



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 МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**территории западнее Московского проспекта
ограниченной с севера, востока, юга границами
земельного участка с КН63:09:0103035:67, с запада
восточными границами земельных участков с
КН63:09:0103035:900, 63:09:0103035:7831,
63:09:0103035:1256, 63:09:0103035:1254**

**Том 1 (книга)
Основная часть**

г.Тольятти
2022г.



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 "Стронж"

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**территории западнее Московского проспекта ограниченной с севера, востока,
юга границами земельного участка с КН63:09:0103035:67, с запада
восточными границами земельных участков с КН63:09:0103035:900,
63:09:0103035:7831, 63:09:0103035:1256, 63:09:0103035:1254**

**Том 1 (книга)
Основная часть**

Ген. директор



/ А.И. Горбулин/

Исполнитель

/ Т.В. Никирина/

г. Тольятти
2022г.

Состав проекта

- Том 1 (книга) – Проект межевания территории. Утверждаемая часть.
- Том 2 (книга) – Проект межевания территории. Материалы по обоснованию;
- Том 3 (книга) – Технический отчет по результатам инженерных изысканий.

Содержание

Содержание	4
Введение	5
Нормативные ссылки	6
Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть	7
1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	7
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	9
3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	10
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)	11
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	11
6. Чертежи межевания территории	12
7. Прилагаемые документы	14

Пояснительная записка

Введение

Подготовка проекта межевания территории западнее Московского проспекта ограниченной с севера, востока, юга границами земельного участка с КН63:09:0103035:67, с запада восточными границами земельных участков с КН63:09:0103035:900, 63:09:0103035:7831, 63:09:0103035:1256, 63:09:0103035:1254 (далее по тексту – «Проект межевания территории») осуществляется в 1 этап.

Общая площадь в границах межевания составляет 1.65 га.

Стоящие на учете в Едином государственном реестре недвижимости земельные участки в границах настоящего Проекта, 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, а также на прилегающих территориях, объекты культурного наследия отсутствуют. Публичные сервитуты отсутствуют.

Проект выполнен на геодезической основе, подготовленной ООО «РОСПРОЕКТ» (г. Тольятти) масштаба 1:500 в 2021г.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с требованием Технического задания, являющегося приложением к Постановлению о разработке Проекта межевания территории, с целью обеспечения устойчивого развития территории и размещения объектов капитального строительства для:

- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- установление границ территорий общего пользования;
- определение местоположения границ образуемых земельных участков.

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 – изменения не вносятся, на Чертеже не отражены;

- 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:

- образованием земельных участков путем раздела земельного участка с КН63:09:0103035:67;
- установление границ территории общего пользования.

Чертеж межевания территории выполнен в масштабе 1:1000 на геодезической основе.

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 (действующая редакция, 2021).
2. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 02.07.2021)
3. Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" от 24.07.2007 N 221-ФЗ (действующая редакция, 2021)
4. Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 06.10.2003 N 131-ФЗ (действующая редакция, 2021)
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 «О Правилах землепользования и застройки городского округа Тольятти» (действующая редакция, 2021)
7. СП 42.13330.2016 «ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ»
8. Постановлением администрации городского округа Тольятти от 10.11.2020г. №3386-п/1 «О подготовке проекта межевания территории».
9. Федеральный закон от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (действующая редакция, 2021)

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.

1. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2. Установление границ территорий общего пользования;

3. Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

В пределах территории межевания находятся земельные участки в муниципальной собственности. Категории земель, входящих в границы межевания, представлены землями населенных пунктов, территориальная зона Ж-4 Зона многоэтажной жилой застройки.

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.

В отношении территории в отношении которой разработан настоящий проект межевания территории постановлением мэрии городского округа Тольятти от 29.10.2010 № 3870-п/1 утвержден проект планировки территории западнее Московского проспекта – первая очередь строительства в соответствии с Генеральным планом городского округа Тольятти.

Согласно части 8 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции действовавшей на 29.10.2010 - дату утверждения проекта планировки территории; далее по тексту – Кодекс), состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются настоящим Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 42 Кодекса, подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Согласно пункту 1) части 3 статьи 42 Кодекса, основная часть проекта планировки территории включает в себя чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства.

Таким образом, определение назначений планируемых к размещению объектов капитального строительства проектом планировки территории определяется путем установления границ соответствующих зон.

Согласно Схеме границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства (приложение к проекту планировки территории, расположенной западнее Московского проспекта), территория, в границах которой расположены земельные участки, отнесена к Смешанной зоне - зоне смешанной жилой застройки, предусматривающей размещение объектов культурно-бытового обслуживания жилого микрорайона.

В соответствии с приложением 7*. СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (в редакции, действовавшей на 29.10.2010 - дату утверждения проекта планировки территории), к объектам культурно- бытового обслуживания отнесены: учреждения народного образования; учреждения здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения; учреждения культуры и искусства; предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи; учреждения жилищно-коммунального хозяйства.

Таким образом, в соответствии с Проектом планировки территории западнее Московского проспекта, утвержденным постановлением мэрии городского округа Тольятти от 29.10.2010 №3870-п/1, в границах территории, в отношении которой разработан проект межевания территории предполагается размещение объектов культурно-бытового обслуживания населения жилого микрорайона, таких как: дома культуры, выставочные залы, галереи, библиотеки, театры, музеи, кинотеатры, магазины, аптеки, объекты общественного питания вместительностью до 50 мест, гостиницы, плавательные бассейны, физкультурно-оздоровительные комплексы, фитнес-центры, универсальные спортивные площадки, физкультурно-спортивные комплексы, центры народного творчества.

Следовательно, устанавливаемые виды планируемого использования земельных участков: Спорт (5.2). Деловое управление (4.1), Магазины (4.4) – соответствуют Проекту планировки территории западнее Московского проспекта, утвержденным постановлением мэрии городского округа Тольятти от 29.10.2010 №3870-п/1.

Перечень, их основные показатели застройки представлены в таблице 1:
табл. 1

Обозначение участков	Вид планируемого использования	Площадь, м ²
1	2	3
:ЗУ1	Спорт (5.2). Деловое управление (4.1), Магазины (4.4)	4999
:ЗУ2	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	389
:ЗУ3	Деловое управление (4.1), Магазины (4.4)	4431
:ЗУ4	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	4772

Образуемый земельный участок :ЗУ1

Земельный участок образован путем раздела земельного участка с КН 63:09:0103035:67, в целях предоставления данного участка юридическим/физическим лицам в пользование.

Разрешенное использование образуемого участка - Спорт (5.2), Деловое управление (4.1), Магазины (4.4).

Площадь образуемого земельного участка :ЗУ1 – 4999 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Каталог координат (МСК-63):

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	424188.16	1315112.54
2	424187.99	1315113.36
3	424181.25	1315147.38
4	424180.56	1315150.60
5	424052.47	1315131.96
6	424062.13	1315093.88
1	424188.16	1315112.54

Образуемый земельный участок :ЗУ2

Земельный участок образован путем раздела земельного участка с КН 63:09:0103035:67, для размещения внутриквартального проезда.

Разрешенное использование образуемого участка - Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Площадь образуемого земельного участка :ЗУ2 – 389 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Каталог координат (МСК-63):

Обозначение	Координаты, м
-------------	---------------

характерных точек границы	X	Y
1	424062.13	1315093.88
2	424052.47	1315131.96
3	424044.59	1315130.81
4	424050.31	1315092.13
1	424062.13	1315093.88

Образуемый земельный участок :ЗУ3

Земельный участок образован путем раздела земельного участка с КН 63:09:0103035:67, в целях предоставления данного участка юридическим/физическим лицам в пользование.

Разрешенное использование образуемого участка - Деловое управление (4.1), Магазины (4.4).

Площадь образуемого земельного участка :ЗУ3 – 4431 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Каталог координат (МСК-63):

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	424050.31	1315092.13
2	424044.59	1315130.81
3	423932.94	1315114.56
4	423938.48	1315075.58
1	424050.31	1315092.13

Образуемый земельный участок :ЗУ4

Земельный участок образован путем раздела земельного участка с КН 63:09:0103035:67, для размещения элементов благоустройства территории, организации проездов, проходов, парковок.

Разрешенное использование образуемого участка - Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Площадь образуемого земельного участка :ЗУ4 – 4772 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Каталог координат (МСК-63):

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	423938.48	1315075.58
2	423932.94	1315114.56
3	423813.17	1315097.13
4	423819.23	1315058.53
5	423819.33	1315057.94
1	423938.48	1315075.58

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, благоустройство территории в границах проекта, предусмотрено оформить в отдельные земельные участки.

Общая площадь территории общего пользования в границах проектируемой площадки составляет 5161 кв.м.

Образуемый земельный участок :ЗУ2

Земельный участок образован путем раздела земельного участка с КН 63:09:0103035:67, для размещения внутриквартального проезда.

Разрешенное использование образуемого участка - Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Площадь образуемого земельного участка :ЗУ2 – 389 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Каталог координат (МСК-63):

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	424062.13	1315093.88
2	424052.47	1315131.96
3	424044.59	1315130.81
4	424050.31	1315092.13
1	424062.13	1315093.88

Образуемый земельный участок :ЗУ4

Земельный участок образован путем раздела земельного участка с КН 63:09:0103035:67, для размещения элементов благоустройства территории, организации проездов, проходов, парковок.

Разрешенное использование образуемого участка - Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Площадь образуемого земельного участка :ЗУ4 – 4772 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Каталог координат (МСК-63):

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	423938.48	1315075.58
2	423932.94	1315114.56
3	423813.17	1315097.13
4	423819.23	1315058.53
5	423819.33	1315057.94
1	423938.48	1315075.58

3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Проектом межевания территории в целях обеспечения строительства запланированных объектов капитального строительства предусмотрено образование четырех 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	Спорт (5.2). Деловое управление (4.1), Магазины (4.4)	4999
:ЗУ2	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	389
:ЗУ3	Деловое управление (4.1), Магазины (4.4)	4431
:ЗУ4	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	4772

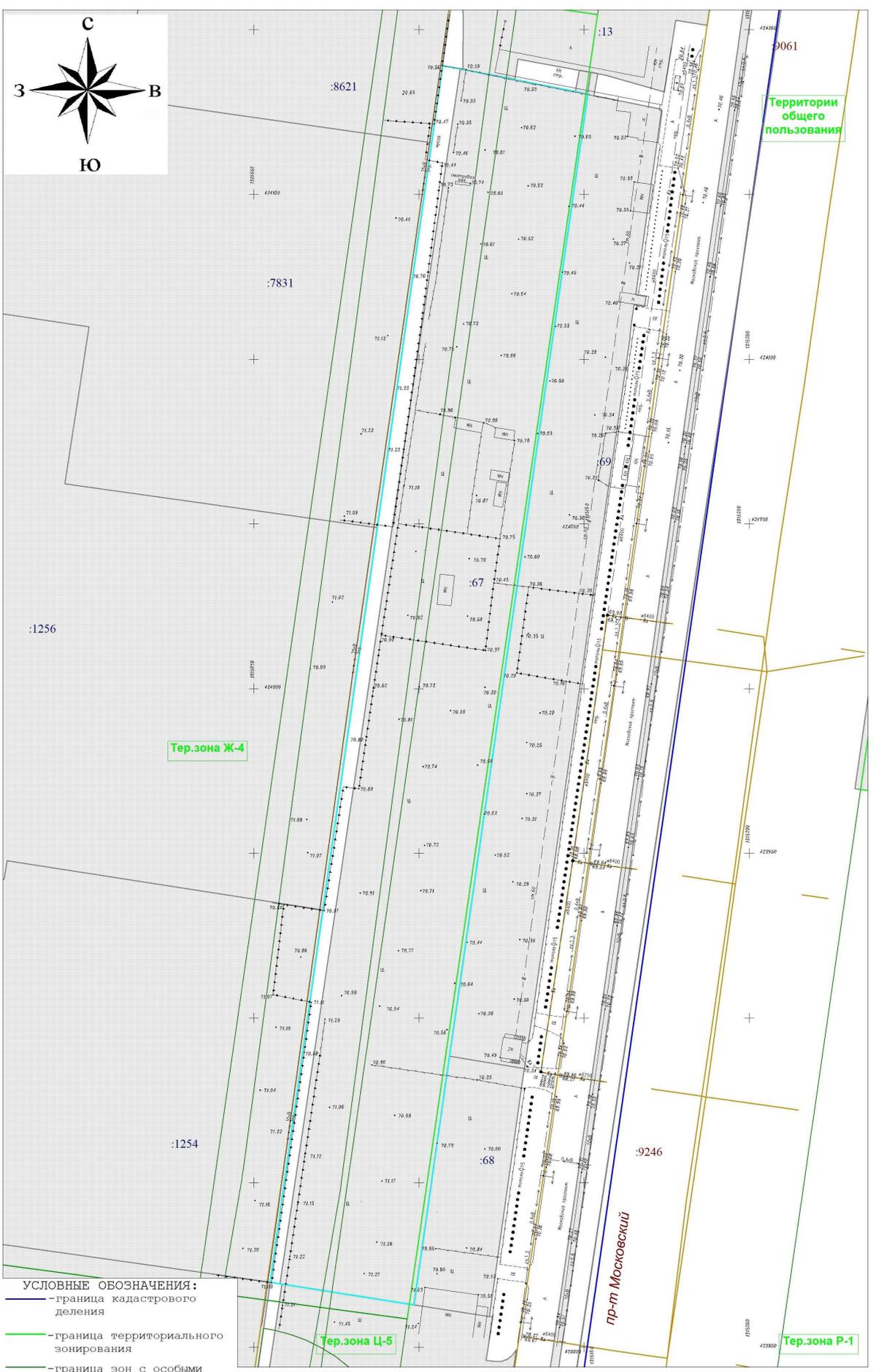
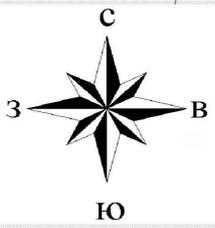
4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях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

Каталог координат (МСК-63):

X	Y
424188.16	1315112.54
424187.99	1315113.36
424181.25	1315147.38
424180.46	1315151.07
423888.41	1315109.28
423812.96	1315098.48
423819.23	1315058.53
423819.33	1315057.94
423819.78	1315054.97
423932.82	1315070.96
423990.92	1315079.18
424048.85	1315087.38
424165.73	1315103.91
424189.04	1315107.21
424188.16	1315112.54



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- граница кадастрового деления
 - граница территориального зонирования
 - граница зон с особыми условиями использования территории
 - граница территории, подлежащей межеванию
 - границы земельных участков по сведениям ЕГРН
 - границы ОКСов по сведениям ЕГРН

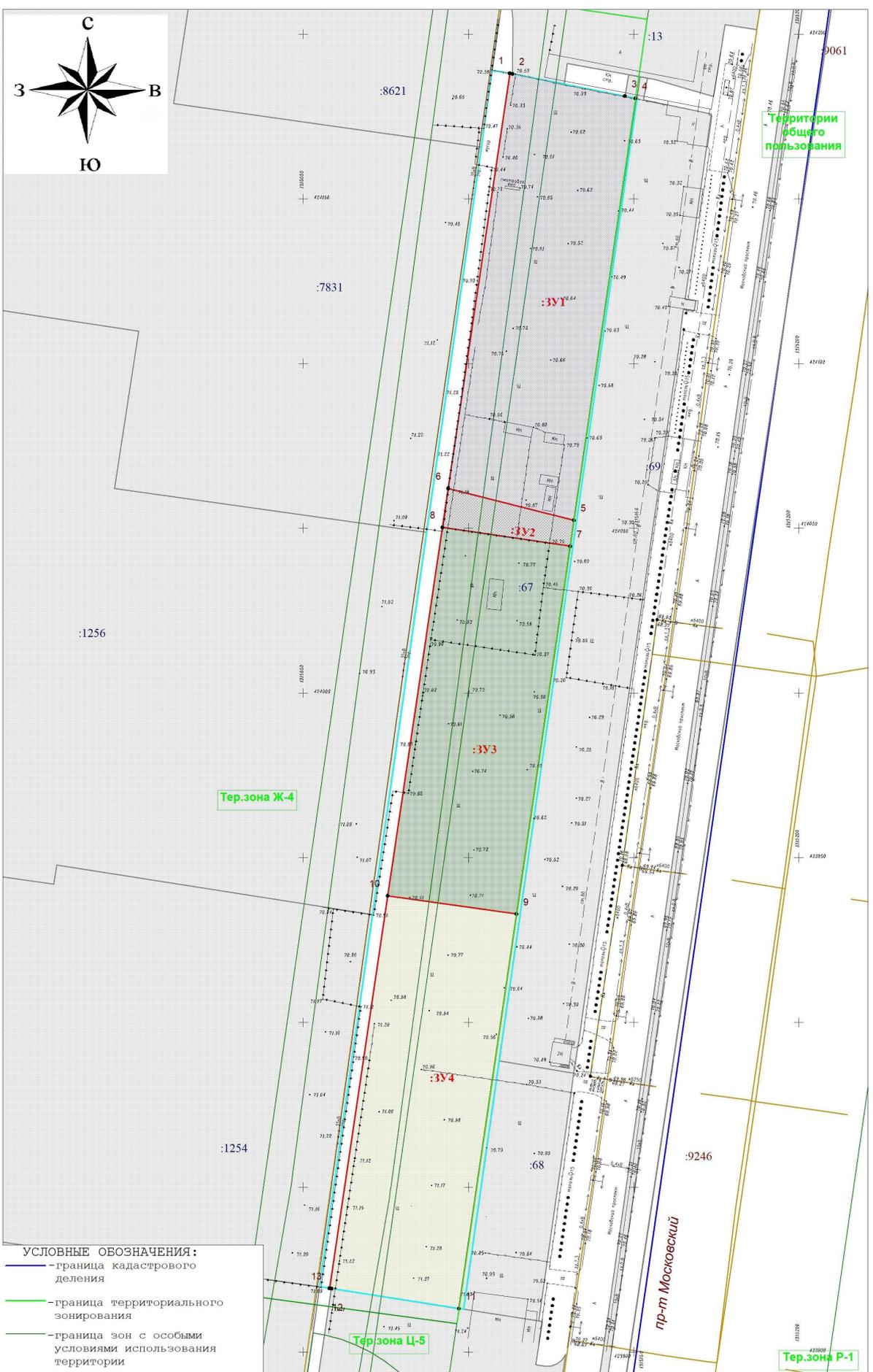
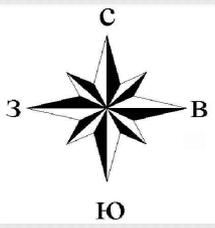
Директор: Иванов А.И.
 Исполнитель: Николаев А.И.

территории западнее Московского проспекта ограниченной с севера, востока, юга границами земельного участка с КН63:09:0103035:67, с запада восточными границами земельных участков с КН63:09:0103035:900, 63:09:0103035:7831, 63:09:0103035:1256, 63:09:0103035:1254

ООО «Стронж»	масштаб	лист	листов
	1:1000	1	1

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
 Чертеж межевания территории (границы существующих элементов планировочной структуры)

ООО "ТОРПРОЕКТ"
 Свидетельство 01-И-И0673-2
 от 15.03.2012 года



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- граница кадастрового деления
 - граница территориального зонирования
 - границы зон с особыми условиями использования территории
 - граница территории, подлежащей межеванию
 - границы земельных участков по сведениям ЕГРН
 - границы ОКСов по сведениям ЕГРН
 - граница образуемого земельного участка

Директор: Гаврилин А.И.

 Исполнитель: Никитин А.В.

территории западнее Московского проспекта ограниченной с севера, востока, юга границами земельного участка с КН63:09:0103035:67, с запада восточными границами земельных участков с КН63:09:0103035:900, 63:09:0103035:7831, 63:09:0103035:1256, 63:09:0103035:1254

ООО «Стронж»		
масштаб	лист	листов
1:1000	1	1

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
 Через межевания территории (границы образуемых и(или) изменяемых земельных участков)

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