



АГЕНТСТВО ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИЙ

ООО «Агентство по развитию территорий», ИНН 7814550278, ОГРН 1127847521075

Ассоциация «Национальный альянс проектировщиков «ГлавПроект»

(СРО-П-174-01102012) П-174-007814550278-2653

Ассоциация "Национальный Альянс изыскателей "ГеоЦентр"

(СРО-И-037-18122012) И-037-007814550278-2250

---

196084, г. Санкт-Петербург, Измайловский б-р, д. 1, к. 2, офис 206, +79312206890; frolovss@mail.ru

**Проект внесения изменений в проект планировки территории  
и проект межевания территории микрорайона «Калина» в  
Автозаводском районе города Тольятти**

**Том IV**

**199/2025-ПМТ.2**

**Проект межевания территории**

Материалы по обоснованию

Директор



С.С. Фролов

СПб 2025

### Состав проекта межевания территории

№№ п/п	Наименование	Масштаб
3.	Основная часть. Том III	
3.1.	Текстовая часть	
3.2.	Графическая часть:	
3.2.1.	Чертеж межевания территории. I этап	1:2000
3.2.2.	Чертеж межевания территории. II этап	1:2000
3.2.3.	Чертеж межевания территории. III этап	1:2000
4.	Материалы по обоснованию. Том IV:	
4.1	Текстовая часть	
4.2	Графическая часть:	
4.2.1	Чертеж с отображением границ существующих земельных участков, границ зон с особыми условиями использования территорий и местоположения существующих объектов капитального строительства	1:2000

## Содержание

Содержание .....	2
<b>Введение</b> .....	3
<b>1. Анализ землепользования территории</b> .....	5
<b>2. Решения проекта межевания территории</b> .....	9
<b>3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания</b> .....	11

## **Введение**

Подготовка «Проекта внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории микрорайона «Калина» в Автозаводском районе города Тольятти» (далее по тексту – «Проект межевания территории») осуществляется в составе работ по подготовке документации по планировке указанной территории.

Общая площадь в границах проектирования составляет 121,9 га, из них нераспределенный земельный фонд – 22,3 га (18%).

В границах рассматриваемого участка, а также на прилегающих территориях объекты культурного наследия отсутствуют.

Проект выполнен на геодезической основе масштаба 1:500, подготовленной в 2025 г.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элемента планировочной структуры, установленных проектом планировки территории.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для строительства объектов капитального строительства, в том числе объектов местного значения, а также границ территорий общего пользования.

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

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 106-ФЗ;
3. Федеральный закон от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости";
4. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 6 октября 2003 года №131-ФЗ;
5. Постановление Госстроя Российской Федерации «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» от 29 октября 2002 года №150 (СНиП 11-04-2003);

6. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

7. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ»;

*Цели разработки проекта*

Подготовка Проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

## 1. Анализ землепользования территории

По результатам анализа существующего состояния землепользования выявлена следующая структура:

1. В пределах территории проектирования находятся земельные участки в муниципальной и частной собственности, принадлежащие на праве собственности и находящиеся в аренде у различных юридических лиц. Часть рассматриваемой территории находится в составе нераспределенного земельного фонда. Категории земель, входящих в границы проектирования, представлены землями населенных пунктов. Полностью сведения о землепользовании на проектируемой территории представлены в таблице 1 и на Чертеже с отображением границ существующих земельных участков... Проекта межевания территории.

Таблица 1. Перечень земельных участков, входящих в границы территории проектирования

№	Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м
1	63:09:0102151:3883	Для объектов общественного-делового значения	74294
2	63:09:0102151:3891	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	2172
3	63:09:0102151:3885	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	625
4	63:09:0102151:8	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	19497
5	63:09:0102151:553	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	3274
6	63:09:0102151:570	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	1369
7	63:09:0102151:3062	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	3877
8	63:09:0102151:21	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	3265
9	63:09:0102151:549	Для объектов общественного-делового значения	6017
10	63:09:0102151:3884	Для объектов общественного-делового значения	10026
11	63:09:0102151:4009	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	21474
12	63:09:0102151:5235	Для размещения объектов производственной,	589

		инженерной и транспортной инфраструктуры	
13	63:09:0102151:6131	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	558
14	63:09:0102151:3879	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	933
15	63:09:0102151:7509	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	2331
16	63:09:0102151:5262	Для объектов общественного-делового значения	9695
17	63:09:0102151:5263	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	397
18	63:09:0102151:5264	Для объектов общественного-делового значения	5952
19	63:09:0102151:578	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	4342
20	63:09:0102151:552	Для объектов общественного-делового значения	1311
21	63:09:0102151:27	Для размещения среднеэтажной жилой застройки	54664
22	63:09:0102151:4803	Для размещения многоэтажной жилой застройки	15050
23	63:09:0102151:4018	Для размещения многоэтажной жилой застройки	14350
24	63:09:0102151:4816	Для объектов общественного-делового значения	4410
25	63:09:0102151:4023	Для размещения многоэтажной жилой застройки	4389
26	63:09:0102151:4797	Для размещения многоэтажной жилой застройки	5302
27	63:09:0102151:4024	Для размещения многоэтажной жилой застройки	5989
28	63:09:0102151:4815	Для размещения многоэтажной жилой застройки	9643
29	63:09:0102151:4817	Для размещения многоэтажной жилой застройки	6533
30	63:09:0102151:4804	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	48
31	63:09:0102151:4798	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	75
32	63:09:0102151:4021	Для размещения многоэтажной жилой застройки	4721
33	63:09:0102151:4025	Для размещения многоэтажной жилой застройки	6334
34	63:09:0102151:4020	Для размещения многоэтажной жилой застройки	4742
35	63:09:0102151:4028	Для размещения многоэтажной жилой застройки	6835
36	63:09:0102151:4801	Для размещения многоэтажной жилой застройки	6620
37	63:09:0102151:4030	Для размещения многоэтажной жилой застройки	7392
38	63:09:0102151:4031	Для размещения многоэтажной жилой застройки	11386
39	63:09:0102151:4802	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	94

40	63:09:0102151:5223	Для размещения многоэтажной жилой застройки	38370
41	63:09:0102151:5224	Для объектов общественного-делового значения	15023
42	63:09:0102151:5237	Для размещения многоэтажной жилой застройки	18044
43	63:09:0102151:5236	Для дальнейшей эксплуатации здания - навес	2717
44	63:09:0102151:5234	Для дальнейшей эксплуатации здания - навес	30632
45	63:09:0102151:5231	Для дальнейшей эксплуатации здания - навес	21304
46	63:09:0102151:5232	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	12687
47	63:09:0102151:5230	Для дальнейшей эксплуатации здания - навес	10927
48	63:09:0102151:5229	Для дальнейшей эксплуатации здания - навес	30646
49	63:09:0102151:5227	Для дальнейшей эксплуатации здания - навес	35187
50	63:09:0102151:5225	Для дальнейшей эксплуатации здания - навес	155541
51	63:09:0102151:3104	Для дальнейшей эксплуатации здания - навес	40000
52	63:09:0102151:28	Для объектов общественного-делового значения	7112
53	63:09:0102151:29	Для объектов общественного-делового значения	5388
54	63:09:0102151:31	Для объектов общественного-делового значения	2912
55	63:09:0102151:33	Для объектов общественного-делового значения	400
56	63:09:0102151:555	Для объектов общественного-делового значения	1681
57	63:09:0102151:561	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	10060
58	63:09:0102151:3882	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	103
59	63:09:0102151:533	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	9456
60	63:09:0102151:2878	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	1699
61	63:09:0102151:569	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	1300
62	63:09:0102151:7522	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	79
63	63:09:0102151:7521	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	277
64	63:09:0102151:502	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	12700
65	63:09:0102151:4414	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	13549
66	63:09:0102151:510	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	11246



		инженерной и транспортной инфраструктуры	
67	63:09:0102151:2977	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	1216
68	63:09:0102151:563	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	887
69	63:09:0102151:526	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	11024
70	63:09:0102151:509	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	438
71	63:09:0000000:2739	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	375
72	63:09:0102151:571	Для объектов общественного-делового значения	159
73	63:09:0000000:2731	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	170
74	63:09:0102151:9	Для объектов общественного-делового значения	2660
75	63:09:0102151:507	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	3730
76	63:09:0102151:7118	Для объектов общественного-делового значения	2071
77	63:09:0102151:7112	Для размещения многоэтажной жилой застройки	9864
78	63:09:0102151:7117	Для размещения многоэтажной жилой застройки	10211
79	63:09:0102151:7113	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	140
80	63:09:0102151:7121	Для объектов общественного-делового значения	4199
81	63:09:0102151:7115	Для размещения многоэтажной жилой застройки	5705
82	63:09:0102151:7116	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	137
83	63:09:0102151:7120	Для размещения многоэтажной жилой застройки	8613
84	63:09:0102151:7114	Для размещения многоэтажной жилой застройки	8494
85	63:09:0102151:7119	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	140
86	63:09:0102151:7111	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	425
87	63:09:0102151:5226	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	2777
88	63:09:0102151:3099	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	200
89	63:09:0102151:5228	Для дальнейшей эксплуатации здания - навес	5147
90	63:09:0102151:5233	Для дальнейшей эксплуатации здания - навес	5307

91	63:09:0102151:3098	Для объектов общественного-делового значения	80169
92	63:09:0102151:559	Для объектов общественного-делового значения	1664
93	63:09:0102151:5031	Для объектов общественного-делового значения	621
94	63:09:0102151:558	Для размещения объектов производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры	287
95	63:09:0102151:560	Для объектов общественного-делового значения	1085

Распределение земель в границах настоящего Проекта по видам собственности в настоящее время характеризуется следующими показателями:

- муниципальной собственности – 3,94 га (3,23%);
- частной собственности – 95,72 га (78,46%);

Земли, государственная собственность на которые не разграничена — 22,29 га (18,27%).

## **2. Решения проекта межевания территории**

Размеры и расположение земельных участков устанавливаются в соответствии с принятым в Проекте планировки территории границами зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Образование ЗУ52 предусмотрено путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, предусмотрено на основании п. 2 ч. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ – 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. Обоснование – юго-западная граница формируемой жилой зоны вдоль ул. В. Высоцкого в имеющихся границах (земельные участки с к. н. 63:09:0102151:3883 и 63:09:0102151:3884) имеет вклинивания, изломанности и не соответствует установленной ранее красной линии ул. В. Высоцкого. Имеющиеся незастроенные земли между земельными участками с к. н. 63:09:0102151:3883; 63:09:0102151:3884 и красной линией ул. В. Высоцкого имеют неправильную форму полосы шириной от 3,8 до 10,7 м и не могут быть

использованы отдельно под застройку разрешенными в данной территориальной зоне объектами. Более того, сохранение данной полосы между территорией общего пользования и формируемой жилой зоной может привести к нерациональному, бесхозяйственному и неконтролируемому использованию данного участка, что недопустимо для освоенной городской территории.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на Чертеже межевания территории отображены:

- красные линии, утвержденные в составе Проекта планировки территории;
- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- границы зон действия публичных сервитутов;

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений Проектом планировки территории не установлены.

В пределах проектируемых границ Проектом межевания территории не предусмотрено установление границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а так же для размещения объектов капитального строительства федерального и регионального значения.

Границы вновь образуемых земельных участков отображены на Чертеже межевания территории.

Красные линии, утверждаемые в составе Проекта планировки территории отображены на схемах «Чертеж планировки территории. Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства» и «Разбивочный чертеж красных линий» Проекта планировки территории.

Чертеж межевания выполнен в масштабе 1:2000 на векторной топографической основе.

Геодезические координаты образуемых земельных участков приведены в ведомости координат узловых точек образуемых земельных участков. Координаты даны с точностью до +0,01 м в местной системе координат, принятой для Автозаводского района г.

Тольятти.

Ведомости координат характерных (поворотных) точек планируемых границ участков проекта межевания территории представлены в приложении к Тому 3.



