



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 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  
2025г.



Общество с ограниченной ответственностью "ГОРПРОЕКТ"  
Местонахождение: 445017, г.Тольятти, б-р Молодежный, 13;  
ИИН/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: 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  
2025г

## Состав проекта

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

Постановлением администрации г.о. Тольятти от 13 февраля 2025 года № 268-п/1 был утвержден Проект изменений в Проект межевания территории в границах территории западнее Московского проспекта, ограниченной 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.

При регистрации вновь образованных земельных участков Управлением Росреестра по Самарской области была выявлена техническая ошибка в межевании, для устранения которой требуется внесение изменений в утвержденный проект межевания в части указания координат характерных точек и описания границ вновь образованных земельных участков.

По причине наличия технической ошибки регистрация вновь образованных земельных участков была приостановлена до устранения причин.

В связи с вышеперечисленным, был подготовлен данный Проект корректировки 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.

Выполнение инженерных изысканий не требуется, в связи с тем что они были проведены ранее.

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.

Чертеж межевания территории выполнен в масштабе 1:1000.

**При разработке проектного решения в качестве основной законодательной базы и устанавливавших 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 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.

СВЕДНИЯ 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. Тольятти, Автозаводский район, б-р Приморский	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	9184

: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, 63:09:0103035:8150, 63:09:0103035:8155.

Проектом межевания территории в целях обеспечения строительства запланированных объектов капитального строительства предусмотрено формирование новых 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.

### **Образуемый земельный участок :ЗУ1**

Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с КН 63:09:0103035:8156 и 63:09:0103035:8157, для строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов.

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

Площадь образуемого земельного участка - 5963 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

### **Образуемый земельный участок :ЗУ2**

Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с КН 63:09:0103035:8156 и 63:09:0103035:8157, для строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов.

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

Площадь образуемого земельного участка - 6728 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

### **Образуемый земельный участок :ЗУ3**

Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с КН 63:09:0103035:8158 и 63:09:0103035:8151, для строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов.

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

Площадь образуемого земельного участка - 5931 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

#### **Образуемый земельный участок :ЗУ4**

Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с КН 63:09:0103035:8158 и 63:09:0103035:8151, для строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов.

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

Площадь образуемого земельного участка - 6098 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

#### **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

**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 6 земельных участков. Перечень, их основные показатели застройки представлены в таблице 2:

Таблица 2

Обозначение участков	Вид планируемого использования	Площадь, м <sup>2</sup>
1	2	3
:ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	5963
:ЗУ2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	6728
:ЗУ3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	5931
:ЗУ4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	6098
:ЗУ5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	8871
:ЗУ6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	9184

**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

6 - границы земельных участков по сведениям ЕГРН

4 - границы ОКСов по сведениям КПРФ

- ЗВ1 – граница образуемого земельного участка
  - – граница территории, подлежащей межеванию
  - – граница публичного сервитута

Обозначение участков	Вид планируемого использования	Площадь, га
3/1	Многотяжелая жилая застройка (высотная застройка) (2,8)	5963
3/2	Многотяжелая жилая застройка (высотная застройка) (2,8)	6728
3/3	Многотяжелая жилая застройка (высотная застройка) (2,8)	5931
3/4	Многотяжелая жилая застройка (высотная застройка) (2,8)	6098
3/5	Многотяжелая жилая застройка (высотная застройка) (2,8)	8871
3/6	Многотяжелая жилая застройка (высотная застройка) (2,8)	9184

ООО "Строй Дом"	матричный номер 1101010	датчик 1	запасов
ПРОЕКТ ПОДДЕРЖАНИЯ ТЕРРИТОРИИ Бережное поддерхание территории	ООО "ГЕОПРОГРАММА" Свидетельство 01-Н-00673- от 15.03.2012 года		