

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ООО «П.И.К.»

Заказчик:
Акционерное общество «Центральный рынок»

**Проект межевания территории, расположенной в
Центральном районе г.Тольятти Самарской области,
ограниченной улицей Калинина, улицей Жигулевской,
проездом Торговым, улицей Комсомольской, в пределах
границ земельных участков с кадастровыми номерами
63:09:0301144:1875, 63:09:0301152:657, 63:09:0301144:674,
63:09:0000000:1244, 63:09:0301144:667.**

Том 1. Проект межевания территории. Утверждаемая часть

г. Тольятти
2023 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ООО «П.И.К.»

Заказчик:
Акционерное общество «Центральный рынок»

**Проект межевания территории, расположенной в
Центральном районе г.Тольятти Самарской области,
ограниченной улицей Калинина, улицей Жигулевской,
проездом Торговым, улицей Комсомольской, в пределах
границ земельных участков с кадастровыми номерами
63:09:0301144:1875, 63:09:0301152:657, 63:09:0301144:674,
63:09:0000000:1244, 63:09:0301144:667.**

Том 1. Проект межевания территории. Утверждаемая часть

Генеральный директор



И.Г. Фейгина

г. Тольятти
2023 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 _____ | 6-8 |
| 2. Нормативная база _____ | 8 |
| 3. Сведения об использованных материалах _____ | 8 |
| 4. Анализ сложившегося землепользования и застройки территории _____ | 9 |
| 5. Обоснование решений проекта межевания территории в части образуемых участков _____ | 9-17 |
| 6. Земельные участки, подлежащие образованию. Перечень и сведения о площади. _____ | 18 |
| 7. Координаты образуемых земельных участков _____ | 18-19 |
| 8. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования _____ | 19 |
| 9. Координаты образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования _____ | 20 |
| 10. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории _____ | 20-21 |

Раздел 2. Графические материалы

- | | |
|--|----|
| 11. Утверждаемый Чертеж проекта межевания территории М 1:500 _____ | 23 |
|--|----|

Раздел 1. Пояснительная записка

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект межевания территории, расположенной в Центральном районе г.Тольятти Самарской области, ограниченной улицей Калинина, улицей Жигулевской, проездом Торговым, улицей Комсомольской, в пределах границ земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0301144:1875, 63:09:0301152:657, 63:09:0301144:674, 63:09:0000000:1244, 63:09:0301144:667, разработан на основании решения АО «Центральный рынок» от 13.10.2023 г. № 1 о подготовке за счет собственных средств документации по планировке территории (Проекта межевания территории), а также письма Департамента градостроительной деятельности администрации городского округа Тольятти от 27.10.2023 исх. № 6374/5.1.

Согласно указанного письма Департамента градостроительной деятельности администрации городского округа Тольятти от 27.10.2023 исх. № 6374/5.1, 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 ред. Постановления Правительства РФ от 29.12.2022 № 2500), в период со дня вступления в силу настоящего постановления (13.04.2022) по 31.12.2023 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, за исключением случаев, указанных в части 11 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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 вышеизложенным, указанным письмом Департамента градостроительной деятельности администрации городского округа Тольятти от 27.10.2023 исх. № 6374/5.1, заявителю были направлены согласованные со стороны Департамента градостроительной деятельности администрации Задание на разработку документации по планировке территории (ПМТ), Задание на выполнение инженерно-геодезических изысканий, и было предложено приступить к разработке заявленного Проекта межевания территории.

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, было 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 и изменяемых земельных участков.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного смежного элемента планировочной структуры, в границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны.

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.

Основная часть проекта межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- 1) границы существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 3) границы образуемых земельных участков и их условные номера;

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.

Существующие красные линии отражены на Чертеже межевания согласно координатам, предоставленных администрацией г.о.Тольятти в соответствующей выписке из ИСОГД, включенной в материалы по обоснованию проекта межевания территории (Раздел 4. Приложения).

Проект межевания территории разработан на основании инженерно-геодезических изысканий, выполненных в 2023 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 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 2023 г. (№ 112/23-ИГДИ, нанесено в фонд инженерных изысканий г.о.Тольятти 29.11.2023 г).
- 2) Актуальные сведения из Единого государственного реестра недвижимости (кадастровый план территории кадастрового квартала 63:09:0301144 № КУВИ-001/2023-256331457 от 13.11.2023).
- 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. Выписка из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) от 31.10.2023 г. № 351/5.1.

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 63:09:0301144 и территориально относится к Центральному району г.Тольятти Самарской области.

Данная территория представляет собой селитебную зону Центрального района г.о. Тольятти. В основном указанная территория представляет собой застройку объектами жилого фонда, общественно-деловыми зданиями, объектами коммунальной и инженерной и транспортной инфраструктур.

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 имеющейся сети автомобильных дорог, в частности, от улицы М. Горького и улицы Комсомольской, далее по улице Калинина, улице Жигулевской и проезду Торговому.

Вся территория, на которую разработан Проект межевания территории, согласно сведениям ЕГРН, 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 63:09-6.831 «Охранная зона тепловых сетей: Сооружение: Тепловые сети - Магистраль VII от тк-37 до тк-37/4, (сталь, d-400 мм), литера Т-Т1; протяженность - 506,80 п.м; от тк-37/4 до тк-37/9, (сталь d-300 мм), литера Т1-Т2; протяженность - 591,20 п.м; от тк-37/4», что отражено соответствующим образом в Материалах по обоснованию проекта межевания территории (Раздел 3. Графические материалы).

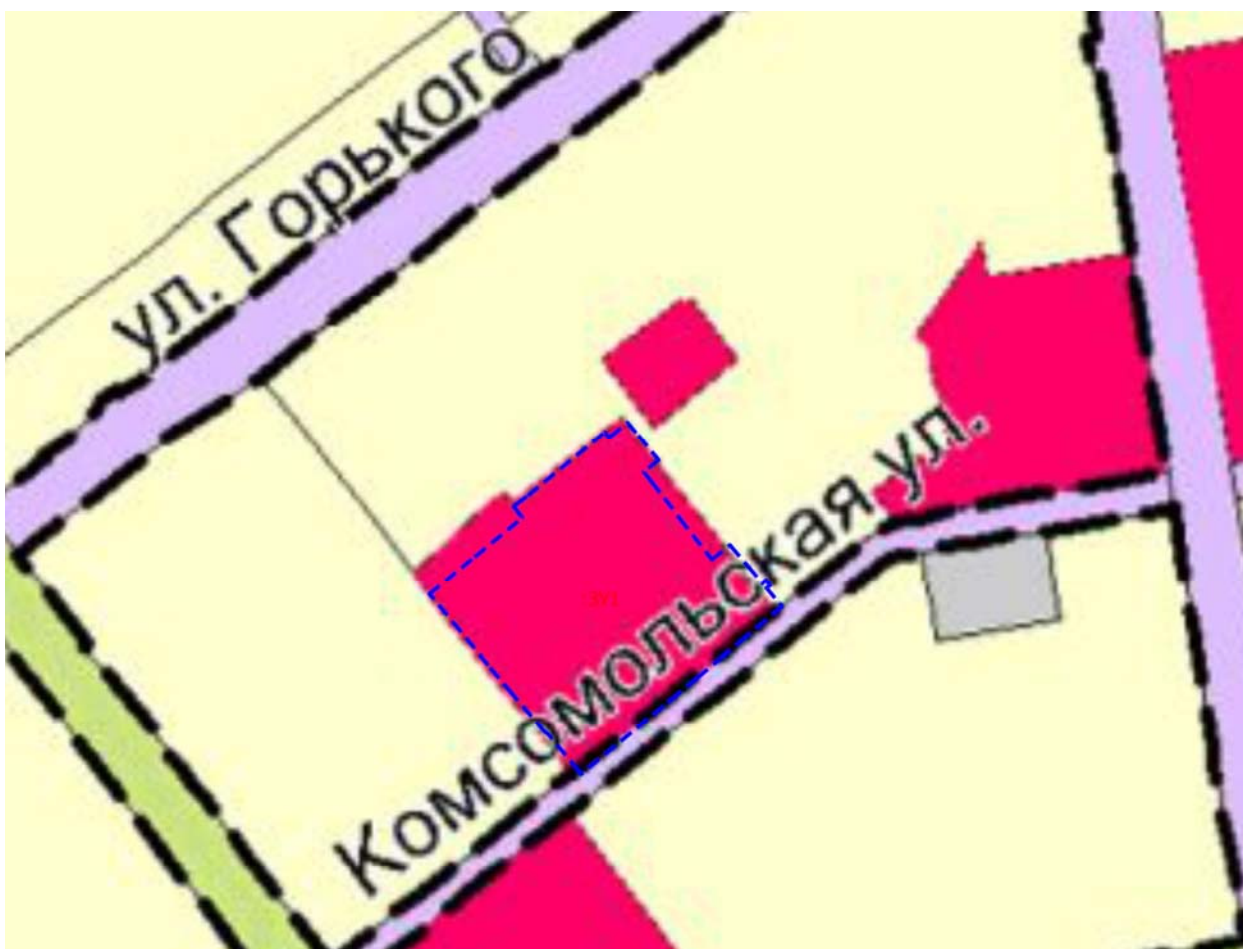
5. ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ЧАСТИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

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 общественно-деловой зоне.

Данное функциональное зонирование территории как общественно-деловой зоны в целом соответствует ситуации сложившегося землепользования и застройки территории.

Извлечение с Генерального плана г.о. Тольятти



--- - Граница проектирования площадью 22999 кв.м.

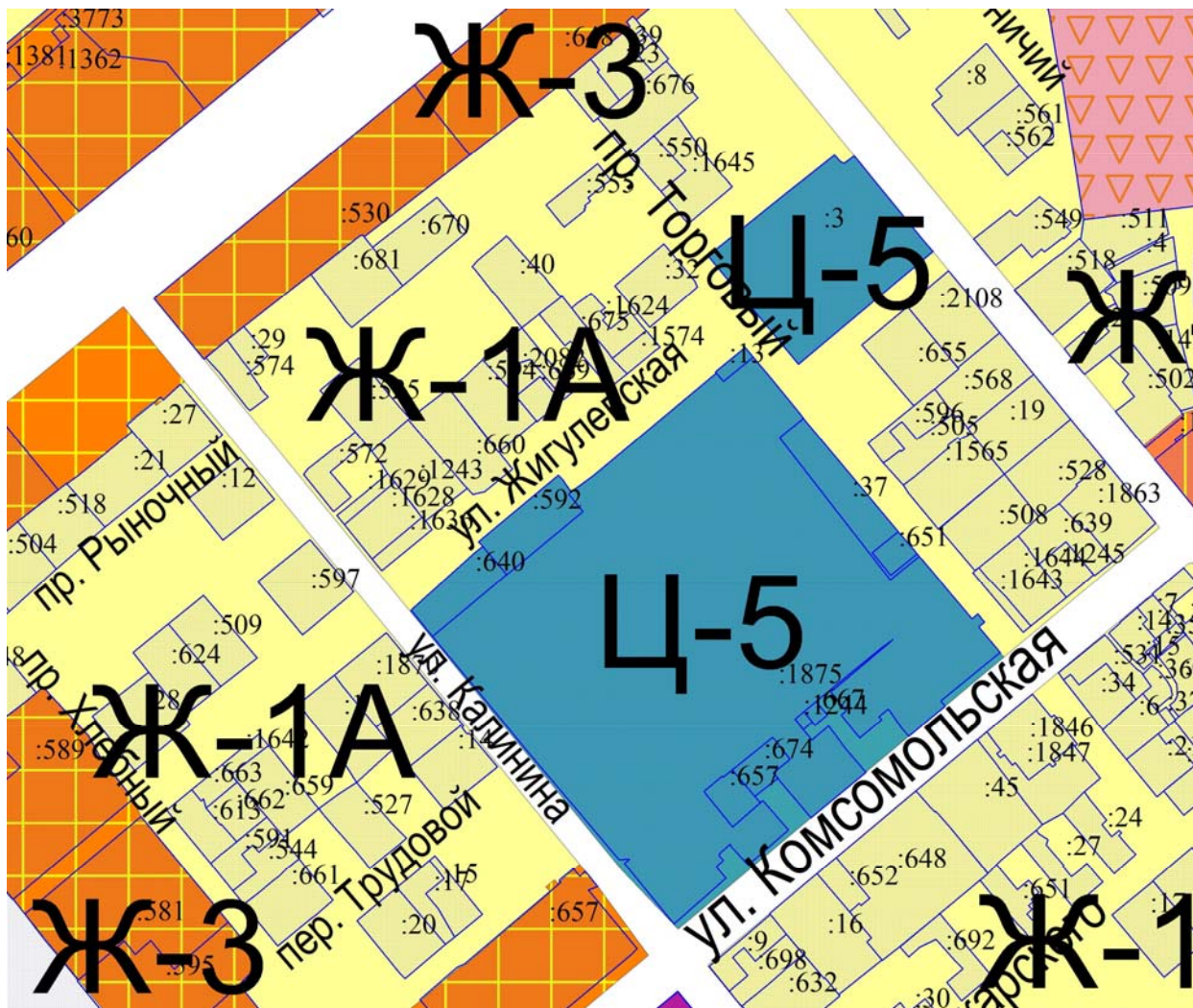
Функциональные зоны

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

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, в границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны.

На территорию разработки проект межевания территории, согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденным решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059, установлена территориальная зона Ц-5 (Зона объектов торговли).

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



Условные обозначения:

Жилые зоны

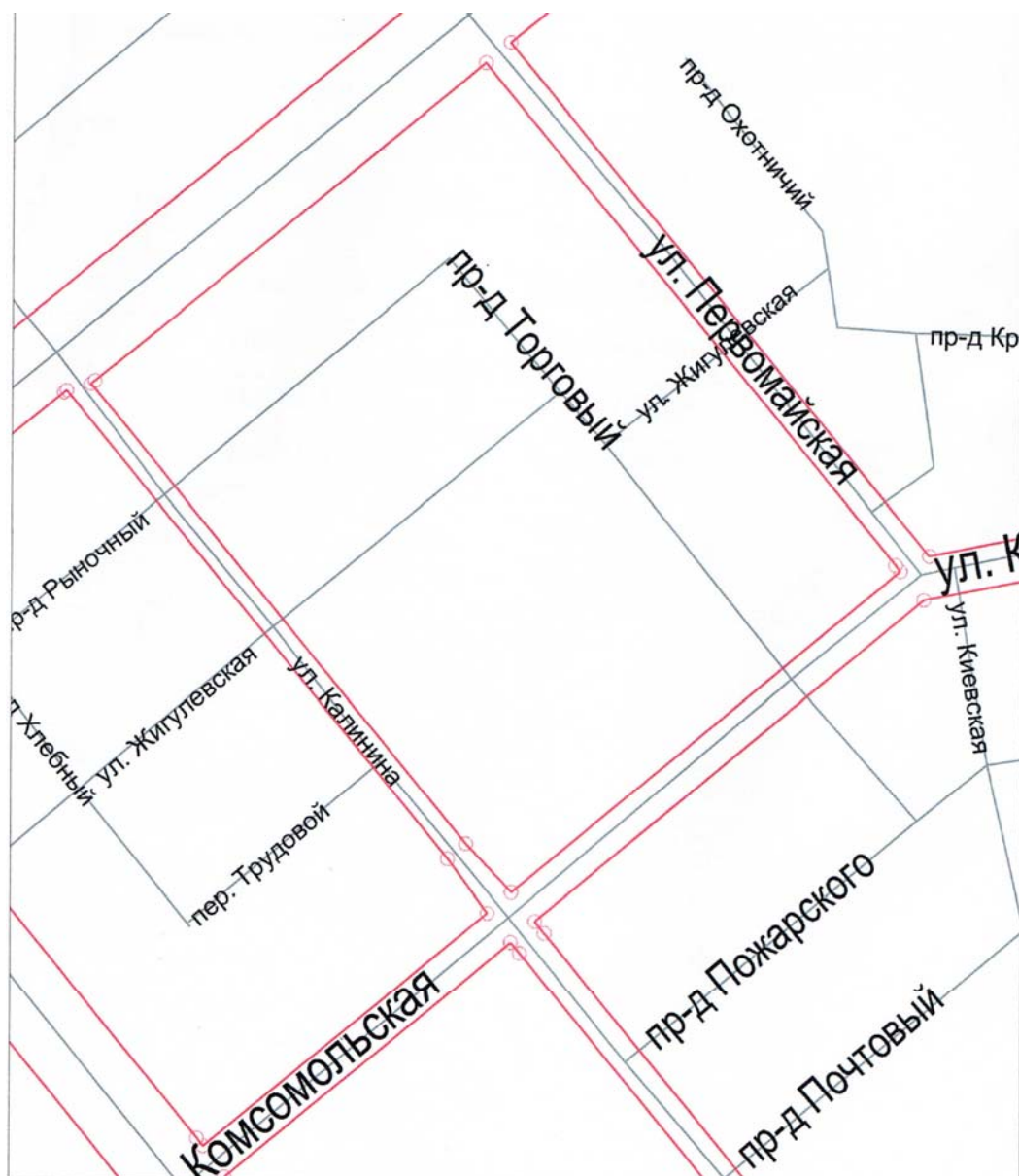
Ж-1А	Зона коттеджной застройки
Ж-1Б	Зона усадебной застройки
Ж-2	Зона малоэтажной жилой застройки
Ж-3	Зона среднеэтажной жилой застройки
Ж-4	Зона многоэтажной жилой застройки
Ж-5	Зона смешанной жилой застройки
Ж-6	Зона объектов дошкольного, начального общего среднего (полного) общего образования

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 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.

Граница территории, в отношении которой разработан проект межевания территории, расположена в пределах территории, ограниченной красными линиями по ул. М. Горького, ул. Первомайской, ул. Комсомольской, ул. Калинина.



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, только отражены существующие красные линии по улицам М. Горького, Первомайской, Комсомольской, Калинина.

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 и изменяемых земельных участков.

Согласно части 1 статьи 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...».

Решением АО «Центральный рынок» от 13.10.2023 г. № 1 о подготовке за счет собственных средств документации по планировке территории, с учетом письма Департамента градостроительной деятельности администрации городского округа Тольятти от 27.10.2023 исх. № 6374/5.1, разработан Проект межевания территории, расположенной в Центральном районе г.Тольятти Самарской области, ограниченной улицей Калинина, улицей Жигулевской, проездом Торговым, улицей Комсомольской, в пределах границ земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0301144:1875, 63:09:0301152:657, 63:09:0301144:674, 63:09:0000000:1244, 63:09:0301144:667.

В пределах территории проектирования расположен принадлежащий АО «Центральный рынок» на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 63:09:0301144:1875 площадью 21542 кв.м. с местоположением: Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, ул. Комсомольская, с разрешенным использованием «Рынки (4.3), Обслуживание автотранспорта (4.9)», ранее составляющим имущественный комплекс колхозного рынка.

Непосредственно с юга-запада (со стороны ул. Калинина) и особенно с юго-востока от вышеуказанного участка Общества (со стороны ул. Комсомольской) располагается территория нераспределенного земельного фонда (земель неразграниченной государственной собственности) в пределах кадастрового квартала 63:09:0301144 в виде многочисленных клиньев общей площадью более 900 кв.м. Указанная территория нераспределенного земельного фонда отвечает признакам вклинивания и чересполосицы, исключающим ее самостоятельное использование в

соответствии с разрешенными согласно Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти видами использования с учетом положений ст. 11.9 Земельного кодекса РФ.

Также непосредственно с юго-востока от вышеуказанного участка Общества со стороны улицы Комсомольской располагается территория земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0301152:657, 63:09:0301144:674, 63:09:0000000:1244, 63:09:0301144:667, находящихся в муниципальной собственности, которые аналогичным образом вклиниваются в границы земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301144:1875, находящегося в частной собственности Общества.

Вышеуказанный земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости составляют площадку Центрального («Колхозного») рынка Центрального района г.Тольятти.

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. 39.28 Земельного Кодекса РФ установлен исчерпывающий перечень случаев, в которых допускается перераспределение земель/земельных участков, находящихся в публичной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в т.ч. в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков (п.п. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного Кодекса РФ).

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории либо при отсутствии такого проекта в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка. участков (п. 3 ст. 39.28 ЗК РФ).

Согласно абз. 2 п.1 ст. 11.7 Земельного Кодекса РФ, допускается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории одновременное перераспределение нескольких смежных земельных участков и земель с прекращением существования

исходных земельных участков и образованием нескольких смежных земельных участков или одного земельного участка.

Изложенное в п.п. 2 п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ условие «для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы» в основном дублирует другое законоположение, а именно п. 6 ст. 11.9 ЗК 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.

При этом необходимо отметить, что действующее законодательство не раскрывает указанных понятий (о чем прямо указано в письмах Минэкономразвития РФ от 13.06.2013 N Д23и-1564, от 12 марта 2014 г. № ОГ-Д23-1534).

Не разъясняются указанные понятия и самим Минэкономразвития России в своих нормативных разъяснениях. Также указанные термины не раскрываются действовавшими ранее правовыми актами в сфере межевания и территориального землеустройства.

Указанные термины, а точнее, недостатки образуемых земельных участков, были включены в Земельный кодекс РФ с учетом положений федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ "О землеустройстве", который в статье 16 до своей отмены федеральным законом от 13.05.2008 N 66-ФЗ, определяла чересполосицу, вклинивание, вкрапливание, дальнотемелье, изломанность и неудобства в использовании как недостатки в расположении земельных участков при их образовании в составе мероприятий территориального землеустройства. К сожалению, действующее на момент существования данной нормы (ст. 16 закона о землеустройстве) законодательство также не раскрывало указанных понятий.

С учетом вышеизложенного, представляется обоснованным и необходимым обратиться к доктринальным (научным) толкованиям указанных терминов, согласно принятому в землеустройстве как науке и сфере научно-технической деятельности.

Согласно доктринальному толкованию, вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица как пространственные (территориальные) недостатки землепользования создают неудобства для внутрихозяйственной организации территории, вызывают в ряде случаев необоснованное дробление участков, ухудшают их конфигурацию, затрудняют использование техники и пространственную организацию земельного участка и расположения объектов недвижимости на нем.

Изломанность границ – расположение, ухудшающее конфигурацию земли внутри землепользования, а также в смежестве с другими соседними землепользованиями. Вклинивание - расположение одних частей землепользования с уходом внутрь (вглубь) другого землепользования, создающее неудобства для обоих землепользований. Вкрапливание – это расположение внутри земельного участка других земельных участков, не принадлежащих данному собственнику, владельцу или пользователю. Чересполосица – расчленённость землепользования на несколько обособленных земельных участков, отделенные один от другого землями другого землепользования. («Землеустройство», том 3 «Межхозяйственное (территориальное) землеустройство», С.Н. Волков, Москва, 2002 г., стр. 80-81; «Основы землепользования и землеустройства». А.С. Чешев, В.Ф. Вальков. Ростов-на-Дону, 2002 г., стр. 201).

Учитывая сложившуюся ситуацию землепользования полагаю целесообразным устранить вклинивания и чересполосицы из земель неразграниченной государственной собственности в пределах кадастрового квартала 63:09:0301144, а также устранить вклинивания границ земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0301152:657, 63:09:0301144:674, 63:09:0000000:1244, 63:09:0301144:667, находящихся в муниципальной собственности, в границы земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301144:1875, путем перераспределения находящегося в частной собственности Общества земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301144:1875 и прилегающих земель неразграниченной государственной собственности, а также вышеуказанных земельных участков муниципальной собственности с кадастровыми номерами 63:09:0301152:657, 63:09:0301144:674, 63:09:0000000:1244, 63:09:0301144:667, с образованием в результате перераспределения одного земельного участка:

- земельного участка ЗУ1 площадью 22999 кв.м. с видом разрешенного использования «Рынки (4.3), Обслуживание автотранспорта (4.9)», установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Тольятти (решение Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059) в качестве одних из основных видов разрешенного использования в территориальной зоне «Ц-5 (Зона объектов торговли)», в пределах которой расположен образуемый участок, и в полной мере соответствующего функциональному назначению расположенных на образуемом земельном участке нежилых зданий с кадастровыми номерами 63:09:0301144:1457, 63:09:0301144:1458, 63:09:0301144:1459, 63:09:0301144:1460, 63:09:0301144:1463, 63:09:0301144:1464.

В результате предложенного в настоящем Проекте межевания территории варианта перераспределения, отраженного в Чертеже межевания территории, достигаются предусмотренные п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ условия, а именно устраняется вклинивание, чересполосица и изломанность границ, в т.ч. не превышаются установленные предельные максимальные размеры земельных участков.

А именно, предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с частью 1 статьи 38 ГрК РФ как часть градостроительных регламентов устанавливаются только Правилами землепользования и застройки (п. 2 ст. 30, ст. 36, ст. 38 ГрК РФ) и никаким иным актом установлены быть не могут.

Согласно статье 46 Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти (Решение Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059), в зоне «Ц-5. Зона объектов торговли», минимальная и максимальная площадь земельных участков вышеуказанного вида разрешенного использования не установлена настоящими Правилами.

При решении вопроса о возможности перераспределения земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена, необходимо установить наличие оснований для перераспределения, указанных в п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ, а также отсутствие оснований для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков, перечисленных в п. 9 ст. 39.29 Земельного кодекса РФ.

Исходя из смысла п. 9 ст. 39.29 Земельного кодекса РФ, возможен отказ в заключении соглашения о перераспределении земельных участков и земель, в связи с наличием возможности образовать из земель самостоятельный земельный участок (пп. 9 п.9).

Аналогично, возможность образовать самостоятельный земельный участок в данном случае упирается в необходимость соблюдения требований 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.

Территория неразграниченного земельного фонда площадью 927 кв. м., отраженная на Чертеже межевания в составе настоящего Проекта как подлежащая перераспределению из состава земель неразграниченной государственной собственности в состав земель частной собственности, не отвечает данным требованиям и нарушает установленные п. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ ограничения (условия) для образования.

В частности, данная территория имеет изломанную с вклиниваниями конфигурацию, не допускающую рационального размещения какого-либо самостоятельного объекта на самостоятельном земельном участке, т.к. его пространственное позиционирование исключает планировочное размещение какого-либо самостоятельного объекта недвижимости с учетом недостатков территориальной конфигурации границ участка. Тем самым, образование самостоятельного земельного участка в пределах вышеуказанной перераспределяемой территории препятствует рациональному использованию земель (п. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ), а также, нарушает иные установленные данной нормой требования к образованию участков с учетом вышеизложенных аргументов и обстоятельств.

Обеспечение доступа к землям (земельным участкам) или территориям общего пользования, осуществляется для образуемого участка ЗУ1 от улицы Комсомольская, по улицы Калинина, улицы Жигулевской и проезда Торгового, путем непосредственного примыкания границ образуемого участка к вышеуказанным улицам.

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 1:1000 на векторной топографической основе планшетов масштаба 1:500 с внесенными изменениями (корректурa топографической съемки от 2023 г.).

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 земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

1.ЗУ1

Земельный участок образуется путем перераспределения находящегося в частной собственности земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301144:1875 и прилегающих земель неразграниченной государственной собственности в пределах кадастрового квартала 63:09:0301144, а также земельных участков муниципальной собственности с кадастровыми номерами 63:09:0301152:657, 63:09:0301144:674, 63:09:0000000:1244, 63:09:0301144:667.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Условный номер: ЗУ1.

Площадь: 22999 кв.м.

Местоположение: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, улица Комсомольская, 62.

Вид разрешенного использования: «Рынки (4.3), Обслуживание автотранспорта (4.9)».

Способ образования: перераспределение находящегося в частной собственности земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301144:1875 и прилегающих земель неразграниченной государственной собственности в пределах кадастрового квартала 63:09:0301144, а также земельных участков муниципальной собственности с кадастровыми номерами 63:09:0301152:657, 63:09:0301144:674, 63:09:0000000:1244, 63:09:0301144:667.

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	423136,37	1325116,40		
2	423128,20	1325123,33	139°41'40"	10,71
3	423115,16	1325134,01	140°40'55"	16,86
4	423113,25	1325135,49	142°13'44"	2,42
5	423105,89	1325126,39	231°02'04"	11,70
6	423099,54	1325131,33	142°07'08"	8,05

7	423077,32	1325148,64	142°04'49"	28,17
8	423052,13	1325168,27	142°04'17"	31,94
9	423061,06	1325179,32	51°03'24"	14,21
10	423060,24	1325180,05	138°19'23"	1,10
11	423047,50	1325190,74	140°00'01"	16,63
12	423037,37	1325199,23	140°02'	13,22
13	423039,23	1325201,45	50°02'33"	2,90
14	423037,24	1325203,08	140°40'45"	2,57
15	423036,14	1325203,99	140°24'	1,43
16	423034,31	1325201,81	229°59'18"	2,85
17	423024,69	1325209,88	140°00'27"	12,56
18	423022,93	1325211,36	139°56'21"	2,30
19	423004,33	1325189,05	230°10'54"	29,05
20	422992,86	1325175,30	230°09'57"	17,91
21	422979,33	1325159,07	230°11'02"	21,13
22	422969,51	1325147,30	230°09'39"	15,33
23	422962,06	1325138,38	230°07'53"	11,62
24	422920,04	1325087,98	230°10'52"	65,62
25	422921,92	1325086,44	320°40'39"	2,43
26	422944,81	1325067,70	320°41'34"	29,58
27	422946,17	1325065,63	303°18'18"	2,48
28	422969,76	1325045,70	319°48'26"	30,88
29	422987,52	1325030,67	319°45'33"	23,27
30	423007,84	1325013,94	320°32'04"	26,32
31	423030,69	1324994,90	320°11'49"	29,74
32	423053,82	1325022,82	50°21'37"	36,26
33	423054,03	1325023,08	51°04'21"	0,33
34	423078,00	1325051,94	50°17'18"	37,52
35	423084,46	1325046,51	319°57'04"	8,44
36	423085,91	1325048,19	49°12'10"	2,22
37	423091,42	1325055,58	53°17'30"	9,22
38	423130,47	1325102,47	50°12'45"	61,02
39	423127,24	1325105,16	140°12'43"	4,20
40	423127,81	1325105,91	52°45'55"	0,94
41	423127,99	1325106,14	51°57'11"	0,29
42	423136,16	1325116,15	50°46'45"	12,92
1	423136,37	1325116,40	49°58'11"	0,33
Площадь - 22999 кв.м				

**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. КООРДИНАТЫ 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.

**10. 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.

Таблица №4

Номер точки	Координаты		Дирекционный угол, <i>градусы минута секунда</i>	Расстояние, м
	X	Y		
1	423136,37	1325116,40		
2	423128,20	1325123,33	139°41'40"	10,71
3	423115,16	1325134,01	140°40'55"	16,86
4	423113,25	1325135,49	142°13'44"	2,42
5	423105,89	1325126,39	231°02'04"	11,70
6	423099,54	1325131,33	142°07'08"	8,05
7	423077,32	1325148,64	142°04'49"	28,17
8	423052,13	1325168,27	142°04'17"	31,94
9	423061,06	1325179,32	51°03'24"	14,21
10	423060,24	1325180,05	138°19'23"	1,10
11	423047,50	1325190,74	140°00'01"	16,63
12	423037,37	1325199,23	140°02'	13,22
13	423039,23	1325201,45	50°02'33"	2,90
14	423037,24	1325203,08	140°40'45"	2,57
15	423036,14	1325203,99	140°24'	1,43
16	423034,31	1325201,81	229°59'18"	2,85
17	423024,69	1325209,88	140°00'27"	12,56
18	423022,93	1325211,36	139°56'21"	2,30
19	423004,33	1325189,05	230°10'54"	29,05
20	422992,86	1325175,30	230°09'57"	17,91
21	422979,33	1325159,07	230°11'02"	21,13
22	422969,51	1325147,30	230°09'39"	15,33
23	422962,06	1325138,38	230°07'53"	11,62
24	422920,04	1325087,98	230°10'52"	65,62
25	422921,92	1325086,44	320°40'39"	2,43
26	422944,81	1325067,70	320°41'34"	29,58
27	422946,17	1325065,63	303°18'18"	2,48
28	422969,76	1325045,70	319°48'26"	30,88
29	422987,52	1325030,67	319°45'33"	23,27

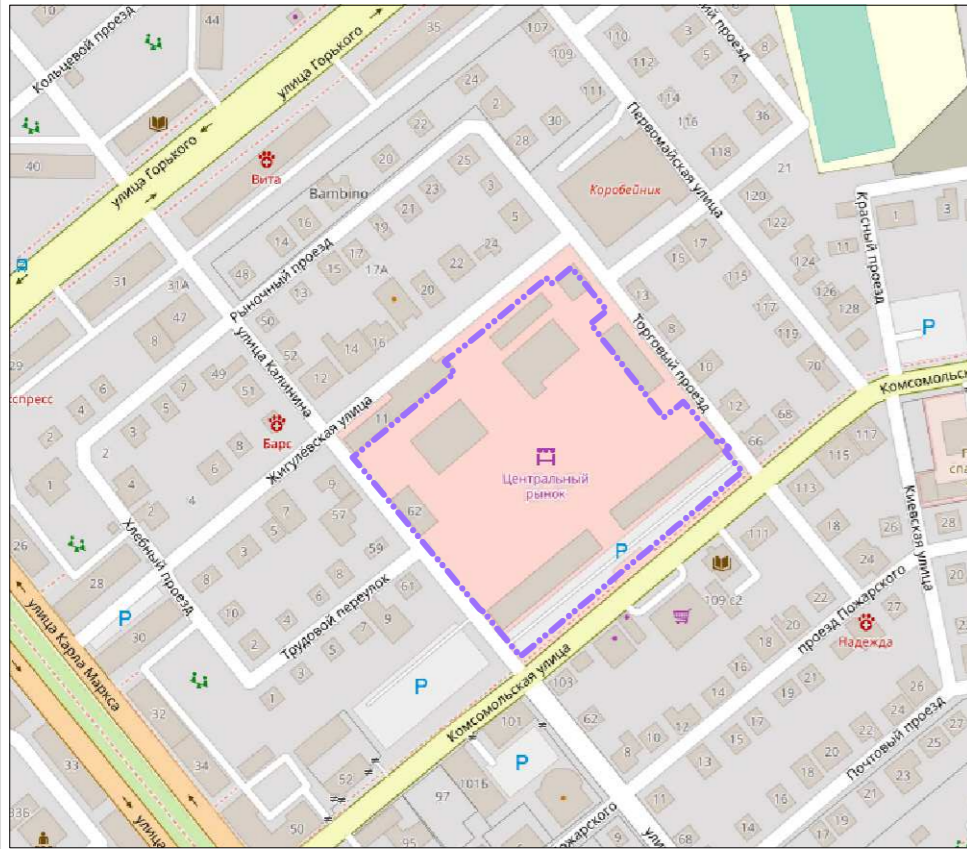
30	423007,84	1325013,94	320°32'04"	26,32
31	423030,69	1324994,90	320°11'49"	29,74
32	423053,82	1325022,82	50°21'37"	36,26
33	423054,03	1325023,08	51°04'21"	0,33
34	423078,00	1325051,94	50°17'18"	37,52
35	423084,46	1325046,51	319°57'04"	8,44
36	423085,91	1325048,19	49°12'10"	2,22
37	423091,42	1325055,58	53°17'30"	9,22
38	423130,47	1325102,47	50°12'45"	61,02
39	423127,24	1325105,16	140°12'43"	4,20
40	423127,81	1325105,91	52°45'55"	0,94
41	423127,99	1325106,14	51°57'11"	0,29
42	423136,16	1325116,15	50°46'45"	12,92
1	423136,37	1325116,40	49°58'11"	0,33
<i>Площадь - 22999 кв.м</i>				

Раздел 2. Графические материалы

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОВМЕЩЕННЫЙ С ЧЕРТЕЖОМ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Координаты поворотных точек образуемого земельного участка ЗУ 1

Обзорная схема расположения территории проектирования



Перечень и сведения об образуемых земельных участках

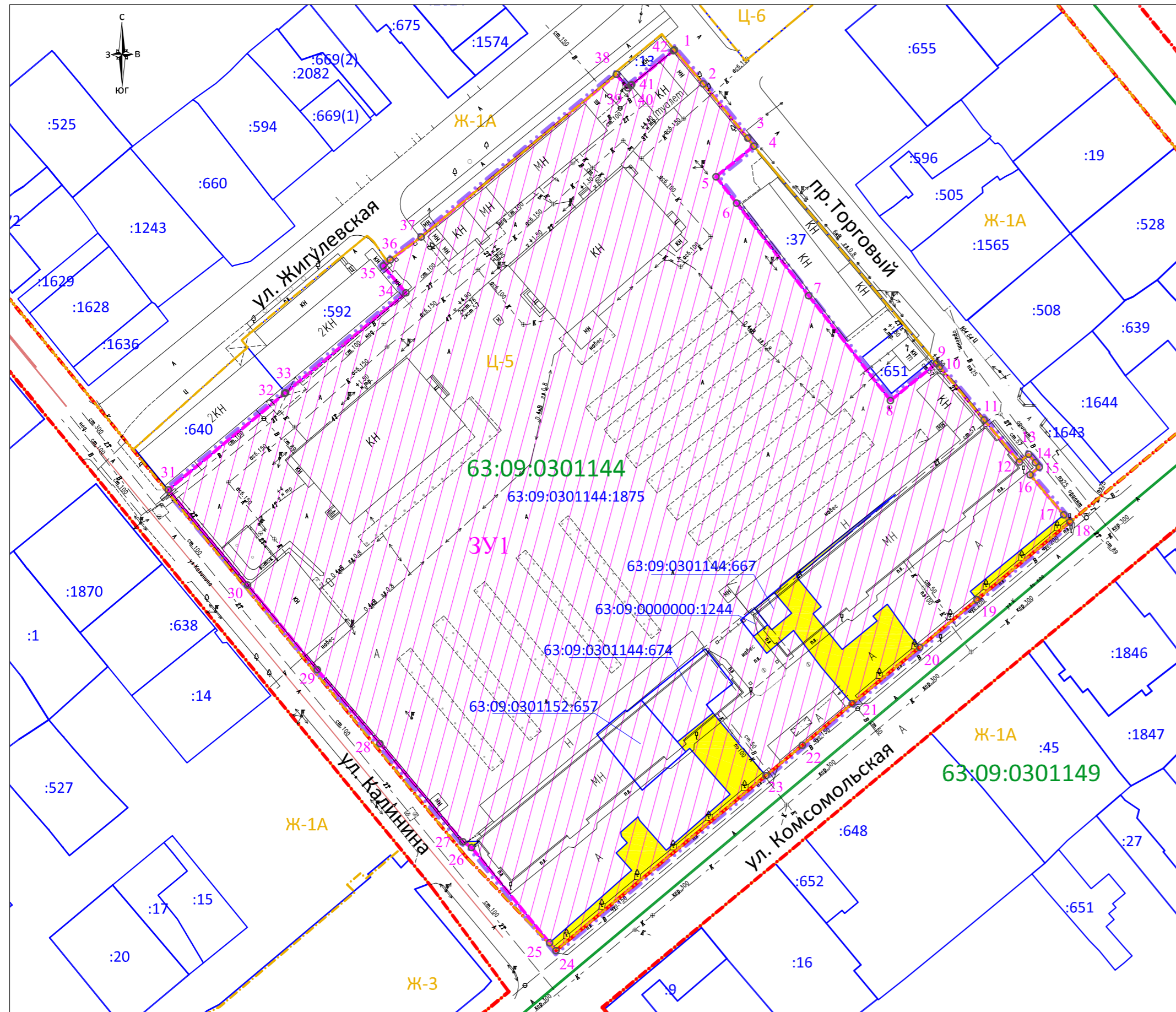
№ п/п	Условный номер образуемого участка	Площадь образуемого участка (кв.м.)	Категория земель	Адрес (описание местоположения)	Наименование территориальной зоны	Планируемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Возможные способы образования
1	ЗУ1	22999	земли населенных пунктов	Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, г. Тольятти, улица Комсомольская, 62	Зона объектов торговли (Ц-5)	Рынки (4.3), Обслуживание автотранспорта (4.9)	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301144:1875, находящегося в частной собственности с земельными участками с кадастровыми номерами 63:09:0301152:657, 63:09:0301144:674, 63:09:0000000:1244, 63:09:0301144:667, находящимися в муниципальной собственности и с землями, находящимися в государственной неразграниченной собственности, в пределах кадастрового квартала 63:09:0301144

Примечания:

1. 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 имеющейся документацией о планировке территории.
2. Границы публичных сервитутов, границы особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия на Чертеже межевания территории не отражены, т.к. в границах территории проектирования указанные объекты (территории) отсутствуют.

№	X	Y	Длина	Дир. угол
1	423136.37	1325116.40		
2	423128.20	1325123.33	10.71	139°41'40"
3	423115.16	1325134.01	16.86	140°40'55"
4	423113.25	1325135.49	2.42	142°13'44"
5	423105.89	1325126.39	11.70	231°02'04"
6	423099.54	1325131.33	8.05	142°07'08"
7	423077.32	1325148.64	28.17	142°04'49"
8	423052.13	1325168.27	31.94	142°04'17"
9	423061.06	1325179.32	14.21	51°03'24"
10	423060.24	1325180.05	1.10	138°19'23"
11	423047.50	1325190.74	16.63	140°00'01"
12	423037.37	1325199.23	13.22	140°02'
13	423039.23	1325201.45	2.90	50°02'33"
14	423037.24	1325203.08	2.57	140°40'45"
15	423036.14	1325203.99	1.43	140°24'
16	423034.31	1325201.81	2.85	229°59'18"
17	423024.69	1325209.88	12.56	140°00'27"
18	423022.93	1325211.36	2.30	139°56'21"
19	423004.33	1325189.05	29.05	230°10'54"
20	422992.86	1325175.30	17.91	230°09'57"
21	422979.33	1325159.07	21.13	230°11'02"
22	422969.51	1325147.30	15.33	230°09'39"
23	422962.06	1325138.38	11.62	230°07'53"
24	422920.04	1325087.98	65.62	230°10'52"
25	422921.92	1325086.44	2.43	320°40'39"
26	422944.81	1325067.70	29.58	320°41'34"
27	422946.17	1325065.63	2.48	303°18'18"
28	422969.76	1325045.70	30.88	319°48'26"
29	422987.52	1325030.67	23.27	319°45'33"
30	423007.84	1325013.94	26.32	320°32'04"
31	423030.69	1324994.90	29.74	320°11'49"
32	423053.82	1325022.82	36.26	50°21'37"
33	423054.03	1325023.08	0.33	51°04'21"
34	423078.00	1325051.94	37.52	50°17'18"
35	423084.46	1325046.51	8.44	319°57'04"
36	423085.91	1325048.19	2.22	49°12'10"
37	423091.42	1325055.58	9.22	53°17'30"
38	423130.47	1325102.47	61.02	50°12'45"
39	423127.24	1325105.16	4.20	140°12'43"
40	423127.81	1325105.91	0.94	52°45'55"
41	423127.99	1325106.14	0.29	51°57'11"
42	423136.16	1325116.15	12.92	50°46'45"
1	423136.37	1325116.40	0.33	49°58'11"

Система координат МСК-63, зона 1



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
- Существующая красная линия
- Граница и обозначение образуемого земельного участка
- Поворотная точка образуемого земельного участка
- Часть образуемого земельного участка, перераспределяемая из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, общей площадью - 927 кв.м.
- 63:09:0301144:1875 Граница земельного участка, сведения о границе которого содержатся в ЕГРН
- 63:09:0301144 Граница кадастрового квартала
- Ц-5 Граница и наименование территориальной зоны

ДПТ-ПМТ-2023							
Проект межевания территории, расположенной в Центральном районе г. Тольятти Самарской области, ограниченной улицей Калинина, улицей Жигулевской, проездом Торговым, улицей Комсомольской, в пределах границ земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0301144:1875, 63:09:0301152:657, 63:09:0301144:674, 63:09:0000000:1244, 63:09:0301144:667							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
Проверил	Фейгина И.Г.				11.2023		
ГИП	Елисеев Е.М.				11.2023		
Разработал	Краснова С.П.				11.2023		
Утверждаемая часть					Статья	Лист	Листов
Чертеж проекта межевания территории М 1:1000					ПМТ	1	1
					ООО "П.И.К." г. Тольятти 2023г.		

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