮм»: «Реконструкция производственного здания» на земельном участке (кадастровый номер 63:09:0102160:1659) по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Коммунальная, 16А;

63:09-6.1073 Вид: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов. Зоны защиты населения; Наименование: Санитарно-Защитная зона для действующего объекта: «Завод железобетонных конструкций» ООО «Завод ЖБК» на земельном участке с кадастровым номером 63:09:0102160:630 по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Коммунальная, 18.

Зоны с особыми условиями использования территории отражены в Материалах по обоснованию проекта. (Том2. Графические материалы).

Проектом межевания территории предусмотрено формирование земельного участка для предоставления физическим и юридическим лицам.

В качестве обоснования необходимости образования земельного участка путем перераспределения площадью 7880 кв.м.:

- В границах изменяемого земельного участка расположены объекты капитального строительства: с кадастровым номером 63:09:0102160:1249 площадью застройки 1080 кв.м.; с кадастровым номером 63:09:0102160:1316 площадью застройки 16 кв.м., а так же получено разрешение на строительство нового объекта от 14.06.2023 на "Производственный корпус III класса опасности" площадью застройки 1087 кв.м. (Том2. Приложения). В действующем в Производственном здании III класса опасности с кадастровым номером 63:09:0102160:1249 по справке штатной численности организации подтверждено, списочная численность сотрудников составляет 103 работника, во втором строящемся корпусе так предполагается состав работников 103 человека. Общая численность работников двух предприятий 206 человек, в связи с удаленностью предприятий от населенного пункта и отсутствием остановки общественного транспорта каждый работник приезжает на работу на личном транспорте. Минимально допустимые размеры машино-места - 5,3\*2,5 для одной машины В соответствии с Приказом Росреестра от 23 июля 2021 г. № П/0316 «Об установлении минимально допустимых размеров машино-места» составляет 13.25 кв.м.

Площадь для парковки легковых автомобилей для сотрудников из 206 человек составляет 2729.5 кв.м. По Стройгенплану (Том2. Приложения) земельного участка разработанному проектировщиком предусмотрена временная дорога площадью 530 кв.м. для проезда к строящему объекту. Исходя из площадей застройки трех зданий и площадей парковки и площадей необходимых на период строительства нового объекта общая площадь составляет 5442.5 кв.м., что составляет 69 % от площади участка.

## 1.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

### Образуемый земельный участок 63:09:0102160:ЗУ1

Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:2019 и земель, государственная собственность на которые не разграничена для дальнейшего обслуживания и рациональной эксплуатации объектов капитального строительства и благоустройства прилегающей территории.

Разрешенное использование образуемого участка 63:09:0102160:ЗУ1: Тяжелая промышленность (6.2).

Площадь образуемого земельного участка 63:09:0102160:ЗУ1: 7880 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Каталог координат (МСК-63):

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	427501.42	1319844.17
2	427453.55	1319904.37
3	427443.77	1319916.67
4	427444.49	1319917.24
5	427436.71	1319927.11
6	427436.33	1319926.81
7	427413.01	1319908.71
8	427402.10	1319900.25
9	427405.52	1319876.35
10	427418.46	1319785.90
11	427424.86	1319785.89
12	427424.40	1319772.93
13	427431.62	1319778.64
14	427439.38	1319784.78
15	427439.72	1319786.55
16	427439.94	1319788.52
17	427439.99	1319790.50
18	427439.86	1319791.54
19	427439.68	1319792.54
20	427439.10	1319794.51
21	427438.67	1319795.65
1	427501.42	1319844.17

**1.2 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.**

Земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе изъятие земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд данной документацией по планировке территории не предусмотрено.

### 1.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Проектом межевания территории для дальнейшего обслуживания и рациональной эксплуатации объектов капитального строительства и благоустройства прилегающей территории предусмотрено формирование земельного участка:

1. Земельный участок с условным обозначением 63:09:0102160:ЗУ1, образованный путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:2019 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Перечень основных показателей образуемого земельного участка представлены в таблице 3:

таблица 3

Обозначение участков	Наименование и код планируемого вида разрешенного использования земельного участка	Территориальная зона	Площадь, м <sup>2</sup>
1	2	3	4
63:09:0102160:ЗУ1	<i>Тяжелая промышленность (6.2)</i>	ПК-2	7880

**1.4 Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)**

Образуемый земельный участок с условным обозначением 63:09:0102160:3У1 не относится к землям лесного фонда.

**1.5 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.**

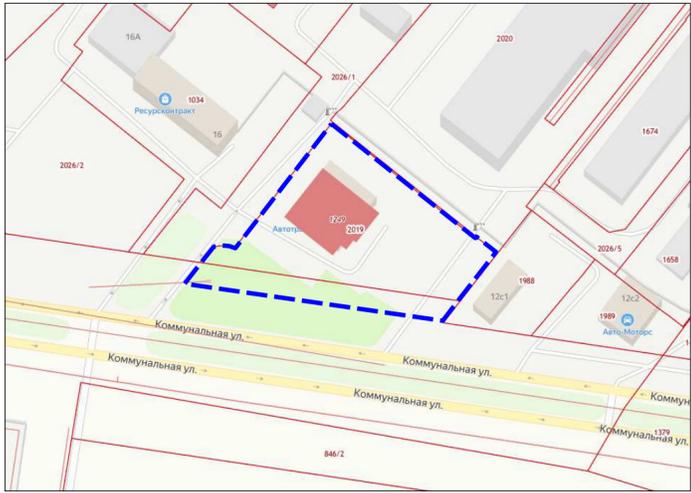
Каталог координат поворотных точек границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Система координат: МСК-63

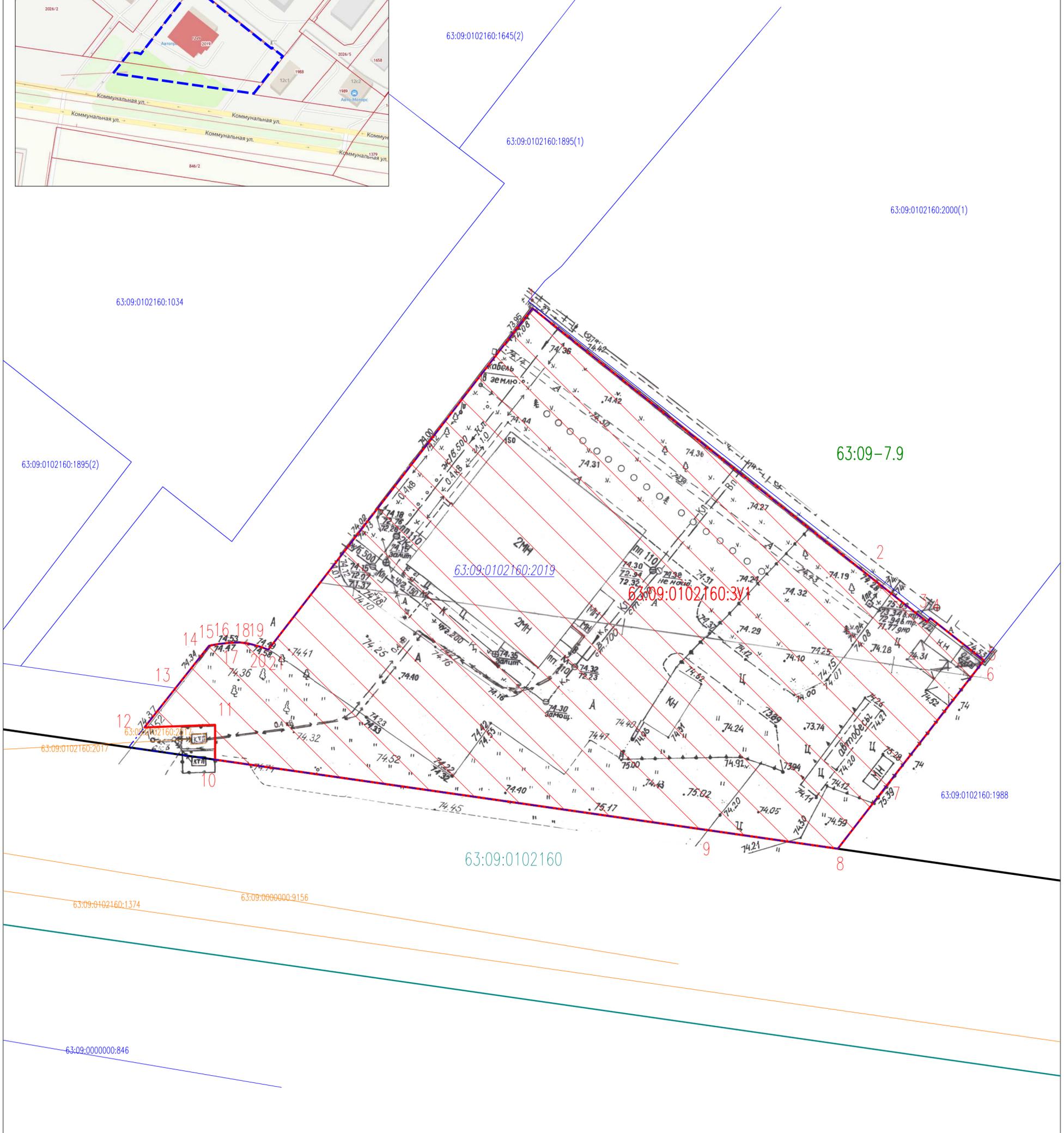
<b>X</b>	<b>Y</b>
427501.42	1319844.17
427453.55	1319904.37
427443.77	1319916.67
427444.49	1319917.24
427436.71	1319927.11
427436.33	1319926.81
427413.01	1319908.71
427402.10	1319900.25
427420.73	1319770.02
427431.62	1319778.64
427439.38	1319784.78
427439.72	1319786.55
427439.94	1319788.52
427439.99	1319790.50
427439.86	1319791.54
427439.68	1319792.54
427439.10	1319794.51
427438.67	1319795.65
427501.42	1319844.17



Ситуационный план



Обозначение участков	Способ образования	Территориальная зона	Категория земель	Вид планируемого использования	Площадь, м <sup>2</sup>
63:09:0102160:3У1	путем перераспределения ЗУ с КН 63:09:0102160:2019 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	ПК-2 Зона промышленных объектов III класса опасности	земли населенных пунктов	Тяжелая промышленность (6.2)	7880



Условный знак для отображения	НАИМЕНОВАНИЕ
	Границы земельных участков сведения о которых содержатся в ЕФРН
	Кадастровый номер исходного земельного участка 63:09:0102160:3У1
	Граница кадастрового квартала
	ОКС сведения о которых содержатся в ЕФРН
	Границы образуемого земельного участка
	Территориальная зона
	Существующая красная линия
	Территория подлежащая межеванию

ИП РЫЖОВА Ю.А.		Проект межевания территории части кадастрового квартала 63:09:0102160, включающий в себя земельный участок с кадастровым номером 63:09:0102160:2019 и земли государственная собственность на которые не разграничена в г.о. Тольятти.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Проверил	Рыжова Ю.А.	Проект межевания территории			Масштаб	Лист	Листов
Составил		Чертеж межевания территории			1:500	1	1
			Утверждаемая часть			ИП Рыжова Ю.А. СРО КИ Ассоциация "ОБЪЕДИНЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ" (указан номер регистрации, номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ №1584) адрес: г.Тольятти, ул. Бикина, 16-Б, тел. +7-9276168040.	