



Общество с ограниченной ответственностью "ГОРПРОЕКТ"  
Местонахождение: 445017, г.Тольятти, б-р Молодежный, 13;  
ИНН/КПП 6321200281/632401001, ОГРН 1076320031017  
р/с 40702810524920000220 в ПРИВОЛЖСКОМ  
ФИЛИАЛЕ ПАО РОСБАНК г.Нижний Новгород  
к/с 30101810400000000747, БИК 042202747  
т. 8(8482)95-58-70

## **ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ**

**в проект межевания территории, утвержденный постановлением администрации городского округа Тольятти от 15.12.2021г. №3790-п/1, а именно территории западнее Московского проспекта ограниченного улицами 70 лет Победы, Фрунзе, Московский проспект, Приморский бульвар в границах земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0103035:8122; 63:09:0103035:8123, 63:09:0103035:8145-63:09:0103035:8148; 63:09:0103035:8150-63:09:0103035:8159**

### **Том 2 (книга) Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

г.Тольятти  
2024г.



Общество с ограниченной ответственностью "ГОРПРОЕКТ"  
Местонахождение: 445017, г.Тольятти, б-р Молодежный, 13;  
ИНН/КПП 6321200281/632401001, ОГРН 1076320031017  
р/с 40702810524920000220 в ПРИВОЛЖСКОМ  
ФИЛИАЛЕ ПАО РОСБАНК г.Нижний Новгород  
к/с 30101810400000000747, БИК 042202747  
т. 8(8482)95-58-70

**Заказчик: ООО "СтройДом"**

## **ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ**

**В проект межевания территории, утвержденный постановлением администрации городского округа Тольятти от 15.12.2021г. №3790-п/1, а именно территории западнее Московского проспекта ограниченного улицами 70 лет Победы, Фрунзе, Московский проспект, Приморский бульвар в границах земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0103035:8122; 63:09:0103035:8123, 63:09:0103035:8145-63:09:0103035:8148; 63:09:0103035:8150-63:09:0103035:8159**

### **Том 2 (книга) Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

**Ген. директор**

**/ А.И. Горбулин/**

**Исполнитель**

**/ Т.В. Никирина/**

г. Тольятти  
2024г

## Состав проекта

№ тома № п/п	Наименование
<b>Том 1</b>	<b>Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть</b>
1	Проект межевания территории. Текстовая часть
2	Проект межевания территории. Графическая часть
<b>Том 2</b>	<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>
3	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка
4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть

## Содержание

Содержание	4
Введение	5
Нормативные ссылки	7
Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть	8
1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	8
2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	13
3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	13
4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)	13
5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	13
6. Чертежи межевания территории	15
7. Прилагаемые документы	16

## Пояснительная записка

### Введение

Проект внесения изменений в Проект межевания территории квартала западнее Московского проспекта ограниченного улицами 70 лет Победы, Фрунзе, Московский проспект, Приморский бульвар в границах земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0103035:7861, 63:09:0103035:3538, 63:09:0103035:2915, утвержденный постановлением администрации городского округа Тольятти от 15.12.2021г. №3790-п/1, а именно территории западнее Московского проспекта ограниченного улицами 70 лет Победы, Фрунзе, Московский проспект, Приморский бульвар в границах земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0103035:8122; 63:09:0103035:8123, 63:09:0103035:8145 - 63:09:0103035:8148; 63:09:0103035:8150 - 63:09:0103035:8159, в соответствии с техническим заданием, утвержденным директором ООО «Специализированный застройщик «Строй Дом» и согласованным Департаментом градостроительной деятельности Администрации г.о. Тольятти.

Общая площадь в границах межевания составляет 9.2 га.

В границах рассматриваемой территории, Стоящие на учете в Едином государственном реестре недвижимости земельные участки, а также смежные с ними, имеют категорию земель «Земли населенных пунктов», виды разрешенного использования согласно действующим «ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ».

В границах рассматриваемой территории объекты культурного наследия отсутствуют. Публичный сервитут (ЗОУиТ - Реестровый номер: 63:09-6.1163) отображен на Чертеже.

Подготовка внесения изменений в Проект межевания территории осуществляется в соответствии с требованием Технического задания, с целью определение местоположения границ земельных участков посредством перераспределения существующих земельных участков для размещения объектов капитального строительства.

Проектом охватывается территория планировочной структуры, с утвержденным проектом планировки и проектом межевания территории постановлением администрации городского округа Тольятти от 15.12.2021г. №3790-п/1.

В соответствии с "Градостроительным кодексом Российской Федерации» на Чертеже межевания территории отражается:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории – внесению изменений не подлежат;

- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – в соотв. с Правилами землепользования и застройки г.о.Тольятти не подлежат ограничению (соответствуют границам земельных участков);

В пределах проектируемых границ предусмотрено:

- образование земельных участков путем перераспределения земельных участков с КН63:09:0103035:8156, 63:09:0103035:8157, 63:09:0103035:8158, 63:09:0103035:8151, 63:09:0103035:8145, 63:09:0103035:8152.

- образование земельных участков путем раздела земельного участка с КН63:09:0103035:8150.

- образование многоконтурных земельных участков путем объединения новых участков.

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

1. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., действующая редакция).

2. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., действующая редакция)

3. Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" от 24.07.2007 N 221-ФЗ (с изм. и доп., действующая редакция)

4. Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 06.10.2003 N 131-ФЗ (с изм. и доп., действующая редакция)

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

6. Решением Думы городского округа Тольятти Самарской обл. от 24 декабря 2008 г. N 1059 (с изм. и доп., действующая редакция) «О Правилах землепользования и застройки городского округа Тольятти»».

7. СП 42.13330.2016 «ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ»

8. Постановление администрации городского округа Тольятти от 15.12.2021г. №3790-п/1 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории квартала западнее Московского проспекта ограниченного улицами 70 лет Победы, Фрунзе, Московский проспект, Приморский бульвар в границах земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0103035:7861, 63:09:0103035:3538, 63:09:0103035:2915».

9. Техническое задание, утвержденное директором ООО «Специализированный застройщик «Строй Дом» и согласованное Департаментом градостроительной деятельности Администрации г.о. Тольятти.

## Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть

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

Цели разработки проекта.

Определение местоположения границ образуемых земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов путем перераспределения и раздела существующих земельных участков.

В пределах территории межевания находятся земельные участки с КН63:09:0103035:8122; 63:09:0103035:8123, 63:09:0103035:8145 - 63:09:0103035:8148; 63:09:0103035:8150 - 63:09:0103035:8159 в частной собственности. Категории земель, входящих в границы межевания, представлены землями населенных пунктов, территориальная зона Ж-4 Зона многоэтажной жилой застройки и территория общего пользования.

СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ представлены в таблице 1:

табл. 1

Кадастровый номер участка	Местоположение (адрес)	Разрешенное использование	Площадь (кв.м)
Кадастровый номер кадастрового квартала 63:09:0103035			
:8122	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, б-р Приморский	Земельные участки (территории) общего пользования	10351
:8123	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, пр-кт Московский	жилые дома блокированной застройки 1-4 этажа	1467
:8145	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, б-р Приморский	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	8871
:8146	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, б-р Приморский	Коммунальное обслуживание (3.1)	70
:8147	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, проспект Московский	Коммунальное обслуживание (3.1)	70
:8148	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, проспект Московский	Бытовое обслуживание (3.3)	3848
:8150	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, проспект Московский	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	3794
:8151	-	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	6098
:8152	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	9184



	район, б-р Приморский		
:8153	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, б-р Приморский	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	9451
:8154	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, б-р Приморский	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	8680
:8155	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, проспект Московский	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	8456
:8156	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, б-р Приморский	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	5963
:8157	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, б-р Приморский	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	6728
:8158	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, б-р Приморский	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	5931
:8159	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, б-р Приморский	Магазины (4.4)	2188

Размеры и расположение земельных участков устанавливаются в соответствии с разработанными проектными решениями территории в границах образуемых земельных участков.

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

Проектом межевания территории не предусмотрено изменение границ земельных участков с КН63:09:0103035:8122, 63:09:0103035:8123, 63:09:0103035:8146, 63:09:0103035:8147, 63:09:0103035:8148, 63:09:0103035:8153, 63:09:0103035:8159, 63:09:0103035:8154, 63:09:0103035:8155.

Проектом межевания территории в целях обеспечения строительства запланированных объектов капитального строительства предусмотрено формирование новых земельных участков и многоконтурных земельных участков, путем перераспределения земельных участков с КН63:09:0103035:8156 и 63:09:0103035:8157, с КН63:09:0103035:8158 и 63:09:0103035:8151, с КН63:09:0103035:8145 и 63:09:0103035:8152, раздела земельного участка с КН63:09:0103035:8150 и дальнейшего объединения вновь образованных.

Территории общего пользования - проезды в границах проекта, сформированы, внесения изменений не подлежат.

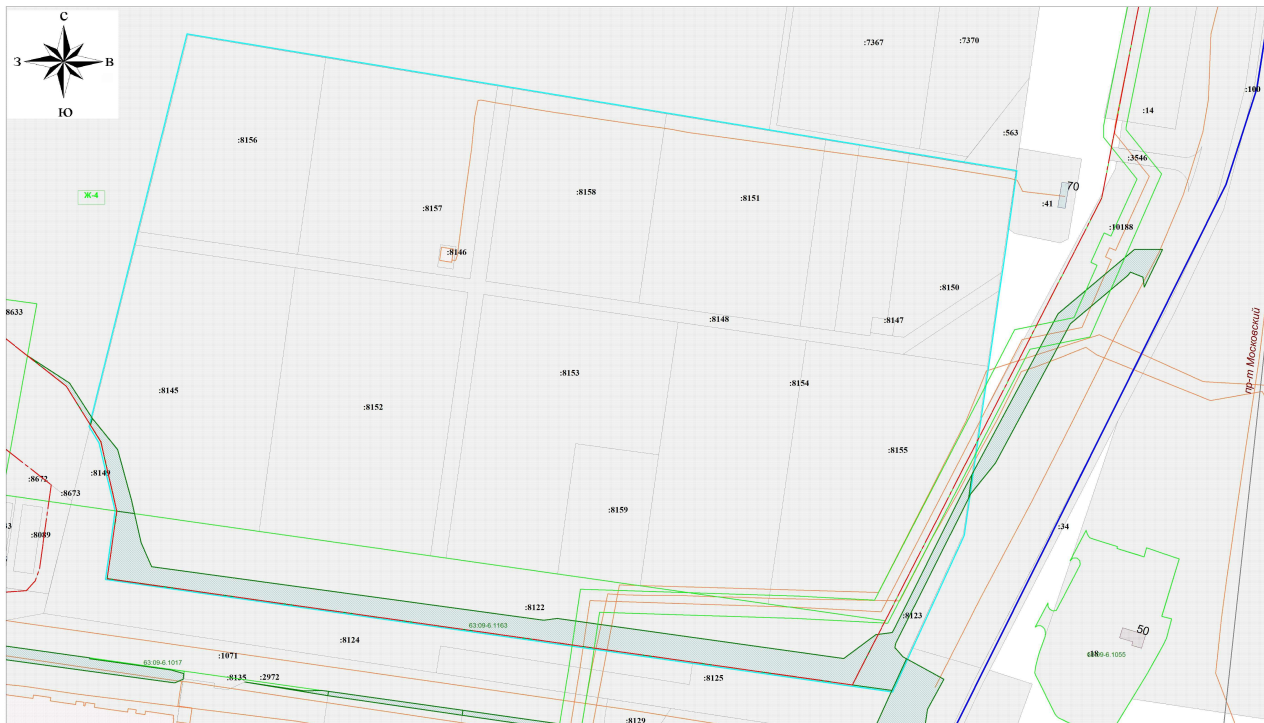
Проектом межевания территории в целях обеспечения строительства запланированных объектов капитального строительства предусмотрено образование 7 земельных участков. Перечень, их основные показатели застройки представлены в таблице 2:

Таблица 2

Обозначение участков	Вид планируемого использования	Площадь, м <sup>2</sup>
1	2	3
:ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	6943
:ЗУ2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	7030
:ЗУ3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	6943
:ЗУ4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	6950
:ЗУ5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	8871
:ЗУ6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	9184
:ЗУ7	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	648

**Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.**

X	Y
422227.50	1314449.89
422166.67	1314818.71
422004.73	1314795.32
421935.05	1314763.55
421984.92	1314414.04
422015.13	1314418.34
422046.03	1314411.24
422053.56	1314406.58
422227.50	1314449.89



# УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница кадастрового деления
- граница территориального зонирования
- красная линия

Ж — границы земельных участков по сведениям ЕГРН

Б — границы ОКСов по сведениям ЕГРН

Ж-1 — граница образуемого земельного участка

Ж-2 — граница территории, подлежащей изъятию

Ж-3 — граница публичного сервитута

			Проект «Изъятие земельных и проектных земельных территорий» (далее — Проект)		
			наименование Московской области: Проектный участок 70 лет Победы, Братск, Московский проспект, Промышленный бульвар в границах земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0103035:7861, 63:09:0103035:3538, 63:09:0103035:2915		
			ООО «Строй Дом»		
			лист 1		
			1		
			1		
Деталь: Граница Ж-1			Проект изъятия территории		
Исполнитель: Инженер Т.А.			ООО «СтройДом»		
			Свидетельство: 01-00-00073-2 от 15.03.2012 года		