

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ООО «П.И.К.»

Заказчик:
ООО «Ловчий плюс»

Проект межевания территории, расположенной: Самарская область, г.Тольятти, Комсомольский район, восточнее мкр. Жигулевское море, в пределах кадастрового квартала 63:09:0204067.

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

г. Тольятти
2024 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ООО «П.И.К.»

Заказчик:
ООО «Ловчий плюс»

Проект межевания территории, расположенной: Самарская область, г.Тольятти, Комсомольский район, восточнее мкр. Жигулевское море, в пределах кадастрового квартала 63:09:0204067.

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

Генеральный директор



И.Г. Фейгина

г. Тольятти
2024 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

Номер книги	Наименование	Примечание
Проект межевания территории. Утверждаемая часть		
Том 1	Раздел 1. Пояснительная записка	
	Раздел 2. Графические материалы	
Проект межевания территории. Материалы по обоснованию		
Том 2	Раздел 3. Графические материалы	
	Раздел 4. Приложения	
Инженерные изыскания		
Том 3	Раздел 5. Инженерно-геодезические изыскания	

СОДЕРЖАНИЕ:

Стр.

Раздел 1. Пояснительная записка

- | | |
|--|-------|
| 1. Общие данные _____ | 6 |
| 2. Нормативная база _____ | 7 |
| 3. Сведения об использованных материалах _____ | 7 |
| 4. Анализ сложившегося землепользования и застройки территории _____ | 7-8 |
| 5. Обоснование решений проекта межевания территории в части образуемых участков _____ | 8-17 |
| 6. Земельные участки, подлежащие образованию. Перечень и сведения о площади. _____ | 17 |
| 7. Координаты образуемых земельных участков _____ | 17-18 |
| 8. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования _____ | 18 |
| 9. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории _____ | 18-20 |

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: Самарская область, г.Тольятти, Комсомольский район, восточнее мкр. Жигулевское море, в пределах кадастрового квартала 63:09:0204067, разработан ООО «П.И.К.» на основании постановления администрации городского округа Тольятти от 22.04.2024 г. № 733-п/1, согласованных 08.05.2024г. Департаментом градостроительной деятельности администрации г.о.Тольятти и заказчиком ООО «Ловчий плюс» Заданий на разработку документации по планировке территории (ПМТ) и на выполнение инженерно-геодезических изысканий.

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.

В частности, согласно ч.1 ст.43 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры.... Фраза «в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры» не исключает возможность разработки проекта межевания территории не на весь элемент планировочной структуры целиком, а на его часть.

Данный вывод подтверждается разъяснениями Минстроя РФ, которое в своем письме от 22.05.2018 № 22835-ОГ/09 отметило, что «ГрК РФ не содержит запрета на подготовку ПМТ в отношении части существующего элемента планировочной структуры либо отдельного земельного участка...».

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 образуемого земельного участка и координаты его поворотных точек. Планировочные решения по образованию земельного участка 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 инженерно-геодезических изысканий, выполненных в 2024 г. ООО «ГОРПРОЕКТ», которые включены в раздел 5. «Инженерно-геодезические изыскания».

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) Инженерно-геодезические изыскания (топографическая съемка), выполненные ООО «ГОРПРОЕКТ» в 2024 г. (№ 64-06/24-ИГДИ, нанесено в фонд инженерных изысканий г.о.Тольятти 12.07.2024 г).
- 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 63:09:0204067 и территориально относится к Комсомольскому району.

В частности, данная территория расположена восточнее мкр. Жигулевское море, в бывшем карьере.

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 подъездному пути от улицы Бориса Коваленко.

Территория, на которую разработан Проект межевания территории, согласно сведениям ЕГРН, согласно сведениям ЕГРН, полностью расположена в зонах с особыми условиями использования территории с реестровыми номерами 63:09-6.364 и 63:09-6.203 «Третий пояс зоны санитарной охраны источников водоснабжения», ранее установленных 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 внесенных в ЕГРН 25.02.2014, 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....

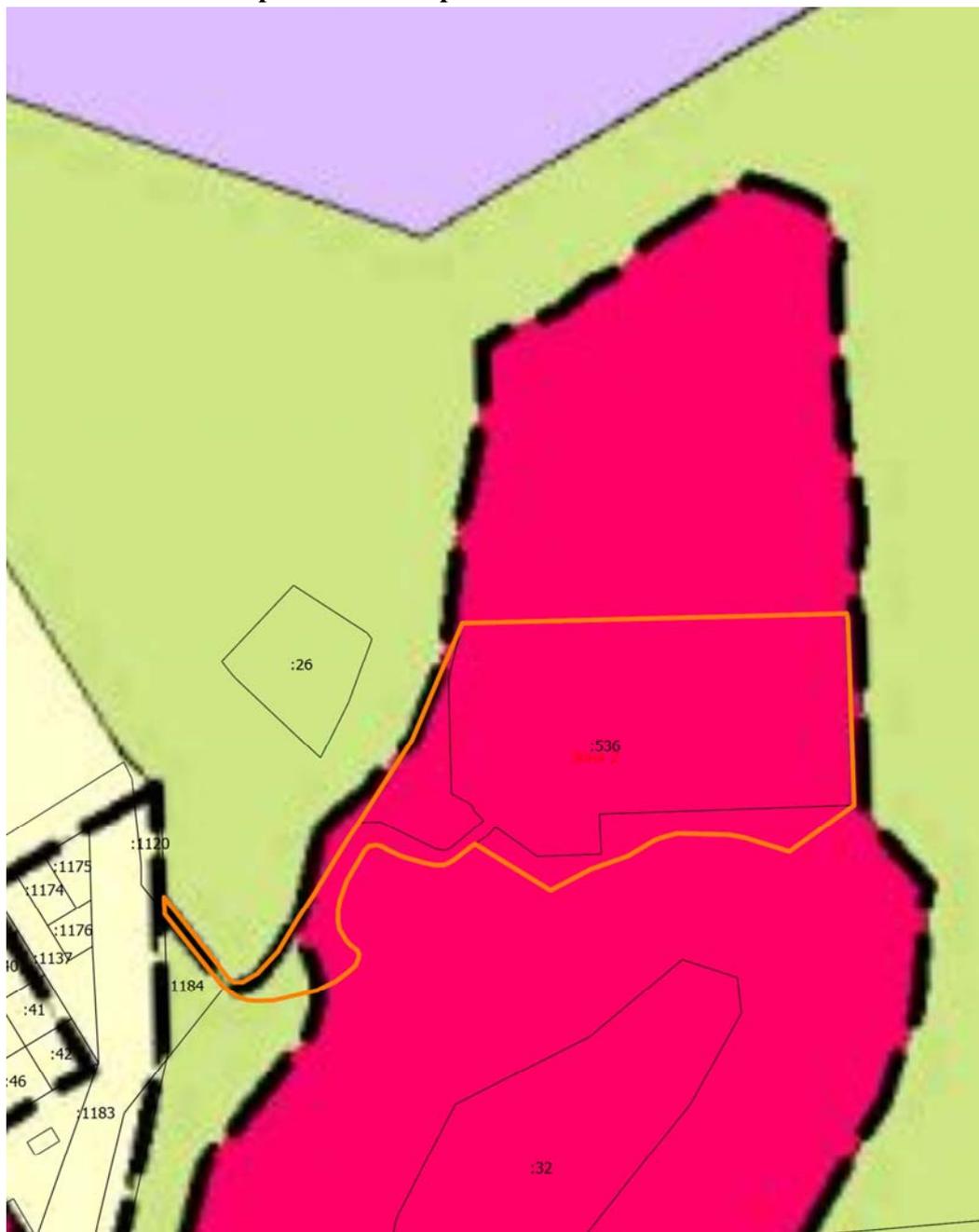
Граница территории, в отношении которой разработан проект межевания территории, расположена за пределами элемента планировочной структуры, а именно, мкр. Жигулевское море Комсомольского района г.о. Тольятти.

В тоже время, указанная территория не определена согласно документам территориального планирования и Опорного плана городского округа Тольятти как отдельный элемент планировочной структуры, в связи с чем это что надлежащим образом отражено в Чертеже межевания территории, а, именно, границы элемента планировочной структуры не отражены на Чертеже.

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 в основном отнесена к общественно-деловой зоне, и крайне незначительно, в юго-западном углу, к рекреационной зоне.

Данное функциональное зонирование территории как общественно-деловой зоны полностью соответствует ситуации сложившегося землепользования (спорткомплекс стрельбища) и застройки территории.

Фрагмент Генерального плана г.о. Тольятти



Условные обозначения:

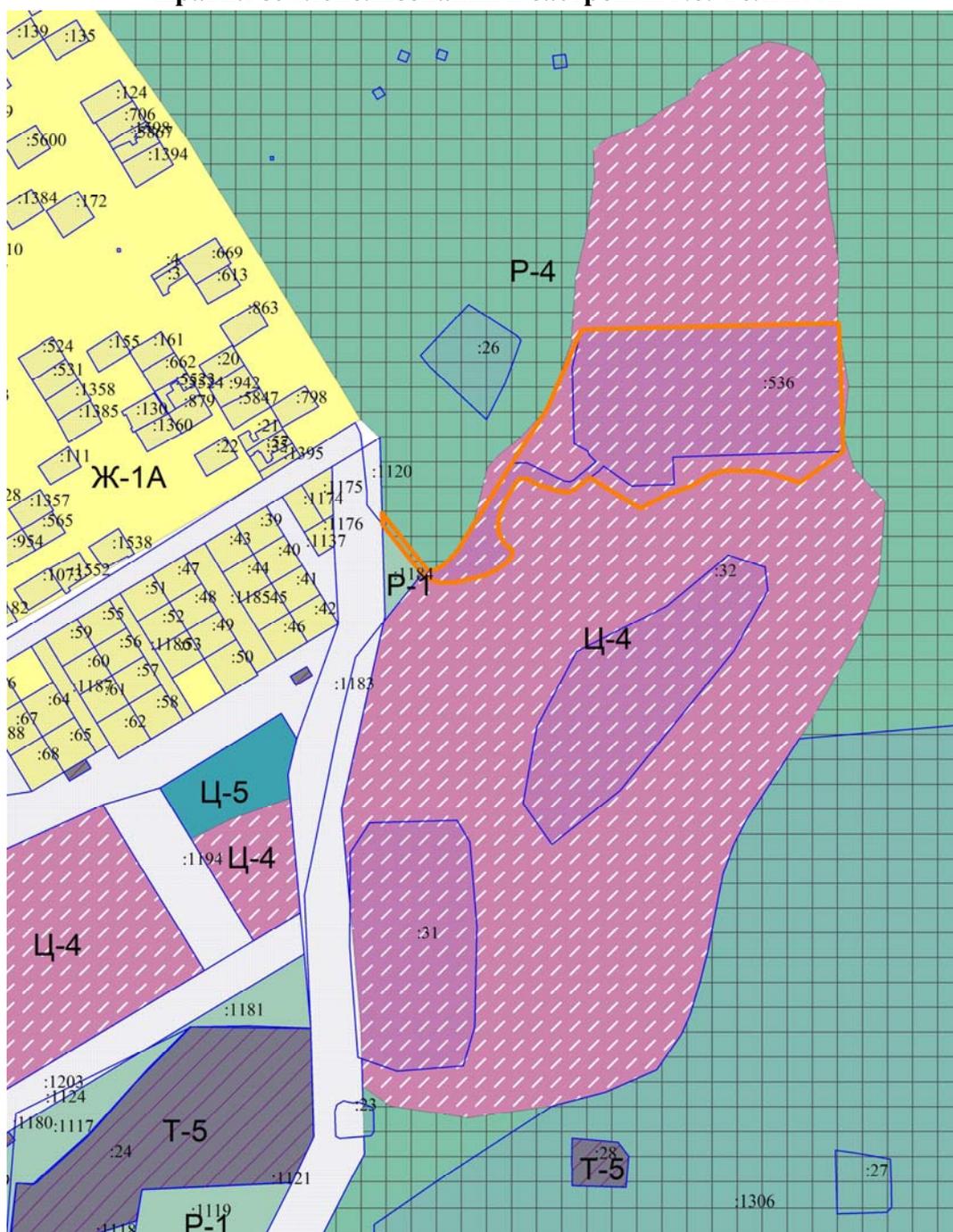
- Границы земельных участков по сведениям ЕГРН
- Границы проектирования площадью - 32178 кв.м

Функциональные зоны

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

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, в основном установлена территориальная зона Ц-4 «Зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения», а также крайне незначительно, в юго-западном углу, в территориальной зоне Р-1 «Зона территорий озеленения общего пользования».

Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки г.о. Тольятти



Условные обозначения:

- Границы земельных участков по сведениям ЕГРН
- Границы проектирования площадью - 32178 кв.м

Условные обозначения:

Жилые зоны		Зоны рекреационного назначения	
Ж-1А	Зона коттеджной застройки	Р-1	Зона территорий озеленения общего пользования
Ж-1Б	Зона усадебной застройки	Р-1А	Зона культуры и отдыха
Ж-2	Зона малоэтажной жилой застройки	Р-1П	Зона парков
Ж-3	Зона среднеэтажной жилой застройки	Р-2	Зона рекреационно-ландшафтных территорий
Ж-4	Зона многоэтажной жилой застройки	Р-3	Зона отдыха
Ж-5	Зона смешанной жилой застройки	Р-4	Зона городских лесов и лесопарков
Ж-6	Зона объектов дошкольного, начального общего среднего (полного) общего образования	Р-5	Зона особо охраняемых природных территорий
Общественно-деловые зоны			
Ц-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения		
Ц-1А	Зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения		
Ц-2	Зона объектов среднего и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений		
Ц-3	Зона объектов здравоохранения и социального обеспечения		
Ц-4	Зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения		
Ц-5	Зона объектов торговли		
Ц-6	Зона культовых объектов		

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 данной территории расположен арендуемый ООО «Ловчий плюс» сроком на 49 лет (с 06.08.2015) земельный участок с кадастровым номером 63:09:0204067:536 площадью 26488 кв.м. с местоположением: Самарская область, г.Тольятти, мкр. Жигулевское море, с разрешенным использованием «для дальнейшей эксплуатации Временный спорткомплекс по открытой стендовой и закрытой пулевой стрельбе».

На вышеуказанном земельном участке расположены объекты недвижимости спорткомплекса по открытой стендовой и закрытой пулевой стрельбе по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Комсомольский р-н, ул. Бориса Коваленко, д.73.

Площадка ООО «Ловчий плюс» является крупнейшим комплексом на территории Самарской области по развитию стрелкового спорта в таких видах стендовой и практической стрельбы как: скит, спортинг, спортинг-компакт, спортинг-дуплет, пистолет.

ООО «Ловчий плюс» уже на протяжении двух десятков лет ежегодно участвует в спортивных мероприятиях как регионального (Кубок, Чемпионат, Первенство Самарской области; Чемпионат Поволжья), так и федерального (Кубок, Чемпионат России) значения по стендовой и практической стрельбе, не говоря о том, что комплекс ООО «Ловчий плюс» используется на постоянной основе в качестве тренировочной базы для спортсменов-профессионалов в сфере стрелкового спорта, а также спортсменов-любителей. Площадка стрельбища ООО «Ловчий плюс» включена в Федеральный реестр спортивных сооружений стрелкового спорта Минспорта России, в реестр Стрелкового союза России, в реестр Федерации практической стрельбы России.

Территория разработки ПМТ ориентировочной площадью проектирования в 3,2 га была определена в постановлении администрации городского округа Тольятти от 22.04.2024 г. № 733-п/1 с учетом площади той части земельного участка с кадастровым номером 63:09:0204067:536, которая в т.ч. занята местами общего пользования (подъездной дорогой), с целью необходимой проработки и обоснования проектных решений, подлежащих принятию на основании результатов планируемых к выполнению инженерно-геодезических изысканий.

Анализ схемы сложившегося землепользования (границ земельных участков по сведениям ЕГРН) в Чертеже межевания территории отражает следующие неудобства в использовании, а также нарушения ст. 11.9 Земельного кодекса РФ.

Непосредственно с запада, севера и юга относительно вышеуказанного участка с кадастровым номером 63:09:0204067:536 до границ территориальной зоны Ц-4 располагается территория нераспределенного земельного фонда (земель неразграниченной государственной собственности) в пределах кадастрового квартала 63:09:0204067.

Территория разработки ПМТ расположена в основном в границах территориальной зоны Ц-4 «Зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения», установленной Правилами землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденными решением Думы г.о.Тольятти от 24.12.2008 г. № 1059.

Частично, границы ранее сформированного Администрацией г.о.Тольятти и в последующем предоставленного в аренду Обществу земельного участка с кадастровым номером 63:09:0204067:536, по которой определена территория проектирования, расположены незначительно (на 291 кв.м. из 26488 кв.м.) за пределами территориальной зоны Ц-4, а именно, в территориальной зоне Р-1 «Зона территорий озеленения общего пользования», что нарушает требование принадлежности отдельного земельного участка к одной территориальной зоне (ч.3 ст.31 Градостроительного кодекса РФ, п.2 ст.85 Земельного кодекса РФ).

Данное обстоятельство, в соответствии с п.2 ст.85 Земельного кодекса РФ, препятствует изменению вида разрешенного использования и внесению в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:09:0204067:536 сведений о виде разрешенного использования «Спорт (5.1)», предусмотренного как градостроительным регламентом территориальной зоны Ц-4 «Зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения», так и «Классификатором видов разрешенного использования земельных участков», утвержденного приказом Росрестра от 10.11.2020 №П/0412.

Вышеуказанный земельный участок в своей юго-западной стороне, как уже отмечалось выше, имеет характерный излом границы, вклинивающийся в земли неразграниченной государственной собственности, в т.ч. выходящий за пределы территориальной зоны Ц-4 и пересекающий границы территориальной зоны Р-1 «Зона территорий озеленения общего пользования».

С севера земельного участка с кадастровым номером 63:09:0204067:536 располагаются различные стрелковые сооружения для стрельбы по мишеням, в т.ч. поля излета стрельбища.

Распоряжением заместителя главы г.о.Тольятти от 23.11.2023 № 9515-p/5 было выдано ООО «Ловчий плюс» сроком до 14.11.2028 г. разрешение № 63-09-1340-2023 на использование земель без предоставления земельного участка и установления сервитута для размещения спортивной площадки стрельбища площадью 37711 кв.м (см. Материалы по обоснованию Проекта межевания территории (Раздел 4. Приложения).

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 существующая конфигурация земельного участка с кадастровым номером 63:09:0204067:536 не позволяет осуществлять рациональное использование земель.

Расположенная с запада, юго-запада и юга от вышеуказанного участка Общества территория нераспределенного земельного фонда (земель неразграниченной государственной собственности) в пределах кадастрового квартала 63:09:0204067 в виде различных клинообразных фрагментов общей площадью 3426 кв.м 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. 45 Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти, в зоне Ц-4. Зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальные размеры земельных участков для:

1.1. физкультурно-оздоровительных сооружений - принимается из расчета 0,7 га - 0,9 га на 1 тыс. чел.;

2. Максимальные размеры земельных участков для:

2.1. физкультурно-оздоровительных сооружений - не подлежат ограничению настоящими Правилами;

3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - не подлежат ограничению настоящими Правилами.

4. Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей для:

4.1. общественных зданий - 1 - 16;

5. Предельная (минимальная и максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для:

5.1. общественных зданий - 4 - 69;

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

6.1. общественных зданий:

- при новом строительстве - 40%;
- при реконструкции - 60%;

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

Тем самым, площадь территории нераспределенного земельного фонда является меньшей, чем минимальный предельный размер земельного участка для основных видов разрешенного использования в территориальной зоне (минимум 0,7 га, т.е. 7000 кв.м).

Также, выявлено, что границы ранее сформированного Администрацией г.о.Тольятти и в последующем предоставленного в аренду ООО «Ловчий плюс» земельного участка с кадастровым номером 63:09:0204067:536, расположены незначительно (на 291 кв.м. из 26488 кв.м.) за пределами территориальной зоны Ц-4, а именно, в территориальной зоне Р-1 «Зона территорий озеленения общего пользования», а также на 1 кв.м. в территориальной зоне Р-4 «Зона городских лесов» (в северо-восточном углу участка), что нарушает требование принадлежности отдельного земельного участка к одной территориальной зоне (ч.3 ст.31 Градостроительного кодекса РФ, п.2 ст.85 Земельного кодекса РФ).

Более того, в границы земельного участка с кадастровым номером 63:09:0204067:536 включена территория подъездного пути от улицы Бориса Коваленко в виде характерного излома границы, вклинивающегося в земли неразграниченной государственной собственности, в т.ч. выходящего за пределы территориальной зоны Ц-4 и пересекающего границы территориальной зоны Р-1 «Зона территорий озеленения общего пользования».

Включение данной территории в земельный участок представляется необоснованным, т.к., во-первых, у ООО «Ловчий плюс» отсутствует право собственности на сооружение подъездного пути (подъездной дороги), а во-вторых, данная территория должна быть квалифицирована как земли (территории) общего пользования, т.к. ее посредством осуществляется в т.ч. проезд к прилегающим городским лесам и карьере, расположенному южнее стрельбища.

Согласно «Требований к помещениям и участкам местности, специально приспособленным для спортивной стрельбы», утвержденных приказом Минспорта России от 22 ноября 2018 г. № 955:

- К помещениям, специально приспособленным для спортивной стрельбы, относятся: крытые тиры; полуоткрытые тиры. К участкам местности, специально приспособленным для спортивной стрельбы, относятся: открытые тиры; открытые стрельбища (п. 4);

- Крытый тир оборудуется пуленепробиваемыми (защитными) стенами или боковыми валами, потолком, полами и пулеулавливателем, который располагается за мишенью, конструкционные характеристики которых не позволяют пуле от прямых выстрелов проникать сквозь них (п.5);

- Полуоткрытый тир оборудуется пулеприемным валом или пулеулавливателем за линией мишеней, боковыми валами или пуленепробиваемыми (защитными) стенами и поперечными перехватами поверху (п.6);

- Размеры безопасных (излетных) зон открытых тиров определяются по направлению стрельбы в зависимости от характеристик оружия, используемого в открытом тире, с учетом топографических (ландшафтных и рельефных) особенностей, включая размеры пулеприемных валов и наличие пуленепробиваемых боковых земляных валов, снижающих разлет (рикошет) и обеспечивающих безопасное функционирование открытого тира (п. 7);

- Минимальная дистанция стрельбы от огневого рубежа (позиции) до мишени в помещениях и на участках местности, указанных в пункте 4 настоящих Требований, определяется правилами соответствующего вида спорта (п. 12). См. утвержденные приказом Минспорта РФ от 08.08. 2019 № 624 правила вида спорта «Практическая стрельба».

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 63:09:0204067:536 площадью 26488 кв.м. с видом разрешенного использования «для дальнейшей эксплуатации Временный спорткомплекс по открытой стендовой и закрытой пулевой стрельбе» и прилегающих земель неразграниченной государственной собственности в пределах кадастрового квартала 63:09:0204067, в результате чего будет образован земельный участок ЗУ1 площадью 26632 кв.м. с видом разрешенного использования «Спорт (5.1)», предусмотренного градостроительным регламентом территориальной зоны Ц-4 «Зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения» в качестве одного из основных видов разрешенного использования в территориальной зоне, 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 препятствующих рациональному использованию и охране земель недостатков, не превышаются установленные предельные максимальные размеры земельных участков, обеспечивается выполнение нормативных требований к участкам местности для спортивной стрельбы.

Обеспечение доступа к землям (земельным участкам) или территориям общего пользования, осуществляется для образуемого участка ЗУ1 путем непосредственного примыкания к землям (земельным участкам) или территориям общего пользования.

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 63:09:0204067:536, находящегося в государственной неразграниченной собственности, с землями, находящимися в неразграниченной государственной собственности, в пределах кадастрового квартала 63:09:0204067.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Условный номер: ЗУ1.

Площадь: 26632 кв.м.

Местоположение: Российская Федерация, Самарская область, город Тольятти, улица Бориса Коваленко, 73.

Вид разрешенного использования: Спорт (5.1).

Способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 63:09:0204067:536, находящегося в государственной неразграниченной собственности, с землями, находящимися в неразграниченной государственной собственности, в пределах кадастрового квартала 63:09:0204067.

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	419353,20	1333780,89		

2	419411,46	1333804,63	22°10'12"	62,91
3	419424,96	1333808,85	17°21'32"	14,14
4	419446,39	1333815,91	18°14'03"	22,56
5	419451,56	1334021,01	88°33'22"	205,17
6	419447,51	1334021,64	171°09'29"	4,1
7	419348,59	1334024,92	178°06'03"	98,97
8	419329,73	1333997,15	235°49'03"	33,57
9	419328,24	1333989,21	259°22'18"	8,08
10	419328,69	1333986,63	279°53'38"	2,62
11	419329,97	1333983,15	290°11'40"	3,71
12	419333,29	1333975,09	292°23'14"	8,72
13	419335,37	1333969,13	289°14'19"	6,31
14	419336,79	1333964,19	286°02'14"	5,14
15	419337,45	1333959,34	277°44'58"	4,89
16	419338,23	1333939,32	272°13'52"	20,04
17	419340,13	1333920,60	275°47'44"	18,82
18	419325,96	1333896,54	239°30'15"	27,92
19	419322,79	1333893,09	227°25'19"	4,69
20	419320,58	1333889,42	238°56'40"	4,28
21	419316,77	1333881,63	243°56'14"	8,67
22	419314,09	1333873,54	251°40'17"	8,52
23	419314,07	1333872,55	268°50'34"	0,99
24	419314,27	1333871,63	282°15'53"	0,94
25	419314,60	1333870,76	290°46'20"	0,93
26	419320,88	1333855,95	292°58'44"	16,09
27	419327,49	1333822,69	281°14'25"	33,91
28	419329,17	1333814,21	281°12'21"	8,64
1	419353,20	1333780,89	305°47'55"	41,08
<i>Площадь - 26632 кв. м</i>				

**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.

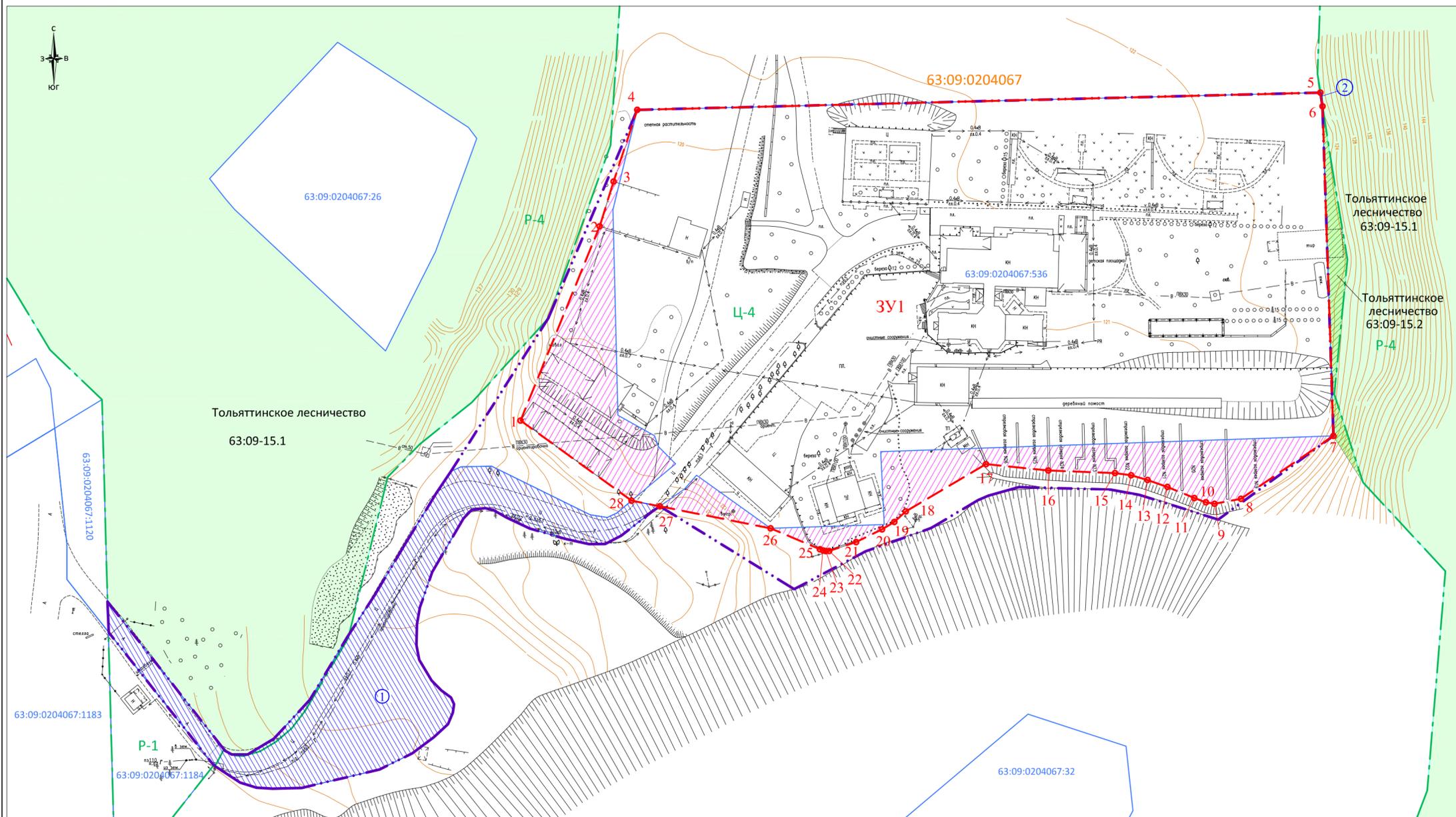
Каталог координат характерных точек границ территории

Таблица №2

Номер точки	Координаты		Дирекционный угол, <i>градусы минута секунда</i>	Расстояние, м
	X	Y		
1	419298,90	1333656,89		
2	419254,18	1333692,14	141°45'13"	56,94
3	419253,02	1333694,20	119°23'03"	2,36
4	419253,02	1333698,93	90°	4,73
5	419257,77	1333706,84	59°00'54"	9,23
6	419269,40	1333717,59	42°44'54"	15,84
7	419288,30	1333728,87	30°49'47"	22,01
8	419300,94	1333737,18	33°19'21"	15,13
9	419316,11	1333746,20	30°44'08"	17,65
10	419331,49	1333755,65	31°34'05"	18,05
11	419337,99	1333760,01	33°51'09"	7,83
12	419383,86	1333789,20	32°28'16"	54,37
13	419446,39	1333815,91	23°07'48"	68
14	419451,56	1334021,01	88°33'22"	205,17
15	419447,51	1334021,64	171°09'29"	4,1
16	419348,59	1334024,92	178°06'03"	98,97
17	419323,52	1333990,33	234°03'59"	42,72
18	419330,91	1333966,66	287°20'20"	24,8
19	419332,49	1333958,07	280°25'20"	8,73
20	419333,23	1333930,50	271°32'15"	27,58
21	419330,64	1333921,29	254°17'35"	9,57
22	419329,34	1333918,25	246°50'49"	3,31
23	419320,95	1333904,14	239°15'49"	16,42
24	419313,97	1333884,48	250°27'12"	20,86
25	419302,63	1333863,04	242°07'29"	24,25
26	419327,49	1333822,69	301°38'15"	47,39
27	419325,95	1333820,48	235°07'48"	2,69
28	419318,68	1333811,11	232°11'34"	11,86
29	419316,17	1333806,29	242°29'31"	5,43
30	419316,14	1333801,45	269°38'42"	4,84
31	419317,65	1333794,52	282°17'32"	7,09
32	419320,84	1333783,63	286°19'37"	11,35
33	419324,20	1333776,56	295°25'09"	7,83
34	419326,38	1333772,69	299°23'34"	4,44
35	419326,95	1333770,24	283°05'49"	2,52
36	419326,40	1333766,16	262°19'21"	4,12
37	419323,86	1333763,75	223°29'44"	3,5
38	419307,78	1333754,38	210°13'47"	18,61
39	419297,21	1333750,69	199°14'39"	11,2

40	419292,16	1333749,78	190°12'54"	5,13
41	419285,90	1333749,62	181°27'51"	6,26
42	419281,43	1333750,48	169°06'35"	4,55
43	419275,23	1333754,20	149°02'10"	7,23
44	419272,27	1333757,13	135°17'31"	4,16
45	419270,15	1333759,97	126°44'26"	3,54
46	419268,09	1333760,92	155°14'33"	2,27
47	419265,55	1333760,53	188°43'45"	2,57
48	419262,12	1333759,10	202°37'54"	3,72
49	419258,26	1333754,85	227°45'11"	5,74
50	419253,37	1333748,33	233°07'48"	8,15
51	419248,55	1333738,57	243°43'03"	10,89
52	419243,00	1333715,15	256°40'05"	24,07
53	419242,78	1333706,49	268°32'41"	8,66
54	419243,08	1333701,62	273°31'30"	4,88
55	419244,63	1333696,69	287°27'12"	5,17
56	419249,83	1333688,74	303°11'18"	9,5
57	419289,64	1333657,27	321°40'24"	50,75
1	419298,90	1333656,89	357°39'	9,27
Площадь - 32178 кв. м				

Раздел 2. Графические материалы



Координаты поворотных точек образуемого земельного участка ЗУ1

№	X	Y	Длина	Дир. угол
1	419353.20	1333780.89		
2	419411.46	1333804.63	62.91	22°10'12"
3	419424.96	1333808.85	14.14	17°21'32"
4	419446.39	1333815.91	22.56	18°14'03"
5	419451.56	1334021.01	205.17	88°33'22"
6	419447.51	1334021.64	4.10	171°09'29"
7	419348.59	1334024.92	98.97	178°06'03"
8	419329.73	1333997.15	33.57	235°49'03"
9	419328.24	1333989.21	8.08	259°22'18"
10	419328.69	1333986.63	2.62	279°53'38"
11	419329.97	1333983.15	3.71	290°11'40"
12	419333.29	1333975.09	8.72	292°23'14"
13	419335.37	1333969.13	6.31	289°14'19"
14	419336.79	1333964.19	5.14	286°02'14"
15	419337.45	1333959.34	4.89	277°44'58"
16	419338.23	1333939.32	20.04	272°13'52"
17	419340.13	1333920.60	18.82	275°47'44"
18	419325.96	1333896.54	27.92	239°30'15"
19	419322.79	1333893.09	4.69	227°25'19"
20	419320.58	1333889.42	4.28	238°56'40"
21	419316.77	1333881.63	8.67	243°56'14"
22	419314.09	1333873.54	8.52	251°40'17"
23	419314.07	1333872.55	0.99	268°50'34"
24	419314.27	1333871.63	0.94	282°15'53"
25	419314.60	1333870.76	0.93	290°46'20"
26	419320.88	1333855.95	16.09	292°58'44"
27	419327.49	1333822.69	33.91	281°14'25"
28	419329.17	1333814.21	8.64	281°12'21"
1	419353.20	1333780.89	41.08	305°47'55"

Перечень и сведения об образуемых земельных участках

№ п/п	Условный номер образуемого участка	Площадь образуемого участка (кв.м.)	Категория земель	Наименование территориальной зоны	Планируемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Возможные способы образования
1	ЗУ1	26632	земли населенных пунктов	Ц-4. Зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения	Спорт (5.1)	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 63:09:0204067:536, находящегося в неразграниченной государственной собственности, с землями, находящимися в неразграниченной государственной собственности, в пределах кадастрового квартала 63:09:0204067

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
- ЗУ1 Граница земельного участка площадью 26632 кв.м., образуемого в результате перераспределения земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности и части площадью 23206 кв.м. земельного участка с кадастровым номером 63:09:0204067:536, находящегося в государственной неразграниченной собственности
- 1o Поворотная точка образуемого земельного участка
- Часть образуемого земельного участка, перераспределяемая из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, площадью 3426 кв.м.
- 1 Часть земельного участка с кадастровым номером 63:09:0204067:536, перераспределяемая в земли неразграниченной государственной собственности, состоящая из двух контуров общей площадью 3283 кв.м.
- 63:09:0204067:536 Граница земельного участка, сведения о границе которого содержатся в ЕГРН
- 63:09:0204067 Номер кадастрового квартала
- Ц-4 Граница и наименование территориальной зоны
- 63:09-15.1 Тольяттинское лесничество на части земель населенных пунктов городского округа Тольятти Самарской области, занятых городскими лесами с реестровым номером 63:09-15.1
- 63:09-15.2 Тольяттинское лесничество на части земель населенных пунктов городского округа Тольятти Самарской области, занятых городскими лесами с реестровым номером 63:09-15.2

Примечания:

1. Красные линии и 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.
2. Границы публичных сервитутов на Чертеже межевания территории не отражены, т.к. в границах территории проектирования указанные территории отсутствуют.

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

ДПТ-ПМТ				
Проект межевания территории, расположенной: Самарская область, г. Тольятти, Комсомольский район, восточнее мкр. Жигулевское море, в пределах кадастрового квартала 63:09:0204067				
Изм.	Кол.уч.	Лист N док	Подп.	Дата
Проверил	Фейгина И.Г.		<i>И.Г. Фейгина</i>	07.2024
ГИП	Елисеев Е.М.		<i>Е.М. Елисеев</i>	07.2024
Разработал	Краснова С.П.		<i>С.П. Краснова</i>	07.2024
Утверждаемая часть			Стадия	Лист
Чертеж межевания территории			ПМТ	1
М 1:1000 Система координат МСК-63, зона 1			Листов 1	
ООО "П.И.К." г. Тольятти 2024г.				