

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

Заказчик:  
АО «Самаранефтепродукт»

**Проект межевания территории, расположенной в Автозаводском районе г.Тольятти Самарской области, в юго-западной части кадастрового квартала 63:09:0102160, ограниченной с запада – улицей Борковская, с севера - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0102160:92, с востока - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0102160:51, с юга – улицей Коммунальная.**

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

г. Тольятти  
2022 г.

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

Заказчик:  
АО «Самаранефтепродукт»

**Проект межевания территории, расположенной в Автозаводском районе г.Тольятти Самарской области, в юго-западной части кадастрового квартала 63:09:0102160, ограниченной с запада – улицей Борковская, с севера - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0102160:92, с востока - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0102160:51, с юга – улицей Коммунальная.**

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

Генеральный директор



И.Г. Фейгина

г. Тольятти  
2022 г.

## СОСТАВ ПРОЕКТА

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

## СОДЕРЖАНИЕ:

Стр.

### Раздел 1. Пояснительная записка

- |  |       |
|--|-------|
| 1. Общие данные _____  | 6-7   |
| 2. Нормативная база _____  | 8     |
| 3. Сведения об использованных материалах _____   | 8     |
| 4. Анализ сложившегося землепользования и застройки территории _____   | 8-9   |
| 5. Обоснование решений проекта межевания территории в части образуемых участков _____  | 9-21  |
| 6. Земельные участки, подлежащие образованию. Перечень и сведения о площади. _____   | 21    |
| 7. Координаты образуемых земельных участков _____  | 21-22 |
| 8. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования _____ | 22    |
| 9. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории _____   | 22    |

### Раздел 2. Графические материалы

- |  |    |
|--|----|
| 10. Утверждаемый Чертеж проекта межевания территории М 1:500 _____ | 24 |
|--|----|

## **Раздел 1. Пояснительная записка**

## 1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект межевания территории, расположенной в Автозаводском районе г.Тольятти Самарской области, в юго-западной части кадастрового квартала 63:09:0102160, ограниченной с запада – улицей Борковская, с севера - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0102160:92, с востока - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0102160:51, с юга – улицей Коммунальная, разработан ООО «П.И.К.» по договору № СНП-22-0679/Д от 14.10.2022 г. на основании приказа АО «Самаранефтепродукт» от 14.11.2022 № 00955-22 о подготовке за счет собственных средств документации по планировке территории (Проекта межевания территории), а также письма Департамента градостроительной деятельности администрации г.о.Тольятти от 16.11.2022 исх. № 7256/5.1.

Согласно указанного письма Департамента градостроительной деятельности администрации г.о.Тольятти от 16.11.2022 исх. № 7256/5.1, 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 период со дня вступления в силу настоящего постановления (13.04.2022) до 1 января 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 чем, указанным письмом Департамента градостроительной деятельности администрации г.о.Тольятти от 16.11.2022 исх. № 7256/5.1, 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

межевании территории в Департамент градостроительной деятельности администрации для проверки документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, утверждения документации по планировке территории или принятия решения об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку в соответствии с частями 12 и 12.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ.

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

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 координат, 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 2022 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 2022 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. Выписка из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) от 20.10.2022 г. № 354/5.1.

## **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 63:09:0102160 и территориально относится к Автозаводскому району г.Тольятти Самарской области.

Данная территория представляет собой промышленно-коммунальную зону Автозаводского района г.о. Тольятти. В основном указанная территория представляет собой застройку промышленными и производственными объектами автомобильной, строительной, легкой, пищевой и иных отраслей, вспомогательных производств, складов, объектов предпринимательства, объектов 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 подъездным путям (проездам) по имеющейся сети автомобильных дорог, в частности, от улицы Борковская и улицы Коммунальная.

Территория, на которую разработан Проект межевания территории, согласно сведениям ЕГРН, частично расположена в многочисленных охранных и иных зонах с особыми условиями использования территории объектов инженерно-коммунальной и транспортной инфраструктуры:

- 63:09-6.444 «Охранная зона объектов электросетевого хозяйства»,
  - 63:09-6.966 «Охранная зона ЛЭП-35кВ от П/СТ «ВАЗ СТРОИТЕЛЬНАЯ» и «СТРОЙБАЗА»,
  - 63:09-6.153 «Иная зона с особыми условиями использования территории»,
  - 63:09-6.966 «Охранная зона тепловых сетей: Сооружение - сети теплоснабжения Автозаводского района г.Тольятти»,
  - 63:09-6.957 «Санитарно-защитная зона для промплощадки АО "Тольяттихлеб", расположенной по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Вокзальная, 21 на участке с кадастровым номером 63:09:0102160:39»,
- что отражено соответствующим образом в Материалах по обоснованию проекта межевания территории (Раздел 3. Графические материалы).

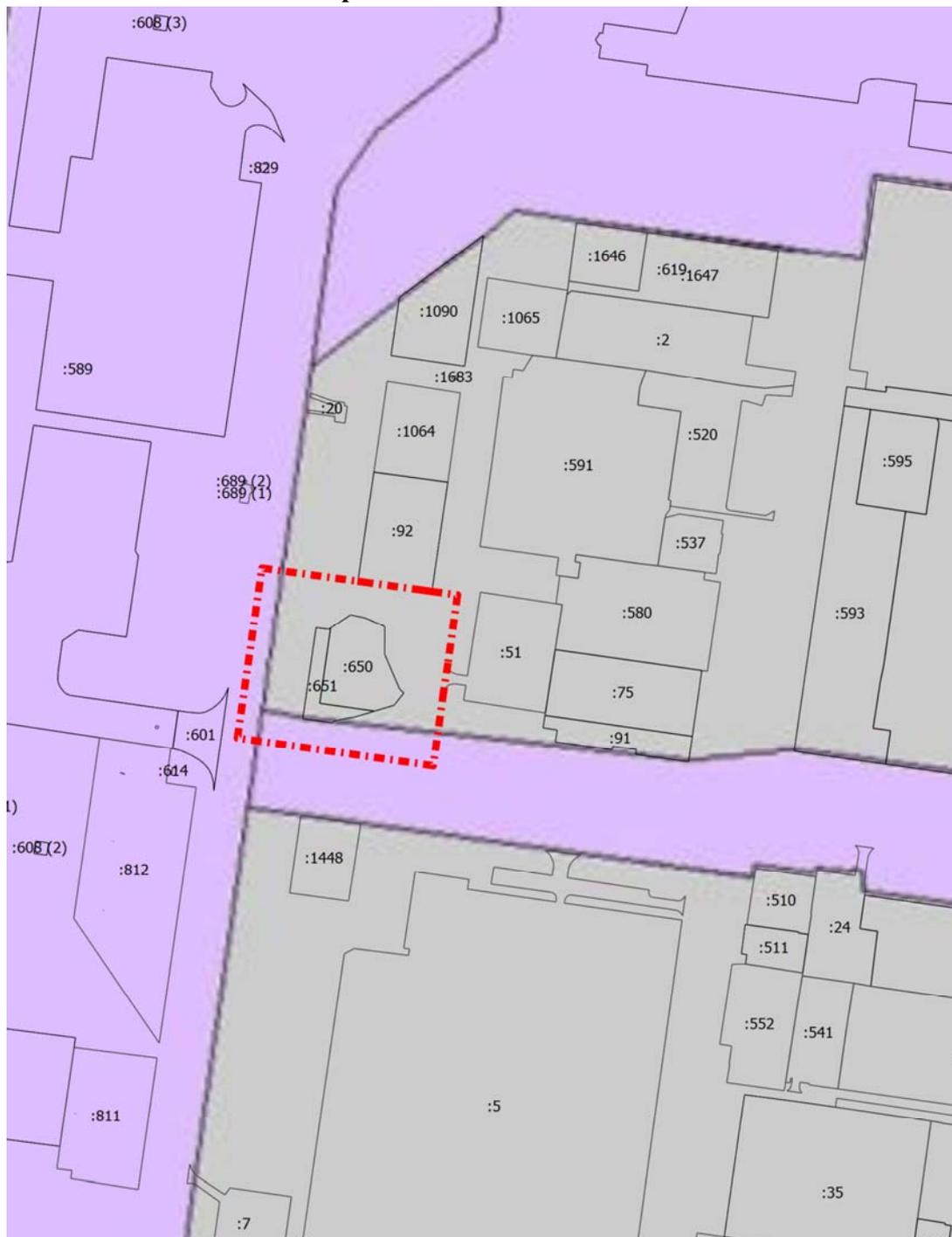
## **5. ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ЧАСТИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

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 в основном отнесена к зоне производственного использования, и частично (за красными линиями улиц Борковская и Коммунальная), в зоне инженерной и транспортной инфраструктуры.

Данное функциональное зонирование территории как зоны производственного использования в целом соответствует ситуации сложившегося землепользования и застройки территории.

## Извлечение с Генерального плана г.о. Тольятти



### Функциональные зоны

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

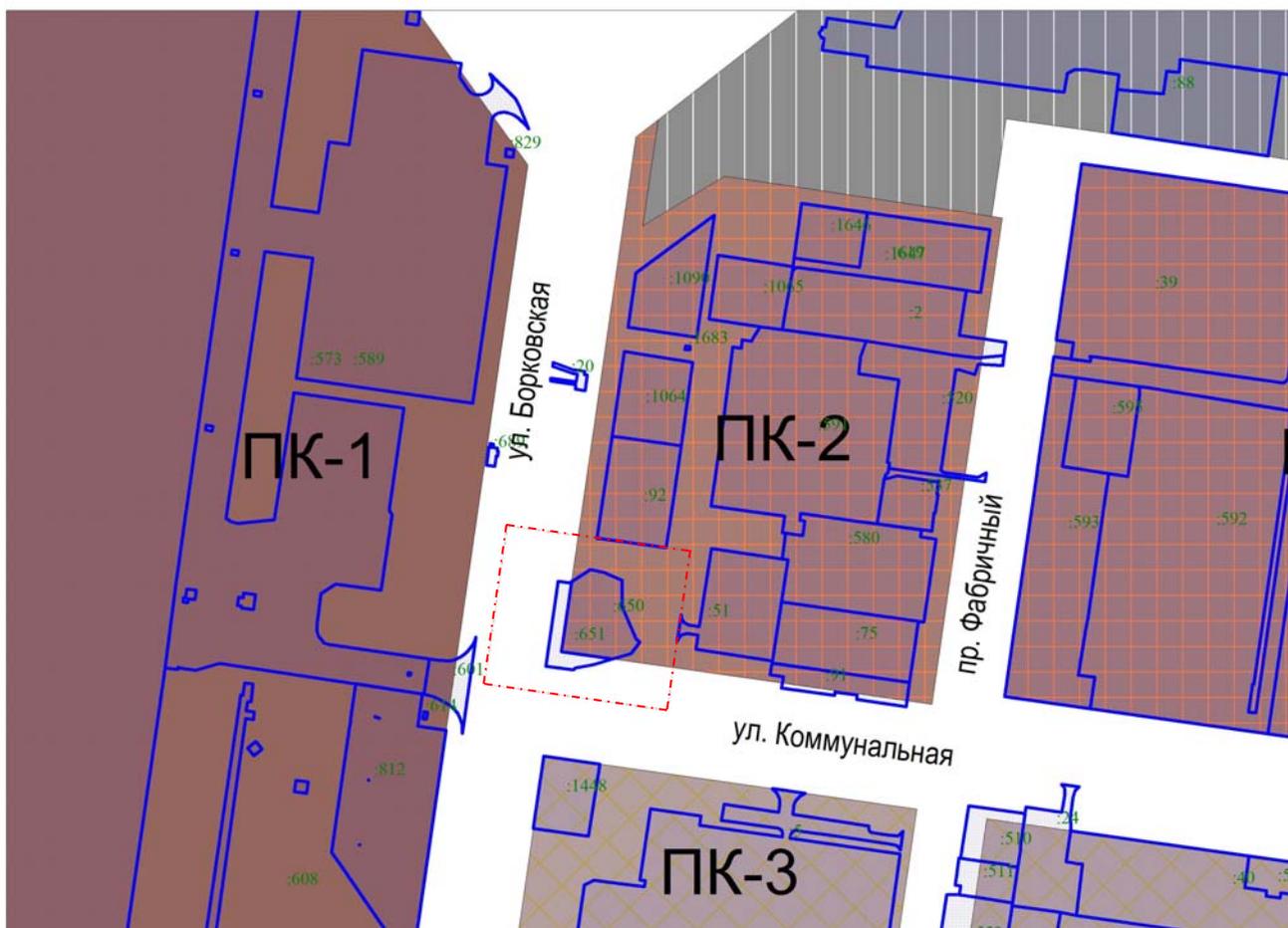
Условные обозначения:

- Границы земельных участков по сведениям ЕГРН
- — — — — Границы проектирования площадью 18029 кв.м

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, в основном установлена территориальная зона ПК-2 (Зона промышленных объектов III класса опасности) и частично (за красными линиями улиц Борковская и Коммунальная) территория разработки проекта межевания территории расположена в пределах территории общего пользования, на которую действие градостроительного регламента не распространяется.

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



Условные обозначения:

- Границы земельных участков по сведениям ЕГРН
- Ул. Борковская — Наименование элемента улично-дорожной сети
- — — — — Границы проектирования площадью 18029 кв.м

**Зоны промышленных и коммунально-складских объектов**

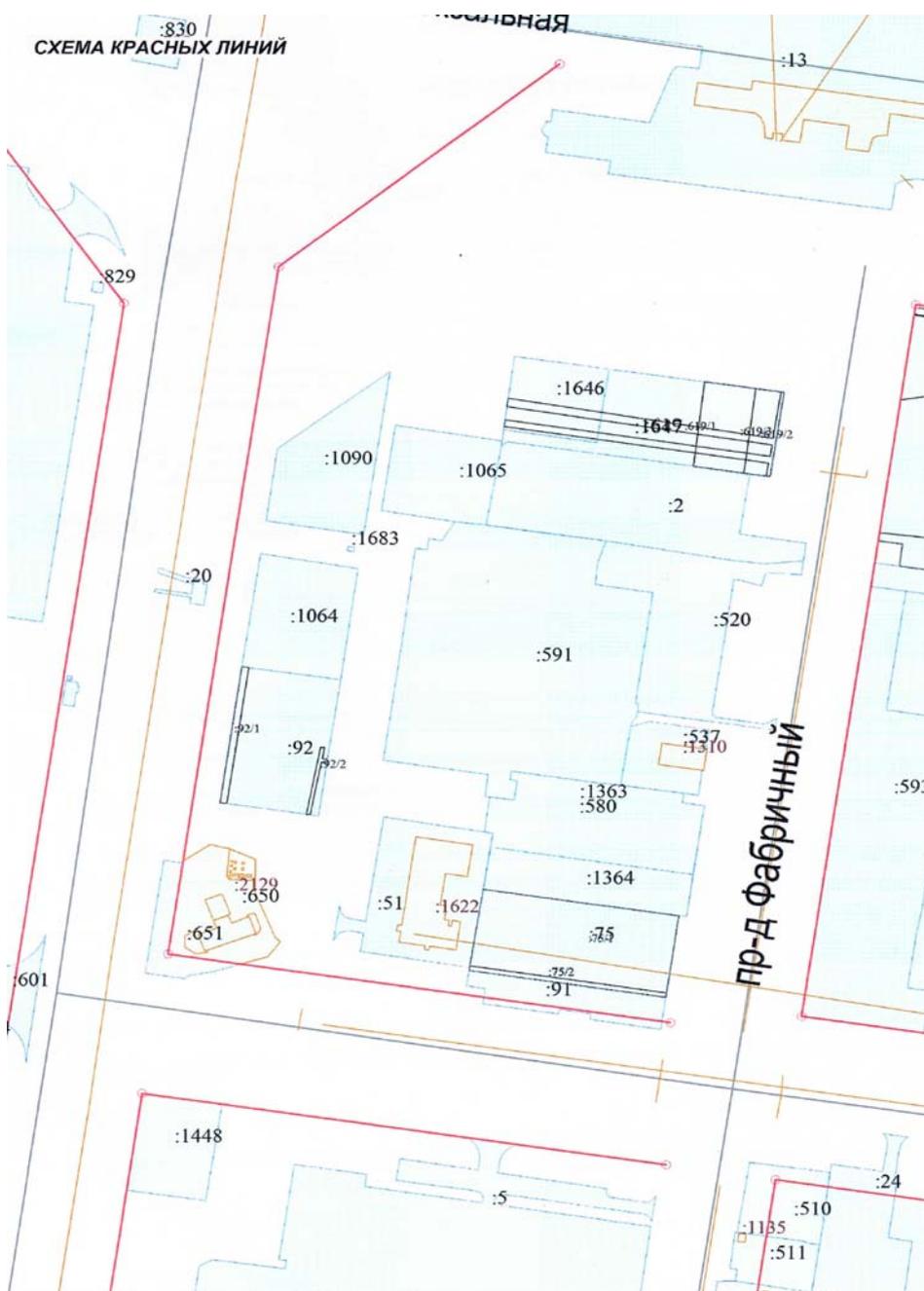
**Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**

ПК-1	Зона промышленных объектов I - II классов опасности
ПК-2	Зона промышленных объектов III класса опасности
ПК-3	Зона промышленных объектов IV - V классов опасности
ПК-4	Зона коммунально-складских объектов
ПК-5	Зона озеленения защитного назначения

T-1	Зона объектов железнодорожного транспорта
T-2	Зона объектов автомобильного транспорта
T-3	Зона объектов водного транспорта
T-4	Зона гидротехнических сооружений
T-5	Зона объектов инженерной инфраструктуры

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, расположенной на пересечении улиц Борковская и Коммунальная, западнее Фабричного проезда.



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 существующие красные линии по улицам Борковская и Коммунальная.

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

Приказом АО «Самаранефтепродукт» от 14.11.2022 № 00955-22 о подготовке за счет собственных средств документации по планировке территории, с учетом письма Департамента градостроительной деятельности администрации городского округа Тольятти от 16.11.2022г. исх. № 7256/5.1, разработан Проект межевания территории, расположенной в Автозаводском районе г.Тольятти Самарской области, в юго-западной части кадастрового квартала 63:09:0102160, ограниченной с запада – улицей Борковская, с севера - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0102160:92, с востока - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0102160:51, с юга – улицей Коммунальная.

В пределах территории проектирования расположены принадлежащие АО «Самаранефтепродукт» на праве аренды сроком 49 (сорок девять) лет с 11.07.2005 г. (договор аренды № 1145 от 21.03.2005 г.):

- земельный участок с кадастровым номером 63:09:0102160:650 площадью 3011 кв.м. с местоположением: Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Борковская, 37, с разрешенным использованием «для дальнейшей эксплуатации автозаправочной станции № 57»,

- земельный участок с кадастровым номером 63:09:0102160:651 площадью 1030 кв.м. с местоположением: Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Борковская, с разрешенным использованием «для дальнейшей эксплуатации автозаправочной станции № 57».

В пределах земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:650 расположен следующий объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности АО «Самаранефтепродукт»: сооружение «Автозаправочная станция №57» с кадастровым номером 63:09:0102152:2129 (лит. А,Н,Е1,Е2,Е3,Б1,Б2,Б3,Б4), площадью застройки 3011 кв.м. Состав объекта: лит.А - блок управления и магазин площадью 108,0 кв.м.; лит.Н - навес металлический, лит.Е1,Е2,Е3 - емкости объемом 50 куб.м, лит.Б1,Б2,Б3,Б4 - топливнораздаточные колонки.

Анализ схемы сложившегося землепользования (границ земельных участков по сведениям ЕГРН) в Чертеже межевания территории отражает наличие изломанности границ земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:650 в северной, северо-восточной и восточной своих частях.

Также, существующая граница находящегося в аренде земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:650 противоречит п.7 ст.11.9, п.2 ст.85 Земельного кодекса РФ («не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон», «границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной

зоне»), т.к. юго-восточный угол земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:650 как раз расположен за пределами территориальной зоны ПК-2 (Зона промышленных объектов III класса опасности) со стороны улицы Коммунальная на 8 мм.

Непосредственно к северу и востоку от вышеуказанных участков Общества и до земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:92 с севера и до бетонного лотка (коллектора) тепловой сети вдоль проезда с востока располагается территория нераспределенного земельного фонда (земель неразграниченной государственной собственности) в пределах кадастрового квартала 63:09:0102160, также имеющая изломанную конфигурацию, исключающую ее самостоятельное использование в соответствии с разрешенными согласно Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти видами использования.

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).

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. 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»*.

При этом необходимо отметить, что действующее законодательство не раскрывает указанных понятий *«вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица»* (о чем прямо указано в письмах Минэкономразвития РФ от 13.06.2013 № 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 № 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).

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...

Согласно статье 51 Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти, в зоне ПК-2 (Зона промышленных объектов III класса опасности), максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка установлен для зданий, строений, сооружений - 80% (п. 6.1 ст. 51).

Согласно абз. 8 п. 4.7 СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, нормативные показатели плотности застройки функциональных зон, границы и назначение которых установлены в результате подготовки генерального плана, рекомендуется принимать по приложению Б.

### **Приложение Б. Нормативные показатели плотности застройки функциональных зон**

Для городских населенных пунктов плотность застройки функциональных зон следует принимать не более приведенной в таблице Б.1.

Таблица Б.1

#### **Показатели плотности застройки функциональных зон**

Функциональные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Производственная		
Промышленная	0,8	2,4
Научно-производственная	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8
<p>При подсчете коэффициента застройки производственных объектов следует учитывать минимальные коэффициенты застройки, приведенные в СП 18.13330 и СП 348.1325800.</p>		

Согласно п. 5.2 СП 18.13330.2019. Свод правил. Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (СНиП II-89-80\* "Генеральные планы промышленных предприятий"», утвержденного Приказом Минстроя России от 17.09.2019 № 544/пр (в ред. от 16 декабря 2021 г. № 952/пр), рекомендуемый минимальный коэффициент застройки территории производственных объектов приведен в приложении Б. Коэффициент плотности застройки площадок предприятий должен быть не более значений, приведенных в таблице Б.1 СП 42.13330.2016.

**Приложение Б. Показатели минимального коэффициента застройки земельного участка**

Таблица Б.1

Отрасль промышленности (производственная деятельность по *)	Предприятия (производства)	Минимальный коэффициент застройки, %
Автомобилестроительная промышленность		
Услуги по обслуживанию и ремонту транспортных средств	13 Автозаправочные станции при количестве заправок в сутки:	
	200 (включительно)	13
	более 200	16

\* Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 10 июля 2020 г. № 374/пр «Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)».

Тем самым, для земельных участков автозаправочных станций минимальный процент застройки равен 13 (16) процентам (%), а максимальный процент застройки равен 80 процентам (%).

Для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:650 площадью 3011 кв.м. и сооружения «Автозаправочная станция №57» с кадастровым номером 63:09:0102152:2129 площадью застройки 3011 кв.м., на настоящий момент процент застройки равен 100 %, т.к. площадь участка и площадь застройки сооружения на участке, идентичны, что недопустимо и свидетельствует о невозможности размещения объектов недвижимости и других препятствующим рациональному использованию и охране земель недостатках.

В частности, в результате предложенного проектного решения по образованию земельного участка ЗУ1 площадью 6162 кв.м., процент застройки для земельного участка ЗУ1 составит 48,9 %, что не нарушает предельные минимальный и максимальный проценты застройки, установленные действующими градостроительными нормами, и обеспечивает рациональное использование территории и размещение объекта недвижимости.

Из анализа материалов инженерно-геодезических изысканий (топографического плана местности) следует, что расположенная к северу и востоку от вышеуказанных участков Общества территория нераспределенного земельного фонда (земель неразграниченной государственной собственности) в пределах кадастрового квартала 63:09:0102160, также имеющая изломанную конфигурацию, исключает ее самостоятельное использование в соответствии с разрешенными согласно Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти видами использования.

А именно, в границах данной территории располагаться магистральные (диаметром 1500 м) и сборные (диаметром 200 м) сети канализации, а также объекты электросетевого хозяйства (подземные электрические кабели 0,4 кВ и 10 кВ).

Согласно табл. 12.5 п. 12.35 "СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*", минимальные расстояния по горизонтали (в свету) от подземных инженерных сетей до зданий и сооружений составляют 5 м в каждую сторону от канализации.

Согласно «Требований к границам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства», утвержденных постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", охранные зоны устанавливаются: вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра.

При этом, сами по себе данные зоны с особыми условиями использования территории не только исключают или крайне затрудняют возможность строительства в своих пределах, но и разбивают территорию участка, где можно размещать объект вне этих зон, на такие отдельные сегменты, конфигурация и размеры которых значительно ограничивают варианты допустимого размещения объекта и возможные варианты размеров объекта.

А именно, вышеуказанные нормы запрещают размещение фундамента здания, как и самого здания, ближе нормативных расстояний к той или иной инженерной коммуникации.

В соответствии с п. 8 ст. 26 федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», до 1 января 2028 года зоны с особыми условиями использования территорий считаются установленными в случае отсутствия сведений о таких зонах в Едином государственном реестре недвижимости, если такие зоны установлены до 1 января 2025 года одним из следующих способов:

- нормативным правовым актом, предусматривающим установление зон с особыми условиями использования территорий в границах, установленных указанным актом, без принятия решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении таких зон либо согласования уполномоченным органом

исполнительной власти границ зоны с особыми условиями использования территории (п.п. 3 п. 8).

В соответствии с п. 13 ст. 26 федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ, с 1 января 2025 года определенные в соответствии с требованиями законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения ориентировочные, расчетные (предварительные) санитарно-защитные зоны прекращают существование, а ограничения использования земельных участков в них не действуют. Собственники зданий, сооружений, в отношении которых были определены ориентировочные, расчетные (предварительные) санитарно-защитные зоны, до 1 октября 2024 года обязаны обратиться в органы государственной власти, уполномоченные на принятие решений об установлении санитарно-защитных зон, с заявлениями об установлении санитарно-защитных зон или о прекращении существования ориентировочных, расчетных (предварительных) санитарно-защитных зон с приложением документов, предусмотренных положением о санитарно-защитной зоне. До дня установления санитарно-защитной зоны возмещение убытков, причиненных ограничением прав правообладателей объектов недвижимости в связи с определением до дня официального опубликования настоящего Федерального закона ориентировочной, расчетной (предварительной) санитарно-защитной зоны, выкуп объектов недвижимости, возмещение за прекращение прав на земельные участки в связи с невозможностью их использования в соответствии с разрешенным использованием не осуществляются.

Согласно параграфа VII СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства первого класса - 1000 м;
- промышленные объекты и производства второго класса - 500 м;
- промышленные объекты и производства третьего класса - 300 м;
- промышленные объекты и производства четвертого класса - 100 м;
- промышленные объекты и производства пятого класса - 50 м.

Согласно п. 12.4.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 к классу IV относятся автозаправочные станции для заправки транспортных средств жидким и газовым моторным топливом с наличием 4-х и более топливо-раздаточных колонок.

У сооружения «Автозаправочная станция №57» с кадастровым номером 63:09:0102152:2129 имеется 4 топливно-раздаточные колонки (лит.Б1,Б2,Б3,Б4).

Следовательно, для вышеуказанной автозаправочной станции ориентировочный размер санитарно-защитной зоны равен 100 м, которая согласно действующего санитарного законодательства (параграф V СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03; п. 5 Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановлением

Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 г. № 222), также запрещает или существенно ограничивает возможность размещение какого-либо иного объекта в санитарно-защитных зонах.

Тем самым, на основании вышеизложенного, учитывая сложившуюся ситуацию землепользования, целесообразно устранение изломанности границ земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:650, так и устранение изломанности границ нераспределенного земельного фонда, расположенного к северу и востоку от вышеуказанного участка, путем перераспределения находящегося в аренде (неразграниченной государственной собственности) земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:650 площадью 3011 кв.м. и прилегающих земель неразграниченной государственной собственности в юго-западной части кадастрового квартала 63:09:0102160 площадью 3151 кв.м, с образованием в результате перераспределения земельного участка ЗУ1 площадью 6162 кв.м. с видом разрешенного использования «Объекты придорожного сервиса (4.9.1)», установленным Правилами землепользования и застройки городского округа Тольятти (решение Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059) в качестве одного из основных видов разрешенного использования в территориальной зоне ПК-2 (Зона промышленных объектов III класса опасности), в пределах которой расположен образуемый участок, и в полной мере соответствующего функциональному назначению расположенного на образуемом земельном участке объекта, а именно сооружения «Автозаправочная станция №57» с кадастровым номером 63:09:0102152:2129.

В результате предложенного в настоящем Проекте межевания территории варианта перераспределения, отраженного в Чертеже межевания территории, достигаются предусмотренные п.п. 4 п. 1 ст. 39.27 Земельного Кодекса РФ условия, а именно, устраняется изломанность границ, границы образуемого земельного участка не содержат признаков невозможности размещения объектов недвижимости и других препятствующим рациональному использованию и охране земель недостатков, достигается надлежащий (не превышающий предельный) процент застройки, 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 Градостроительного кодекса РФ как часть градостроительных регламентов устанавливаются только Правилами землепользования и застройки (п. 2 ст. 30, ст. 36, ст. 38 Градостроительного кодекса РФ) и никаким иным актом установлены быть не могут.

Согласно статье 51 Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти (Решение Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059), в зоне ПК-2 (Зона промышленных объектов III класса опасности), минимальная и максимальная площадь земельных участков для зданий, строений, сооружений - не подлежит ограничению настоящими Правилами.

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

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений настоящим Проектом межевания территории не устанавливаются по причине отсутствия в настоящем Проекте планируемых к

размещению объектов капитального строительства или образования новых элементов планировочной структуры.

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

Чертеж межевания территории выполнен в масштабе 1:500 на векторной топографической основе планшетов масштаба 1:500 с внесенными изменениями (корректурa топографической съемки от 2022 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 земельного участка, в том числе возможные способы его образования.

#### **1. ЗУ1**

Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:650, находящегося в государственной неразграниченной собственности, с землями, находящимися в неразграниченной государственной собственности, в пределах кадастрового квартала 63:09:0102160.

**Категория земель:** земли населенных пунктов.

**Условный номер:** ЗУ1.

**Площадь:** 6162 кв.м.

**Местоположение:** Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, улица Борковская, земельный участок 37.

**Вид разрешенного использования:** Объекты придорожного сервиса (4.9.1).

**Способ образования:** перераспределение земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:650, находящегося в государственной неразграниченной собственности, с землями, находящимися в неразграниченной государственной собственности, в пределах кадастрового квартала 63:09:0102160.

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	427795,92	1317137,85		

2	427850,89	1317145,72	8°08'51"	55,53
3	427887,09	1317150,90	8°08'36"	36,57
4	427885,07	1317165,53	97°51'41"	14,77
5	427884,55	1317169,27	97°54'56"	3,78
6	427878,57	1317212,56	97°51'54"	43,7
7	427878,30	1317214,52	97°50'36"	1,98
8	427878,01	1317216,56	98°05'27"	2,06
9	427786,39	1317204,46	187°31'24"	92,42
1	427795,92	1317137,85	278°08'32"	67,29
<b>Площадь - 6162 кв.м</b>				

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

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

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

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

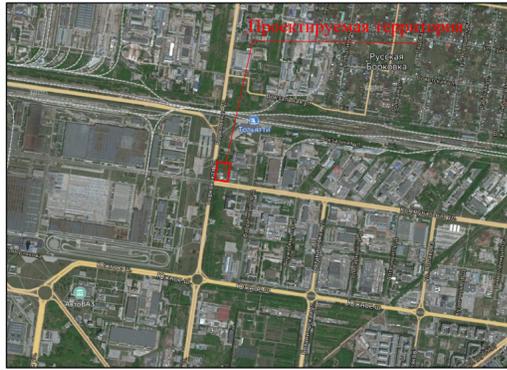
Каталог координат характерных точек границ территории

*Таблица №2*

Номер точки	Координаты		Дирекционный угол, градусы минута секунда	Расстояние, м
	X	Y		
1	427894,70	1317095,91		
2	427885,07	1317165,53	97°52'31"	70,28
3	427884,55	1317169,27	97°54'56"	3,78
4	427878,57	1317212,56	97°51'54"	43,7
5	427878,30	1317214,52	97°50'36"	1,98
6	427877,65	1317219,19	97°55'26"	4,72
7	427875,08	1317237,74	97°53'16"	18,73
8	427825,10	1317230,83	187°52'18"	50,46
9	427804,35	1317227,63	188°46'01"	21
10	427750,17	1317220,14	187°52'15"	54,7
11	427770,51	1317078,13	278°09'04"	143,46
1	427894,70	1317095,91	8°08'51"	125,46
<b>Площадь - 18029 кв.м</b>				

## **Раздел 2. Графические материалы**

Обзорная схема расположения территории проектирования

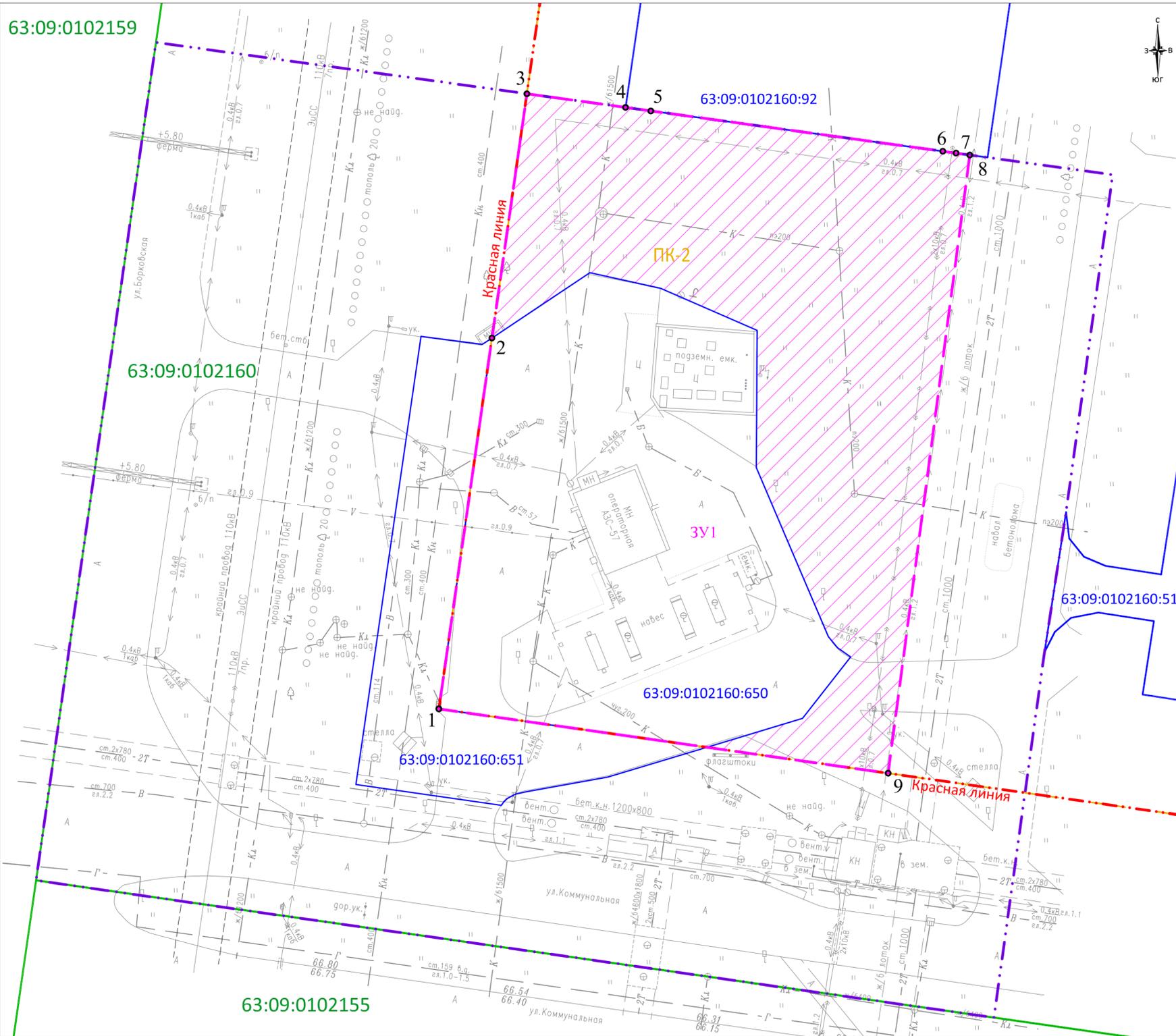


Перечень и сведения об образуемых земельных участках

№ 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	6162	земли населенных пунктов	Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, улица Борковская, земельный участок 37	ПК-2. Зона промышленных объектов III класса опасности	Объекты придорожного сервиса (4.9.1)	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:650, находящегося в неразграниченной государственной собственности, с землями, находящимися в государственной собственности, в пределах кадастрового квартала 63:09:0102160

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



Координаты поворотных точек образуемого земельного участка ЗУ1

№	X	Y	Длина	Дир. угол
1	427795.92	1317137.85		
2	427850.89	1317145.72	55.53	8°08'51"
3	427887.09	1317150.90	36.57	8°08'36"
4	427885.07	1317165.53	14.77	97°51'41"
5	427884.55	1317169.27	3.78	97°54'56"
6	427878.57	1317212.56	43.70	97°51'54"
7	427878.30	1317214.52	1.98	97°50'36"
8	427878.01	1317216.56	2.06	98°05'27"
9	427786.39	1317204.46	92.42	187°31'24"
1	427795.92	1317137.85	67.29	278°08'32"

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
- Существующая красная линия
- Граница земельного участка, площадью - 6162 кв.м., образуемого в результате перераспределения земель, находящихся в государственной собственности и земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102160:650, площадью - 3011 кв.м., находящегося в неразграниченной государственной собственности
- Поворотная точка образуемого земельного участка
- Часть образуемого земельного участка, перераспределяемая из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, площадью - 3151 кв.м.
- Граница земельного участка, сведения о границе которого содержатся в ЕГРН
- Граница и номер кадастрового квартала
- Граница и наименование территориальной зоны

ДПТ-ПМТ				
Проект межевания территории, расположенной в Автозаводском районе г. Тольятти Самарской области, в юго-западной части кадастрового квартала 63:09:0102160, ограниченной с запада - улицей Борковская, с севера - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0102160:92, с востока - земельным участком с кадастровым номером 63:09:0102160:51, с юга - улицей Коммунальная				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.
Проверил	Фейгина И.Г.			12.2022
ГИП	Елисеев Е.М.			12.2022
Разработал	Краснова С П			12.2022
Утверждаемая часть				Статья
Чертеж межевания территории М 1:500 Система координат МСК-63, зона 1				Лист
				Листов
ООО "П.И.К." г. Тольятти 2022г.				1

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