

ИП РЫЖОВА Ю.А.

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

Территория границ земельных участков с
кадастровыми номерами 63:09:0302051:163,
63:09:0302051:4216

**ТОМ 1 (книга)
Основная часть**

Тольятти
2024г.

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 "Индустрия Поволжья»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**Территория границ земельных участков с кадастровыми номерами
63:09:0302051:163, 63:09:0302051:4216**

ИП РЫЖОВА Ю.А.

/Рыжова Ю.А./

ТОЛЬЯТТИ

2024г.

**СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГРАНИЦ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ
63:09:0302051:163, 63:09:0302051:4216**

Основная (утверждаемая) часть проекта межевания		
I	1/24-ПМТ- ПЗ.У	Пояснительная записка
I	1/24-ПМТ.У	Графические материалы.
Материалы по обоснованию проекта межевания		
II	1/24-ПМТ.О	Графические материалы по обоснованию

**ВЕДОМОСТЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ
(ЧЕРТЕЖЕЙ)**

№ листа	Обозначение	Наименование	Кол-во листов	Масштаб
Утверждаемая часть				
I	1/24- ПМТ.У	Чертеж границ образуемых земельных участков, условных номеров земельных участков	1	1:1000

**Содержание пояснительной записки ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ
63:09:0302051:163, 63:09:0302051:4216.**

№ пп	Наименование	Страница
1.	Введение _____	5
2.	Характеристика территории, на которой осуществляется межевание _____	6
3.	Ограничения (обременения) земельного участка _____	6
4.	Обоснование принятых в проекте решений по формируемым земельным участкам ____	7
5.	Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории _____	8
6.	Выводы _____	8

1. Введение

Проект межевания территории, земельных участков с кадастровым номером 63:09:0302051:163, 63:09:0302051:4216 (далее – проект межевания территории), подготовлен на основании задания заказчика работ ООО «Индустрия Поволжья». В соответствии с постановлением правительства РФ от 2.04.2022 №575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию», в целях подготовки документации по планировке территории и внесения изменений в такую документацию принятие решения о подготовке документации по планировке территории и решения о подготовке изменений в документацию по планировке территории (если принятие такого решения предусмотрено соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления) не требуется. Проект межевания территории, земельных участков с кадастровым номером 63:09:0302051:163, 63:09:0302051:4216 подготавливается с целью устранения выявленной реестровой ошибки в границах земельного участка с кадастровым номером 63:09:0302051:163, допущенной в 2005 году при разделе исходного земельного участка с кадастровым номером 63:09:0302051:73. Проект межевания территории выполнен в соответствии с требованиями следующих нормативных актов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ;
- Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 20.06.2006 №384 «Об утверждении правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»;
- СП 42.13330.2016 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*";

- РДС 30-201-98 "Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ";
- Закон Самарской области от 12.07.2006 № 90-ГД "О градостроительной деятельности на территории Самарской области";
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Самарской области, утвержденные приказом министерства строительства Самарской области от 24.12.2014 № 526-п;
- Генеральный план городского округа Тольятти;
- Правила застройки и землепользования городского округа Тольятти;
- Постановление правительства РФ от 2.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».
- иные нормативные правовые акты Российской Федерации, Самарской области, технические регламенты и СанПиНы.

2. Характеристика территории, на которой осуществляется межевание.

Проект межевания территории, разрабатывается на основании Генерального плана городского округа Тольятти, Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти. Территория межевания располагается в кадастровом квартале 63:09:0302051. Площадь территории в границах межевания согласно координатам, составляет 1,3608 га.

Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0302051:163 образован из земельного участка с кадастровым номером 63:09:0302051:73, на основании распоряжения мэра города Тольятти от 22.09.2005 №2670-1/р, с разрешенным видом «Для дальнейшей эксплуатации нежилых помещений деревообрабатывающего производства». На земельный участок зарегистрировано право собственности за ООО «Индустрия Поволжья» от 11.02.2013. В границах земельного участка расположен объект капитального строительства (далее ОКС) с кадастровым номером 63:09:0302051:3023 принадлежащий на праве собственности ООО «Индустрия Поволжья».

Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0302051:4216 образован из земельного участка с кадастровым номером 63:09:0302051:73, на основании распоряжения мэра города Тольятти от 22.09.2005 №2670-1/р, с разрешенным видом «Склады 6.9». На земельный участок зарегистрировано право собственности Муниципальным образованием городского округа Тольятти от 11.02.2013. В границах земельного участка объекты капитального строительства, зарегистрированные в Едином государственном реестре прав недвижимости, отсутствуют.

Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0302051:163 расположен в территориальной зоне ПК-2 (зона промышленных объектов III класса опасности) и в территории градостроительные регламенты на которую не распространяются. Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0302051:4216 расположены в территориальной зоне ПК-2 (зона промышленных объектов III класса опасности).

Исходный земельный участок с кадастровым номером 63:09:0302051:73 был разделен на основании распоряжения мэра города Тольятти от 22.09.2005 №2670-1/р.

ООО «Индустрия Поволжья» приобрел земельный участок с кадастровым номером 63:9:0302051:163 на основании договора купли-продажа в 2013 году. Предметом договора купли-продажи был земельный участок огороженный забором, на котором расположен ОКС- здание с кадастровым номером 63:09:0302051:3023, сам ОКС, здание контрольно-пропускного пункта.

В 2023 году в ходе осуществления муниципального земельного контроля, установлено, что ограждение и здание контрольно-пропускного пункта располагаются фактически не в границах земельного участка с кадастровым номером 63:09:0302051:163, а в границах с кадастровым номером 63:09:0302051:4216.

Проанализировав все исходные данные, спутниковые снимки, распоряжение мэра города Тольятти от 22.09.2005 с приложенным проектом границ земельного участка (раздел), так же имеющие топографические материалы разным масштабам, установлено, что ограждение и здание контрольно-пропускного пункта размещались в тех же координатах, что и сейчас. Исходя из изложенного выявлено наличие реестровой ошибки в сведениях о границах образуемых земельных участках на момент раздела.

Цель подготовки проекта межевания, исправления имеющейся реестровой ошибки в сведениях о границах земельного участка.

Информация об использовании территории отражена на схеме использования территории в период подготовки проекта планировки территории (с отображением границ земельных участков с указанием форм собственности), на схеме границ зон с особыми условиями использования территории.

3. Ограничения (обременения) земельного участка.

Проектируемая территория расположена в зоне ПК-2 (зона промышленных объектов III класса опасности). В границах межевания территории объекты культурного наследия (памятники археологии) и их зоны охраны отсутствуют. На территории проектирования имеется Зона с особыми условиями использования территории с учетным номером 63:09-6.111.

4. Обоснование принятых в проекте решений по формируемым земельным участкам.

Проектом межевания территории определена площадь и границы земельного участка, образуемого в результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0302051:163, 63:09:0302051:4216.

Формируются 2 земельных участка, сведения о котором приведены ниже в таблице.

Ведомость формируемых земельных участков

№	Местоположение земельного участка	Площадь земельного участка	Назначение	Разрешенное использование по классификатору
ЗУ 1	Самарская область, г.Тольятти, Центральный район, ул. Базовая,6	7833 кв.м	«объекты коммунально-складского назначения IV - V классов опасности»	Склады (6.9)
ЗУ 2	Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Базовая	6218 кв.м.	«Склады»	Склады (6.9)

В проекте межевания территории сформированы земельные участки:

1. Для эксплуатации нежилого здания, расположенный: Самарская область, г.Тольятти, Самарская область, г.Тольятти, Центральный район, ул. Базовая,6 (участок :ЗУ1)

Ведомость координат формируемого земельного участка.

:ЗУ1 (S=7833 кв.м)

№	X	Y
1	423520,3	1329233,94
2	423533,7	1329195,09
3	423539,11	1329180,6
4	423542,36	1329170,93
5	423545,1	1329167,64
6	423562,84	1329116,36
7	423572,68	1329088,67
8	423588,66	1329093,83
9	423625,31	1329105,68
10	423620,66	1329119,57
11	423618,56	1329125,82
12	423609,25	1329122,84
13	423561,8	1329255,04
14	423561,79	1329255,07
15	423561,79	1329255,07
16	423561,79	1329255,07

17	423561,79	1329255,07
18	423553,31	1329262,51
19	423528,16	1329254,66
20	423534,09	1329238,63
1	423520,3	1329233,94

Способ формирования земельного участка;

-перераспределение земельного участка с кадастровым номером 63:09:0302051:163 земельного участка с земельным участком с кадастровым номером 63:09:0302051:4216, а также с землями, собственность на которые не разграничена.

2. Земельный участок с разрешенным использованием «Склады 6.9», расположенный: Самарская область, г.Тольятти, Центральный район, ул. Базовая (участок :ЗУ2). Для дальнейшего выставления на торги под строительство склада.

Ведомость координат формируемого земельного участка.

:ЗУ2 (S=6218 кв.м)

№	X	Y
1	423561,76	1329259,7
2	423561,79	1329255,15
3	423609,25	1329122,84
4	423618,56	1329125,82
5	423620,66	1329119,57
6	423648,9	1329128,98
7	423634,64	1329173,49
8	423627,91	1329193,84
9	423600,1	1329273,17
10	423588,7	1329269,26
11	423567,43	1329262,78
12	423562,63	1329261,12
1	423561,76	1329259,7

Способ образования земельного участка, в результате перераспределения исходных земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0302051:163, 63:09:0302051:4216.

Цель подготовки проекта межевания привести в соответствие правоустанавливающие документы, путем утверждения проекта межевания территории, с последующим формированием земельных участков

5. Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории

Проектом межевания территории, на земельные участки, формируемые в процессе перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0302051:163, 63:09:0302051:4216 предусматривается формирование в постоянное пользование.

В проекте установлен планируемый вид кадастровых работ – перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0302051:163, 63:09:0302051:4216 и земель неразграниченной муниципальной собственности. Для образуемых земельных участков присвоить виды разрешенного использования

- :ЗУ1-Склады (6.9)
- :ЗУ2-Склады (6.9)

в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412.

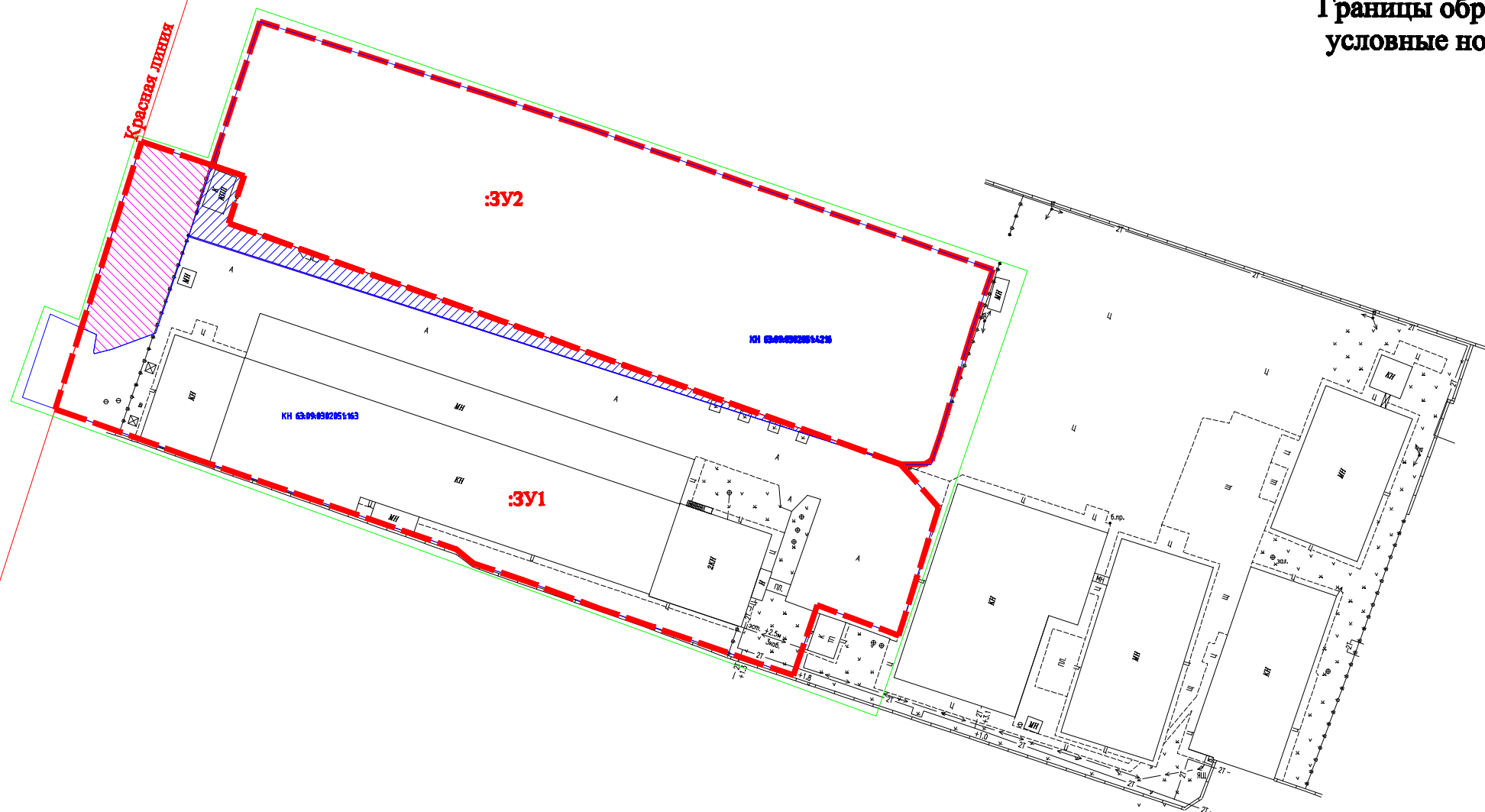
6. Выводы

Цель проведения межевания: приведение в соответствие установленных границ в ЕГРН земельных участков к фактическим, определение и установление границ земельных участков

- :ЗУ1-Склады (6.9)
- :ЗУ2-Склады (6.9)

для постановки на государственный кадастровый учет.

**Основная (утверждаемая) часть
Границы образуемых и изменяемых земельных участков,
условные номера образуемых земельных участков.**



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - - Границы формируемых земельных участков
- Границы разработки проекта межевания,
- :3У1** Обозначение формируемых земельных участков
- Красная линия
- Часть земельного участка с кн 63:09:0302051:4216 подлежащих к перераспределению
- Часть земель подлежащих к перераспределению
- земельный участок согласно сведениям ЕГРН

Ведомость формируемых земельных участков

№	Местоположение земельного участка	Площадь земельного участка	Назначение	Разрешенное использование по классификатору
ЗУ 1	Самарская область, г.Тольятти, Центральный район, ул. Базовая,6	7833 кв.м	«объекты коммунально-складского назначения IV - V классов опасности»	Склады (6.9)
ЗУ 2	Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Базовая	6218 кв.м.	«Склады»	Склады (6.9)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						1/24-ПМТ			
						Проект межевания территории, земельные участки с кадастровыми номерами 63:09:0302051:163, 63:09:0302051:4216			
						Границы образуемых и изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков Местоположение : г.Тольятти, Центральный район, ул.Базовая,6	<i>Масштаб</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
							1:1000	1	1
						М 1:1000	ИП Рыжова Ю.А.		