



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 1 (книга)
Утверждаемая часть**

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 1 (книга)
Утверждаемая часть**

Ген. директор



/ А.И. Горбулин/

Исполнитель

/ Т.В. Никирина/

г. Тольятти
2024г

Состав проекта

№ тома № п/п	Наименование
Том 1	Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть
1	Проект межевания территории. Текстовая часть
2	Проект межевания территории. Графическая часть
Том 2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории
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.

Чертеж межевания территории выполнен в масштабе 1:1000.

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.	Многоэтажная жилая застройка	9184

	Тольятти, Автозаводский район, б-р Приморский	(высотная застройка) (2.6)	
: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.

Геодезические 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.

Образуемый многоконтурный земельный участок :ЗУ1 (:ЗУ1а+:ЗУ1б)

Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с КН 63:09:0103035:8156 и 63:09:0103035:8157 (:ЗУ1а – 5963 кв.м.), раздела земельного участка с

КН63:09:0103035:8150 (:ЗУ16 – 980 кв.м.) и дальнейшего их объединения, для строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов.

Разрешенное использование образуемого участка - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6).

Площадь образуемого земельного участка - 6943 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Каталог координат (МСК-63):

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	422227.39	1314449.96
2	422216.00	1314519.00
3	422166.14	1314511.90
4	422168.70	1314493.82
5	422131.06	1314488.72
6	422139.69	1314428.12
1	422227.39	1314449.96
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
49	422174.41	1314771.16
56	422172.36	1314783.61
57	422095.61	1314773.29
58	422092.65	1314768.83
59	422093.33	1314763.79
60	422100.31	1314764.73
48	422100.72	1314761.57
49	422174.41	1314771.16

Образуемый многоконтурный земельный участок :ЗУ2(:ЗУ2а+:ЗУ2б)

Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с КН 63:09:0103035:8156 и 63:09:0103035:8157 (:ЗУ2а – 6728 кв.м.), раздела земельного участка с КН63:09:0103035:8150 (:ЗУ2б – 302 кв.м.) и дальнейшего их объединения, для строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов.

Разрешенное использование образуемого участка - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6).

Площадь образуемого земельного участка - 7030 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Каталог координат (МСК-63):

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
7	422118.68	1314575.56
8	422204.65	1314587.84
2	422216.00	1314519.00
3	422166.14	1314511.90
4	422168.70	1314493.82
5	422131.06	1314488.72
10	422129.62	1314498.83
7	422118.68	1314575.56
11	422123.08	1314568.05
12	422124.07	1314561.12
13	422133.96	1314562.48
14	422132.99	1314569.42
11	422123.08	1314568.05
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y

63	422167.64	1314812.24
65	422166.59	1314818.60
66	422121.31	1314812.05
64	422116.89	1314805.38
63	422167.64	1314812.24

Образуемый многоконтурный земельный участок :ЗУ3 (:ЗУ3а+:ЗУ3б)

Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с КН 63:09:0103035:8158 и 63:09:0103035:8151 (:ЗУ3а – 5931 кв.м.), раздела земельного участка с КН63:09:0103035:8150 (:ЗУ3б – 1012 кв.м.) и дальнейшего их объединения, для строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов.

Разрешенное использование образуемого участка - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6).

Площадь образуемого земельного участка - 6943 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Каталог координат (МСК-63):

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
15	422203.50	1314594.81
16	422190.76	1314672.06
17	422152.80	1314666.70
18	422155.19	1314649.86
19	422108.99	1314643.38
20	422117.66	1314582.60
15	422203.50	1314594.81
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
56	422172.36	1314783.61
61	422170.04	1314797.67
62	422106.10	1314789.11
57	422095.61	1314773.29
56	422172.36	1314783.61

Образуемый многоконтурный земельный участок :ЗУ4 (:ЗУ4а+:ЗУ4б)

Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с КН 63:09:0103035:8158 и 63:09:0103035:8151 (:ЗУ4а – 6098 кв.м.), раздела земельного участка с КН63:09:0103035:8150 (:ЗУ4б – 852 кв.м.) и дальнейшего их объединения, для строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов.

Разрешенное использование образуемого участка - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6).

Площадь образуемого земельного участка - 6950 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Каталог координат (МСК-63):

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
16	422190.76	1314672.06
21	422184.71	1314708.75
22	422180.54	1314734.03
23	422097.68	1314722.60
24	422107.93	1314650.80
19	422108.99	1314643.38
18	422155.19	1314649.86
17	422152.80	1314666.70
16	422190.76	1314672.06
Обозначение	Координаты, м	

характерных точек границы	X	Y
61	422170.04	1314797.67
63	422167.64	1314812.24
64	422116.89	1314805.38
62	422106.10	1314789.11
61	422170.04	1314797.67

Образуемый земельный участок :ЗУ5

Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с КН 63:09:0103035:8145 и 63:09:0103035:8152, для строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов.

Разрешенное использование образуемого участка - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6).

Площадь образуемого земельного участка - 8871 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Каталог координат (МСК-63):

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
25	422133.87	1314426.67
26	422123.70	1314497.80
27	422122.04	1314509.44
28	422066.07	1314501.58
29	422069.10	1314479.73
30	422007.61	1314471.04
31	422015.14	1314418.34
32	422046.03	1314411.24
33	422053.44	1314406.65
25	422133.87	1314426.67

Образуемый земельный участок :ЗУ6

Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с КН 63:09:0103035:8145 и 63:09:0103035:8152, для строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов.

Разрешенное использование образуемого участка - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6).

Площадь образуемого земельного участка - 9184 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Каталог координат (МСК-63):

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
27	422122.04	1314509.44
34	422112.73	1314574.71
35	421995.21	1314557.96
30	422007.61	1314471.04
29	422069.10	1314479.73
28	422066.07	1314501.58
27	422122.04	1314509.44

Образуемый земельный участок :ЗУ7

Земельный участок образован путем раздела земельного участка с КН 63:09:0103035:8150.

Разрешенное использование образуемого участка - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6).

Площадь образуемого земельного участка – 648 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Каталог координат (МСК-63):

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
67	422085.10	1314768.29
68	422113.35	1314810.90
53	422079.73	1314806.05
67	422085.10	1314768.29

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

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

3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Проектом межевания территории в целях обеспечения строительства запланированных объектов капитального строительства предусмотрено образование 13 земельных участков. Перечень, их основные показатели застройки представлены в таблице 2:

Таблица 2

Обозначение участков	Вид планируемого использования	Площадь, м ²
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

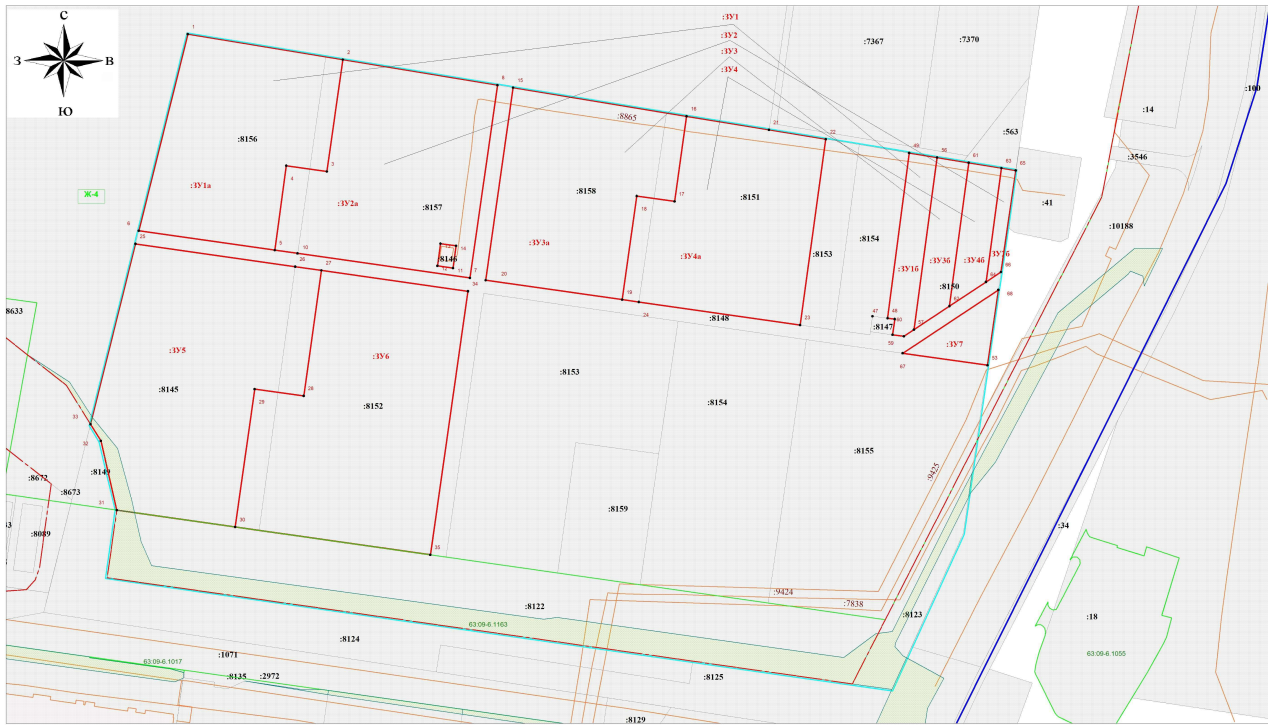
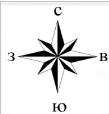
4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

Образуемые земельные участки, части земельных участков не относятся к землям лесного фонда.

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.

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
 - ж — границы ОКСов по сведениям ЕГРН

- 191 — граница образуемого земельного участка
- 191 — граница территории, подлежащей изъятию
- 191 — граница публичного сервитута

		Проект зонирования земельных и иных объектов территории и/или объектов недвижимого имущества ограниченного размера 70 лет Вильям, Фрунзе, Московский проспекты, Промысловый бульвар в границах земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0103035:7861, 63:09:0103035:3538, 63:09:0103035:2915	
Директор:	Гурбанов А.А.	ООО "Строй Дом"	лист 1
Инженер:	Венгерова Т.А.	ПРОЕКТ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЧЕРЕЗ ИМУЩЕСТВО ТЕРРИТОРИИ	лист 1
		ООО "УСТОЙЧИВЪ"	лист 1
		Свидетельство от 15.03.2012 года	