

ИП РЫЖОВА Ю.А.

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

**В 1 квартале Автозаводского района городского
округа Тольятти, территория границы
земельного участка 63:09:0101163:3**

**ТОМ 1 (книга)
Основная часть**

Тольятти
2022г.

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: Бондаренко А.В.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**В 1 квартале Автозаводского района городского округа Тольятти,
территория границы земельного участка 63:09:0101163:3**

ИП РЫЖОВА Ю.А.

/Рыжова Ю.А./

ТОЛЬЯТТИ

2022г.

10

**СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ
УЧАСТОК С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 63:09:0101163:3**

Основная (утверждаемая) часть проекта межевания		
I	1/22-ПМТ-ПЗ.У	Пояснительная записка
I	1/22-ПМТ.У	Графические материалы
Материалы по обоснованию проекта межевания		
II	1/22-ПМТ.О	Графические материалы по обоснованию

15

**ВЕДОМОСТЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ
(ЧЕРТЕЖЕЙ)**

№ листа	Обозначение	Наименование	Кол-во листов	Масштаб
Утверждаемая часть				
I	1/22-ПМТ.У	Чертеж границ образуемых земельных участков, условных номеров земельных участков	1	1:500

15

Содержание пояснительной записки проекта межевания территории, земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101163:3.

№ пп	Наименование	Страница
1.	Введение	4
2.	Характеристика территории, на которой осуществляется межевание	6
3.	Ограничения(обременения) земельного участка	6
4.	Обоснование принятых в проекте решений по формируемым земельным участкам	6
5.	Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории	10
6.	Выводы	10

1. Введение

Проект межевания территории, земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101163:3 (далее – проект межевания территории), подготовлен на основании задания заказчика работ Бондаренко А.В. 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 подготавливается с целью раздела земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101163:3. 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, на земельный участок с кадастровым номером 63:09:0101163:3 разрабатывается на основании Генерального плана городского округа Тольятти, Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти. Территория межевания располагается в кадастровом квартале 63:09:0101163. Площадь территории в границах межевания согласно сведениям, внесенным в ЕГРН, составляет 0,6832 га. Площадь территории в границах межевания согласно координат, составляет 0,6965 га, что является верным. В сведениях ЕГРН выявлена реестровая ошибка. Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0101163: расположен в территориальной зоне Ж-4.

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)земельногоучастка.

Проектируемая территория расположена в зоне многоэтажной жилой застройки. В границах межевания территории объекты культурного наследия (памятники археологии) и их зоны охраны отсутствуют. Территория проектирования расположена частично в зонах с особыми условиями использования:

- Охранная зона тепловых сетей;
- Охранная зона: Охранная зона на силовой кабель (кабель линии электропередачи)
- Иные зоны с особыми условиями использования территории на проектируемой территории отсутствуют.

Градостроительные ограничения представлены существующими красными линиями, в границах которых осуществляется проектирование объекта.

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

Проектом межевания территории, определены площади и границы земельных участков, образуемых в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 63:9:0101163:3.

Территория межевания представляет собой земельный участок с кадастровым номером 63:09:0101163:3, с разрешенным использованием «для дальнейшей эксплуатации нежилого помещения- стоматологического кабинета. Фактически в границах земельного участка расположен жилой дом с адресом ул.Революционная,50 и нежилой объекта с адресом ул.Революционная,38а. Формируются 2 земельных участка, сведения о которых приведены ниже в таблице.

Ведомость формируемых земельных участков

№	Местоположение земельного участка	Площадь земельного участка	Назначение	Разрешенное использование по классификатору
Участок №1	ул.Революционная, 50	4897кв.м	для дальнейшей эксплуатации нежилого помещения- стоматологического кабинета	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(код 2.6)
Участок №2	ул.Революционная, 38а	2068кв.м	для дальнейшей эксплуатации нежилого помещения- стоматологического кабинета	Магазины(код 4.4)

В проекте межевания территории сформированы земельные участки:

1. Под жилой дом, расположенный: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул. Революционная,50 (Участок №1);
2. Под нежилое строение, расположенное: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул. Революционная,38а, (Участок №2);

Ведомость координат формируемых земельных участков.

:ЗУ1 (S=4897кв.м)

№	X	Y
1	423472,66	1315967,63
2	423471,32	1315977,71
3	423452,11	1315975,00
4	423447,68	1316005,98
5	423462,88	1316007,84
6	423461,78	1316016,17

7	423422,10	1316010,50
8	423361,18	1316003,12
9	423361,97	1315997,58
10	423358,56	1315997,15
11	423351,85	1315996,30
12	423355,17	1315971,33
13	423355,68	1315968,25
14	423357,61	1315955,05
15	423359,84	1315959,09
16	423365,07	1315962,87
17	423367,46	1315962,53
18	423369,17	1315961,28
19	423370,01	1315959,66
20	423385,12	1315961,60
21	423386,04	1315954,85
22	423402,00	1315957,48
1	423472,66	1315967,63

-3У2 (S=294кв.м)

№	X	Y
7	423422,10	1316010,50
23	423417,22	1316044,55
24	423356,49	1316035,79
8	423361,18	1316003,12
7	423422,10	1316010,50

Ведомость координат охранных зон (тепловая сеть)

-3У1/Контур 1

№	X	Y
1	423357,61	1315955,05
2	423358,67	1315956,97

3	423354,43	1315985,80
4	423357,00	1315986,20
5	423355,99	1315995,28
6	423369,75	1315997,46
7	423368,56	1316003,20
8	423402,79	1316008,16
9	423361,18	1316003,12
10	423361,97	1315997,58
11	423351,85	1315996,30
12	423355,17	1315971,33
13	423355,68	1315968,25
1	423357,61	1315955,05

ЗУ1/Контур 2

№	X	Y
1	423410,17	1316009,05
2	423410,40	1316006,74
3	423437,20	1316010,94
4	423436,82	1316012,60
5	423422,10	1316010,50
1	423410,17	1316009,05

ЗУ2/Контур 1

№	X	Y
1	423422,10	1316010,50
2	423420,58	1316021,18
3	423359,79	1316012,79
4	423361,18	1316003,12
1	423422,10	1316010,50

Привести в соответствие земельно-правовые документы необходимо путем утверждения проекта межевания территории, с последующим формированием земельных участков под эксплуатацию объектов с разрешенным использованием

- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6);
- Магазины (код 4.4);

в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Минэкономразвития №540 от 01.09.2014г.

5. Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории

Проектом межевания территории, на земельный участок с кадастровым номером 63:09:0101163:3 предусматривается формирование земельных участков в постоянное пользование. Общая площадь земельных участков 0,6965 га.

В проекте установлен планируемый вид кадастровых работ – образование земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101163:3. Для образуемых земельных участков присвоить вид разрешенного использования

- :ЗУ1-Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6);
- :ЗУ2-Магазины (код 4.4);

в соответствии с Классификатором утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ №540 от 01.09.2014г.

5. Выводы.

Цель проведения межевания: определение и установление границ земельных участков для эксплуатации объектов:

- :ЗУ1-Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6);
- :ЗУ2-Магазины (код 4.4);

для постановки на государственный кадастровый учет.

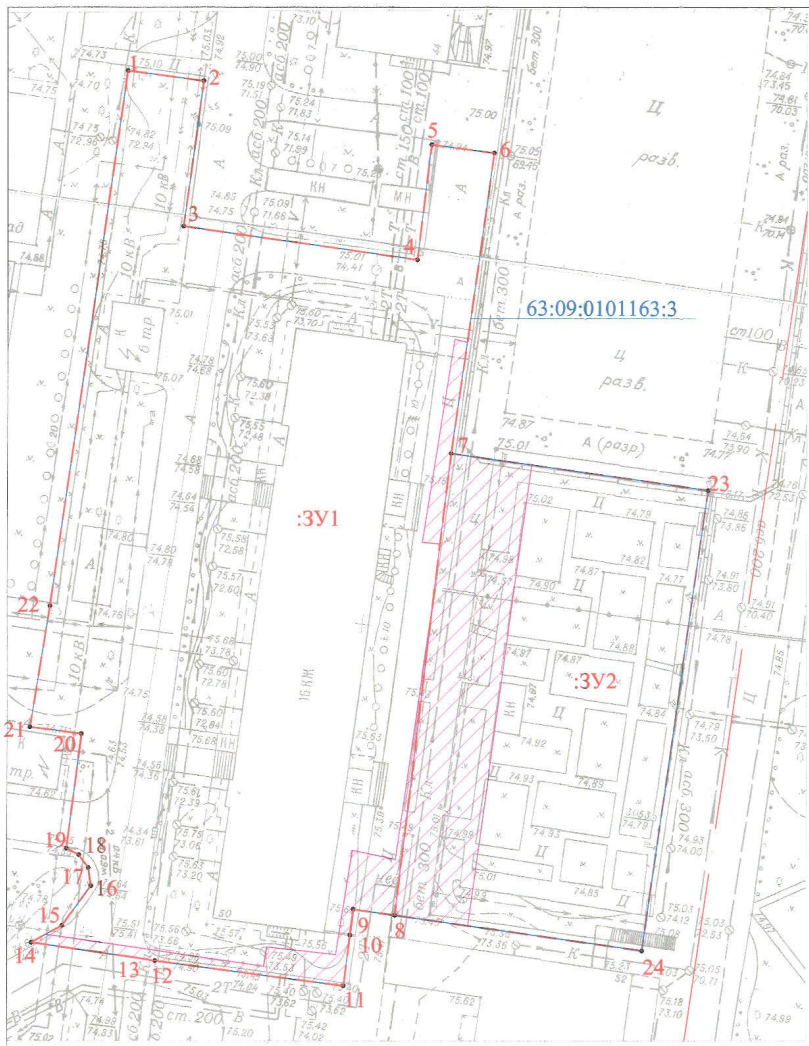
**Основная (утверждаемая) часть
Границы образуемых и изменяемых земельных участков,
условные номера образуемых земельных участков.**

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы формируемых земельных участков
- Границы разработки проекта межевания, граница земельного участка с кн 63:09:0101163:3
- :ЗУ1 Обозначение формируемых земельных участков
- Красная линия
- Граница охранной зоны тепловой сети

Ведомость формируемых земельных участков

№	Местоположение земельного участка	Площадь земельного участка	Назначение	Разрешенное использование по классификатору
Участок №1	ул. Революционная, 50	4897 кв.м	для дальнейшей эксплуатации нежилого помещения-стоматологического кабинета	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
Участок №2	ул. Революционная, 38а	2068 кв.м	для дальнейшей эксплуатации нежилого помещения-стоматологического кабинета	Магазины (код 4.4)



		1/22-ПМТ			
		Проект межевания территории, земельный участок с кадастровым номером 63:09:0101163:3			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Масштаб	Лист	Листов
Исполнил	Рыжова Ю.А.	Границы образуемых и изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков	1:500	1	1
		Местоположение: г.Тольятти, Автозаводский район, 1 квартал	ИП Рыжова Ю.А.		
			М 1:500		