



443099, г. Самара,  
ул. Фрунзе 62/64  
tts163@mail.ru

8 (846) 340-13-26  
8 (846) 340-12-96  
8 (846) 340-12-97

**Проект изменений в проект межевания территории,  
утвержденный постановлением администрации городского  
округа Тольятти от 10.06.2021 № 2151-п/1 «Об утверждении  
проекта межевания территории части кадастрового квартала  
63:09:0202052 в целях размещения объекта капитального  
строительства – «Строительство завода по производству сыра  
в г.о. Тольятти» и связанных с ним объектов  
инфраструктуры»**

**Проект межевания территории.  
Материалы по обоснованию.  
Том 2**

2022

Р/сч 40702810800020001008  
В АО АКБ «ГАЗБАНК»  
К/сч 30101810400000000863  
ИНН 6367653862

КПП 631701001  
БИК 043601863  
ОГРН 1036302395579

[www.ttserviz.ru](http://www.ttserviz.ru)





443099, г. Самара,  
ул. Фрунзе 62/64  
tts163@mail.ru

8 (846) 340-13-26  
8 (846) 340-12-96  
8 (846) 340-12-97

**Проект изменений в проект межевания территории,  
утвержденный постановлением администрации городского  
округа Тольятти от 10.06.2021 № 2151-п/1 «Об утверждении  
проекта межевания территории части кадастрового квартала  
63:09:0202052 в целях размещения объекта капитального  
строительства – «Строительство завода по производству сыра  
в г.о. Тольятти» и связанных с ним объектов  
инфраструктуры»**

**Проект межевания территории.  
Материалы по обоснованию.  
Том 2**

ГИП

Заместитель директора



2022

Русаков П.С.

Иванова М.Г.

Р/сч 40702810800020001008  
в АО АКБ «АЗБАНК»  
К/сч 30101810400000000863  
ИНН 6367653862

КПП 631701001  
БИК 043501863  
ОГРН 1036302395579

[www.ttserviz.ru](http://www.ttserviz.ru)



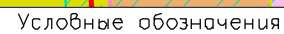
<b>№ тома</b>	<b>Шифр</b>	<b>Наименование разделов</b>	<b>Примечание</b>
2		Проект межевания территории Раздел 3 "Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть"	Материалы по обоснованию
		Проект межевания территории Раздел 4 "Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка".	

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Стр.

<b>Раздел 3 "Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть</b>	<b>4</b>
<b>Чертеж по обоснованию проекта межевания территории, характеризующий использование территории</b>	<b>4</b>
<b>Чертеж по обоснованию проекта межевания территории, характеризующий зоны с особыми условиями использования территории</b>	<b>5</b>
<b>Раздел 4 "Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка"</b>	<b>6</b>
1. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков.....	6
2. Обоснование способа образования земельного участка.....	6
3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка.....	6
4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации .....	6
5. Приложение.....	9



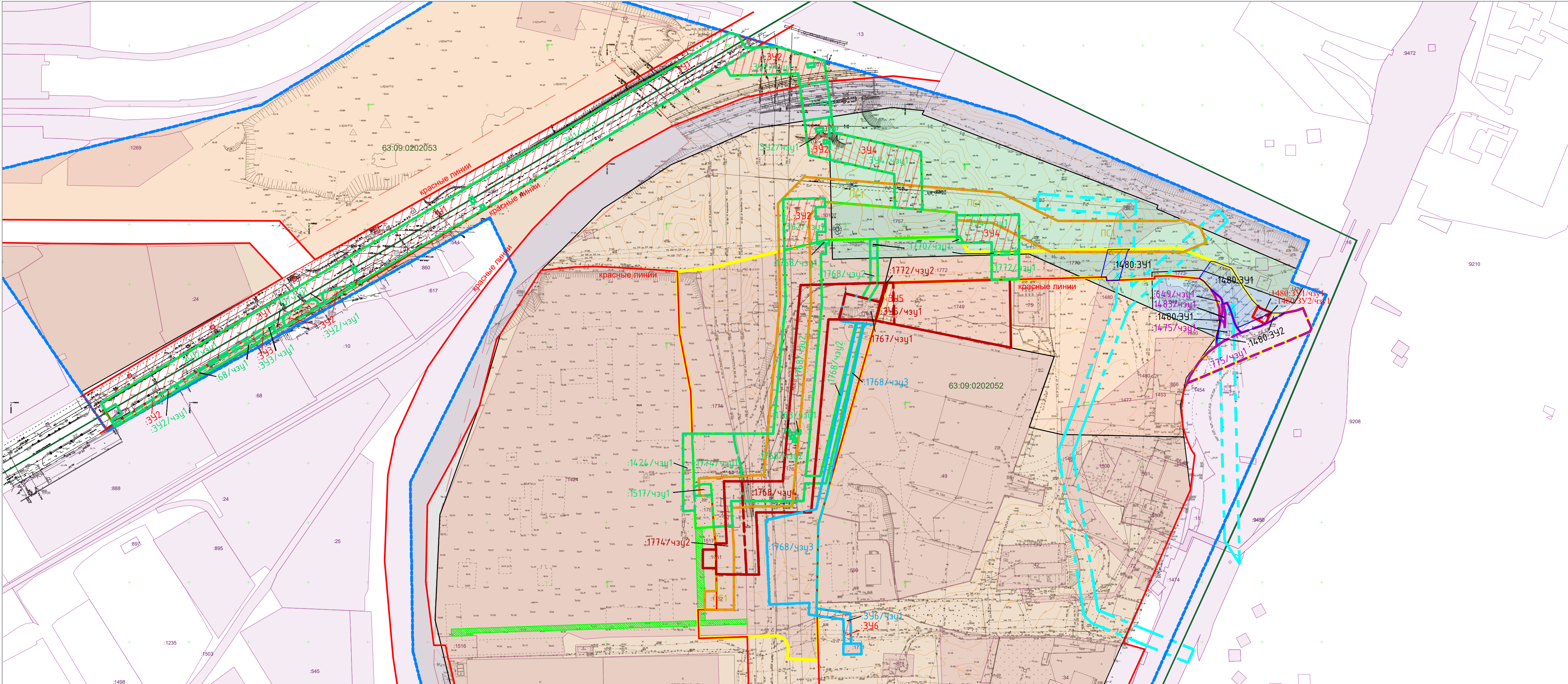


- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
- Граница образуемых земельных участков, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 63.09.02.0202052.1480
- Условные номера образуемых земельных участков
- Граница образуемых земельных участков, образуемых из земель государственной собственности на которые не разграничено
- Условные номера образуемых земельных участков
- Красные линии, утвержденные проектом изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации городского округа Тольятти от 02.11.2020 № 5299-н/1, кадастрового квартала 63.09.02.0202052 в целях размещения объекта капитального строительства «Строительство завода по производству сырья в г.о. Тольятти»
- Охранная зона объектов электросетевого хозяйства (63.09.2.297), упомянутая в ЕГРН
- Охранная зона объекта: ВЛ 500 кВ «Волжская ГЭС-Азот» в составе сооружения «Электросетевого комплекса "ПС-500 кВ Азот" с линиями электропередачи 500 кВ (63.09.2.2), упомянутая в ЕГРН
- Охранная зона ВЛ 500 кВ объекта «ВЛ 500 кВ Жигулевская ГЭС-Кузубшевская» н территории г.Тольятти Самарской области (63.09.2.439), упомянутая в ЕГРН
- Охранная зона электросетевого комплекса ВЛ 35 КВ Комсомольская-водозабор (63.09.2.19), упомянутая в ЕГРН

- Примечание:  
Данный чертеж включает информацию:  
— границы зон с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации  
— границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов (в границах проектирования отсутствуют)  
— границы территорий объектов культурного наследия (отсутствуют)  
— границы особо охраняемых природных территорий (отсутствуют)

						2021/22-ПМТ-МО						
						Проект изменений в проект межевания территории, утвержденный постановлением администрации городского округа Тольятти от ЮЮ.2021 № 281-И/1 «об утверждении проекта межевания территории части кадастрового участка 63/09/020223 в целях размещения объекта капитального строительства» – Исправительная завод по производству листов В за Тольятти и связанных с ним объектов инфраструктуры						
Изм.	Колпч	Лист	№ док	Подн	Дата							
Разработал:		Джугасишвили			03.22	Чертеж по обоснованию проекта межевания территории, характеризующий зоны с особыми условиями использования территории				Стандия	Листм	Листофв
ГИП		Русакон			03.22					П	1	2
						Маштаб 1:2000 2021 г.				ООО "Тепломехсервис"		







- Условные обозначения
- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
  - Границы образуемых земельных участков, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 63:09:0202052:1480
  - 1480.391 — Условные номера образуемых земельных участков
  - Границы образуемых земельных участков, образуемых из земель, государственная собственность на которые не разграничена
  - 391 — Условные номера образуемых земельных участков
  - Красные линии, утвержденные проектом изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации городского округа Тольятти от 02.11.2020 №3299-п/1, кадастрового квартала 63:09:0202052 в целях размещения объекта капитального строительства — «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»
  - Границы публичных сервитутов, установленных документацией по планировке территории объекта «Строительство и реконструкция автомобильной дороги М-5 «Урал» — от Москвы через Рязань, Пензу, Самару, Уфу до Челябинска. Строительство транспортной развязки на км 974 автомобильной дороги М-5 «Урал» — от Москвы через Рязань, Пензу, Самару, Уфу до Челябинска, Самарская область», утвержденной Распоряжением Федерального дорожного агентства от 02.12.2015 N2324-р

- Границы публичного сервитута, устанавливаемого в целях размещения объекта «Реконструкция подъездной автомобильной дороги к промышленным предприятиям в Комсомольском районе г.о. Тольятти в границах кадастрового квартала 63:09:0202052»
- Границы публичного/частного сервитута, устанавливаемого в целях размещения комплекса электроснабжения в составе трансформаторная подстанция 2х1000 кВ, кабельные линии 6,0кВ, в рамках реализации проекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»
- Границы публичного/частного сервитута, устанавливаемого в целях размещения инженерных сетей водопровода и водоснабжения поверхностных сточных вод с сооружениями на них канализационная насосная станция, локальные очистные сооружения поверхностных сточных вод, в рамках реализации проекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»
- Границы публичного/частного сервитута, устанавливаемого в целях размещения канализационной насосной станции водоснабжения хозяйственно-бытовых сточных вод, в рамках реализации проекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти», «Внеплощадочные сети водоснабжения хозяйственно-бытовых стоков», в рамках реализации проекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»
- Границы публичного/частного сервитута, устанавливаемого в целях размещения отдельно стоящих локальных очистных сооружений производственных сточных вод, в рамках реализации проекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти», «Канализационная насосная станция водоснабжения производственных сточных вод, являющаяся инженерно-техническим сооружением в составе объекта капитального строительства «Отдельно стоящие локальные очистные сооружения производственных сточных вод», в рамках реализации проекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти»
- Границы частей земельных участков, в целях обеспечения доступом к землям общего пользования, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Границы частей земельных участков, для КНС подъездной автомобильной дороги к промышленным предприятиям в Комсомольском районе г.о. Тольятти в границах кадастрового квартала 63:09:0202052
- Границы земельных участков, в том числе изменяемых сведения о которых содержатся в ЕГРН

- ПК-3 Зона промышленных объектов IV-V классов опасности
- ПК-4 Зона коммунально-складских объектов
- Р-1 Зона территорий озеленения общего пользования
- Т-1 Зона объектов железнодорожного транспорта
- Т-2 Зона объектов автомобильного транспорта

Примечания:  
Данный чертеж включает информация:  
— границы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, в которых расположена территория, применительно к которой подготавливается проект межевания  
— границы существующих земельных участков  
— местоположение существующих объектов капитального строительства — отображены на топографической съемке  
— границы особо охраняемых природных территорий (в границах проектирования отсутствуют)  
— границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границы территорий выявленных объектов культурного наследия (в границах проектирования отсутствуют)  
— границы публичных сервитутов, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации  
— границы публичных сервитутотв, подлежащих установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации  
— утвержденные схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которых не истек в границах разработки проекта межевания отсутствуют

						2021/22-ПМТ-МО			
						Проект изменений в проект межевания территории, утвержденный постановлением администрации городского округа Тольятти от 10.06.2021 № 261-п/1 «Об утверждении проекта межевания территории части кадастрового квартала 63:09:0202052 в целях размещения объекта капитального строительства — «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти» и связанных с ним объектов инфраструктуры»			
Изм.	Копия	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Чертеж по обоснованию проекта межевания территории, характеризующий использование территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Джурашвили			03.22		П	2	2
ГИП		Русакон			03.22	Масштаб 1:2000 2021 г.		000 "Тепломехсервис"	

Территория разработки проекта межевания полностью расположена на землях населенных пунктов в границах г.о. Тольятти



## **РАЗДЕЛ 4 "МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА".**

### **1. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков**

Образуемые земельные участки относятся по категории к землям населенных пунктов.

Местоположение границ, площадь и виды разрешенного использования образуемых земельных участков определены в соответствии с проектом планировки территории кадастрового квартала 63:09:0202052 в целях размещения объекта капитального строительства - "Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти", утвержденного Постановлением Администрации г.о. Тольятти от 09.02.2022 N279-п/1.

### **2. Обоснование способа образования земельного участка**

Образуемые земельные участки :ЗУ1-ЗУ6 расположены на землях государственная собственность на которые не разграничена, в связи с чем выбран способ образования – образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Образуемые земельные участки :1480:ЗУ1, :1480:ЗУ2 находятся в постоянном (бессрочном) пользовании администрации г. о. Тольятти, в связи с чем образование данных участков предусмотрено путем раздела земельного участка 63:09:0202052:1480.

### **3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка**

Размеры образуемых земельных участков определены в соответствии с проектом планировки территории кадастрового квартала 63:09:0202052 в целях размещения объекта капитального строительства - "Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти", утвержденного Постановлением Администрации г.о. Тольятти от 09.02.2022 N279-п/1.

### **4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации**

В соответствии с проектом планировки территории кадастрового квартала 63:09:0202052 в целях размещения объекта капитального строительства - "Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти", утвержденного Постановлением Администрации г.о. Тольятти от 02.11.2020 N3299-п/1, подъездная автомобильная дорога примыкает к автомобильной дороге М-5 "Урал"-от Москвы через Рязань, Пензу, Самару, Уфу до Челябинска.

Границы планируемого к установлению публичного сервитута установлены по зоне планируемой к размещению подъездной автомобильной дороги, предусмотренной в проекте планировки территории.



05.03.2022 № 498-П/П

г. Тольятти, Самарской области

1.1. Подготовить за счет собственных средств проект изменений в проект межевания территории, утвержденный постановлением администрации городского округа Тольятти от 10.06.2021 № 2151-п/1 «Об утверждении проекта межевания территории части кадастрового квартала 63:09:0202052 в целях размещения объекта капитального строительства – «Строительство завода по производства сыра г.о. Тольятти»

и связанных с ним объектов инфраструктуры» (в редакции постановления администрации городского округа Тольятти от 09.02.2022 № 279-п/1).

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, расположена в Комсомольском районе городского округа Тольятти на территории кадастрового квартала 63:09:0202052. Ориентировочная площадь территории в границах проектирования 65,7 га согласно схеме (Приложение).

1.2. В течение 1 месяца со дня принятия настоящего постановления обеспечить предоставление в департамент градостроительной деятельности администрации городского округа Тольятти подготовленной документации по планировке территории, указанной в подпункте 1.1 настоящего постановления.

2. Установить срок подачи физическими и юридическими лицами предложений, касающихся порядка, сроков подготовки и содержания документации по планировке территории до 15 марта 2022 года.

3. Организационному управлению администрации городского округа Тольятти (Власов В.А.) опубликовать настоящее постановление в газете «Городские Ведомости» и разместить в сети Интернет на официальном портале администрации городского округа Тольятти не позднее чем через семь дней со дня его принятия.

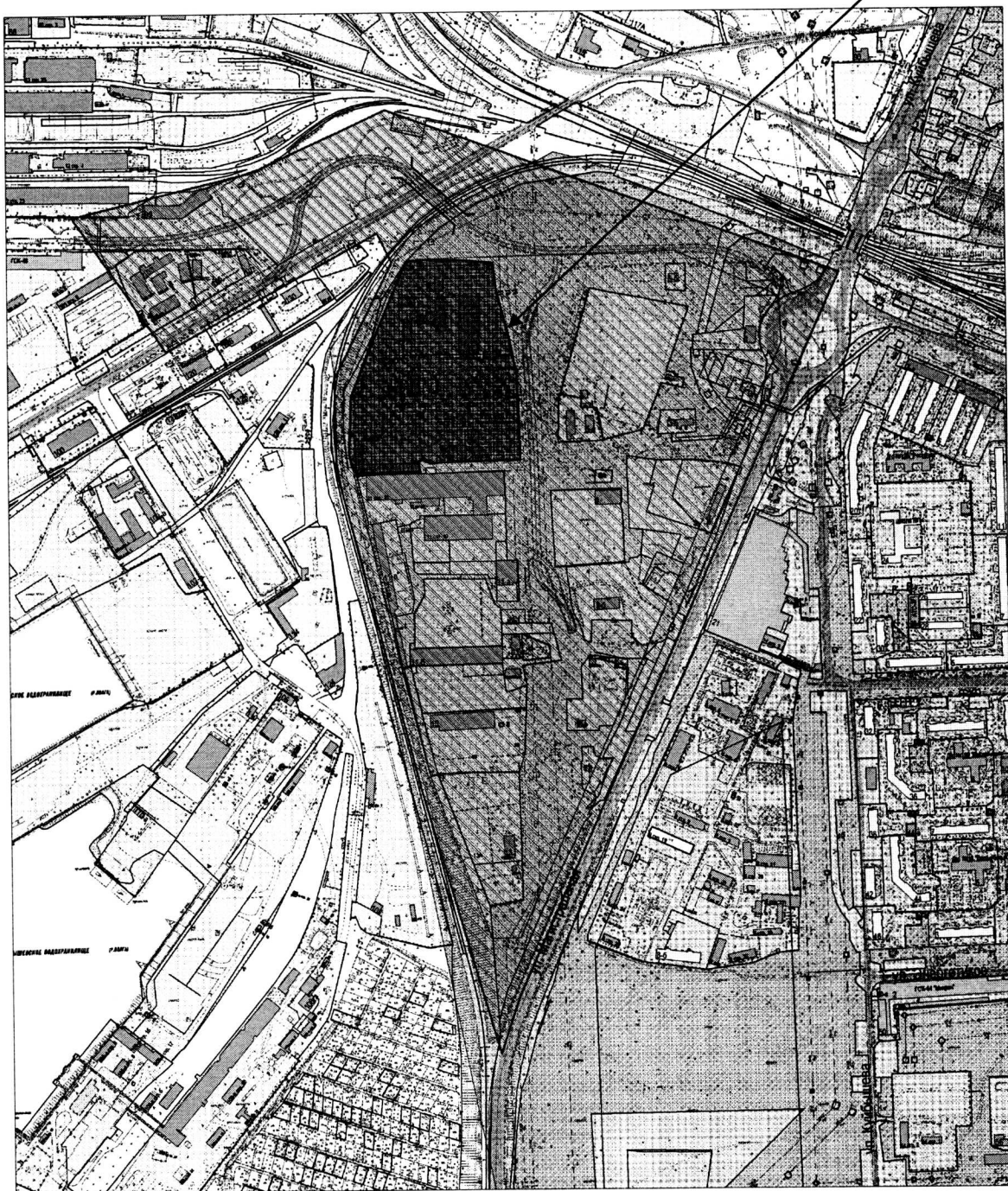
Глава городского округа



Н.А.Ренц

от 05.03.2022 № 491-п/п

СХЕМА  
территории кадастрового квартала 63:09:0202052 предназначенная  
для размещения объекта капитального строительства –  
«Строительство завода по производству сыра в городском округе  
Тольятти».  
Ориентировочная площадь проектирования 65,7 га



—— Границы проектирования

СОГЛАСОВАНО:

Администрация г.о. Тольятти



УТВЕРЖДАЮ:

ООО «КАРАТ-Тольятти»  
Управляющая организация  
АО «КАРАТ» в лице Генерального  
директора



/ Е. Ю. Гребнев /

### ЗАДАНИЕ

#### на разработку документации по планировке территории

Кадастровый квартал 63:09:0202052, размещение объекта капитального строительства  
«Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти» и связанных с ним объектов  
инфраструктуры

*(наименование территории, наименование объекта (объектов) капитального строительства, для размещения которого (которых) подготавливается документация по планировке территории)*

	Наименование позиции	Содержание*
1.	Вид разрабатываемой документации по планировке территории	Проект изменений в проект межевания территории
2.	Инициатор подготовки документации по планировке территории	ООО «КАРАТ-ТОЛЬЯТТИ»
3.	Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	Собственные средства
4.	Основание для разработки документации	Постановление Администрации городского округа Тольятти от 05.03.2022г. №491-п/1 «О подготовке проекта изменений в проект межевания территории, утвержденный постановлением администрации г.о. Тольятти от 10.06.2021 № 2151-п/1 «Об утверждении проекта межевания территории части кадастрового квартала 63:09:0202052 в целях размещения объекта капитального строительства-«Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти» и связанных с ним объектов инфраструктуры»
5.	Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства, его основные характеристики	«Внеплощадочные сети подготовки и водоотведения поверхностных сточных вод с сооружениями на них: канализационная насосная станция, локальные очистные сооружения поверхностных сточных вод» в рамках реализации проекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти». Линейный объект капитального строительства; Этапность строительства – I этап;



		<p>Назначение – объект коммунальной инфраструктуры;  Максимальная производительность  8999,616 м3/сут.</p> <p>«Отдельно стоящие локальные очистные сооружения производственных сточных вод», в рамках реализации проекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти», «Канализационная насосная станция водоотведения производственных сточных вод», являющаяся инженерно-техническим сооружением в составе объекта капитального строительства «Отдельно стоящие локальные очистные сооружения производственных сточных вод», в рамках реализации проекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти».</p> <p>Объект капитального строительства;  Этапность строительства – I этап;  Назначение – объект коммунальной инфраструктуры;  Максимальная производительность 2677,7 м3/сут.</p> <p>«Комплекс электроснабжения в составе: трансформаторная подстанция 2х1000 кВт, кабельные линии 6,0 кВ», в рамках реализации проекта «Строительство завода по производству сыра в г.о. Тольятти».</p> <p>Линейный объект капитального строительства;  Этапность строительства – I этап;  Назначение – объект коммунальной инфраструктуры;  – БКТП 6/0,4 кВ 2х1000 кВА – 1 шт.  – две кабельные линии 6 кВ от разных секций шин РП-32 6 кВ до БКТП 6/0,4 кВ 2х1 кВА., протяженность 320,0 м, передаваемая мощность - 620 кВт.</p> <p>«Реконструкция подъездной автомобильной дороги к промышленным предприятиям в Комсомольском районе г.о. Тольятти в границах кадастрового квартала 63:09:0202052».</p> <p>протяженность- 1,275 км</p>
6.	Описание границ территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории	Кадастровый квартал 63:09:0202052
7.	Состав документации по планировке	Проект изменений в проект межевания



	территории	территории
8.	Цель разработки документации по планировке территории	Определение границ образуемых земельных участков
9.	Основные требования к составу и содержанию представляемых материалов документации по планировке территории	<p>Материалы проекта изменений в проект межевания территории.</p> <p>Проект изменения в Документацию по планировке территории разрабатывается в объеме согласно статье 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p>
10.	Формы представления материалов проекта, требования к оформлению и комплектации	<p>На бумажном носителе материалы проекта, выполненные в цвете, комплектуются в отдельные тома (книги):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- том 1 (книга) - Проект межевания территории. Основная часть;</li> <li>- том 2 (книга) - Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.</li> </ul> <p>Каждый том в обязательном порядке должен включать состав проекта, содержание и сквозную нумерацию страниц.</p> <p>На электронном носителе материалы проекта графической части, выполненные в формате программы Mapinfo или в формате mif/mid; dxf (форматах idf программы ГИС ИнГЕО), формате jpg, dwg в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.</p> <p>Текстовые материалы в формате doc, pdf. Материалы проекта на электронном носителе должны соответствовать материалом на бумажном носителе.</p> <p>Для проведения проверки и согласования материалы проекта предоставляются в бумажной и электронной форме (формате mif/mid и jpg) в 1 экз.</p> <p>Итоговые материалы проекта представляются в 3-х экземплярах (в том числе 1 экз. в твердом переплете).</p>
11.	Общественные обсуждения или публичные слушания	Не требуются, в соответствии с п.12 ст. 43 ГрК РФ
12.	Нормативная правовая и методическая база	<p>Работы по разработке документации по планировке территории выполняются в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Градостроительного кодекса Российской Федерации;</li> <li>- Земельного кодекса Российской Федерации;</li> <li>- Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;</li> <li>- Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»</li> </ul>