

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.

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.

Разрешенное использование образуемого участка 63:09:0301153:ЗУ1 - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), Коммунальное обслуживание (3.1), Бытовое обслуживание (3.3), Здравоохранение (3.4), Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1), Общественное управление (3.8), Деловое управление (4.1), Магазины (4.4), Банковская и страховая деятельность (4.5), Социальное обслуживание (3.2); Предпринимательство (4.0), Общественное питание (4.6), Гостиничное обслуживание (4.7), Объекты гаражного назначения (2.7.1), Обслуживание автотранспорта (4.9), Спорт (5.1), Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3), Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Площадь образуемого земельного участка 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.

Перечень основных показателей образуемого земельного участка представлены в таблице 2:

Таблица 2

Обозначение участков	Вид планируемого использования	Территориальная зона	Площадь, м ²
1	2	3	4
63:09:0301153:ЗУ1	-Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), -Коммунальное обслуживание (3.1), -Бытовое обслуживание (3.3), -Здравоохранение (3.4), -Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1), -Общественное управление (3.8), -Деловое управление (4.1), -Магазины (4.4), -Банковская и страховая деятельность (4.5), -Социальное обслуживание (3.2); -Предпринимательство (4.0), -Общественное питание (4.6), -Гостиничное обслуживание (4.7), -Объекты гаражного назначения (2.7.1), -Обслуживание автотранспорта (4.9), -Спорт (5.1), -Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3), -Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Ж-4	6286

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.

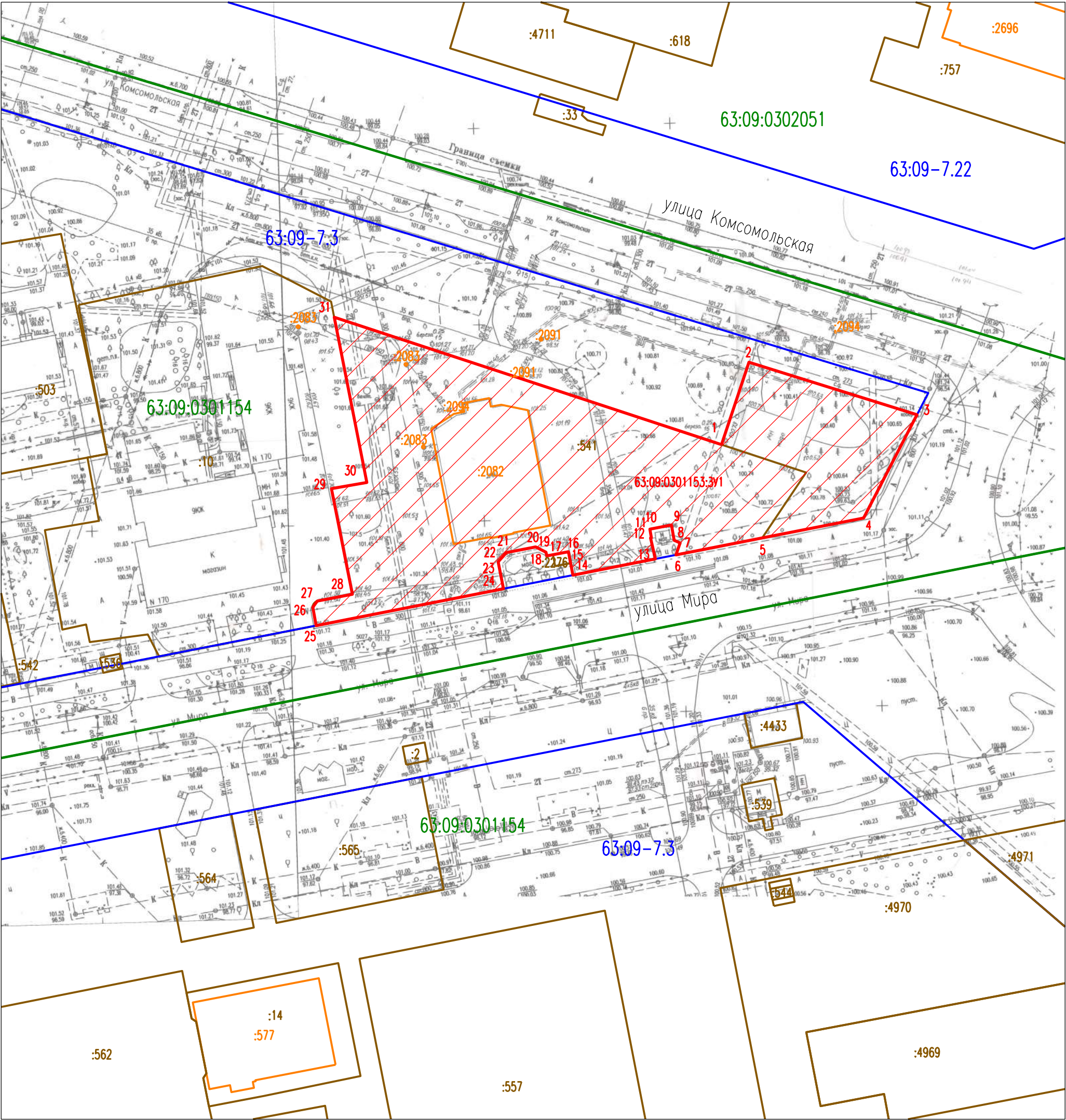
1.5 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

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:

- 63:09:0301153:301

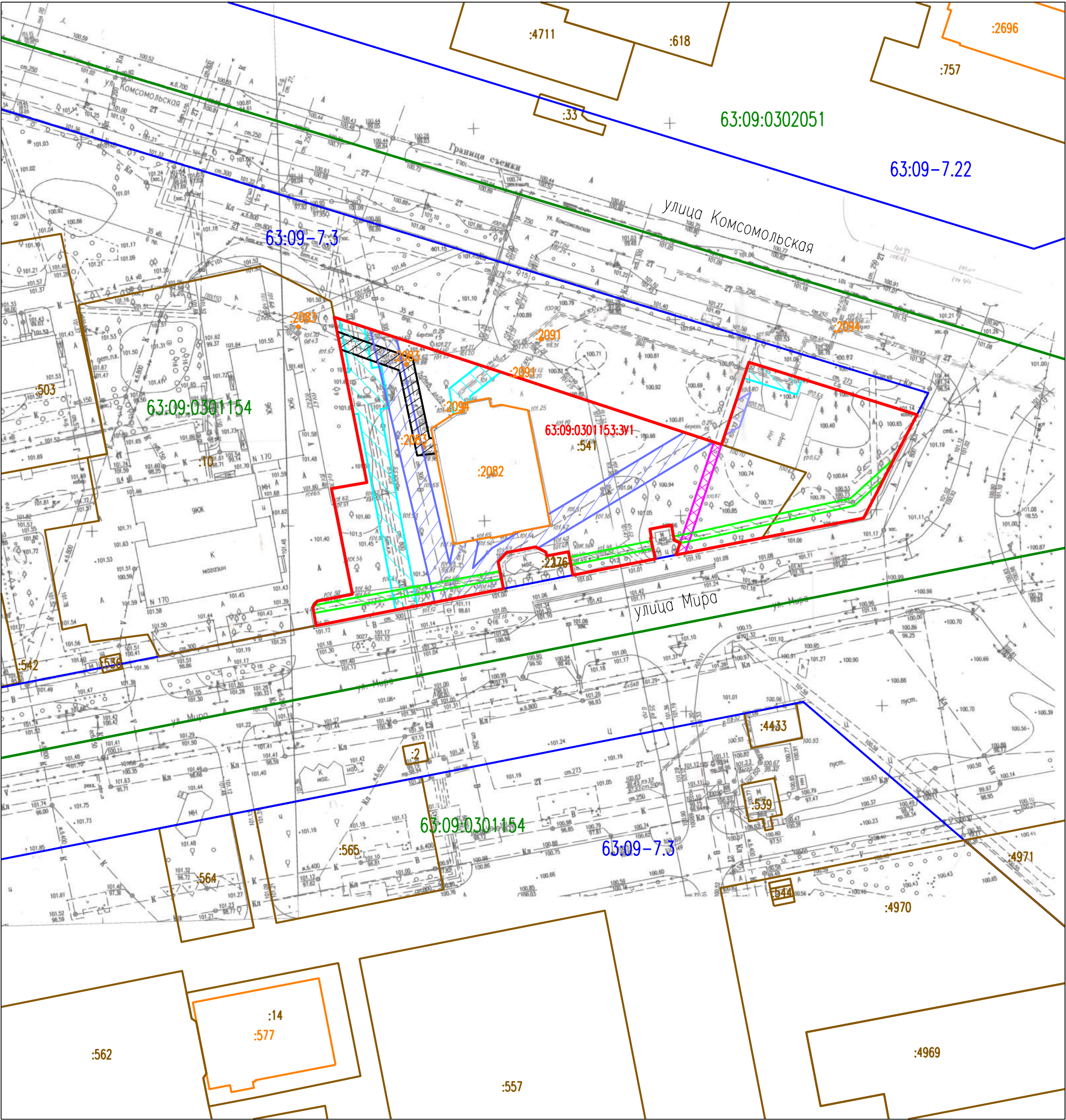
границы образуемого земельного участка
- :14

границы земельных участков по сведениям ЕГРН
- :517

границы учтенных ОКС
- 63:09-7.3

границы территориальных зон
- границы кадастрового квартала

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.		



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.		