Общество с ограниченной ответственностью

Проектная Фирма

**"СКБ-СтройПроект"**

**СРО-П-021-28082009 от 06 сентября 2017г.**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

**ТЕРРИТОРИИ**

**в границах земельного участка с**

**кадастровым номером 63:09:0101183:26**

**Том 1 (книга)**

**Основная часть**

г.Тольятти

2020г.



**Заказчик:** **ООО СЗ "** **Гранит "**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

**ТЕРРИТОРИИ**

**в границах земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101183:26**

**Ген. директор / А.И. Горбулин/**

**Исполнитель / Т.В. Никирина/**

г. Тольятти

2020г.

**Состав проекта**

- Том 1 (книга) – Проект межевания территории. Утверждаемая часть.

- Том 2 (книга)- Проект межевания территории. Материалы по обоснованию;

- Том 3 (книга) – Материалы по обоснованию. Технический отчет по результатам инженерных изысканий.

**Содержание**

|  |  |
| --- | --- |
| Содержание | 4 |
| Введение | 5 |
| Нормативные ссылки | 6 |
| Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть | 7 |
| 1.Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования | 7 |
| 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 | 9 |
| 3.Вид разрешенного использования образуемых земельных участков | 9 |
| 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) | 9 |
| 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 | 10 |
| 6.Чертежи межевания территории | 11 |
| 7. Прилагаемые документы | 14 |

Пояснительная записка

**Введение**

Подготовкапроекта межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101183:26 (далее по тексту – «Проект межевания территории») осуществляется в 1 этап.

Общая площадь в границах межевания составляет 17216 кв.м.

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 «РОСПРОЕКТ» (г. Тольятти) масштаба 1:500 в 2020г.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с требованием Технического задания, являющегося приложением к Постановлению о разработке Проекта межевания территории, с целью обеспечения устойчивого развития территории и размещения объектов капитального строительства для:

- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- установление границ территорий общего пользования (публичного сервитута) :ЗУ2/чзу1;

- образованием земельных участков путем раздела земельного участка с КН 63:09:0101183:26.

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 соотв. с Правилами землепользования и застройки г.о.Тольятти не подлежат ограничению (соответствуют границам земельных участков);

В пределах проектируемых границ предусмотрено:

- образование земельных участков путем раздела земельного участка с КН 63:09:0101183:26 (:ЗУ1 и :ЗУ2);

- установление границ публичного сервитута (:ЗУ2/чзу1).

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

**При разработке проектного решения в качестве основной законодательной базы и устанавливающих технические требования нормативов использовались:**

# "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016).

# "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016)

# Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" от 24.07.2007 N 221-ФЗ (действующая редакция, 2016)

# Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 06.10.2003 N 131-ФЗ (действующая редакция, 2016)

# Закон Самарской области от 12.07.2006г № 90-ГД «О градостроительной деятельности на территории Самарской области»;

# 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»».

# СП 42.13330.2011 «ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ»

# Постановлением администрации городского округа Тольятти от 27.04.2020г. №1240-п/1 (внес. изм. от 07.08.2020 №2380-п/1) «О подготовке проекта межевания территории».

# Приказ Министерства экономического развития РФ от 24 ноября 2008 г. N 412 "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков".

Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть

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

Цели разработки проекта.

* 1. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.
  2. Установление границ территорий общего пользования (публичного сервитута)
  3. Определение местоположения границ образуемых земельных участков для размещения четырех многоквартирных жилых домов

В пределах территории межевания находятся земельные участки в муниципальной собственности. 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.

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

Проектом межевания территории в целях обеспечения строительства запланированных объектов капитального строительства предусмотрено формирование земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для размещения объектов капитального строительства. Перечень, их основные показатели застройки представлены в таблице 1:

табл. 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Обозначение участков | Вид планируемого использования | Площадь, м2 |
| 1 | 2 | 3 |
| :26:ЗУ1 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) | 6121 |
| :26:ЗУ2 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) | 11096 |

В виду необходимости свободного доступа от земель общего пользования к формируемым участкам под многоквартирными жилыми домами возникла необходимость оформления проездов в виде публичного сервитута в границах земельного участка :ЗУ2/чзу1.

**Образуемый земельный участок :26:ЗУ1**

Земельный участок образован путем раздела земельного участка с КН63:09:0101183:26, в целях предоставления данного участка юридическим/физическим лицам в пользование. Разрешенное использование образуемого участка - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6). Площадь образуемого земельного участка :26:ЗУ1 - 6121 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов.

Каталог координат (МСК-63):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Обозначение характерных точек границы | Координаты, м | |
| Х | Y |
| 1 | 423823.27 | 1319952.85 |
| 2 | 423813.26 | 1320022.81 |
| 3 | 423750.41 | 1320013.82 |
| 4 | 423754.96 | 1319982.63 |
| 5 | 423749.02 | 1319981.76 |
| 6 | 423722.29 | 1319986.70 |
| 7 | 423715.72 | 1319950.88 |
| 8 | 423717.41 | 1319939.02 |
| 1 | 423823.27 | 1319952.85 |

**Образуемый земельный участок :26:ЗУ2**

Земельный участок образован путем раздела земельного участка с КН63:09:0101183:26, в целях предоставления данного участка юридическим/физическим лицам в пользование. Разрешенное использование образуемого участка - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6). Площадь образуемого земельного участка :26:ЗУ2 - 11096 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов.

Каталог координат (МСК-63):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Обозначение характерных точек границы | Координаты, м | |
| Х | Y |
| 8 | 423717.41 | 1319939.02 |
| 7 | 423715.72 | 1319950.88 |
| 6 | 423722.29 | 1319986.70 |
| 5 | 423749.02 | 1319981.76 |
| 4 | 423754.96 | 1319982.63 |
| 3 | 423750.41 | 1320013.82 |
| 2 | 423813.26 | 1320022.81 |
| 9 | 423812.25 | 1320029.90 |
| 10 | 423684.32 | 1320011.36 |
| 11 | 423617.93 | 1320001.74 |
| 12 | 423598.14 | 1319998.86 |
| 13 | 423588.79 | 1319997.51 |
| 14 | 423599.36 | 1319923.59 |
| 8 | 423717.41 | 1319939.02 |

Дополнительные условия: в границах образуемого земельного участка :26:ЗУ2 образуется часть :ЗУ2/чзу1 площадью 1048 кв.м. для обеспечения смежных земельных участков доступом к землям общего пользования. Так же необходимо получение согласия от собственника земельного участка на формирование части и установление публичного сервитута (согласно законодательства РФ).

Каталог координат (МСК-63):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Обозначение характерных точек границы | Координаты, м | |
| Х | Y |
| 1 | 423813.26 | 1320022.81 |
| 2 | 423812.66 | 1320027.02 |
| 3 | 423691.09 | 1320009.64 |
| 4 | 423683.54 | 1320007.37 |
| 5 | 423682.09 | 1320006.06 |
| 6 | 423680.25 | 1320005.41 |
| 7 | 423636.50 | 1319999.08 |
| 8 | 423621.94 | 1319997.58 |
| 9 | 423589.45 | 1319992.90 |
| 10 | 423590.26 | 1319987.23 |
| 11 | 423595.81 | 1319988.02 |
| 12 | 423598.67 | 1319989.72 |
| 13 | 423623.47 | 1319992.83 |
| 14 | 423641.62 | 1319995.06 |
| 15 | 423697.39 | 1320003.18 |
| 16 | 423696.96 | 1320006.15 |
| 17 | 423750.41 | 1320013.82 |
| 1 | 423813.26 | 1320022.81 |

1. 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

Территории общего пользования - проезды в границах проекта, предусмотрено оформить в виде публичного сервитута, без формирования отдельного земельного участка.

Общая площадь территории общего пользования в границах проектируемой площадки составляет 1048 кв.м.

Каталог координат (МСК-63):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Обозначение характерных точек границы | Координаты, м | |
| Х | Y |
| 1 | 423813.26 | 1320022.81 |
| 2 | 423812.66 | 1320027.02 |
| 3 | 423691.09 | 1320009.64 |
| 4 | 423683.54 | 1320007.37 |
| 5 | 423682.09 | 1320006.06 |
| 6 | 423680.25 | 1320005.41 |
| 7 | 423636.50 | 1319999.08 |
| 8 | 423621.94 | 1319997.58 |
| 9 | 423589.45 | 1319992.90 |
| 10 | 423590.26 | 1319987.23 |
| 11 | 423595.81 | 1319988.02 |
| 12 | 423598.67 | 1319989.72 |
| 13 | 423623.47 | 1319992.83 |
| 14 | 423641.62 | 1319995.06 |
| 15 | 423697.39 | 1320003.18 |
| 16 | 423696.96 | 1320006.15 |
| 17 | 423750.41 | 1320013.82 |
| 1 | 423813.26 | 1320022.81 |

1. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Проектом межевания территории в целях обеспечения строительства запланированных объектов капитального строительства предусмотрено образование двух земельных участков. Перечень, их основные показатели застройки представлены в таблице 2:

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Обозначение участков | Вид планируемого использования | Площадь, м2 |
| 1 | 2 | 3 |
| :26:ЗУ1 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) | 6121 |
| :26:ЗУ2 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) | 11096 |

1. 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)

Образуемые земельные участки, части земельных участков не относятся к землям лесного фонда.

1. 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.

|  |  |
| --- | --- |
| X | Y |
| 423823.270 | 1319952.850 |
| 423812.250 | 1320029.900 |
| 423588.790 | 1319997.510 |
| 423599.360 | 1319923.590 |
| 423823.270 | 1319952.850 |