

ИП РЫЖОВА Ю.А.

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

Проект межевания территории части кадастрового квартала 63:09:0101159, включающий в себя земельный участок с кадастровым номером 63:09:0101159:528 и земли государственная собственность, на которые не разграничена в городском округе Тольятти

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: Якимов Дмитрий Николаевич

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА
63:09:0101159, ВКЛЮЧАЮЩИЙ В СЕБЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 63:09:0101159:528 И ЗЕМЛИ
ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ, НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА
В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ТОЛЬЯТТИ

ИП РЫЖОВА Ю.А.

/Рыжова Ю.А./

ТОЛЬЯТТИ

2025г.

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	12
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	14
1.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	15
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)	16
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	17
2 Проект межевания территории. Графическая часть	18
2.1 Чертеж межевания территории	19

Пояснительная записка

Проект межевания территории части кадастрового квартала 63:09:0101159, включающий в себя земельный участок с кадастровым номером 63:09:0101159:528 и земли государственная собственность, на которые не разграничена в городском округе Тольятти (далее по тексту – «Проект межевания территории») разработан на основании Заявления о подготовке документации по планировке территории, принятое в Администрации городского округа Тольятти Департаментом градостроительной деятельности вх. 2273 от 22.10.2024г.

Общая площадь в границах межевания составляет 2500 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 том числе 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 земельного участка 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,

- 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 63:09:0101159:528 и земли государственная собственность на которые не разграничена (условное обозначение 63:09:0101159:ЗУ1).

Чертеж межевания территории разработан на геодезической основе, подготовленной ООО "ГК Проект-Регион" и выполнен в масштабе 1:500 на планшетах масштаба 1:500 без внесения изменений.

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*

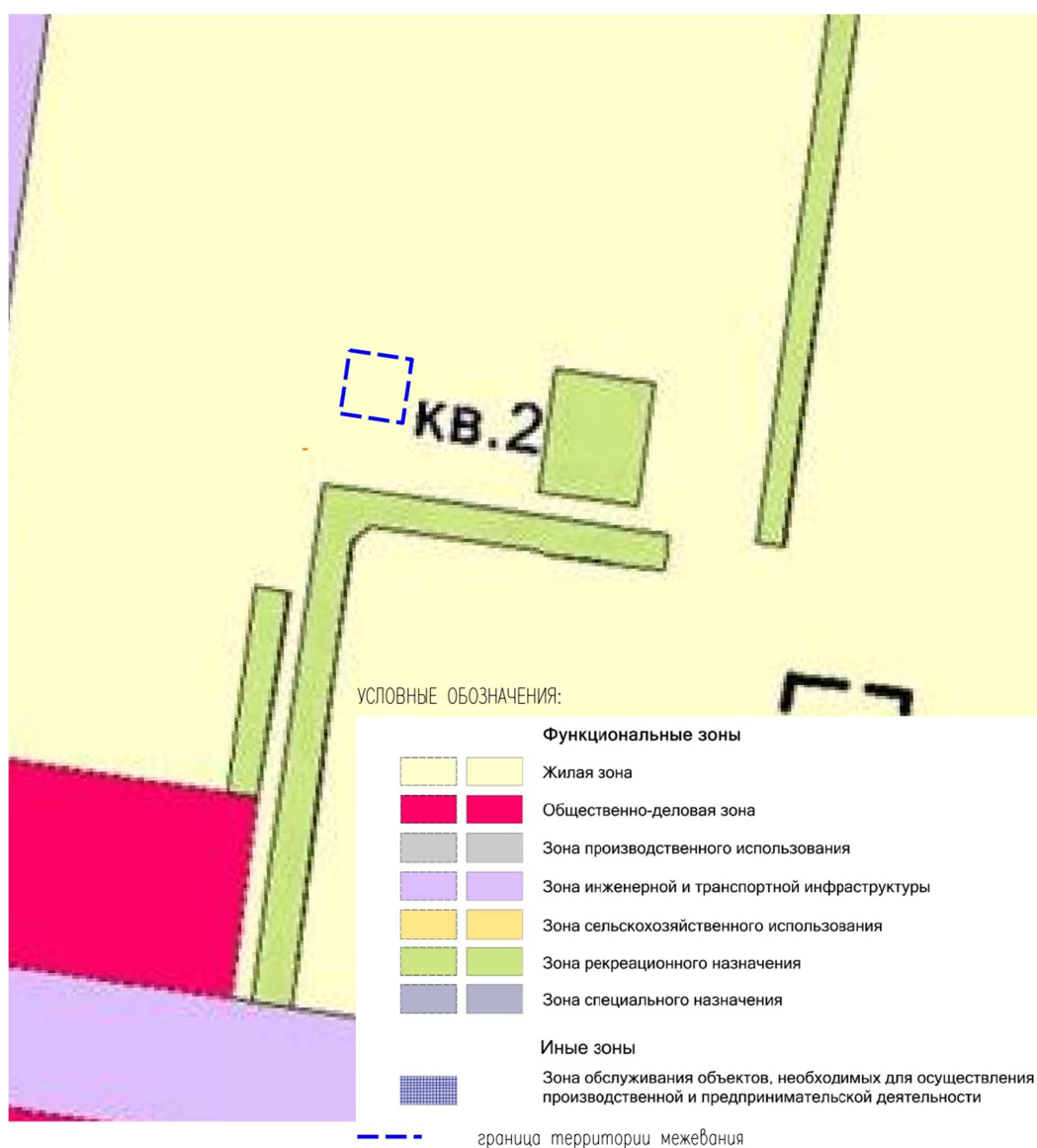
1. Основная часть проекта межевания территории. Обоснование.

Граница территории, в отношении которой разработан проект межевания территории, согласно кадастровому делению расположена в границах кадастрового квартала 63:09:0101159 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 – Жилая зона.

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 Ж-4 Зона многоэтажной жилой застройки.

Фрагмент карты ПЗЗ:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Жилые зоны

Ж-4	Зона многоэтажной жилой застройки
Ж-6	Зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования

Общественно-деловые зоны

Ц-3	Зона объектов здравоохранения и социального обеспечения
Ц-4	Зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения

Зоны рекреационного назначения

Р-1	Зона территорий озеленения общего пользования
-----	---

--- граница территории межевания

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

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

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

<i>№ п/п</i>	<i>кадастров ый номер</i>	<i>месторасположение</i>	<i>вид разрешенного использования</i>	<i>Общая площадь (кв.м.)</i>	<i>Примечание</i>
земельные участки					
1	63:09:01011 59:528	Самарская обл., г Тольятти, Автозаводский район, б-р Кулибина, 6	предоставленный для дальнейшей эксплуатации здания бани	2278	частная собственность
объекты капитального строительства					
1	63:09:01011 59:10004	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, бульвар Кулибина, д.6	ЗДАНИЕ ЛИТЕР А, А1 - БАНЯ № 11	2189.9	частная собственность

Цель разработки проекта:

-определение местоположения границ образуемого земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101159:528 и земель, государственная собственность на которые не разграничена,

для реконструкции здания: Назначение – Нежилое здание, наименование - ЗДАНИЕ ЛИТЕР А, А1 - БАНЯ № 11 с кадастровым номером 63:09:0101159:10004.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденными Решением Думой городского округа Тольятти от 24 декабря 2008 г. N 1059, статья 37 «Ж-4. Зона многоэтажной жилой застройки»:

пункт 1. Минимальная площадь земельных участков для:

1.2. общественных зданий - не подлежит ограничению настоящими Правилами;

пункт 2. Максимальная площадь земельных участков для:

2.3. общественных зданий - не подлежит ограничению настоящими Правилами;

пункт 6. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для:

6.2. общественных зданий:

- при новом строительстве - 40%;

- при реконструкции - 60%;

Площадь застройки существующего здания с кадастровым номером 63:09:0101159:10004 составляет 1276 кв.м. Площадь образуемого земельного участка составляет 2499 кв.м. при расчете площадь застройки здания после реконструкции не должна превышать 1499 кв.м.

Согласно пункта 6 статьи 11.9 Земельного Кодекса РФ, 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.

Пунктом 1 ст. 39.27 Земельного Кодекса РФ установлен исчерпывающий перечень случаев, при которых допускается перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в т.ч. в случае, когда границы земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, приводятся в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков (п.п. 4 п. 1 ст. 39.27 Земельного Кодекса РФ).

В случае, указанном в подпункте 4 пункта 1 настоящей статьи, перераспределение земель или земельных участков осуществляется на основании соглашений между уполномоченными органами и лицами, которым предоставлены такие земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, при наличии утвержденного проекта межевания территории. (п. 2.1. ст. 39.27 Земельного Кодекса РФ).

Изложенное в п.п. 4 п. 1 ст. 39.27 Земельного Кодекса РФ условие «в том числе 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. Однако, данное законоположение не исключает иные цели для перераспределения, а не только «для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы», т.к. п.п. 4 п. 1 ст. 39.27 Земельного Кодекса РФ содержит в норме фразу «в том числе».

Более того, исходя из положений п.п. 4 п. 1 ст. 39.27 Земельного Кодекса РФ, о том, что перераспределение допустимо «в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания,

изломанности границ, чересполосицы», следует признать, что допустимой целью перераспределения является соблюдение условий образования земельных участков, предусмотренных п. 6 ст. 11.9 Земельного Кодекса РФ о том, что образование земельных участков не должно приводить ... невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам...

Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0101159:528 с южной стороны имеет чересполосицу с границами смежного земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101159:25 данная территория нераспределенного земельного фонда исключает ее самостоятельное использование и предоставление в соответствии с разрешенными согласно Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти видами использования с учетом положений ст. 11.9 Земельного кодекса РФ.

В результате предложенного в настоящем Проекте межевания территории способа образования земельного участка, а, именно, варианта перераспределения, отраженного в Чертеже межевания территории, достигаются предусмотренные ст. 11.9, ст. 39.27 Земельного Кодекса РФ цели, в частности, границы образуемого земельного участка не содержат признаков невозможности размещения объектов недвижимости и других препятствующим рациональному использованию, не превышаются установленные предельные параметры установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Тольятти.

Транспортная связь к образуемому земельному участку осуществляется по имеющейся сети автомобильных дорог (проездов) по бульвару Кулибина.

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

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

Образуемый земельный участок 63:09:0101159:ЗУ1

Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101159:528 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Площадь образуемого земельного участка 63:09:0101159:ЗУ1 - 2499 кв.м.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Каталог координат (МСК-63):

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	424890.42	1315639.53
2	424883.82	1315684.44
3	424883.23	1315688.46
4	424858.18	1315684.79
5	424846.82	1315683.13
6	424839.80	1315682.09
7	424833.17	1315681.12
8	424838.04	1315648.66
9	424840.51	1315632.20
10	424841.99	1315632.41
11	424852.33	1315633.93
12	424861.81	1315635.33
1	424890.42	1315639.53

Сведения об образуемых земельных участках

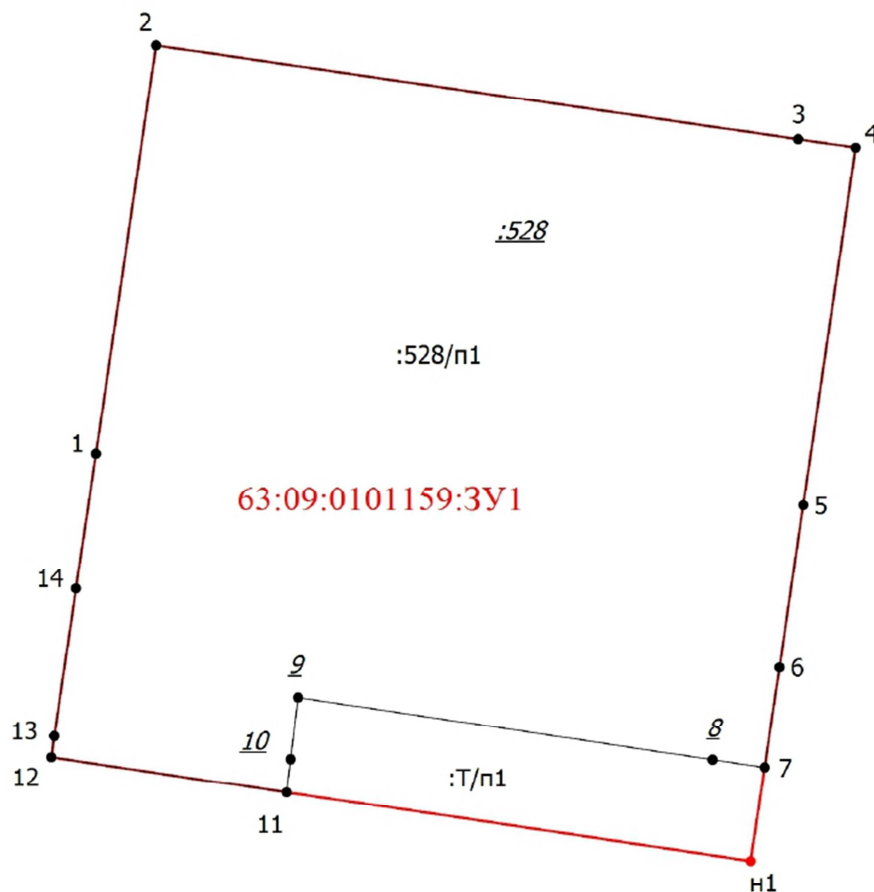
3. Сведения об образовании земельных участков путем перераспределения:

Обозначение земельного участка :ЗУ1:

№ п/п	Источник образования		Сведения о частях земельных участков (земель), включаемых в образуемый земельный участок	
	Кадастровый номер земельного участка (учетный номер кадастрового квартала)	Площадь (Р), м ²	Обозначение	Площадь (Р), м ²
1	2	3	4	5
1	63:09:0101159:528	2278	:528/п1	2278
2	63:09:0101159	976500	:Т/п1	221

Чертеж земельных участков и их частей

МСК-63, Зона 1



Масштаб 1:500

Условные обозначения

- - Характерная точка границы земельного участка по сведениям ЕГРН
- - Характерная точка границы земельного участка определенная при выполнении кадастровых работ
- 1 - Обозначение характерной точки, местоположение которой не изменилось или было уточнено
- 8 - Обозначение ликвидируемой характерной точки
- n1 - Обозначение новой характерной точки
- :528 - Исходный земельный участок
- :528/п1 - Часть исходного земельного участка при перераспределении
- :Т/п1 - Часть территории при перераспределении
- - Граница земельного участка по сведениям ЕГРН
- - Граница земельного участка определенная при выполнении кадастровых работ
- 63:09:0101159:3У1 - Обозначение образуемого земельного участка

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

Земельный участок с условным обозначением 63:09:0102160:3У1, образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101159:528 и земли государственная собственность на которые не разграничена, с целью реконструкции нежилого здания.

Реконструируемое здание» ЗДАНИЕ ЛИТЕР А, А1 - БАНЯ № 11» по Классификатору видов разрешенного использования земельных участков (утвержден приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412) относится к объектам бытового обслуживания населения, где предусматривается вид разрешенного использования земельного участка - Бытовое обслуживание (3.3).

Перечень основных показателей образуемого земельного участка представлены в таблице 3:

таблица 3

Обозначение участка	Наименование и код планируемого вида разрешенного использования земельного участка	Площадь, м ²	Функциональная зона	Территориальная зона
1	2	3	4	5
63:09:0101159:3У1	Бытовое обслуживание (3.3)	2499	Жилая зона	Ж-4

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 63:09:0101159:ЗУ1 не относится к землям лесного фонда.

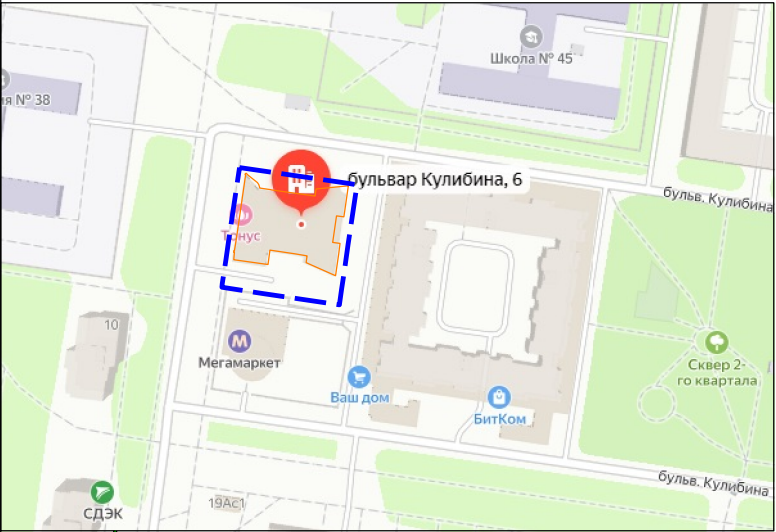
1.5 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

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

Система координат: МСК-63

X	Y
424890.42	1315639.53
424883.82	1315684.44
424883.23	1315688.46
424858.18	1315684.79
424846.82	1315683.13
424839.80	1315682.09
424833.17	1315681.12
424838.04	1315648.66
424840.51	1315632.20
424841.99	1315632.41
424852.33	1315633.93
424861.81	1315635.33
424890.42	1315639.53

2. Проект межевания территории. Графическая часть



Обозначение участка	Наименование и код планируемого вида разрешенного использования земельного участка	Площадь, м²	Функциональная зона	Территориальная зона
1	2	3	4	5
63:09:0101159:3У1	Бытовое обслуживание (3.3)	2499	Жилая зона	Ж-4



Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	424890.42	1315639.53
2	424883.82	1315684.44
3	424883.23	1315688.46
4	424858.18	1315684.79
5	424846.82	1315683.13
6	424839.80	1315682.09
7	424833.17	1315681.12
n1	424838.04	1315648.66
11	424840.51	1315632.20
12	424841.99	1315632.41
13	424852.33	1315633.93
14	424861.81	1315635.33
1	424890.42	1315639.53

Система координат: МСК-63

Условный знак для отображения	НАИМЕНОВАНИЕ
63:09:0101159:25	Границы земельных участков сведения о которых содержатся в ЕФРН
63:09:0101159:528	Исходный земельный участок
Т/п1	Часть территории при перераспределении, площадью 221 кв.м.
63:09:0101159	Граница кадастрового квартала
63:09:0101159:10004	ОКС сведения о которых содержатся в ЕФРН
63:09:0101159:3У1	Границы образуемого земельного участка
63:09-7.3	Территориальная зона
	Территория подлежащая межеванию

стр.19

ИП РЫЖОВА Ю.А.						Проект межевания территории части кадастрового квартала 63:09:0101159, включающий в себя земельный участок с кадастровым номером 63:09:0101159:528 и земли государственная собственность, на которые не разграничена в городском округе Тольятти					
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории			Масштаб	Лист	Листов
									1:500	1	1
Проверил	Рыжова Ю.А										
Составил						Чертеж межевания территории Утверждаемая часть			ИП Рыжова Ю.А. СРО ИИ Ассоциация "ОБЪЕДИНЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ" индивидуальный регистрационный номер кадастрового инженера в реестре членов СРО ИИ N1584; адрес: г.Тольятти, ул. Бякина, 16-Б, тел.+7-9276168040.		