

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ООО «П.И.К.»

Заказчики:
Кудрявцев Олег Александрович,
Якимов Дмитрий Николаевич,
Кудрявцева Галина Антоновна

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

расположенной в Центральном районе г. Тольятти Самарской области,
ограниченной с севера – проездом Пионерский, с востока –улицей Садовой,
с юга – улицей Комсомольской, с запада – улицей Советской

Том 1. Проект межевания территории. Утверждаемая часть

г. Тольятти
2021 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ООО «П.И.К.»

Заказчики:
Кудрявцев Олег Александрович,
Якимов Дмитрий Николаевич,
Кудрявцева Галина Антоновна

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

расположенной в Центральном районе г. Тольятти Самарской области,
ограниченной с севера – проездом Пионерский, с востока – улицей
Садовой, с юга – улицей Комсомольской, с запада – улицей Советской

Том 1. Проект межевания территории. Утверждаемая часть

Генеральный директор

И.Г. Фейгина

г. Тольятти
2021 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:

Раздел 1. Пояснительная записка

	Стр.
1. Общие данные _____	6-7
2. Нормативная база _____	7-8
3. Сведения об использованных материалах _____	8
4. Анализ сложившегося землепользования и застройки территории _____	8-9
5. Обоснование решений проекта межевания территории _____	9-18
5.1. Обоснование решений проекта межевания территории в части образуемых участков _____	18-22
6. Земельные участки, подлежащие образованию _____	23
7. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования _____	23
8. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков _____	24
9. Координаты образуемых земельных участков _____	25
10. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории _____	25
11. Сведения о границах утверждаемых красных линиях _____	26
12. Раздел 2. Графические материалы	
13. Утверждаемый Чертеж проекта межевания территории, совмещенный с чертежом красных линий М 1:500 _____	28

Раздел 1. Пояснительная записка

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект межевания территории, расположенной в Центральном районе г. Тольятти Самарской области, ограниченной с севера – проездом Пионерский, с востока –улицей Садовой, с юга – улицей Комсомольской, с запада – улицей Советской, разработан на основании Постановления администрации городского округа Тольятти от 25.02.2021 №802-п/1 **«О подготовке проекта межевания территории, расположенной в Центральном районе г. Тольятти Самарской области, ограниченной с севера – проездом Пионерский, с востока –улицей Садовой, с юга – улицей Комсомольской, с запада – улицей Советской».**

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

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 для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

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

Проект межевания территории разработан на основании инженерно-геодезических изысканий, выполненных в 2021 г. ООО «Градостроительство», которые включены в раздел 5. «Инженерно-геодезические изыскания».

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

- 1) границы существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории;

3) границы образуемых земельных участков и их условные номера;

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

Планировочные решения 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.

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).

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

Местоположение объекта: Российская Федерация, Самарская область, г.о. Тольятти, Центральный район.

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 (ред. от 02.08.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2019).
3. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 №78-ФЗ.
4. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ (последняя редакция).
5. Документы территориального планирования г.о. Тольятти:
 - 5.1. Генеральный план городского округа Тольятти Самарской области, утвержденный Решением Думы городского округа Тольятти от 25.05.2018 г. № 1756).
 - 5.2. Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059.
6. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.
7. Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 №73-ФЗ (последняя редакция).
8. Закон Самарской области «О градостроительной деятельности на территории Самарской области», от 12.07.2006 № 90-ГД.
9. 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».

10. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» от 25.04.2017 №738/пр.

11. РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации" (принят Постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30).

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛАХ

1) Инженерные изыскания, выполненные ООО «Градостроительство» в 2021 г. (инженерно-геодезические изыскания);

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 01.03.2021 г. № 70-5.1/1.

4. АНАЛИЗ СЛОЖИВШЕГОСЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Граница территории, в отношении которой разработан проект межевания территории, согласно кадастровому делению расположена в границах кадастрового квартала 63:09:0301146.

Данная территория представляет собой жилую (селитебную) зону Центрального района г.о. Тольятти, застроенную в основном индивидуальными жилыми домами, а также объектами сопутствующей коммунальной инфраструктуры. Данное сложившееся функциональное районирование территории подтверждает отнесение данной территории к одной территориальной зоне: Ж-1А (Зона коттеджной застройки).

Ряд участков в пределах элемента планировочной структуры принадлежит на праве частной собственности гражданам под принадлежащими им объектами индивидуального жилищного строительства.

При этом, основная часть земельных участков под объектами индивидуального жилищного строительства хоть и является ранее учтенными земельными участками, но не имеет в ЕГРН сведений о местоположении границ земельных участков по межеванию, т.е. границы земельных участков не закоординированы. По данной причине, в процессе разработки проекта межевания территории возникла необходимость учета местоположения границ ранее учтенных земельных участков согласно ранее оформленного картографического материала и ранее выданных правоудостоверяющих документов.

В северо-западной части элемента планировочной структуры расположено нежилое здание, а также вспомогательные по отношению к нему жилые здания гаража и материального склада.

Также в границах элемента планировочной структуры расположено нежилое здание трансформаторной подстанции ТП-154.

В южной части территории, на которую разработан проект межевания территории, вдоль улицы Комсомольская, южнее участка по адресу: пр-д Пионерский, 21-а, расположены 2 (два) остановочных павильона, один в исполнении из металлического профлиста, другой - кирпичный.

Часть рассматриваемой территории находится в составе нераспределенного земельного фонда, из которого в т.ч. предлагается к образованию земельный участок согласно разрабатываемого Проекта межевания территории.

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

Транспортные связи к расположенным в пределах элемента планировочной структуры объектам с остальной территории г.о. Тольятти осуществляются по имеющейся сети автомобильных дорог, т.е. со стороны ул. Комсомольская, ул. Советская, ул. Садовая, а также через расположенный с северной стороны Пионерского проезда.

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».

В то же время, зона с особыми условиями использования территории с реестровым номером 63:9-6.77 «Второй пояс зоны санитарной охраны источников водоснабжения», наличие которой ограничивает оборот земельных участков (препятствует их предоставлению в собственность) согласно п.п. 14 п. 5 ст. 27 Земельного кодекса РФ, расположена на значительном удалении от территории, на которую разработан Проект межевания территории (около 790 м).

5. ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ





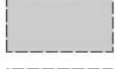







Согласно ч. 1 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры.

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 проект межевания территории, согласно Карты функциональных зон отнесена к жилой зоне.

Выкопировка 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

Данное функциональное зонирование территории, в отношении которой разработан проект межевания территории, по Генеральному плану как жилой зоны в целом соответствует ситуации сложившегося землепользования и застройки территории.

В пределах элемента планировочной структуры, в отношении которого разработан проект межевания территории, согласно территориальному (градостроительному) зонированию по Правилам землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденным решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059, установлена территориальная зона Ж-1А (Зона коттеджной застройки).

Выкопировка с 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 и среднего (полного) общего образования

Общественно-деловые зоны

Ц-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
-----	---

Условные обозначения проекта межевания территории:

-  Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка подготовка проекта межевания территории
-  Земельные участки зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости
-  Существующие красные линии

В тоже время необходимо констатировать, что существующие красные линии по периметру территории, в отношении которой разработан проект межевания территории, не в полной мере отвечают сложившейся планировке территории и существующему землепользованию.

А именно, с западной стороны элемента планировочной структуры, т.е. со стороны улицы Советская, существующая красная линия пересекает границы земельного участка по адресу: ул. Советская, д. 34, причем как фактически существующее ограждение, так даже и границы ранее учтённого земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301146:798 по соответствующему адресу.

С северной стороны элемента планировочной структуры, т.е. со стороны Пионерского проезда, красная линия не была установлена.

С восточной стороны элемента планировочной структуры, т.е. со стороны улицы Садовая, существующая красная линия соответствует створу границы территориальной зоны Ж-1А (Зона коттеджной застройки).

С южной стороны элемента планировочной структуры, т.е. со стороны улицы Комсомольская, существующая красная линия пересекает как границы территориальной зоны Ж-1А (Зона коттеджной застройки), так и пересекает («режет») границы как земельных участков с расположенными на них индивидуальными жилыми домами, так и непосредственно самих объектов индивидуального жилищного строительства (жилые дома по ул. Комсомольской, д. № 30, 32, 34). Данная ситуация пересечений по красной линии по улице Комсомольской уже констатирована органами архитектуры городского округа Тольятти, т.к. согласно выписки из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) от 01.03.2021 г. № 70-5.1/1, указанная красная линия отмечена «на корректировку» (линия синего цвета в выписке ИСОГД).

Согласно п.3 и п. 4 ч. 1 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ, правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

При этом в соответствии с ч. 1 ст. 34 Градостроительного кодекса РФ, границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования.

Согласно ч. 2 ст. 85 Земельного кодекса РФ, границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Тем самым, принимая во внимание, что в соответствии с ч. 2 ст. 34 Градостроительного кодекса РФ, границы территориальных зон могут устанавливаться в т.ч. по:

- красным линиям;
- границам земельных участков;
- иным границам,

целесообразно установление (изменение, отмена) красных линий в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по

комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования (п. 2 ч. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ). А именно целесообразно установление (изменение, отмена) красных линий в отношении территории, на которую разработан настоящий Проект межевания.

Согласно п. 4.6 "РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации" (принят Постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30), корректировка красных линий может осуществляться по решению органов местного самоуправления, утвердивших их, в связи с изменением градостроительной ситуации в результате необходимости проведения реконструкции сложившейся застройки.

Существующие красные линии в пределах элемента планировочной структуры, в отношении которого разработан проект межевания территории, были установлены ранее в Проекте детальной планировки «Северо-западной части района в существующей части города (Центральный район)» г. Тольятти, разработанного в 1974 г. ЦНИИП г. Москва, и в настоящий момент они в большей или меньшей степени не соответствуют (противоречат) границам существующей застройки и землепользования территории, сформировавшейся за период с 1980-х г. XX в. по настоящий момент по производимым в установленном порядке землеотводам и разрешениям на строительство, в т.ч. красная линия по улице Комсомольской в значительной степени не соответствует также границам территориальных зон по ПЗЗ г.о. Тольятти.

Тем самым, местоположение существующих красных линий в границах элемента планировочной структуры подлежит уточнению.

С западной стороны элемента планировочной структуры, т.е. со стороны улицы Советская, с целью сохранения ширины поперечника улицы Советская, целесообразно сохранение существующей красной линии, с продолжением (установлением) ее новым отрезком до устанавливаемой красной линии по ул. Комсомольской.

С северной стороны элемента планировочной структуры, т.е. со стороны Пионерского проезда, красная линия не была установлена, в связи с чем целесообразно ее установление по границе существующей застройки (существующим ограждениям), в целом соответствующей границам земельных участков на данном направлении, как ранее учтенных, так и закоординированных в ЕГРН.

С восточной стороны элемента планировочной структуры, т.е. со стороны улицы Садовая, существующая красная линия соответствует створу границы территориальной зоны Ж-1А (Зона коттеджной застройки), но с учетом устанавливаемой красной линии по Пионерскому проезду и отменяемой существующей и устанавливаемой новой красной линии по улице Комсомольской, целесообразно установление (изменение) красной линии по улице Садовая на данном отрезке элемента планировочной структуры, на который разработан Проект межевания территории.

С южной стороны элемента планировочной структуры, учитывая, что со стороны улицы Комсомольская, существующая красная линия пересекает как границы территориальной зоны Ж-1А (Зона коттеджной застройки), так и границы земельных участков, и даже непосредственно самих индивидуальных жилых домов (дома по ул. Комсомольской, д. № 30, 32, 34), то целесообразно ее установление по границе существующей застройки (существующим ограждениям), в целом соответствующей

границам земельных участков на данном направлении, как ранее учтенных (за исключением углового участка по ул. Советской, 34), так и закоординированных в ЕГРН.

При этом, подлежащая установлению на данном отрезке элемента планировочной структуры, на который разработан Проект межевания территории, новая красная линия по улице Комсомольская, в целом будет соответствовать створу красной линии по улице Комсомольской, расположенной на других ее отрезках.

В Карте развития транспортной инфраструктуры Генерального плана на расчетный период до 2038 г., утвержденного решением Думы городского округа Тольятти № 1756 от 25.05.2018 г., улицы в пределах элемента планировочной структуры, на который разработан Проект межевания территории, отражены как:

улица Советская – улицы и дороги местного значения,

проезд Пионерский – проезды,

улица Садовая – улицы и дороги местного значения,

улица Комсомольская – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения, подлежащая реконструкции.

В соответствии с "СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" ширина улиц и дорог определяется расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны.

Согласно Таблицы 11.2 СП 42.13330.2011 (по которой в соответствии с п. 11.5 СП 42.13330.2011 следует принимать расчетные параметры улиц и дорог городов):

Категория дорог и улиц	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	Число полос движения (суммарно в двух направлениях)	Наименьшая ширина пешеходной части тротуара, м
Магистральные улицы общегородского значения:				
2-го класса	80-60	3,25 - 3,75	4 - 10	3,0
3-го класса	70-50	3,25 - 3,75	4 - 6	3,0
Улицы и дороги местного значения:				
- улицы в зонах жилой застройки	50-30	3,0 - 3,5	2 - 4	2,0

Согласно Примечания Таблицы 11.2 СП 42.13330.2011 следует принимать расчетные параметры улиц и дорог городов), ширина улиц и дорог определяется расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны. Значение расчетной скорости следует принимать в зависимости от выполняемой функции улицы и дороги, вида дорожной деятельности (строительство, реконструкция) и условий прохождения улицы или дороги. При проектировании объектов реконструкции или в условиях сложного рельефа с большими перепадами высот в сложившейся застройке на

основании технико-экономического обоснования могут приниматься меньшие из указанных значений расчетных скоростей в зависимости от ограничений, налагаемых соответственно прилегающей застройкой и рельефом. Разрешенную скорость движения следует устанавливать на 10 км/ч ниже расчетной. В условиях реконструкции на улицах местного значения, а также при расчетном пешеходном движении менее 50 чел./ч в обоих направлениях допускается устройство тротуаров и дорожек шириной 1 м.

Согласно п. 2.1 Руководства по проектированию городских улиц и дорог (М.: Стройиздат, 1980, далее – Руководство), в таблице 3 (37) установлена классификация улиц и дорог:

Категории улиц и дорог	Основное назначение улиц и дорог	Расчетная скорость движения, км/ч
Магистральные улицы и дороги:		
а) общегородского значения	Регулируемого движения - транспортная связь в пределах города между жилыми, промышленными районами и общественными центрами, а также с магистральными улицами непрерывного движения с устройством пересечений с другими улицами в одном уровне	80
Улицы и дороги местного значения:		
а) жилые улицы	Транспортная (без пропуска общественного транспорта) связь жилых микрорайонов и групп жилых зданий с магистральными улицами районного значения	60
е) проезды	Транспортная связь в пределах микрорайонов	30

Согласно п. 2.2 Руководства, в таблице 4 предусмотрено деление проездов внутримикрорайонных (внутриквартальных) на:

Категория улиц и дорог	Основное назначение улиц и дорог	Характеристика движения и виды обращающегося транспорта, особенности проектирования	Расчетная скорость, км/ч
главные	Транспортная связь нескольких групп жилых домов с улицами местного значения и с магистральными улицами районного значения. Могут рассматриваться как жилые улицы	Транспорт, обслуживающий микрорайоны. Общественный транспорт отсутствует	40
основные	Транспортная и пешеходная связь отдельных групп жилых домов, а также общественных и культурно-бытовых учреждений между собой, с главными проездами, жилыми и магистральными улицами районного значения	То же	30

Согласно п. 2.6 Руководства, границами городских улиц и дорог и окружающей территории (застройка, парки, скверы, различные сооружения и пр.) являются красные линии, расстояние между которыми определяет ширину улицы (дороги) в красных линиях. Согласно п. 2.8 Руководства, многообразие факторов, влияющих на ширину улиц

одних и тех же категорий, позволяет рекомендовать только типовые решения поперечного профиля, которые в дальнейшем уточняются для конкретных случаев проектирования.

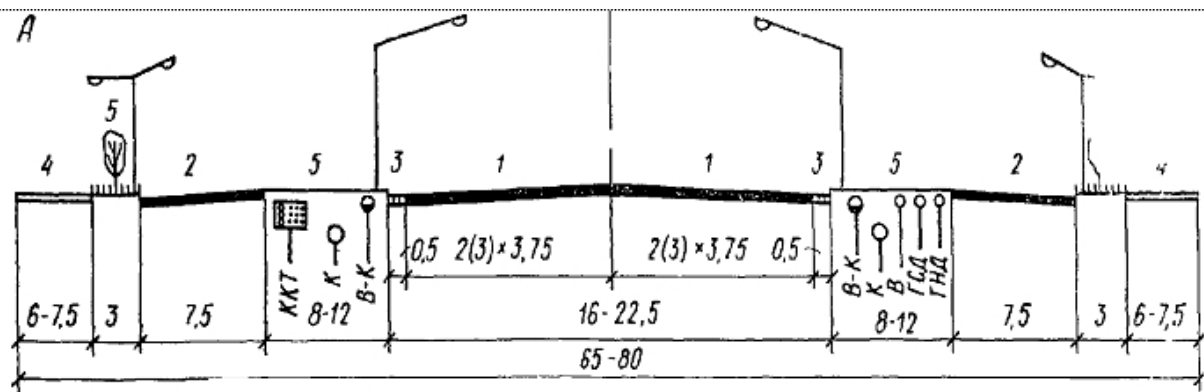


Рис. 4. Типовой поперечный профиль общегородской магистрали регулируемого движения

А - без трамвая; Б - с трамваем; 1 - основная проезжая часть; 2 - боковые и местные проезды; 3 - предохранительные полосы; 4 - тротуары; 5 - разделительные полосы и полосы озеленения; Т - телефонные кабели; В - водопровод; В-К - водопровод и канализация; К - канализация; ЭК - электрокабели; КС - кабели связи; КО - кабели освещения; ГНД - газопровод низкого давления; ГСД - газопровод среднего давления; ККТ - коллектор электрических и телефонных кабелей

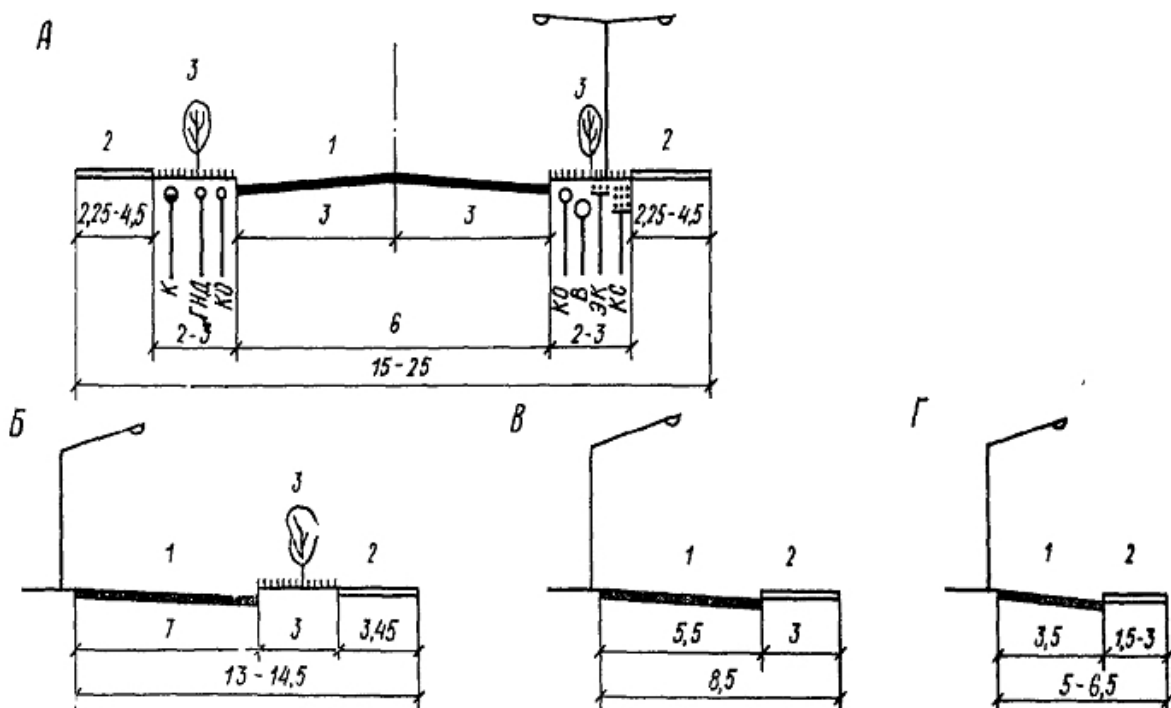


Рис. 7. Типовые поперечные профили жилых улиц и микрорайонных проездов

А - жилые улицы; Б - главные проезды; В - основные проезды; Г - подъезды к отдельным зданиям; 1 - проезжая часть; 2 - тротуары; 3 - газоны; ГНД - газопровод низкого давления; КО - кабели освещения; КС - кабели связи; ЭК - электрокабели; В - водопровод; К - канализация

Как следует из типового профиля магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения, к которой относиться улица Комсомольская, значительную ширину магистрали в красных линиях в подобных случаях занимает не непосредственно проезжая часть автодороги, а технические полосы для прокладки подземных коммуникаций, а также сопутствующая дорожная инфраструктура (освещение, озеленение, тротуары). Непосредственно сама проезжая часть данной магистральной улицы при 4-х полосном исполнении должна составить 15 м, при двухполосном исполнении, следовательно, 7,5 м (ширина полосы по Руководству 3,75 м, по СП 42.13330.2011 3,25-3,75 м). На настоящий момент ширина проезжей части улицы Комсомольская на соответствующем отрезке в пределах территории, на которую разработан Проект межевания, составляет 9,8-10,2 м.

При это необходимо отметить, что согласно материалов топографической съемки из инженерно-геодезических изысканий к настоящему Проекту межевания территории, в основной своей части технические полосы для прокладки подземных коммуникаций проложены не вдоль улицы Комсомольской, а поперек ее, а, именно, вдоль пересекающих ее под прямым углом улиц (ул. Ушакова, ул. 25 лет Октября, ул. Советская, ул. Садовая и т.д.). Вдоль улицы Комсомольской в пределах тротуарной части в районе проектирования размещена только линия наружного освещения, совмещенная с ЛЭП 0,4 кВ.

В связи с чем, устройство каких-либо дополнительных полос для прокладки подземных коммуникаций за счет расширения полосы автодороги в красных линиях, с учетом наличия поперечных, по отношению к улице Комсомольская, технических полос под инженерные сети, нецелесообразно.

Согласно материалов топографической съемки из инженерно-геодезических изысканий к настоящему Проекту межевания территории:

- на улице Советской канализация проложена вдоль тротуарной части проезда, а газопровод по ограждению земельных участков;

- на проезде Пионерский инженерные сети (водопровод, канализация) проложены в пределах проезжей части проезда, вдоль его оси, а кабельная электрическая линия 6 кВ и наружная ЛЭП 0,4 кВ - вдоль тротуарной части проезда;

- на улице Садовой инженерные сети (водопровод, газопровод, канализация) проложены в пределах проезжей части проезда, вдоль его оси, а наружная ЛЭП 0,4 кВ - вдоль тротуарной части проезда.

Более того, согласно Примечания Таблицы 11.2 СП 42.13330.2011, в условиях реконструкции на улицах местного значения, а также при расчетном пешеходном движении менее 50 чел./ч в обоих направлениях допускается устройство тротуаров и дорожек шириной 1 м.

Следовательно, согласно настоящего Проекта межевания территории:

С западной стороны элемента планировочной структуры, т.е. со стороны улицы Советская, целесообразно установление красной линии по створу существующей красной линии.

С северной стороны элемента планировочной структуры, т.е. со стороны Пионерского проезда, красная линия не была установлена, в связи с чем целесообразно ее установление по границе существующей застройки (существующим ограждениям), в целом соответствующей границам земельных участков на данном направлении, как ранее учтенных, так и закоординированных в ЕГРН.

С восточной стороны элемента планировочной структуры, т.е. со стороны улицы Садовая, существующая красная линия соответствует створу границы территориальной зоны Ж-1А (Зона коттеджной застройки), но с учетом устанавливаемой красной линии по Пионерскому проезду и отменяемой существующей и устанавливаемой новой красной линии по улице Комсомольской, целесообразно установление (изменение) красной линии по улице Садовая на данном отрезке элемента планировочной структуры, на который разработан Проект межевания территории.

В южной части элемента планировочной структуры предлагается красную линию улицы Комсомольская назначить по границе существующей застройки (капитальным ограждениям) и границам ранее учтенных земельных участков.

Согласно п. 2.6 Руководства, границами городских улиц и дорог и окружающей территории (застройка, парки, скверы, различные сооружения и пр.) являются красные линии, расстояние между которыми определяет ширину улицы (дороги) в красных линиях.

Тем самым, расстояние между красными линиями вышеуказанных улиц (поперечник) с учетом проектных решений по устанавливаемым в рамках настоящего Проекта межевания территории красных линий составляет для:

улица Советская (улица местного значения): 15,00 м,

проезд Пионерский (проезд): 8,67-10,00 м,

улица Садовая (улица местного значения): 23,3-26,63 м,

улица Комсомольская (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения): 19,8-26,06 м.

Установление новых красных линий, особенно с южной стороны элемента планировочной структуры, т.е. по улице Комсомольская, повлечёт возможность и необходимость уточнения территориального зонирования данной территории (ч. 2 ст. 34 Градостроительного кодекса РФ), а именно, целесообразно установление границы территориальной зоны Ж-1А (Зона коттеджной застройки) по вновь установленной красной линии по улице Комсомольская, а также уточнение местоположения границ территориальной зоны Ж-1А (Зона коттеджной застройки) согласно новых красных линий по улице Советская и улице Садовая, на соответствующих их отрезках в пределах территории, на которую разработан настоящий проект межевания территории.

Тем самым, в соответствии с настоящим Проектом межевания территории, подлежат установлению новые красные линии по улице Советской, проезду Пионерскому, улице Садовой, улице Комсомольской.

Ведомость координат характерных точек устанавливаемых красных линий отражена в таблице №4, а также в Чертеже межевания территории.

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

Следует отметить, что территория землепользований в районе нежилого здания по ул. Советской, 32, а именно границы поставленных на кадастровый учет земельных участков, а также фактические границы ранее учтенных земельных участков по ограждениям, свидетельствуют о не рациональном использовании земельных ресурсов и иных недостатках границ.

В частности, согласно материалам инженерных изысканий выявлено, что границы земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301146:84 по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Советская, 32, имеют значительную изломанность, причем нераспределенный земельный фонд вклинивается в границы земельного участка с северной и южной сторон, значительная часть земельного участка застроена объектами недвижимости, права на которые зарегистрированы (здания с кадастровыми номерами 63:09:0301146:2403, 63:09:0301146:2402, 63:09:0301146:2404).

С юго-западной стороны нежилого здания с кадастровым номером 63:09:0301146:2403 огорожена площадка с технологическим оборудованием газового хозяйства, обслуживающим вышеуказанное здание. К нежилому зданию материального склада с кадастровым номером 63:09:0301146:2402 с северной стороны смонтирован навес над разгрузочной площадкой данного склада, к которому примыкает ограждение жилого дома по пр-ду Пионерскому, д. 21. Ограждение жилого здания по ул. Советской, 34 возведено на незначительном удалении от границ земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301146:84 по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Советская, 32, с связи с чем между кадастровой и фактической границей участка образуется острый треугольный клин максимальной шириной 31 см. Также, со стороны Пионерского проезда, в существующие границы земельного участка по ул. Советской, 32 имеется характерное вклинивание в границы участка размерами 0,65 на 1,18 м.

С учетом существующей красной линии по ул. Советская, и с учетом устанавливаемой красной линии со стороны Пионерского проезда, образуются узкие полоски земли неразграниченной государственной собственности вдоль существующего земельного участка по ул. Советской, 32, которые невозможно использовать для самостоятельных целей как отдельные земельные участки, а также существующая конфигурация существующего земельного участка создает зоны чересполосицы и изломы границ с учетом устанавливаемых красных линий, в связи с чем целесообразно присоединение данных полосок земли в земельный участок по ул. Советской, 32.

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 Российской Федерации, 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.

Учитывая сложившуюся ситуацию землепользования, результаты инженерно-геодезических изысканий, целесообразно устранение как вклинивания нераспределенного земельного фонда в границы земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301146:84 по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Советская, 32 с северной и южной сторон, а также иных вышеописанных неудобств в использовании (клинообразная изломанность границ по кадастру по сравнению с ограждением, целесообразность закрепления территории, предназначенной для технологических нужд

объектов недвижимости (оборудование газового хозяйства здания, навес материального склада), чересполосица, которая возникла бы из-за различия кадастровых и фактических границ смежных земельных участков.

Данное устранение неудобств в использовании, по общему правилу, осуществляется через перераспределение земельных участков.

Пунктом 1 ст. 39.28 ЗК 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 ЗК 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).

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 ЗК РФ, а также отсутствие оснований для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков, перечисленных в п. 9 ст. 39.29 ЗК РФ.

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 доктринального толкования, 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).

Анализ схемы сложившегося землепользования (границ земельных участков по сведениям ЕГРН) в Чертеже межевания территории и Материалах по его обоснованию, отражает наличие ряда изломанных границ у земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301146:84 по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Советская, 32 с западной, северной и южной сторон, находящегося в частной собственности физических лиц, при этом на ряде отрезков имеет место чересполосица или вклинивание территории земельного участка в неразграниченный земельный фонд и наоборот.

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, изломанность границ, чересполосица, 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 статьи 33 Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти (Решение Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059), в зоне Ж-1А. Зона коттеджной застройки, для объектов вида разрешенного использования «бытовое обслуживание» предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не установлены настоящими Правилами.

Исходя из смысла п. 9 ст. 39.29 ЗК РФ, возможен отказ в заключении соглашения о перераспределении земельных участков, в связи с наличием возможности образовать 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 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.

Территория площадью 150 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 ЗК 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 и многочисленных ограничений в использовании земель из-за наличия инженерных сетей и коммуникаций (газопровод, канализация, ЛЭП) и их зон с особыми условиями использования территории. Тем самым, образование самостоятельного земельного участка в пределах вышеуказанной перераспределяемой территории препятствует рациональному использованию земель (п. 6 ст. 11.9 ЗК РФ), а также, нарушает иные установленные данной нормой требования к образованию участков с учетом вышеизложенных аргументов и обстоятельств.

Увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется за плату, размер которой определяется в порядке, установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (п. 5 ст. 39.28 ЗК РФ).

Следовательно, целесообразно перераспределение данной территории в земельный участок с кадастровым номером 63:09:0301146:84 в рамках настоящего ПМТ, в связи с чем на Чертеже межевания территории отражен образуемый земельный участок 63:09:0301146:3У1 с разрешенным использованием «бытовое обслуживание», соответствующего функциональному назначению расположенных на земельном участке объектов недвижимости».

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.

Чертеж межевания территории выполнен в масштабе 1:500 на векторной топографической основе планшетов масштаба 1:500 с внесенными изменениями (корректурa топографической съёмки от 2021 г.).

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

Проведено цифровое координирование устанавливаемых красных линий по улице Советской, проезду Пионерскому, улице Садовой, улице Комсомольской, для последующего утверждения в составе настоящего проекта межевания территории.

Границы образуемого земельного участка 63:09:0301146:ЗУ1, отображены на Утверждаемом чертеже межевания территории.

6. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПОДЛЕЖАЩИЕ ОБРАЗОВАНИЮ

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. 63:09:0301146:ЗУ1

Участок формируется из состава земельного участка с кадастровыми номерами 63:09:0301146:84 и земель неразграниченной государственной собственности.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Условный номер: 63:09:0301146:ЗУ1.

Площадь: 997 кв.м.

Местоположение: Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, Центральный район, улица Советская, участок № 32.

Вид разрешенного использования: Бытовое обслуживание.

Способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301146:84, находящегося в частной собственности, и земель неразграниченной государственной собственности в пределах кадастрового квартала 63:09:0301146.

Геодезические координаты формируемого земельного участка приведены в Каталоге координат характерных точек (*Таблица № 2*). Координаты даны с точностью до +0,01 м в местной системе координат МСК-63.

7. 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.

8. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Таблица №1

№ п/п	Условный номер образуемого участка	Площадь образуемого участка (кв.м.)	Категория земель	Адрес (описание местоположения)	Планируемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Возможные способы образования	Правообладатель образуемого земельного участка	Кадастровый номер исходного земельного участка (земель)	Правообладатели исходных земельных участков (земель)	Разрешенное использование исходного земельного участка (земель)	Площадь исходного земельного участка (земель)	Части исходного земельного участка (земель), участвующие в перераспределении	Состав образуемого земельного участка
1	63:09:0301146:3У1	997	земли населенных пунктов	Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, Центральный район, улица Советская, участок № 32	Бытовое обслуживание	перераспределение земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301146:84, находящегося в частной собственности, и земель неразграниченной государственной собственности в пределах кадастрового квартала 63:09:0301146	общая долевая собственность: Кудрявцева Галина Антоновна: (6/10 доли); Кудрявцев Олег Александрович: (1/10доли); Якимов Дмитрий Николаевич : (3/10доли)	63:09:0301146:84	общая долевая собственность: Кудрявцева Галина Антоновна: (6/10 доли); Кудрявцев Олег Александрович: (1/10доли); Якимов Дмитрий Николаевич : (3/10доли)	Для дальнейшей эксплуатации сооружений	764	:84/п1 (764 кв.м.)	63:09:0301146:3У1 = :84/п1 (764 кв.м.)+ :Т/п1 (244 кв.м.)= 1008 кв.м. - :Т/п2 (11 кв.м.) = 997 кв.м.
								земли неразграниченной государственной собственности в пределах кадастрового квартала 63:09:0301146	Муниципальное образование городской округ Тольятти	-	244	:Т/п1 (244 кв.м.)	

9. КООРДИНАТЫ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Каталог координат образуемого земельного участка

63:09:0301146:ЗУ1

Таблица №2

Номер точки	Координаты		Дирекционный угол, градусы минута секунда	Расстояние, м
	X	Y		
1	422499,88	1324482,50		
2	422511,94	1324497,47	51°08'41"	19,22
3	422519,00	1324505,06	47°04'19"	10,37
4	422516,14	1324507,18	143°27'07"	3,56
5	422516,54	1324507,70	52°25'53"	0,66
6	422522,42	1324515,34	52°25'01"	9,64
7	422516,24	1324520,09	142°27'14"	7,79
8	422514,25	1324521,63	142°15'53"	2,52
9	422516,81	1324525,00	52°46'41"	4,23
10	422513,32	1324527,68	142°28'45"	4,40
11	422507,96	1324531,80	142°27'07"	6,76
12	422499,54	1324521,34	231°10'01"	13,43
13	422496,63	1324518,10	228°04'17"	4,35
14	422495,03	1324519,42	140°28'39"	2,07
15	422494,33	1324518,58	230°11'40"	1,09
16	422496,19	1324516,79	316°05'55"	2,58
17	422491,41	1324511,15	229°43'05"	7,39
18	422491,03	1324510,68	231°02'39"	0,60
19	422480,52	1324498,31	229°38'51"	16,23
1	422499,88	1324482,50	320°45'50"	25,00
Площадь= 997 кв.м.				

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

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

Таблица №3

Номер точки	Координаты		Дирекционный угол, градусы минута секунда	Расстояние, м
	X	Y		
1	422503,43	1324469,98		
2	422618,25	1324610,26	50°41'58"	181,28
3	422554,61	1324662,31	140°43'15"	82,21
4	422439,79	1324522,03	230°41'58"	181,28
1	422503,43	1324469,98	320°43'15"	82,21
Площадь – 14904 кв.м.				

11. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ УТВЕРЖДАЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЯХ

Ниже представлен перечень координат характерных точек красных линий, в отношении которых утвержден проект межевания в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Таблица №4

Номер точки	Координаты		Дирекционный угол, градусы минута секунда	Расстояние, м
	X	Y		
1	422507,26	1324476,46		
2	422521,25	1324493,72	50°58'25"	22,22
3	422523,85	1324497,2	53°14'08"	4,34
4	422527,32	1324501,02	47°44'55"	5,16
5	422551,34	1324530,61	50°55'54"	38,11
6	422593,87	1324582,84	50°50'41"	67,36
7	422610,21	1324602,76	50°38'19"	25,76
8	422499,88	1324482,50		
9	422511,94	1324497,47	51°08'41"	19,22
10	422519,00	1324505,06	47°04'19"	10,37
11	422533,37	1324522,13	49°54'30"	22,31
12	422557,95	1324552,61	51°06'58"	39,16
13	422591,34	1324593,70	50°54'09"	52,95
14	422603,10	1324608,58	51°40'48"	18,97
15	422555,83	1324647,26	140°42'26"	61,08
16	422534,62	1324621,03	231°02'26"	33,73
17	422507,67	1324587,44	231°15'33"	43,06
18	422498,62	1324575,76	232°13'50"	14,78
19	422487,65	1324562,22	230°59'09"	17,43
20	422489,13	1324560,98	320°02'33"	1,93
21	422472,20	1324538,68	232°47'40"	28,00
22	422455,58	1324518,69	230°15'34"	26,00
23	422459,39	1324515,58	320°46'34"	4,92

Раздел 2. Графические материалы

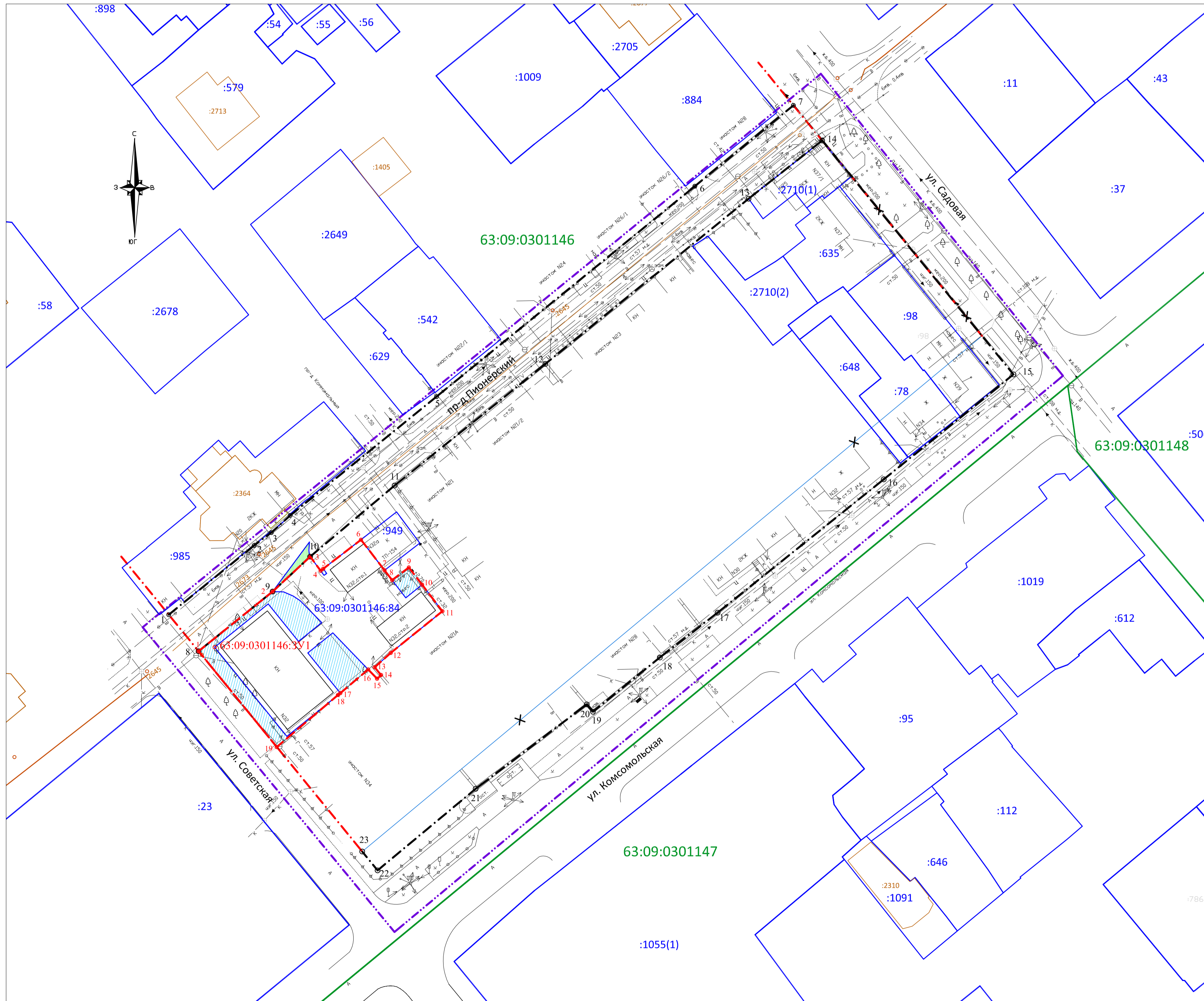
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОВМЕЩЕННЫЙ С ЧЕРТЕЖОМ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

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	63:09:0301146:ЗУ1	997	земли населенных пунктов	Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, Центральный район, ул. Советская, уч.32	Зона коттеджной застройки (Ж-1А)	Бытовое обслуживание	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301146:84, с землями, находящимися в государственной неразграниченной собственности, в пределах кадастрового квартала 63:09:0301146



Координаты поворотных точек утверждаемых красных линий

№	X	Y
1	422507.26	1324476.46
2	422521.25	1324493.72
3	422523.85	1324497.20
4	422527.32	1324501.02
5	422551.34	1324530.61
6	422593.87	1324582.84
7	422610.21	1324602.76
8	422499.88	1324482.50
9	422511.94	1324497.47
10	422519.00	1324505.06
11	422533.37	1324522.13
12	422557.95	1324552.61
13	422591.34	1324593.70
14	422603.10	1324608.58
15	422555.83	1324647.26
16	422534.62	1324621.03
17	422507.67	1324587.44
18	422498.62	1324575.76
19	422487.65	1324562.22
20	422489.13	1324560.98
21	422472.20	1324538.68
22	422455.87	1324518.69
23	422459.39	1324515.58

Координаты поворотных точек образуемого земельного участка ЗУ1

№	X	Y	Длина	Дир. угол
1	422499.88	1324482.50		
2	422511.94	1324497.47	19.22	51°08'41"
3	422519.00	1324505.06	10.37	47°04'19"
4	422516.14	1324507.18	3.56	143°2'707"
5	422516.54	1324507.70	0.66	52°25'53"
6	422522.42	1324515.34	9.64	52°25'01"
7	422516.24	1324520.09	7.79	142°2'714"
8	422514.25	1324521.63	2.52	142°15'53"
9	422516.81	1324525.00	4.23	52°46'41"
10	422513.32	1324527.68	4.40	142°28'45"
11	422507.96	1324531.80	6.76	142°2'707"
12	422499.54	1324521.34	13.43	231°1'001"
13	422496.63	1324518.10	4.35	228°04'17"
14	422495.03	1324519.42	2.07	140°28'39"
15	422494.33	1324518.58	1.09	230°11'40"
16	422496.19	1324516.79	2.58	316°05'55"
17	422491.41	1324511.15	7.39	229°43'05"
18	422491.03	1324510.68	0.60	231°02'39"
19	422480.52	1324498.31	16.23	229°38'51"
1	422499.88	1324482.50	25.00	320°45'50"

Система координат МСК-63

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
- Существующая красная линия
- Красная линия, подлежащая отмене
- Красная линия под корректировку, подлежащая отмене
- Утверждаемая красная линия
- Поворотная точка проектируемой красной линии
- Граница земельного участка, площадью - 997 кв.м., образуемого в результате перераспределения земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности и земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301146:84, площадью - 764 кв.м., находящегося в частной собственности
- Поворотная точка образуемого земельного участка
- Часть образуемого земельного участка, перераспределяемая из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, площадью - 244 кв.м.
- Часть площадью 11 кв.м. земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301146:84, переходящая в земли, государственная собственность на которые не разграничена.
- Граница земельного участка, сведения о границе которого содержатся в ЕГРН
- Граница объекта капитального строительства, сведения о границе которого содержатся в ЕГРН
- Граница кадастрового квартала

ДПТ-ПМТ					
Проект межевания территории, расположенной в Центральном районе г. Тольятти Самарской области, ограниченной с севера - проездом Пионерский, с востока - улицей Саловой, с юга - улицей Комсомольской, с запада - улицей Советской					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Елисеев Е.М.				
Проверил	Фейгина И.Г.				
Утверждаемая часть				Стадия	Лист
				ПМТ	1
Утверждаемый чертеж проекта межевания территории совмещенный с чертежом красных линий М 1:500				ООО "П.И.К." г. Тольятти 2021г.	