

**ПРОЕКТ
ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

СНТ «ЖК Берег Копылово» в границах представленного в
безвозмездное пользование земельного участка с кадастровым номером
63:09:0206056:9603, для целей ведения садоводства с местоположением:
Самарская область, г.о. Тольятти, г. Тольятти, территория СНТ «ЖК Берег
Копылово», земельный уч.№1
Утвержденный Постановлением Администрации городского округа
Тольятти от 21.04.2023 №1339-П/1

Том 2

**Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Графическая часть.**

**Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания. Текстовая
часть.**

74/23-ПМТ.МО

Самара 2023г.

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

**ПРОЕКТ
ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

СНТ «ЖК Берег Копылово» в границах представленного в
безвозмездное пользование земельного участка с кадастровым номером
63:09:0206056:9603, для целей ведения садоводства с местоположением:
Самарская область, г.о. Тольятти, г. Тольятти, территория СНТ «ЖК Берег
Копылово», земельный уч.№1
Утвержденный Постановлением Администрации городского округа
Тольятти от 21.04.2023 №1339-П/1

Том 2

**Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Графическая часть.**

**Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания. Текстовая
часть.**

74/23-ПМТ.МО

ГИП

Заместитель директора

Русаков П. С.

Иванова М. Г.

Самара 2023г.

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

СОДЕРЖАНИЕ

№ тома	Шифр	Наименование	Примечания
1	74/23-ПМТ.ОЧ	ТОМ1. Проект межевания территории. Основная часть.(Утверждаемая часть) Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть. Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть.	Утверждаемая часть
2	74/23-ПМТ.МО	ТОМ 2. Проект межевания территории. Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания. Текстовая часть.	Материалы по обоснованию
3	53/23-ИГДИ	Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий.	

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

**Том 2. ПРОЕКТ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)**

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Лист
	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	5
1.1	Чертеж зон с особыми условиями использования	6
	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Текстовая часть	
2.1	Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков	8
2.2.	Обоснование способа образования земельного участка. Порядок формирования границ земельных участков и рекомендации по порядку установления границ на местности	8
2.3.	Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	9

Взам. инв. №

Подп. и дата

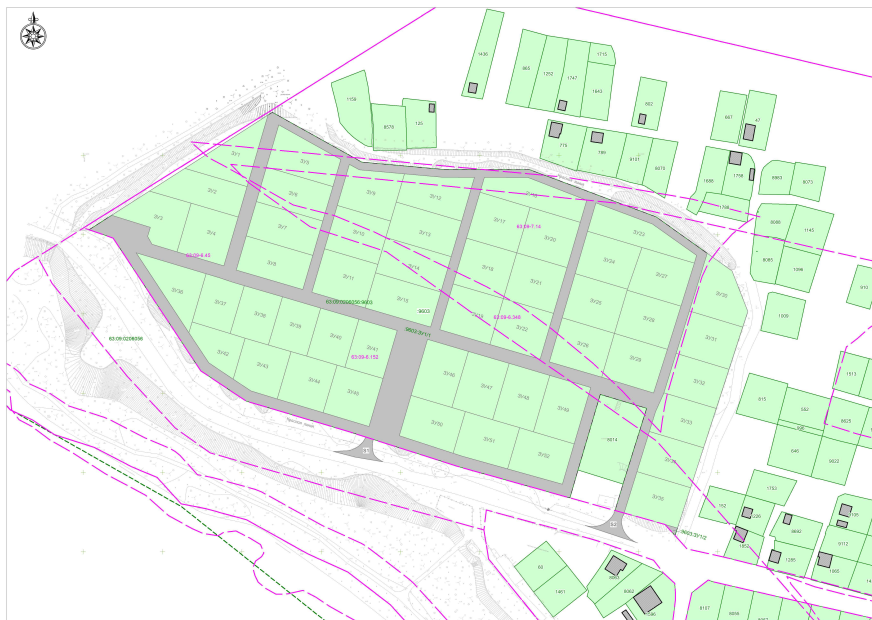
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Раздел 3. Материалы по обоснованию. Графическая часть

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	74/23-ПМТ.МО			
						Разделы 3,4			

с местоположением: Самарская область, г.о. Тольятти, г. Тольятти, Территория СНТ "ЖН Берег Нопылово", земельный участок №1



	границы существующих зонированных ландшафтной структуры;
	границы в территории существующих зонных участков лесов поделанных на ПУУ;
	границы зон с особыми условиями использования территорий;
	существующие объекты капитального строительства по сведениям ЕГРН;
	границы водохозяйственного участка;
	номер водохозяйственного участка;
	уникальный номер зоны с особыми условиями использования территорий;
	уникальный дорожный знак;
	границы особо охраняемых природных территорий;
	границы территорий объектов культурного наследия;

- 10/10

1. Особо охраняемые природные территории в границах существующих элементов планировочной структуры отсутствуют.

2. Объекты культурного наследия в границах существующих элементов планировочной структуры описываются:

3. Часть земельного участка с код. ИЖС.02.0200058.0003 расположена в водохранилище в водохранилище в водохранилище, учетный номер зоны особого сведения: ИЖС.02.0200058.0003.

5. Уникальные красные линии отображены на чертёж минимально расчётской

[illegible]

Раздел 4. Материалы по обоснованию. Текстовая часть

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	74/23-ПМТ.МО Разделы 3,4			

2.1 Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков

Согласно данным материалов инженерно-геодезических изысканий земельный участок (далее-участок) предоставленный в безвозмездное пользование СНТ «ЖК Берег Копылово» расположен в Комсомольском районе, г.о. Тольятти, Самарской области, южнее СНТ «Полесье». Участок расположен на незастроенной территории. Местность открытая всхолмленная с выраженными крупными формами рельефа, сильно пересеченная балками и оврагами, заросшая местами небольшими деревьями и молодой порослью. Количество контуров значительное. С южной стороны земельного участка проходит р. Волга. Вдоль участка инженерных изысканий проходит небольшое количество инженерных наземных коммуникаций, а именно: высоковольтные линии электропередач. С севера и востока участок окружен дачными участками.

Проект межевания территории выполняется в границах земельного участка с кадастровым номером: 63:09:0206056:9603, границы которого установлены в соответствии с кадастровым делением территории Самарской области. Категория земель: земли населенных пунктов.

Инженерно-геодезические изыскания для проекта межевания территории выполнены в местной системе координат МСК-63 зона 1 (система координат, в которой на данной территории ведется государственный кадастровый учет).

Проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков путем раздела с сохранением в измененных границах земельного участка с кадастровым номером: 63:09:0206056:9603. Границы образуемых земельных участков определены с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным(минимальными(или) максимальным) размерам земельных участков. Предельные размеры земельных участков для:

- 1.1.Садовых земельных участков -0,03 га-0,1 га;
- 1.2. Земельных участков общего назначения, для размещения имущества общего пользования (объектов (сооружений) инженерно-технического обеспечения, автомобильных дорог и других объектов) – от двадцати до двадцати пяти процентов площади земельных участков, которые будут образованы для предоставления членам садоводческого товарищества.

2.2 Обоснование способа образования земельного участка. Порядок формирования границ земельных участков и рекомендации по порядку установления границ на местности.

Границы образуемых земельных участков соответствуют Земельному кодекс РФ нормам и требованиям ФЗ №218 «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ, а именно:

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							74/23-ПМТ.МО Разделы 3,4	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата					

которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с федеральными законами и ЗК РФ.

2. Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

3. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

4. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

5. 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.

6. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

В соответствии со ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В рамках проекта межевания территории выбран способ образования земельных участков – раздел с сохранением в измененных границ земельного участка с кадастровым номером: 63:09:0206056:9603. При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок). Раздел земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории. При разделе такого земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства или огородничества для собственных нужд либо относящихся к имуществу общего пользования. Установление границ земельного участка - это определение поворотных точек земельного участка на местности. Поворотные точки закрепляются на местности межевыми знаками. Установление границ образуемых земельных участков будет осуществлено после кадастрового учета.

2.3 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Размеры земельных участков определены исходя из требований п.7 ст. 39 Земельного кодекса Р.Ф. и существующих правил застройки и землепользования г.о.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							74/23-ПМТ.МО Разделы 3,4	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата					

Тольятти. На территории городского округа Тольятти действуют утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008г. №1059 Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, которые являются документом градостроительного зонирования, и в котором установлены территориальные зоны с градостроительными регламентами и предоставленными размерами земельных участков.

Земельный участок с КН 63:09:0206056:9603 расположен в территориальной зоне СХ-1 в соответствии с выпиской из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности №228/5.1. от 01.07.2022. СХ-1- «Зона садоводства и огородничества».

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							74/23-ПМТ.МО Разделы 3,4	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		