

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ООО «П.И.К.»**

Заказчик:  
АО «СОЗВЕЗДИЕ»

**Проект межевания территории, расположенной в границах  
элемента планировочной структуры – 7 квартала  
Автозаводского района г.Тольятти Самарской области,  
ограниченной с запада – земельным участком с кадастровым  
номером 63:09:0101170:622, с севера - земельным участком с  
кадастровым номером 63:09:0101170:622, северной границей  
земельного участка с кадастровым номером  
63:09:0101170:10796, земельным участком с кадастровым  
номером 63:09:0101170:641, с востока – восточной границей  
земельного участка с кадастровым номером  
63:09:0101170:10796, с юга – южной границей земельного  
участка с кадастровым номером 63:09:0101170:10796,  
земельным участком с кадастровым номером  
63:09:0101170:613.**

**Том 1. Проект межевания территории. Утверждаемая часть**

г. Тольятти  
2023 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ООО «П.И.К.»**

Заказчик:  
АО «СОЗВЕЗДИЕ»

**Проект межевания территории, расположенной в границах  
элемента планировочной структуры – 7 квартала  
Автозаводского района г.Тольятти Самарской области,  
ограниченной с запада – земельным участком с кадастровым  
номером 63:09:0101170:622, с севера - земельным участком с  
кадастровым номером 63:09:0101170:622, северной границей  
земельного участка с кадастровым номером  
63:09:0101170:10796, земельным участком с кадастровым  
номером 63:09:0101170:641, с востока – восточной границей  
земельного участка с кадастровым номером  
63:09:0101170:10796, с юга – южной границей земельного  
участка с кадастровым номером 63:09:0101170:10796,  
земельным участком с кадастровым номером  
63:09:0101170:613.**

**Том 1. Проект межевания территории. Утверждаемая часть**

Генеральный директор



И.Г. Фейгина

г. Тольятти  
2023 г.

## СОСТАВ ПРОЕКТА

Номер книги	Наименование	Примечание
<b>Проект межевания территории. Утверждаемая часть</b>		
Том 1	Раздел 1. Пояснительная записка	
	Раздел 2. Графические материалы	
<b>Проект межевания территории. Материалы по обоснованию</b>		
Том 2	Раздел 3. Графические материалы	
	Раздел 4. Приложения	

## СОДЕРЖАНИЕ:

Стр.

### Раздел 1. Пояснительная записка

- |  |       |
|--|-------|
| 1. Общие данные _____  | 6-7   |
| 2. Нормативная база _____  | 8     |
| 3. Сведения об использованных материалах _____   | 8     |
| 4. Анализ сложившегося землепользования и застройки территории _____   | 8-9   |
| 5. Обоснование решений проекта межевания территории в части образуемых участков _____  | 9-18  |
| 6. Земельные участки, подлежащие образованию. Перечень и сведения о площади. _____   | 18-19 |
| 7. Координаты образуемых земельных участков _____  | 19    |
| 8. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования _____ | 19    |
| 9. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории _____   | 20    |

### Раздел 2. Графические материалы

- |  |    |
|--|----|
| 10. Утверждаемый Чертеж проекта межевания территории М 1:500 _____ | 22 |
|--|----|

## **Раздел 1. Пояснительная записка**

## 1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект межевания территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры, а именно в Автозаводском районе г.Тольятти Самарской области, Проект межевания территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры – 7 квартала Автозаводского района г.Тольятти Самарской области, ограниченной с запада – земельным участком с кадастровым номером 63:09:0101170:622, с севера - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0101170:622, северной границей земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101170:10796, земельным участком с кадастровым номером 63:09:0101170:641, с востока – восточной границей земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101170:10796, с юга – южной границей земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101170:10796, земельным участком с кадастровым номером 63:09:0101170:613, разработан ООО «П.И.К.» по договору подряда № 4/к от 26.01.2023 г. на основании решения АО «Созвездие» от 30.01.2023 № 1 о подготовке за счет собственных средств документации по планировке территории (Проекта межевания территории), а также согласованного Департаментом градостроительной деятельности администрации г.о.Тольятти Задание на разработку документации по планировке территории (ПМТ).

В соответствии с п.п. «а» п.4 «Особенностей 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», утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 г. № 575, в период со дня вступления в силу настоящего постановления (13.04.2022) до 1 января 2024 г. 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.

Учитывая вышеизложенное, принятие органом местного самоуправления решения о разработке Проекта межевания территории, необходимость которого предусмотрена постановлением администрации городского округа Тольятти от 31.05.2018 №1645-п/1 «Об утверждении Порядка подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления городского округа Тольятти, и принятия решения об утверждении документации по планировке территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации» в настоящем случае не требуется.

В связи с чем, заявителю (АО «Созвездие») было направлено согласованное со стороны Департамента градостроительной деятельности администрации Задание на разработку документации по планировке территории (ПМТ), и было предложено приступить к разработке заявленного Проекта межевания территории, а после подготовки Проекта межевания территории, в соответствии с Административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Принятие решения о подготовке документации по планировке территории на основании предложений физических или юридических

лиц», утвержденным постановлением администрации городского округа Тольятти от 04.09.2018 №2605-п/1, предложено представить подготовленный Проект межевания территории в Департамент градостроительной деятельности администрации для проверки документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, утверждения документации по планировке территории или принятия решения об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку в соответствии с частями 12 и 12.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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 т.ч. для определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертеж межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертеж обоснования проекта межевания.

Проект межевания определяет основные параметры образуемых земельных участков и их координаты поворотных точек.

Планировочные решения по образованию земельных участков выполнены на основе анализа инженерных, транспортных, градостроительных условий, исходя из ресурсного потенциала проектируемой территории.

Графическая часть проекта межевания территории подготовлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости в зоне производства работ – МСК-63, зона 1.

Проект межевания территории разработан на основании полученного из фонда инженерных изысканий МБУ «Архитектура и градостроительство» г.Тольятти топографического планшета масштаба 1:500 номенклатура Д- XX-7, т.к. выполнение отдельных инженерно-геодезических изысканий, а также иных видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, в настоящем случае, учитывая имеющийся объем ранее проведенных инженерно-геодезических изысканий и степень топографической изученности территории, а также цель разработки проекта межевания территории (для определения местоположения границ образуемых земельных участков), согласно соответствующей пояснительной записки заявителя (АО «Созвездие») об отсутствии необходимости выполнения инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, включенной в материалы по обоснованию проекта межевания территории (Раздел 4. Приложения), не требуется.

При разработке проекта межевания территории были использованы актуальные на момент разработки сведения из Единого государственного реестра недвижимости.

## **2. НОРМАТИВНАЯ БАЗА**

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ.
3. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 №78-ФЗ.
4. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ.
5. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.
6. Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 №73-ФЗ.
7. Закон Самарской области «О градостроительной деятельности на территории Самарской области», от 12.07.2006 № 90-ГД.
8. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.06.2018 г. № 354/пр «О признании не подлежащим применению постановления Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29 октября 2002 г. № 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».
9. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» от 25.04.2017 №738/пр.

## **3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛАХ**

- 1) Топографический планшет масштаба 1:500 номенклатура Д- XX-7, полученный ООО «Горпроект» в 2023 г. из фонда инженерных изысканий МБУ «Архитектура и градостроительство» г.Тольятти.
- 2) Актуальные сведения из Единого государственного реестра недвижимости.
- 3) Документы территориального планирования г.о. Тольятти:
  - 3.1. Генеральный план городского округа Тольятти Самарской области на расчетный период до 2038 г., утвержденный Решением Думы городского округа Тольятти от 25.05.2018 г. № 1756).
  - 3.2. Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059.

## **4. АНАЛИЗ СЛОЖИВШЕГОСЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ**

Граница территории, в отношении которой разработан настоящий проект межевания территории, согласно кадастровому делению расположена в границах кадастрового квартала 63:09:0101170 и территориально относится к Автозаводскому району г.Тольятти Самарской области.



В частности, данная территория расположена в пределах элемента планировочной структуры, а именно 7 квартала Автозаводского района г.о. Тольятти. Указанная территория представляет собой селитебную зону (жилой квартал).

Категории земель, входящих в границы проектирования, представлены землями населенных пунктов.

Транспортные связи к расположенным в пределах территории проектирования объектам с остальной территории г.Тольятти осуществляются по подъездным путям (внутриквартальным проездам) от проспекта Степана Разина.

Территория, на которую разработан Проект межевания территории, согласно сведениям ЕГРН, согласно сведениям ЕГРН, полностью расположена в зоне с особыми условиями использования территории с реестровым номером 63:9-6.247 «Третий пояс зоны санитарной охраны источников водоснабжения», ранее установленной в Карте зон с особыми условиями использования территории в составе Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059, и внесенной в ЕГРН 25.02.2014 г. в качестве зоны санитарной охраны источников водоснабжения вокруг водозабора «Соцгородской», а также частично территория проектирования расположена в зоне с особыми условиями использования территории с реестровым номером 63:09-6.924 «Охранная зона тепловых сетей: Сооружение - сети теплоснабжения Автозаводского района г.Тольятти», что отражено соответствующим образом в Материалах по обоснованию проекта межевания территории (Раздел 3. Графические материалы).

## **5. ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ЧАСТИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Согласно п. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки.

Согласно п. 1 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной ... генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны....

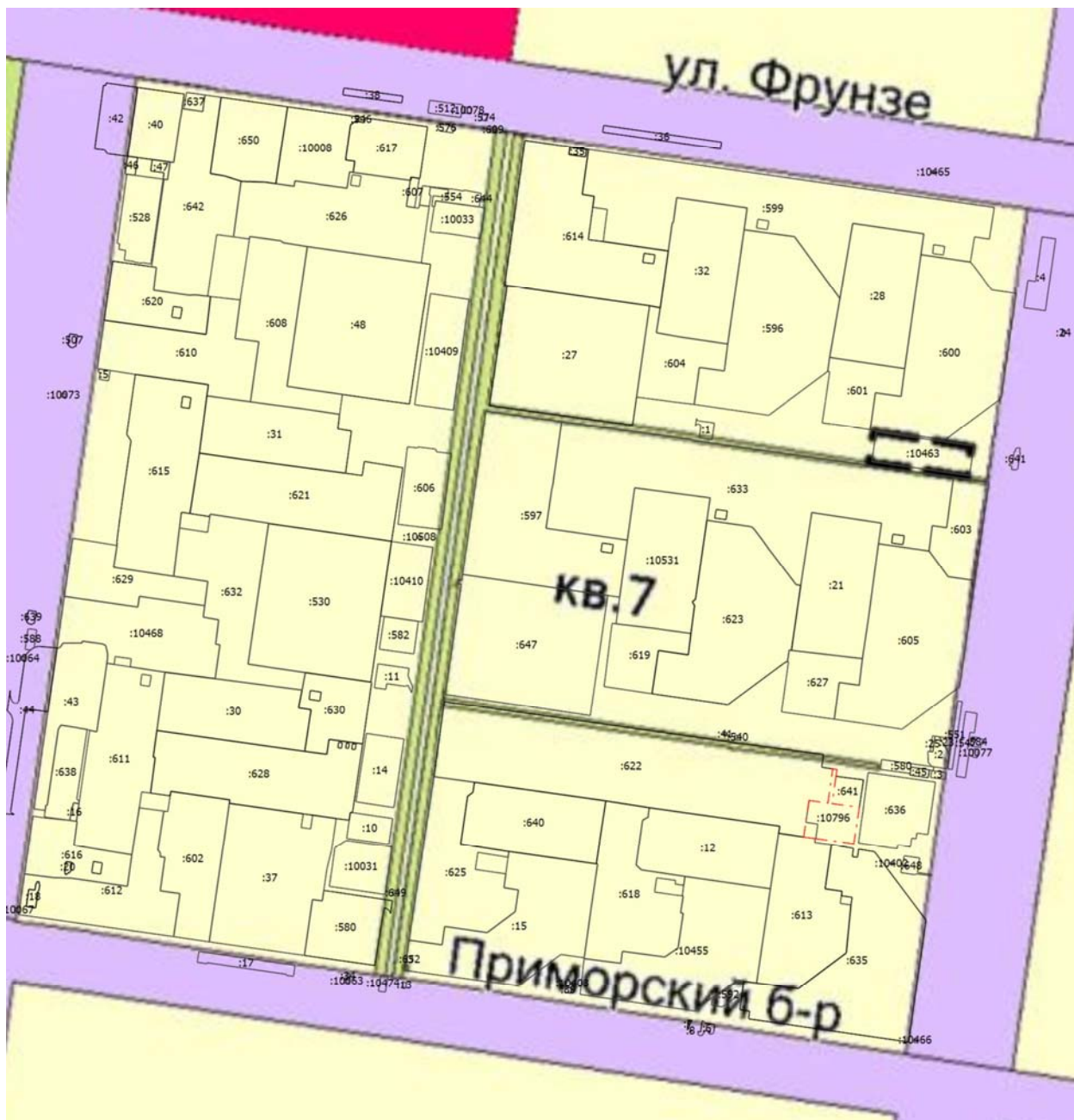
Граница территории, в отношении которой разработан проект межевания территории, расположена в пределах элемента планировочной структуры, а именно 7 квартала Автозаводского района г.о. Тольятти.

Элементы планировочной структуры на данной территории сформированы существующими красными линиями.







В соответствии с Генеральным планом городского округа Тольятти Самарской области на расчетный период до 2038 г., утвержденным Решением Думы городского округа Тольятти от 25.05.2018 г. № 1756, территория, в отношении которой разработан настоящий проект межевания территории, согласно Карты функциональных зон отнесена к жилой зоне.

Данное функциональное зонирование территории как жилой зоны полностью соответствует ситуации сложившегося землепользования и застройки территории.

**Извлечение с Генерального плана г.о. Тольятти**



**Функциональные зоны**

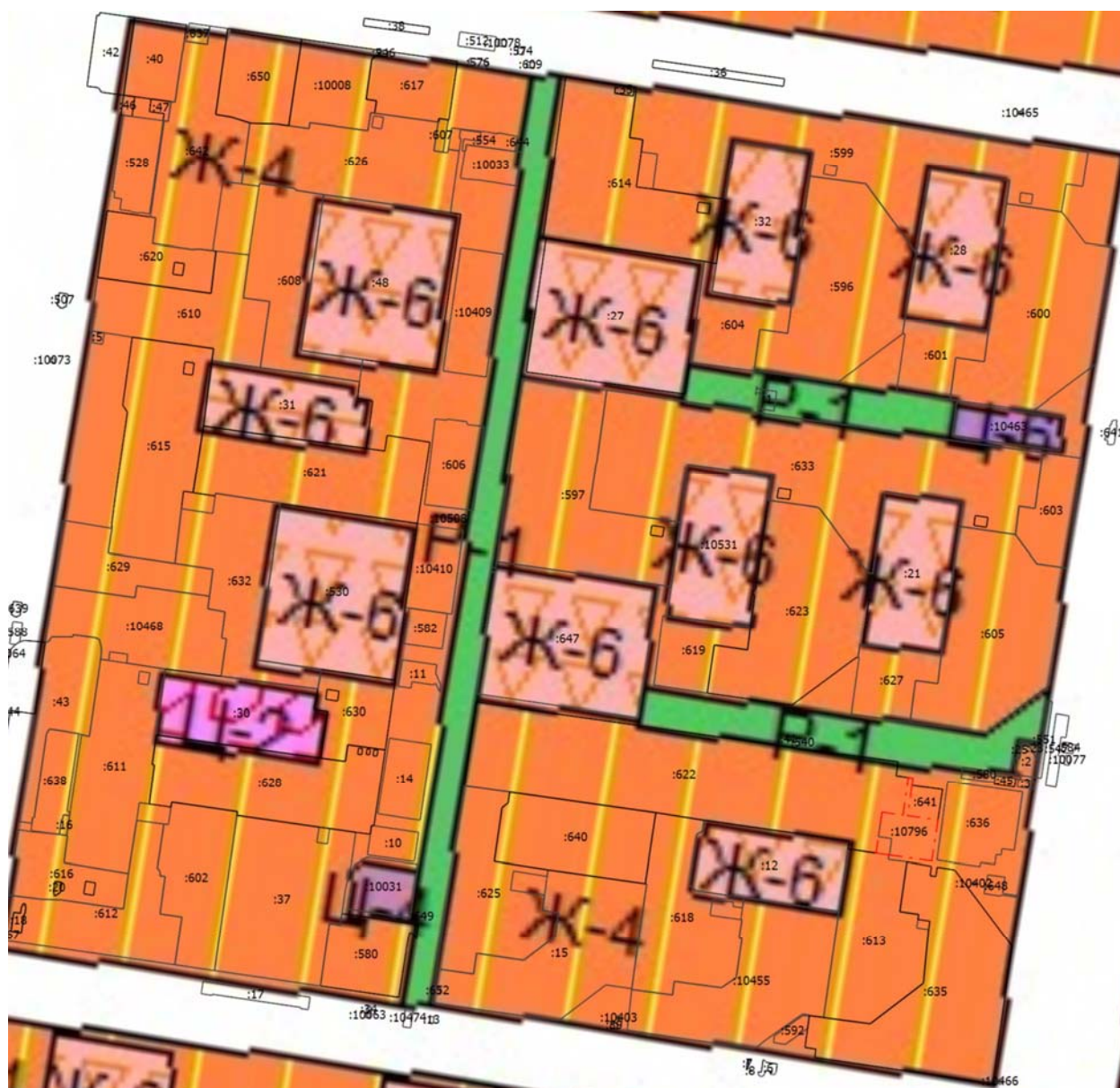
	Жилая зона
	Общественно-деловая зона
	Зона производственного использования
	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры
	Зона сельскохозяйственного использования
	Зона рекреационного назначения
	Зона специального назначения

Условные обозначения:

- Границы земельных участков по сведениям ЕГРН
- — — — — Границы проектирования площадью 2064 кв.м

На территорию разработки проекта межевания территории, согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденным решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059, установлена территориальная зона Ж-4 «Зона многоэтажной жилой застройки».

### Фрагмент Карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки г.о. Тольятти



Условные обозначения:

- Границы земельных участков по сведениям ЕГРН
- — — — — Границы проектирования площадью 2064 кв.м

## Жилые зоны

Ж-1А	Зона коттеджной застройки
Ж-1Б	Зона усадебной застройки
Ж-2	Зона малоэтажной жилой застройки
Ж-3	Зона среднеэтажной жилой застройки
Ж-4	Зона многоэтажной жилой застройки
Ж-5	Зона смешанной жилой застройки
Ж-6	Зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования

Согласно части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проекта межевания территории осуществляется в т.ч. для определения местоположения границ образуемых земельных участков.

В пределах территории проектирования расположен принадлежащий Обществу на праве аренды сроком 49 (сорок девять) лет с 18.11.2022 г. земельный участок с кадастровым номером 63:09:0101170:10796 по адресу: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, г. Тольятти, проспект Степана Разина, земельный участок №62, площадью 1880 кв.м., с разрешенным использованием «магазины».

В пределах земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101170:10796 расположено нежилое здание с кадастровым номером 63:09:0101170:10503 площадью 836,4 кв.м.

При этом, вышеуказанное здание в своем юго-западном углу вплотную примыкает к юго-западной стороне земельного участка, а именно, граница земельного участка на указанном отрезке проходит вплотную по наружной стене здания (на расстоянии в 5 см), что крайне затрудняет его эксплуатацию, возможность обслуживания и текущего ремонта здания.

Анализ схемы сложившегося землепользования (границ земельных участков по сведениям ЕГРН) в Чертеже межевания территории отражает наличие неровности границы земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101170:10796, а именно, непосредственно с юго-запада от вышеуказанного участка Общества между земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0101170:10796, 63:09:0101170:613, 63:09:0101170:622, располагается территория нераспределенного земельного фонда (земель неразграниченной государственной собственности) в пределах кадастрового квартала 63:09:0101170 в виде прямоугольного клина ориентировочной площадью 184 кв.м., размерами 15 на 12 метров. Подобный характер границы земельного участка создает неудобства в использовании, не отвечает целям рационального использования земель и затрудняет эксплуатацию существующего объекта недвижимости.

Статья 14 федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» целями рационального использования земель и их охраны называет совершенствование распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территорий и определения иных направлений рационального использования земель и их охраны .... Планирование и организация рационального использования земель

и их охраны в городских и сельских поселениях проводятся в соответствии с градостроительной документацией.

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...

Из анализа топографического плана местности следует, что расположенная с юго-запада от вышеуказанного участка Общества между земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0101170:10796, 63:09:0101170:613, 63:09:0101170:622, территория нераспределенного земельного фонда (земель неразграниченной государственной собственности) в пределах кадастрового квартала 63:09:0101170 в виде прямоугольного клина ориентировочной площадью 184 кв.м., размерами 15 на 12 метров, имеет незначительную площадь, что исключает ее самостоятельное использование в соответствии с разрешенными согласно Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти видами использования и установленными для них предельными размерами земельных участков и процентами застройки.

В частности, согласно ст. 37 Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти, в зоне Ж-4 «Зона многоэтажной жилой застройки»:

Минимальная площадь земельных участков для:

1.1. многоквартирных многоэтажных жилых домов - принимается из расчета 0,64 кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений;

1.2. общественных зданий - не подлежит ограничению настоящими Правилами;

1.3. объектов пожарной охраны - не подлежит ограничению настоящими Правилами.

2. Максимальная площадь земельных участков для:

2.1. многоквартирных многоэтажных жилых домов - не подлежат ограничению настоящими Правилами;

2.2. объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения в жилой зоне - 0,9 га на 1 тыс. чел.;

2.3. общественных зданий - не подлежит ограничению настоящими Правилами;

2.4. объектов пожарной охраны - не подлежит ограничению настоящими Правилами.

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

6.1. многоквартирных многоэтажных жилых домов:

- при новом строительстве - 40%;

- при реконструкции - 60%;

6.2. общественных зданий:

- при новом строительстве - 40%;

- при реконструкции - 60%;

6.3. объектов (сооружений) инженерно-технического обеспечения - не подлежит ограничению настоящими Правилами;

6.4. объектов пожарной охраны - не подлежит ограничению настоящими Правилами.

10. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:

10.1. многоквартирных среднеэтажных жилых домов - установлены в статье 36 настоящих Правил;

10.2. объектов образовательного и учебно-воспитательного назначения - установлены в статье 39 настоящих Правил;

10.3. гаражей и стоянок - установлены в статье 57 настоящих Правил;

10.4. объектов здравоохранения - установлены в статье 44 настоящих Правил;

10.5. объектов торгового назначения - установлены в статье 46 настоящих Правил;

10.6. объектов административно-делового назначения - установлены в статье 41 настоящих Правил.

Например, согласно статье 46 настоящих Правил, для объектов торгового назначения минимальный предельный размер земельного участка, а именно, для отдельно стоящих магазинов с торговой площадью до 250 кв. м - 0,08 га на 100 кв. м торговой площади (п.п.1.3 п.4).

Тем самым, для различных видов объектов капитального строительства, предельный процент застройки варьируется в основном от 30 до 60 %, тем самым, учитывая площадь территории нераспределенного земельного фонда (земель неразграниченной государственной собственности) в пределах кадастрового квартала 63:09:0101170, а именно, 184 кв.м., площадь застройки должна составить от 55,2 до 110,4 кв.м., что является крайне незначительным размером для самостоятельного объекта недвижимости, и представляется нерациональным с градостроительной и экономической точек зрения.

Также, площадь территории нераспределенного земельного фонда является меньшей, чем минимальный предельный размер земельного участка для основных видов разрешенного использования в территориальной зоне.

Более того, в границах данной территории располагаться магистральные линии связи, сборные (диаметром 300 м) сети ливневой канализации, а также оконечные подводящие тепловые сети (диаметром 80 мм).

Согласно п. 10 Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 № 578, в городах и других населенных пунктах прохождение трасс подземных кабельных линий связи определяется по табличкам на зданиях, опорах воздушных линий связи, линий электропередач, ограждениях, а также по технической документации. Границы охранных зон на трассах подземных кабельных линий связи определяются владельцами или предприятиями, эксплуатирующими эти линии.

Согласно п. 48 Правил, в пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радификации, юридическим и физическим лицам запрещается:

а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);

б) производить геолого-съёмочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия;

е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации;

ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.

Согласно п. 49 Правил, юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности:

а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;

б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;

г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала;

е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).

Согласно табл. 12.5 и п. 12.35 СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, минимальные расстояния по горизонтали (в свету) от подземных инженерных сетей самотечной канализации (бытовая и дождевая) до фундаментов зданий и сооружений составляют 3 м в каждую сторону от канализации.

Согласно п. 4 Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденных приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ № 197 от 17.08.1992 г., охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Согласно п.п. 5,6 Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей, в пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту: загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы; устраивать спортивные и игровые площадки,



неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.; производить работы ударными механизмами. В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается: производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений; производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы; производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий; сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

Тем самым, конфигурация данных зон с особыми условиями использования территории крайне затрудняют возможность строительства в своих пределах и ограничивает варианты допустимого размещения объекта и возможные варианты размеров объекта, что приводит к нецелесообразности какого-либо самостоятельного строительства на данной территории.

Более того, т.к. вышеуказанная территория проектирования расположена в пределах в зоне с особыми условиями использования территории с реестровым номером 63:9-6.247 «Третий пояс зоны санитарной охраны источников водоснабжения», ранее установленной в Карте зон с особыми условиями использования территории в составе Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059, и внесенной в ЕГРН 25.02.2014 г. в качестве зоны санитарной охраны источников водоснабжения вокруг водозабора «Соцгородской».

Согласно п. 3.2.2 СанПиН 2.1.4.1110-02. 2.1.4. Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Санитарные правила и нормы", утв. главным государственным санитарным врачом РФ 26.02.2002), предусмотрены в т.ч. следующие мероприятия по второму и третьему поясам:

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора (п.п. 3.2.2.2).

Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод (п.п. 3.2.2.4).

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Следовательно, на основании вышеизложенного, учитывая сложившуюся ситуацию землепользования, целесообразно устранение вышеописанной неровности границы, создающей неудобства в использовании земельного участка, не отвечающей целям рационального использования земель и затрудняющей эксплуатацию существующего объекта недвижимости, путем перераспределения находящегося в аренде (неразграниченной государственной собственности) земельного участка с кадастровым

номером 63:09:0101170:10796 площадью 1880 кв.м. с видом разрешенного использования «магазины» и прилегающих земель неразграниченной государственной собственности в юго-западной части кадастрового квартала 63:09:0101170 площадью 184 кв.м, и в результате перераспределения будет образован земельный участок ЗУ1 площадью 2064 кв.м. с видом разрешенного использования «магазины (4.4)», установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Тольятти (решение Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059) в качестве одного из основных видов разрешенного использования в территориальной зоне Ж-4 «Зона многоэтажной жилой застройки», в пределах которой расположен образуемый участок.

В результате предложенного в настоящем Проекте межевания территории способа образования земельного участка, а, именно, варианта перераспределения, отраженного в Чертеже межевания территории, достигаются предусмотренные п. 6 ст. 11.9, п.п. 4 п. 1 ст. 39.27 Земельного Кодекса РФ цели, в частности, устраняются выявленные неудобства использования и неровности границ, сокращается количество угловых точек границы, границы образуемого земельного участка не содержат признаков невозможности размещения объектов недвижимости и других препятствующим рациональному использованию и охране земель недостатков, не превышаются установленные предельные максимальные размеры земельных участков.

Обеспечение доступа к землям (земельным участкам) или территориям общего пользования, осуществляется для образуемого участка ЗУ1 от внутриквартального проезда со стороны проспекта Степана Разина путем непосредственного примыкания.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений настоящим Проектом межевания территории не устанавливаются по причине отсутствия в настоящем Проекте планируемых к размещению объектов капитального строительства или образования новых элементов планировочной структуры.

Границы публичных сервитутов на Чертеже не отражены, т.к. в границах территории проектирования указанные объекты (публичные сервитуты) не установлены.

Чертеж межевания территории выполнен в масштабе 1:500 на топографической основе планшета масштаба 1:500.

Земельные участки, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости на момент разработки документации по планировке территории, учтены в документации.

Границы образуемого земельного участка ЗУ1, отображены на Утверждаемом чертеже межевания территории.

## **6.ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПОДЛЕЖАЩИЕ ОБРАЗОВАНИЮ. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ.**

Проектом межевания подлежит образованию 1 (один) земельный участок.

Ниже приведены сведения, необходимые для проведения государственного кадастрового учета земельного участка, в том числе возможные способы его образования.

### **1. ЗУ1**

Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101170:10796, находящегося в государственной

неразграниченной собственности, с землями, находящимися в неразграниченной государственной собственности, в пределах кадастрового квартала 63:09:0101170.

**Категория земель:** земли населенных пунктов.

**Условный номер:** ЗУ1.

**Площадь:** 2064 кв.м.

**Местоположение:** Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, г. Тольятти, проспект Степана Разина, земельный участок №62.

**Вид разрешенного использования:** магазины (4.4).

**Способ образования:** перераспределение земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101170:10796, находящегося в государственной неразграниченной собственности, с землями, находящимися в неразграниченной государственной собственности, в пределах кадастрового квартала 63:09:0101170.

Геодезические координаты образуемого земельного участка приведены в Каталоге координат характерных точек (*Таблица № 1*). Координаты даны с точностью до +0,01 м в местной системе координат МСК-63.

## 7. КООРДИНАТЫ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Каталог координат образуемого земельного участка ЗУ1

*Таблица №1*

Номер точки	Координаты		Дирекционный угол, <i>градусы минута секунда</i>	Расстояние, м
	X	Y		
1	421876,40	1317104,58		
2	421875,78	1317108,81	98°20'19"	4,28
3	421868,95	1317107,85	188°00'03"	6,90
4	421841,25	1317103,97	187°58'25"	27,97
5	421837,61	1317131,42	97°33'13"	27,69
6	421800,45	1317125,81	188°35'06"	37,58
7	421805,75	1317087,5	277°52'36"	38,67
8	421805,82	1317087,02	278°17'50"	0,49
9	421807,45	1317075,24	277°52'41"	11,89
10	421844,54	1317080,79	8°30'37"	37,50
11	421841,82	1317099,71	98°10'51"	19,11
1	421876,40	1317104,58	8°00'59"	34,92
<b>Площадь - 2064 кв.м</b>				

## 8. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в проекте межевания территории отсутствуют.

**9. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ,  
В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Ниже представлен перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

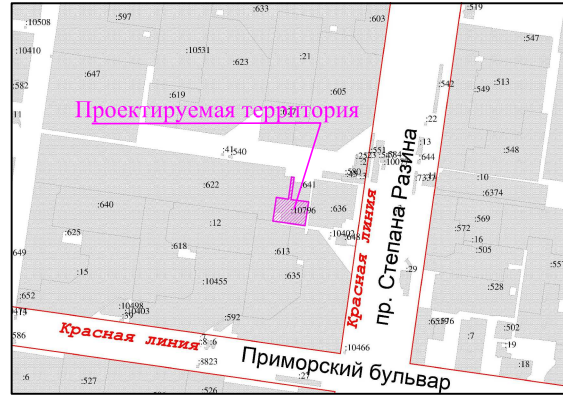
Каталог координат характерных точек границ территории

*Таблица №2*

Номер точки	Координаты		Дирекционный угол, <i>градусы минута секунда</i>	Расстояние, м
	X	Y		
1	421876,40	1317104,58		
2	421875,78	1317108,81	98°20'19"	4,28
3	421868,95	1317107,85	188°00'03"	6,90
4	421841,25	1317103,97	187°58'25"	27,97
5	421837,61	1317131,42	97°33'13"	27,69
6	421800,45	1317125,81	188°35'06"	37,58
7	421805,75	1317087,50	277°52'36"	38,67
8	421805,82	1317087,02	278°17'50"	0,49
9	421807,45	1317075,24	277°52'41"	11,89
10	421844,54	1317080,79	8°30'37"	37,50
11	421841,82	1317099,71	98°10'51"	19,11
1	421876,40	1317104,58	8°00'59"	34,92
<b><i>Площадь - 2064 кв.м</i></b>				

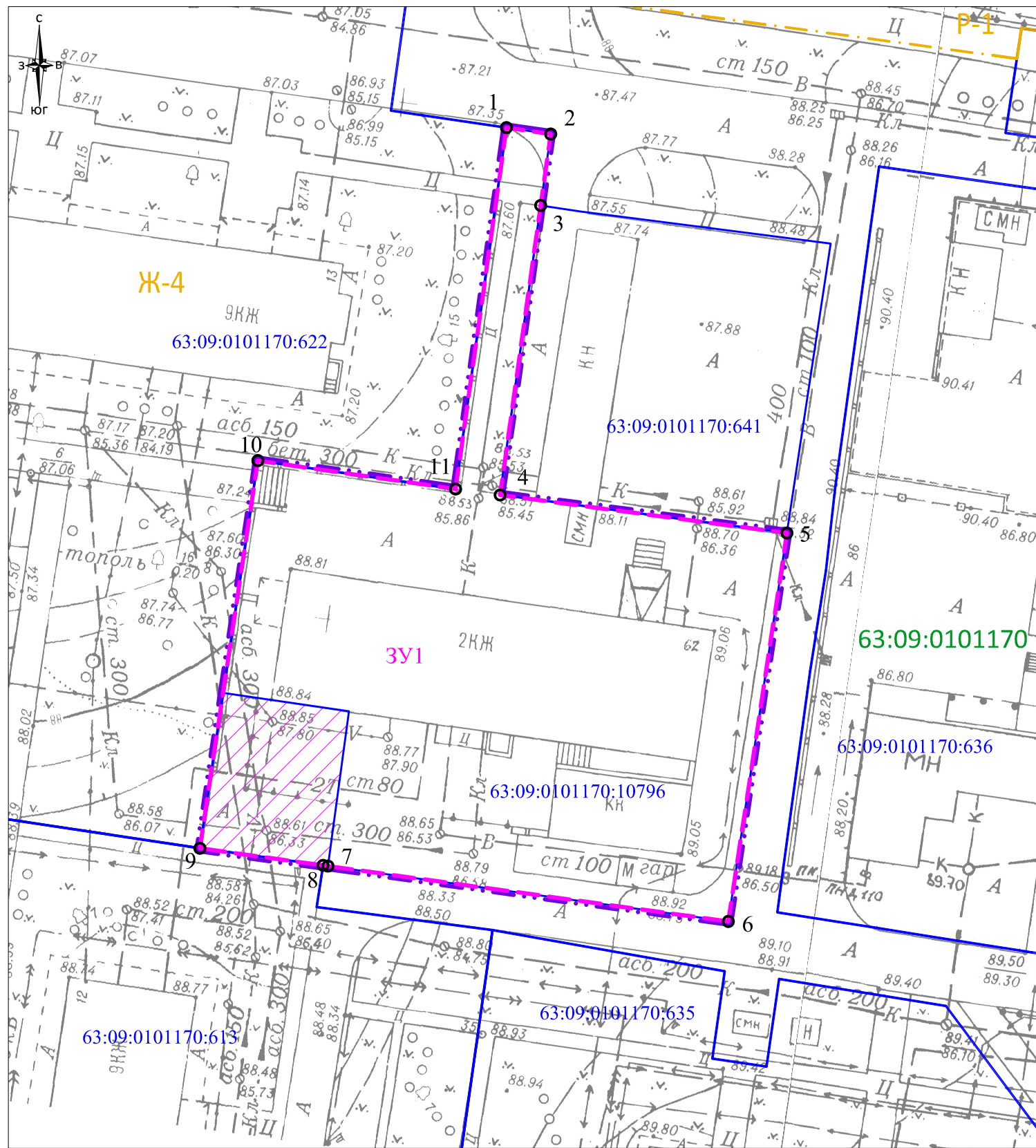
## **Раздел 2. Графические материалы**

Ситуационный план



Перечень и сведения об образуемых земельных участках

№ п/п	Условный номер образуемого участка	Площадь образуемого участка (кв.м.)	Категория земель	Адрес (описание местоположения)	Наименование территориальной зоны	Планируемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Возможные способы образования
1	ЗУ1	2064	земли населенных пунктов	Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, г. Тольятти, проспект Степана Разина, земельный участок №62	Ж-4. Зона многоэтажной жилой застройки	Магазины (4.4)	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101170:10796, находящегося в неразграниченной государственной собственности, с землями, находящимися в государственной неразграниченной собственности, в пределах кадастрового квартала 63:09:0101170



Примечания:

- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений на Чертеже межевания территории не отражены, т.к. указанные линии не установлены.
- Границы публичных сервитутов на Чертеже межевания территории не отражены, т.к. в границах территории проектирования указанные территории отсутствуют.

Координаты поворотных точек образуемого земельного участка ЗУ1

№	X	Y	Длина	Дир. угол
1	421876.40	1317104.58		
2	421875.78	1317108.81	55.53	8°08'51"
3	421868.95	1317107.85	36.57	8°08'36"
4	421841.25	1317103.97	14.77	97°51'41"
5	421837.61	1317131.42	3.78	97°54'56"
6	421800.45	1317125.81	43.70	97°51'54"
7	421805.75	1317087.50	1.98	97°50'36"
8	421805.82	1317087.02	2.06	98°05'27"
9	421807.45	1317075.24	92.42	187°31'24"
10	421844.54	1317080.79	67.29	278°08'32"
11	421841.82	1317099.71	19.12	98°10'51"
1	421876.40	1317104.58	34.92	8°00'59"

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
- Граница земельного участка, площадью - 2064 кв.м., образуемого в результате перераспределения земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности и земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101170:10796, площадью - 1880 кв.м., находящегося в неразграниченной государственной собственности
- 1. Поворотная точка образуемого земельного участка
- Часть образуемого земельного участка, перераспределяемая из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, площадью - 184 кв.м.
- 63:09:0101170:10796 Граница земельного участка, сведения о границе которого содержатся в ЕГРН
- 63:09:0101170 Номер кадастрового квартала
- Ж-4 Граница и наименование территориальной зоны

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подп.	Дата	ДПТ-ПМТ			
						Проект межевания территории, в границах элемента планировочной структуры - 7 квартала Автозаводского района г.Тольятти Самарской области, ограниченной с запада - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0101170:622, с севера - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0101170:622, северной границей земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101170:10796, земельным участком с кадастровым номером 63:09:0101170:641, с востока - восточной границей земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101170:10796, с юга - южной границей земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101170:10796, земельным участком с кадастровым номером 63:09:0101170:613			
Проверил		Фейгина И.Г.		<i>И.Г. Фейгина</i>	02.2023	Чертеж межевания территории Утверждаемая часть	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Елисеев Е.М.		<i>Е.М. Елисеев</i>	02.2023		ПМТ	1	1
Разработал		Краснова С П		<i>С.П. Краснова</i>	02.2023				
						М 1:500 Система координат МСК-63, зона 1	ООО "П.И.К." г. Тольятти 2023г.		