



Общество с ограниченной ответственностью "ГОРПРОЕКТ"
Местонахождение: 445017, г.Тольятти, б-р Молодежный, 13;
ИНН/КПП 6321200281/632401001, ОГРН 1076320031017
р/с 40702810616230001942 в Филиале
"Центральный" Банка ВТБ (ПАО) г Москва,
к/с 30101810145250000411, БИК 044525411
т. 8(8482)95-58-70

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в границах земельного участка с кадастровым номером
63:09:0301165:588 и прилегающих с юга неразграниченных земель и
части земельного участка с кадастровым номером
63:09:0000000:876 до красной линии**

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

г.Тольятти
2025г.



Общество с ограниченной ответственностью "ГОРПРОЕКТ"
Местонахождение: 445017, г.Тольятти, б-р Молодежный, 13;
ИНН/КПП 6321200281/632401001, ОГРН 1076320031017
р/с 40702810616230001942 в Филиале
"Центральный" Банка ВТБ (ПАО) г Москва,
к/с 30101810145250000411, БИК 044525411
т. 8(8482)95-58-70

Заказчик: Булгаков Сергей Борисович

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в границах земельного участка с кадастровым номером
63:09:0301165:588 и прилегающих с юга неразграниченных земель и
части земельного участка с кадастровым номером
63:09:0000000:876 до красной линии**

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

Ген. директор

/ А.И. Горбулин/

Исполнитель

/ Т.В. Никирина/



г. Тольятти
2025г

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 межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301165:588 и прилегающих с юга неразграниченных земель и части земельного участка с кадастровым номером 63:09:0000000:876 до красной линии, разработан на основании решения Булгакова С.Б. о подготовке за счет собственных средств документации по планировке территории (Проекта межевания территории), а также постановления администрации г.о. Тольятти от 26 мая 2025 года № 955-п/1 «О подготовке документации по планировке территории».

В соответствии с п.п. «а» п.4 «Особенностей подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию», утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 г. № 575 (в ред. Постановления Правительства РФ от 29.12.2022 № 2500), в период со дня вступления в силу настоящего постановления по 31.12.2023 г. в целях подготовки документации по планировке территории и внесения изменений в такую документацию принятие решения о подготовке документации по планировке территории и решения о подготовке изменений в документацию по планировке территории (если принятие такого решения предусмотрено соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления) не требуется, за исключением случаев, указанных в части 11 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Учитывая вышеизложенное, принятие органом местного самоуправления решения о разработке Проекта межевания территории, необходимость которого предусмотрена постановлением администрации городского округа Тольятти от 31.05.2018 №1645-п/1 «Об утверждении Порядка подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления городского округа Тольятти, и принятия решения об утверждении документации по планировке территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации», в настоящем случае не требуется.

В связи с вышеизложенным, заявителю были направлены согласованные со стороны Департамента градостроительной деятельности администрации Задание на разработку документации по планировке территории (ПМТ), Задание на выполнение инженерно-геодезических изысканий, и было предложено приступить к разработке заявленного Проекта межевания территории.

Согласно части 1 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ, 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, муниципального округа, городского округа функциональной зоны.

Согласно части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проекта межевания территории осуществляется в т.ч. для определения местоположения границ образуемых земельных участков.

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

Общая площадь в границах межевания составляет 2.1 га.

Граница территории, в отношении которой разработан настоящий проект межевания территории, согласно кадастровому делению расположена в границах кадастрового квартала 63:09:0301165 и территориально относиться к Центральному району г.Тольятти.

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, публичные сервитуты отсутствуют.

Транспортные связи к проектируемым земельным участкам в пределах территории проектирования планируется осуществлять по подъездным путям от улицы Александра Кудашева и Автозаводского шоссе.

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».

Проект межевания территории разработан на основании инженерно-геодезических изысканий, выполненных в 2025 г. ООО «ГОРПРОЕКТ», которые включены в Том-3 «Инженерно-геодезические изыскания».

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 земельного участка путем перераспределения земельного участка с КН 63:09:0301165:588 и земель, право собственности на которые не разграничено, и части земельного участка с КН 63:09:0000000:876 образованной путем раздела.

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

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

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

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

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

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

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»».

СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*

Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N218-ФЗ (последняя редакция)

Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 №78-ФЗ

Постановление администрации городского округа Тольятти от 26.05.2025г. №955-п/1 «О подготовке документации по планировке территории – проекта межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301165:588 и прилегающих с юга неразграниченных земель и части земельного участка с кадастровым номером 63:09:0000000:876 до красной линии».

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 объекта недвижимости с целью его реконструкции, путем перераспределения существующего земельного участка с КН 63:09:0301165:588 и земель, право собственности на которые не разграничено и раздела земельного участка с КН 63:09:0000000:876 с их последующим объединением.

В пределах территории межевания находятся земельный участок с КН63:09:0301165:588 в частной собственности, с КН63:09:0000000:876 в муниципальной собственности. Категории земель, входящих в границы межевания, представлены землями населенных пунктов, территориальная зона Ц-7 Общественно-деловая зона 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)
63:09:0301165:588	Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, шоссе Автозаводское, земельный участок 8	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Общественное питание (4.6); Магазины (4.4)	19261
63:09:0000000:876	Самарская область, г. Тольятти, шоссе Хрящевское, Обводное, Южное и Автозаводское, улицы Александра Кудашева, Еряшева и Коммунальная, центральная часть кадастрового квартала 63:09:0303070, восточные части кадастровых кварталов 63:09:0310003, восточная и северная части кадастрового квартала 63:09:0303065	земельные участки (территории) общего пользования (12.0), улично-дорожная сеть (12.0.1)	323045

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

В рамках разработки настоящей документации произведен расчет площади образуемого земельного участка :ЗУ1 площадью 21762 кв.м, с разрешенным использованием: «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)»; «Общественное питание (4.6)»; «Магазины (4.4)» с расположенными в его границах объектов капитального строительства:

Вид ОКС	Кадастровый номер	Общая площадь (кв.м)	Назначение	Торговая площадь
здание	63:09:0301165:803	1125,5	Магазин	650
здание	63:09:0301165:550	2201,4	Реконструкция магазина	1500
здание	63:09:0301165:585	1418,6	Здание магазина	856,08
здание	63:09:0301165:580	1456	Объект торговли	856,08
здание	63:09:0301165:804	588,2	Объект торговли	356,7
здание	63:09:0301165:592	650,1	объект вспомогательного использования - склад	Нет
здание	63:09:0301165:590	1915,5	Магазин	1500
здание	63:09:0301165:591	1490	Магазин	856,08

Образуемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ц-7 «Полифункциональная зона общественно-производственного назначения», градостроительный регламент, в том числе предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры объектов капитального строительства установлены статьей 48 Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти (ПЗиЗ).

Поскольку в границах образуемого земельного участка расположены объекты капитального строительства, которые по своему назначению являются объектами торговли, подлежит применению пункт 2.14 ч. 4 ст. 48 ПЗиЗ, по которому предельные размеры земельных участков для объектов торговли установлены в статье 46 ПЗиЗ.

Размеры земельных участков (минимальные и максимальные) для отдельно стоящих магазинов установлены пунктом 1.3 части 4 статьи 46 ПЗиЗ:

Предельная площадь земельных участков отдельно стоящих магазинов с торговой площадью:

- до 250 кв. м - 0,08 га на 100 кв. м торговой площади;
- от 250 до 650 кв. м - 0,08 га - 0,06 га на 100 кв. м торговой площади;
- от 650 до 1 500 кв. м - 0,06 га - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади;
- от 1 500 до 3 500 кв. м - 0,04 га - 0,02 га на 100 кв. м торговой площади;
- от 3 500 кв. м - 0,04 га - 0,02 га на 100 кв. м торговой площади;

Таким образом, учитывая торговую площадь размещенных в границах образуемого земельного участка магазинов, предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков согласно ПЗиЗ представляются следующими:

Вид ОКС	Кадастровый номер	Торговая площадь, кв.м	Минимальная площадь участка, кв.м	Максимальная площадь участка, кв.м
здание	63:09:0301165:803	650	2600	3900
здание	63:09:0301165:550	1500	3000	6000
здание	63:09:0301165:585	856,08	3424,32	5136,48
здание	63:09:0301165:580	856,08	3424,32	5136,48
здание	63:09:0301165:804	356,7	2140,2	2853,6
здание	63:09:0301165:590	1500	3000	6000
здание	63:09:0301165:591	856,08	3424,32	5136,48
ВСЕГО:			21013,16	34163,04

Из того, что площадь образуемого земельного участка (21762 кв.м) больше минимально допустимой (21013,16 кв.м) и, одновременно, меньше максимально допустимой (34163,04 кв.м), следует признать площадь образуемого земельного участка :ЗУ1 – необходимой для эксплуатации объектов капитального строительства, расположенных в границах участка, как соответствующую установленным ПЗиЗ градостроительным регламентам.

Разработка документации по планировке территории производится также в целях размещения путем реконструкции здания КН 63:09:0301165:550. Разработка технического задания на реконструкцию здания, определения его будущих технико-экономических показателей будет произведена после утверждения настоящей документации по планировке территории с соблюдением требований технических регламентов, ПЗиЗ и утвержденной документации по планировке территории.

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 в целях обеспечения реконструкции запланированных объектов капитального строительства предусмотрено формирование нового земельного участка, путем:

- перераспределения земельного участка с КН63:09:0301165:588 с землями, право собственности на которые не разграничено (:ЗУ1а);
- раздела земельного участка с КН63:09:0000000:876, с сохранением его в измененных границах (:ЗУ1б);

- объединением образованных земельных участков в один (:ЗУ1).

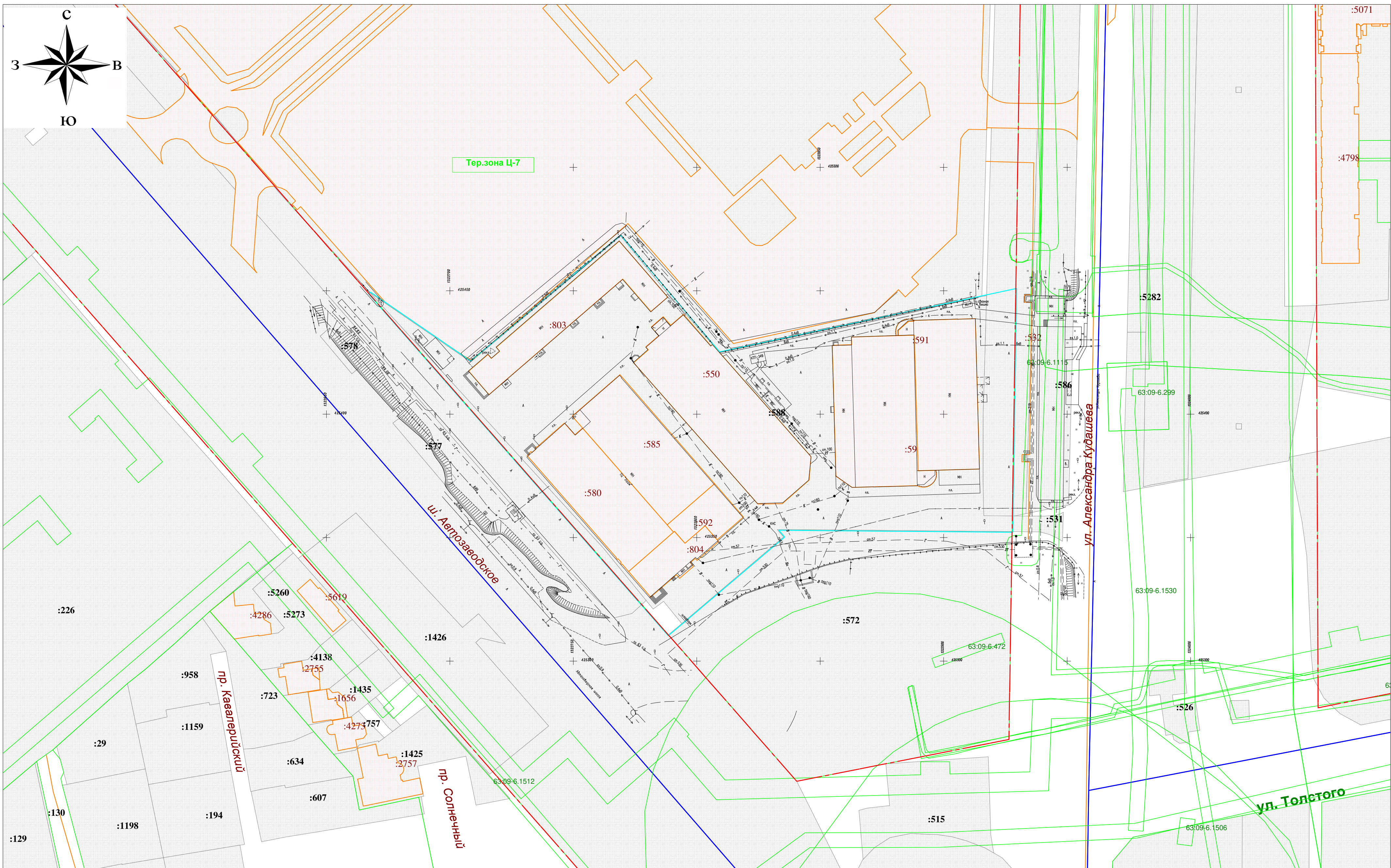
Проектом межевания территории в целях обеспечения реконструкции запланированных объектов капитального строительства предусмотрено образование 1 земельного участка. Перечень, их основные показатели застройки представлены в таблице 2:

Таблица 2

Обозначение участков	Вид планируемого использования	Площадь, м ²
1	2	3
:ЗУ1	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Общественное питание (4.6); Магазины (4.4).	20762

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
425449.14	1323667.78
425421.17	1323708.44
425453.12	1323746.56
425472.16	1323769.23
425450.42	1323786.97
425441.58	1323794.71
425428.06	1323806.52
425424.94	1323809.25
425433.94	1323851.60
425443.29	1323894.93
425447.67	1323915.48
425450.56	1323929.22
425358.78	1323927.80
425352.46	1323927.71
425353.27	1323832.63
425350.26	1323835.19
425315.17	1323793.95
425310.74	1323788.59
425310.65	1323788.46
425448.81	1323667.29
425449.14	1323667.78



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница кадастрового деления
- граница территориального зонирования и ЗОУиТ
- красная линия

- границы земельных участков по сведениям ЕГРН
- границы ОКСов по сведениям ЕГРН
- граница территории, подлежащей межеванию



Проект межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301165:588 и прилегающих с юга неразграниченных земель и части земельного участка с кадастровым номером 63:09:0000000:876 до красной линии

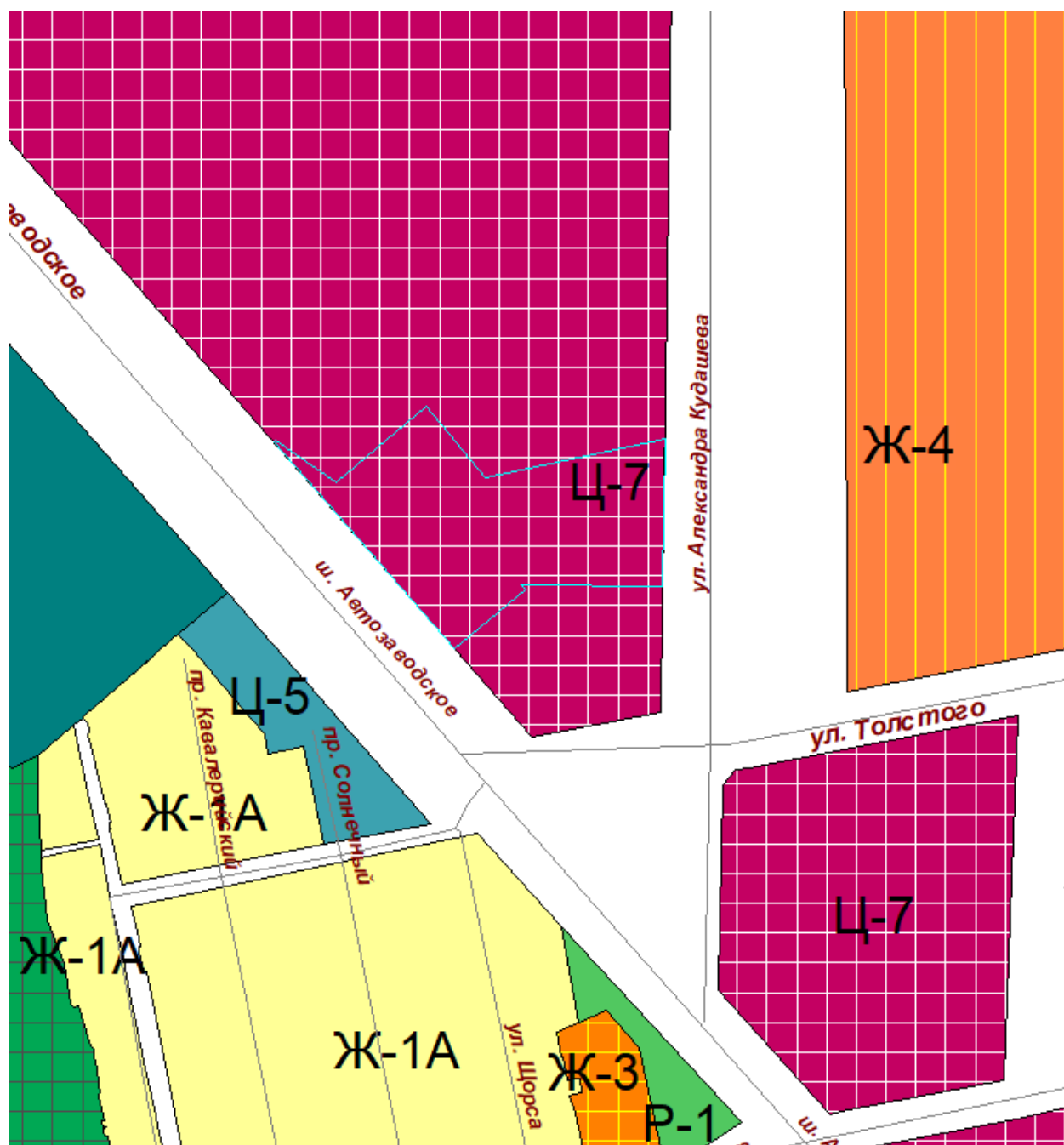
Булгаков Сергей Борисович

Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть

масштаб	лист	листов
1:1000	1	1

ООО "ГОРПРОЕКТ"
Свидетельство 01-И-№0673-2
от 15.03.2012 года

Фрагмент карты градостроительного зонирования в соответствии с «Правилами землепользования и застройки городского округа Тольятти» утверждённые решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 №1059 (с изм).



Условные обозначения:

— - граница проектирования

Жилые зоны		Общественно-деловые зоны	
Ж-1А	Зона коттеджной застройки	Ц-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
Ж-1Б	Зона усадебной застройки	Ц-1А	Зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Ж-2	Зона малоэтажной жилой застройки	Ц-2	Зона объектов среднего и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений
Ж-3	Зона среднетажной жилой застройки	Ц-3	Зона объектов здравоохранения и социального обеспечения
Ж-4	Зона многоэтажной жилой застройки	Ц-4	Зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения
Ж-5	Зона смешанной жилой застройки	Ц-5	Зона объектов торговли
Ж-6	Зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования	Ц-6	Зона культовых объектов
		Ц-7	Полифункциональная зона общественно-производственного назначения