



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;
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: 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
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

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 устанавливающих 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.

СВЕДЕНИЯ 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 ²
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



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

Директор	Григорьев А.Е.
Исполнитель	Васильев Т.С.



Проект внесения изменений в Проект межевания территории квартала заданное Московского проспекта ограниченного длины 70 лет Победы, Фрунзе, Московский проспект, Царский Улицы в границах земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0103035:7861, 63:09:0103035:3538, 63:09:0103035:2915

ООО "Строй Дом"	массив	этаж	этажей
	210800	1	1

ООО "Городской"
Свидетельство 01-8-00473-2
от 15.05.2012 года