

ИП РЫЖОВА Ю.А.

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

территория восточнее жилого дома № 170 по ул. Мира, с севера-востока
ограничена улицей Комсомольской, с юга-востока – улицей Мира

**ТОМ 1 (книга)
Основная часть**

Тольятти
2021г.

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 "Галс-Менеджмент"

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ТЕРРИТОРИЯ ВОСТОЧНЕЕ ЖИЛОГО ДОМА № 170 ПО УЛ. МИРА, С СЕВЕРА-ВОСТОКА
ОГРАНИЧЕНА УЛИЦЕЙ КОМСОМОЛЬСКОЙ, С ЮГА-ВОСТОКА - УЛИЦЕЙ МИРА

ИП РЫЖОВА Ю.А.

/ Рыжова Ю.А. /

ТОЛЬЯТТИ

2021Г.

Содержание

Содержание		3
Введение		4
Нормативные ссылки		5
1	Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть	6
1.1	1.1.Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	6
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	Чертежи межевания территории	17-19

Пояснительная записка

Введение

Подготовка проекта межевания территории восточнее жилого дома № 170 по ул. Мира, с севера-востока ограничена улицей Комсомольской, с юга-востока – улицей Мира (далее по тексту – «Проект межевания территории») осуществляется в 1 этап.

Общая площадь в границах межевания составляет 0.97 га.

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

Проект выполнен на геодезической основе, подготовленной ООО "ГК Проект-Регион" (г. Тольятти) масштаба 1:500 в 2021г.

Разработка проекта межевания территории осуществляется на основании Постановления администрации городского округа Тольятти от 21.10.2021г. № 3384-П/1 и технического задания, утвержденного ООО "Галс-Менеджмент":

- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301153:541 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

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 не отражены;
- 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 63:09:0301153:541 и земель, государственная собственность на которые не разграничена (условное обозначение 63:09:0301153:3У1);

Чертеж межевания территории выполнен в масштабе 1:1000 на планшетах масштаба 1:500 с внесенными изменениями (корректурa топографической съемки).

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 (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2021);
2. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021);
3. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 11.06.2021) "О кадастровой деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021);
4. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 01.07.2021) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2021);
5. Закон Самарской области от 12.07.2006 N 90-ГД (ред. от 23.07.2021) "О градостроительной деятельности на территории Самарской области" (принят Самарской Губернской Думой 05.07.2006);
6. Решением Думы городского округа Тольятти Самарской обл. от 24 декабря 2008 г. N 1059 (последние изменения от 17.06.2020 N 623) «О Правилах землепользования и застройки городского округа Тольятти»».
7. СП 42.13330.2011 «ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ»

1. Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть

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

Цель разработки проекта:

Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301153:541 и земель, государственная собственность на которые не разграничена под эксплуатацию существующего объекта капитального строительства и для строительства объектов непроизводственного назначения – здания бытового обслуживания, иные здания, характерные для территории жилой застройки.

В пределах территории межевания находятся земельные участки в муниципальной собственности с кадастровыми номерами 63:09:0301153:541, 63:09:0301153:2276, здание с кадастровым номером 63:09:0301153:2082 в частной собственности и земли государственная собственность на которые не разграничена. Категории земель, входящих в границы межевания, представлены землями населенных пунктов, территориальная зона Ж-4 Зона многоэтажной жилой застройки.

Размеры и расположение земельных участков устанавливаются в соответствии с разработанными проектными решениями территории в границах образуемых земельных участков. Увеличение площади земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301153:541 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы. При этом площадь земельного участка увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-4. Согласно пп. 2, 2.3. п. 4 ст. 37 Правил землепользования и застройки г.о. Тольятти, максимальная площадь земельных участков для общественных зданий - не подлежит ограничению настоящими Правилами.

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

Предусмотренное формирование земельного участка планируется для предоставления физическим и юридическим лицам. Перечень основных показателей земельного участка представлены в таблице 1:

Таблица 1

Обозначение участков	Способ образования	Площадь, м ²
1	2	3
63:09:0301153:3У1	Образование земельного участка путем перераспределения	6286

Цель образования земельного участка 63:09:0301153:ЗУ1 обусловлено дальнейшим обслуживанием и рациональной эксплуатацией объекта капитального строительства с кадастровым номером 63:09:0301153:2082 и благоустройства прилегающей к данному зданию территории. Так как на территории западной части земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301153:541 (которая составляет 1/3 часть земельного участка) проходят магистральные сети и коммуникации в связи с чем исключается какое либо использование собственником данной территории в части организации площадки под стоянку автомобилей или парковки к существующему зданию, а так же замощение, благоустройство, расположение на территории малых архитектурных форм.

В оставшейся северо-западной части территории межевания формирование земельных участков нецелесообразно ввиду невозможности рационального использования данной территории.

В виду необходимости осуществления свободного прохода от остановки общественного транспорта по ул. Мира до ул. Комсомольская возникла необходимость оформления публичного сервитута в границах земельного участка 63:09:0301153:ЗУ1.

На существующие инженерные коммуникации, а именно теплотрасса, канализация, водопровод, линия связи формируются сервитуты в виде частей земельного участка.

1.1.1 Образуемый земельный участок 63:09:0301153:ЗУ1

Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301153:541 и земель, государственная собственность на которые не разграничена под эксплуатацию существующего объекта капитального строительства и для строительства объектов непроизводственного назначения – здания бытового обслуживания, иные здания, характерные для территории жилой застройки.

Основные показатели образуемого земельного участка:

-вид разрешенного использования образуемого участка 63:09:0301153:ЗУ1 - Деловое управление (4.1), Магазины (4.4), Общественное питание (4.6).

-площадь образуемого земельного участка с условным обозначением 63:09:0301153:ЗУ1- 6286 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Каталог координат (МСК-63):

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	422420.25	1327828.22

2	422441.26	1327835.19
3	422427.87	1327878.02
4	422401.52	1327864.42
5	422396.44	1327838.57
6	422392.13	1327816.63
7	422395.20	1327817.68
8	422395.88	1327816.16
9	422399.77	1327815.45
10	422398.69	1327809.95
11	422396.49	1327810.35
12	422396.46	1327810.15
13	422391.10	1327811.35
14	422386.97	1327790.37
15	422390.00	1327789.77
16	422392.95	1327789.21
17	422392.19	1327785.28
18	422391.89	1327783.69
19	422392.80	1327783.51
20	422394.18	1327780.86
21	422392.74	1327773.41
22	422390.37	1327771.31
23	422387.60	1327771.84
24	422383.49	1327772.64
25	422374.11	1327724.92
26	422378.78	1327724.09
27	422380.36	1327725.23
28	422382.12	1327734.15
29	422409.02	1327728.85
30	422410.61	1327737.87
31	422452.73	1327729.54
1	422420.25	1327828.22

1.1.2 Сервитуты для эксплуатации инженерных сетей:

1) Объект сервитута: теплотрасса

Каталог координат (МСК-63):

№ п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	422452.31	1327730.80
2	422450.19	1327737.26
3	422439.77	1327739.18
4	422440.19	1327741.50
5	422429.70	1327743.54
6	422429.27	1327741.29
7	422379.18	1327750.70
8	422378.09	1327745.18
9	422428.16	1327735.65
10	422427.94	1327734.44
11	422438.49	1327732.36
12	422438.70	1327733.41

№ п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	422440.56	1327766.50
2	422438.75	1327772.02
3	422432.48	1327764.17
4	422431.23	1327764.41
5	422430.80	1327762.21
6	422428.64	1327762.65
7	422428.10	1327760.04
8	422428.03	1327759.93
9	422434.54	1327758.87

№ п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	422441.26	1327835.19
2	422437.02	1327848.76
3	422433.01	1327847.44
4	422437.24	1327833.86

2) Объект сервитута: канализация

Каталог координат (МСК-63):

№ п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	422449.09	1327730.26
2	422442.22	1327749.55
3	422421.86	1327753.83
4	422421.96	1327754.70
5	422418.02	1327755.47
6	422417.46	1327750.67
7	422439.20	1327746.09
8	422444.52	1327731.16

3) Объект сервитута: водопровод

Каталог координат (МСК-63):

№ п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	422449.72	1327738.68
2	422447.52	1327745.36
3	422389.95	1327758.96
4	422394.56	1327759.93
5	422394.88	1327759.81
6	422394.90	1327759.96
7	422396.02	1327765.79
8	422395.02	1327766.16
9	422388.75	1327764.85
10	422393.85	1327769.76

11	422398.16	1327776.91
12	422399.63	1327784.59
13	422402.46	1327784.04
14	422423.38	1327818.71
15	422420.91	1327826.23
16	422393.88	1327781.43
17	422394.18	1327780.86
18	422392.74	1327773.41
19	422392.33	1327773.04
20	422390.37	1327771.31
21	422387.40	1327771.88
22	422383.49	1327772.64
23	422382.39	1327767.07
24	422380.05	1327755.13

№ п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	422433.63	1327835.72
2	422424.89	1327832.83
3	422422.57	1327828.99
4	422431.33	1327831.90

4) Объект сервитута: линия связи

Каталог координат (МСК-63):

№ п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	422388.00	1327771.76
2	422386.04	1327772.14
3	422377.26	1327724.36
4	422378.78	1327724.09
5	422379.31	1327724.47

№ п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	422395.70	1327810.32
2	422393.75	1327810.76
3	422389.58	1327789.86
4	422391.54	1327789.48

№ п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	422416.72	1327872.27
2	422411.61	1327869.63
3	422404.69	1327862.04
4	422400.49	1327842.78
5	422396.34	1327823.72
6	422395.13	1327817.66
7	422395.20	1327817.68
8	422395.88	1327816.16
9	422396.83	1327815.99

10	422398.30	1327823.31
11	422402.45	1327842.37
12	422406.53	1327861.09

1.1.3 Сервитут для прохода от остановки общественного транспорта по ул. Мира до ул. Комсомольская

Объект сервитута: существующий проход

Каталог координат (МСК-63):

№ п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	422420.89	1327826.28
2	422420.25	1327828.22
3	422392.59	1327818.99
4	422392.13	1327816.63

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 образуемого земельного участка

Проектом межевания территории в целях обеспечения строительства объектов непроизводственного назначения – здания бытового обслуживания, иные здания, характерные для территории жилой застройки и в целях дальнейшего обслуживания, эксплуатации и благоустройства объектов капитального строительства с кадастровым номером 63:09:0301153:2082, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Мира, 172 предусмотрено формирование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301153:541 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Основные виды разрешенного использования образуемого земельного участка возможен из перечня основных видов разрешенного использования земельных участков в территориальной зоне Ж-4 в соответствии с правилами землепользования и застройки г.о. Тольятти, утвержденные Решением думой г.о. Тольятти Самарской области 24.12.2008г. № 1059. Фрагмент из основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства из ПЗЗ в таблице 2.

Вид разрешенного использования образуемого участка 63:09:0201057:3У1: Деловое управление (4.1), Магазины (4.4), Общественное питание (4.6).

Таблица 2

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Деловое управление (4.1)	- офисные объекты
Магазины (4.4)	- магазины торговой площадью до 200 м ² ; - аптеки
Общественное питание (4.6)	- объекты общественного питания вместительностью до 50 мест

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 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301153:541 и земель, государственная собственность на которые не разграничена не относятся к землям лесного фонда.

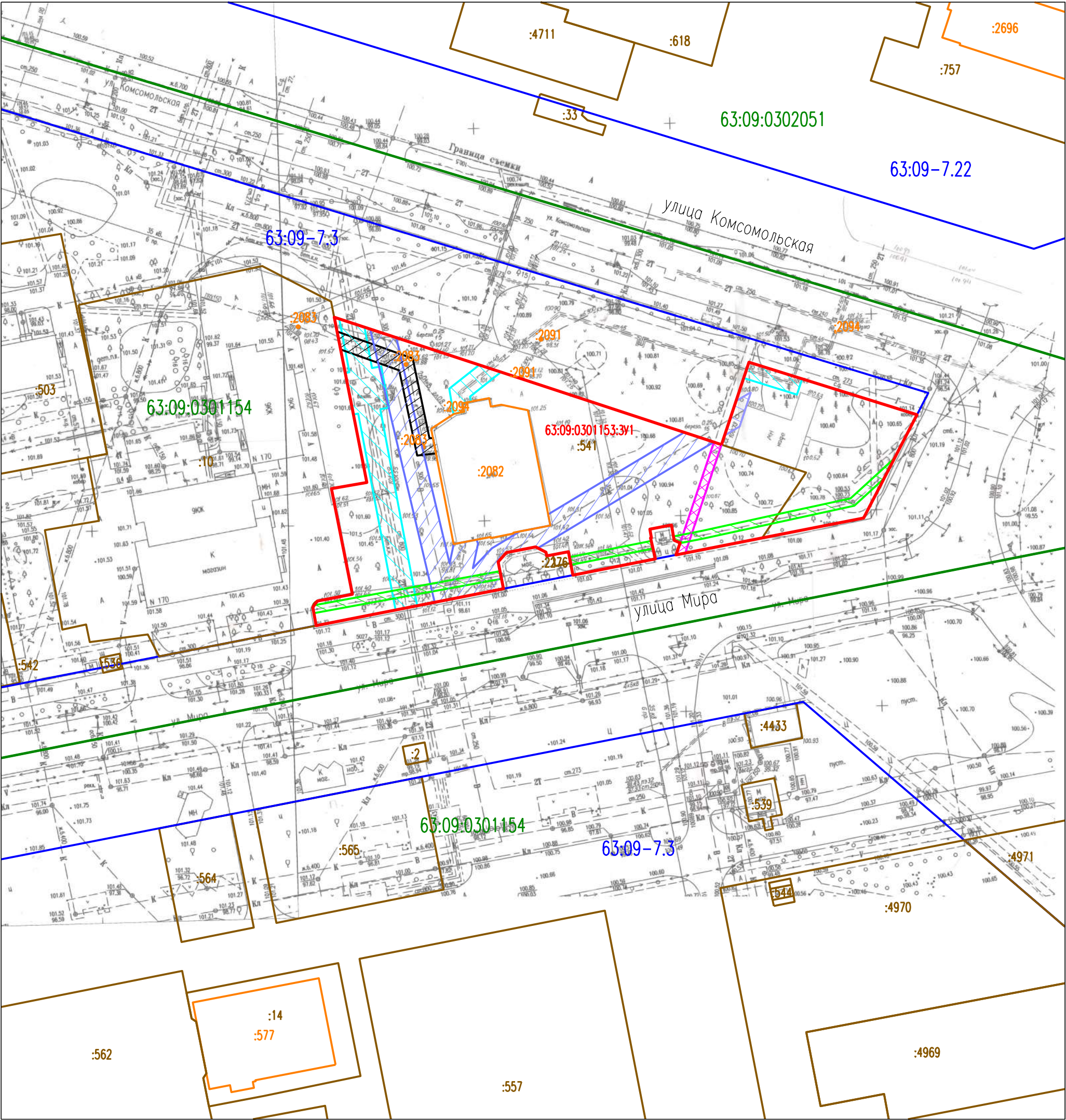
1.5 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

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

Система координат: МСК-63

Х	Y
422456.71	1327728.75
422481.52	1327723.84
422433.42	1327880.89
422401.52	1327864.42
422392.13	1327816.63
422391.09	1327811.35
422386.97	1327790.37
422383.48	1327772.64
422374.11	1327724.92
422378.78	1327724.09
422380.36	1327725.23
422382.12	1327734.15
422409.02	1327728.85
422410.61	1327737.87
422452.73	1327729.54
422456.71	1327728.75

2. Проект межевания территории. Графическая часть



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- 63:09:0301153:3У1 границы образуемого земельного участка
- границы кадастрового квартала
- сервитут инженерных сетей (теплотрасса)
- сервитут инженерных сетей (канализация)
- сервитут инженерных сетей (водопровод)
- сервитут инженерных сетей (связь)
- сервитут на существующий проход от остановки общественного транспорта по ул. Мира до ул. Комсомольская.

ИП РЫЖОВА Ю.А.						Проект межевания территории восточнее жилого дома N 170 по. ул. Мира, с севера-востока ограничена улицей Комсомольской, с юга-востока – улицей Мира, утвержденный постановлением администрации городского округа Тольятти Самарской области N 3384-П/1 от 21.10.2021г.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Масштаб	Лист	Листов
							1:1000	1	3
Проверил	Рыжова Ю.А.								
Составил						Чертеж межевания территории	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.		