

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к постановлению Администрации
городского округа Самара
от _____ № _____

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА САМАРЫ
«АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ БЮРО»**

(МП Г. САМАРЫ «АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ БЮРО»)

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций
СРО-П-038-28102009

Заказчик: Департамент градостроительства городского округа Самара
муниципальный контракт № 19899

Документация по планировке территории (проекта межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории (проекта межевания территорий, занимаемых многоквартирными жилыми домами в границах улиц Галактионовская, Ульяновская, Самарская, Вилоновская в Ленинском районе) городского округа Самара, утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 17.01.2020 №16 «Об утверждении документаций по планировке территорий (проект межевания территорий, занимаемых многоквартирными жилыми домами) в городском округе Самара»

Том I «Проект межевания территории. Утверждаемая часть»
Текстовая часть

Шифр: 2104/8.1-ДПТ (19)

САМАРА 2021

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА САМАРЫ
«АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ БЮРО»**

(МП Г. САМАРЫ «АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ БЮРО»)

РОССИЯ, 443100, г. САМАРА, ул. ПЕРВОМАЙСКАЯ, 21
Тел: (846) 2 424 067, факс: (846) 2 420 791 E-mail: mrapb@mail.ru
ОКПО 21157289, ОГРН 1026301151964, ИНН 6316073824, КПП 631601001

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-038-28102009

Заказчик: Департамент градостроительства городского округа Самара
муниципальный контракт № 19899

Документация по планировке территории (проекта межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории (проекта межевания территорий, занимаемых многоквартирными жилыми домами в границах улиц Галактионовская, Ульяновская, Самарская, Вилоновская в Ленинском районе) городского округа Самара, утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 17.01.2020 №16 «Об утверждении документаций по планировке территорий (проект межевания территорий, занимаемых многоквартирными жилыми домами) в городском округе Самара»

**Том I «Проект межевания территории. Утверждаемая часть»
Текстовая часть**

Шифр: 2104/8.1-ДПТ (19)

Директор МП г. Самары
«Архитектурно-планировочное бюро»



А.Д.Малахов

Руководитель Управления проектных работ
и градостроительного планирования



С.С.Соловьев

САМАРА 2021

СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТА.

№ листа	Обозначение	Наименование	Кол-во листов	Масштаб
Том I «Проект межевания территории. Утверждаемая часть»				
Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть.				
1		Чертеж межевания территории	1	1:1000
Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть.				
2		Пояснительная записка	1	
Том II «Проект межевания территории. Материалы по обоснованию»				
1		Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, границ существующих земельных участков, границ зон с особыми условиями использования территории, границы особо охраняемых природных территорий, границ территорий объектов культурного наследия, границы лесничества, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.	1	1:1000
Том III «Исходные данные»				

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №					2104/8.1-ДПТ(19)		Лист
									2
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата				

СОДЕРЖАНИЕ ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКИ.

№	Наименование	Стр.
I	Общие данные.	4
II	Текстовая часть проекта межевания территории. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, виды разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.	6

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №					2104/8.1-ДПТ(19)	Лист	
			Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	3

I. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.

Проект межевания территорий, занимаемых многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара (в границах улиц Галактионовская, Ульяновская, Самарская, Вилоновская.) (далее – ПМТ) разработан на основании следующих документов:

- распоряжение Департамента градостроительства городского округа Самара №РД-1293 от 19.08.2021 «О разрешении муниципальному предприятию города Самары «Архитектурно-планировочное бюро» подготовки документации по планировке территории (проекта межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории (проекта межевания территорий, занимаемых многоквартирными жилыми домами в границах улиц Галактионовская, Ульяновская, Самарская, Вилоновская в Ленинском районе) городского округа Самара, утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 17.01.2020 №16 «Об утверждении документаций по планировке территорий (проект межевания территорий, занимаемых многоквартирными жилыми домами) в городском округе Самара»

Данный проект разработан в соответствии:

- Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Водным кодексом РФ, Лесным кодексом РФ иными нормативными правовыми актами РФ, Самарской области, городского округа Самара;

- Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ, принятой постановлением Госстроя России от 06.04.1998 № 18-30 (далее - РДС 30-201-98), в части, не противоречащей действующему законодательству;

- Инструкцией о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденной Приказом Госстроя России от 29.10.2002 № 150 и зарегистрированной в Минюсте РФ 12.02.2003 № 4207 (далее - СНИП 11-04-2003), в части, не противоречащей законодательству;

- приказом Министерства строительства Самарской области от 20.11.2011 № 137-п «Об утверждении состава и содержания проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании схемы территориального планирования Самарской области, в том числе при размещении линейных объектов регионального значения»;

- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Федеральный закон № 221-ФЗ);

- Генеральным планом городского округа Самара, утвержденным Решением Думы городского округа Самара от 20.03.2008 № 539 (далее - Генеральный план);

- Правилами застройки и землепользования в городе Самаре, утвержденными Постановлением Самарской городской Думы от 26.04.2001 №61 (далее - Правила);

Взап. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			2104/8.1-ДПТ(19)						
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата				

-Региональными нормативами градостроительного проектирования Самарской области, сводами правил (далее - СП), СНиПами, СанПиНами, техническими регламентами и др.

- Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 г. № 742/пр "О Порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов".

Целью подготовки проекта межевания территории является:

1. Определение местоположения границ образуемых земельных участков, занимаемых многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №					2104/8.1-ДПТ(19)	Лист
								5
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата			

II. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

2.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, виды разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ1,
S=492 кв.м., образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена;
ВРИ 2.1.1 – малоэтажная многоквартирная жилая застройка
(фактически занимаемый многоквартирным жилым домом)

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
12	387975.77	1371941.14
21	387962.10	1371935.73
20	387962.40	1371935.00
19	387948.23	1371929.64
18	387948.47	1371929.19
17	387942.08	1371926.59
301	387941.46	1371928.06
300	387961.77	1371957.95
15	387968.60	1371960.88
14	387970.02	1371957.37
13	387976.41	1371941.53
12	387975.77	1371941.14

в том числе часть земельного участка S=339 кв.м. для прохода и проезда к землям общего пользования неограниченного круга лиц

№	X	Y
1	387941,46	1371928,06
2	387961,77	1371957,95
3	387968,60	1371960,88
4	387970,02	1371957,37
5	387970,90	1371954,58
6	387962,30	1371950,86
7	387965,67	1371942,31
8	387962,51	1371941,03
9	387964,20	1371936,60
10	387962,10	1371935,73
11	387962,40	1371935,00
12	387948,23	1371929,64
13	387948,47	1371929,19
14	387942,08	1371926,59

Инв. № подл.

Подп. и дата

Взл. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата

2104/8.1-ДПТ(19)

Лист

6

образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ2,
 S=575 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
 ВРИ 2.1.1 – малоэтажная многоквартирная жилая застройка
 (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом)

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
102	387919.92	1371846.68
111	387904.39	1371840.53
313	387895.11	1371865.01
314	387908.09	1371881.80
107	387910.60	1371875.78
106	387912.08	1371872.24
105	387912.50	1371871.23
104	387916.83	1371860.24
103	387919.22	1371850.89
102	387919.92	1371846.68

в том числе часть земельного участка S=368 кв.м. для прохода и проезда к землям общего пользования неограниченного круга лиц

№	X	Y
1	387895,11	1371865,01
2	387908,09	1371881,80
3	387907,91	1371882,27
4	387912,50	1371871,23
5	387916,83	1371860,24
6	387919,22	1371850,89
7	387919,92	1371846,68
8	387919,57	1371846,55
9	387913,20	1371863,53
10	387902,63	1371859,11
11	387908,91	1371842,32
12	387904,39	1371840,53

образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ3,
 S=2943 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
 ВРИ 2.1.1 – малоэтажная многоквартирная жилая застройка
 (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом)

№	X	Y
1	387817,09	1371941,70
2	387820,20	1371942,92
3	387826,80	1371945,60
4	387825,09	1371950,14
5	387827,32	1371950,88
6	387829,03	1371946,31
7	387841,20	1371950,98
8	387839,53	1371955,66
9	387842,15	1371956,55
10	387843,85	1371951,98
11	387859,12	1371957,93

Инв. № подл.

Подп. и дата

Взап. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата

2104/8.1-ДПТ(19)

Лист

7

12	387857,38	1371962,77
13	387859,80	1371963,62
14	387861,83	1371958,89
15	387870,56	1371962,24
16	387881,06	1371965,98
17	387889,62	1371944,31
18	387891,18	1371940,91
19	387873,56	1371916,50
20	387864,24	1371903,58
21	387861,46	1371910,57
22	387833,75	1371899,58
23	387833,71	1371899,66
24	387828,03	1371913,45
25	387824,75	1371921,43
26	387821,22	1371928,92
27	387821,16	1371929,05

в том числе часть земельного участка S=869 кв.м. для прохода и проезда к землям общего пользования неограниченного круга лиц

№	X	Y
1	387817,09	1371941,70
2	387820,25	1371942,94
3	387824,07	1371933,05
4	387833,35	1371927,05
5	387841,93	1371930,89
6	387851,50	1371934,08
7	387861,46	1371910,57
8	387833,71	1371899,66
9	387828,03	1371913,45
10	387824,75	1371921,43
11	387821,16	1371929,05

образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ4,
S=84 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена;
ВРИ 3.1.1 – предоставление коммунальных услуг
(фактически занимаемый трансформаторной подстанцией)

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
142	387818.45	1371875.25
145	387808.98	1371871.43
144	387805.90	1371879.07
143	387815.31	1371882.86
142	387818.45	1371875.25

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	2104/8.1-ДПТ(19)	Лист
							8

Примечания:

1. Линия регулирования застройки (линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений) установлена с отступом от красной линии внутрь квартала - 0

2. При постановке земельных участков на государственный кадастровый учёт границы зон с особыми условиями использования территорий, в том числе охранные зоны соответствующих коммуникаций, необходимо уточнить в установленном порядке.

3. В границах разработки ПМТ расположены объекты культурного наследия:

- Дом Векчулина или Дом Кондрата Мартыновича Зорга, 1910-1911 гг., ул. Галактионовская, д. 153 (границы территории)

- "Дом Юрина Е.О. (арх. Щербачев А.А.)", ул. Ульяновская, д. 23/ ул. Галактионовская, д. 169, литера А (Границы участка);

- "Здание второй женской гимназии (арх. Ф.П. Засухин)", ул. Ульяновская, д. 23/ ул. Галактионовская, д. 169, литера А (Границы участка).

охранные зоны ОКН которые внесены в ЕГРН:

- Зона охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом Векчулина» (уточненное наименование – «Дом Кондрата Мартыновича Зорга, 1910-1911 гг.», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Галактионовская, 153;

- Зона охраны («В») ОКН (памятника истории и культуры) регионального значения «Политехнический институт. Русский стиль» (г. Самара, ул. Вилоновская, д. 22; ул. Молодогвардейская, д. 129а; ул. Вилоновская, д. 24/ул. Галактионовская, д. 102);

- Охранная зона объекта культурного наследия регионального значения "Особняк архитектора А.У. Зеленко" (г. Самара, ул. Самарская, д. 179);

- Охранная зона объекта культурного наследия регионального значения "Особняк архитектора А.У. Зеленко, арх. А.У. Зеленко" (г. Самара, ул. Самарская, д. 179, литера А)

- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Особняк архитектора А.У. Зеленко" (г. Самара, ул. Самарская, д. 179);

- Охранная зона объекта культурного наследия регионального значения "Дом архиерейского подворья" (г. Самара, ул. Галактионовская, 102/Вилоновская, 24);

- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Дом архиерейского подворья" (г. Самара, ул. Галактионовская, 102/Вилоновская, 24);

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №					2104/8.1-ДПТ(19)	Лист
			Изм.	Кол.	Лист	№		Подп.

- Охранная зона объекта культурного наследия (памятники истории и культуры) регионального значения «Здание Второй женской гимназии (арх. Ф.П. Засухин)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ульяновская, 23/ул. Галактионовская, 169, литера Б;

- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Школа № 25"(г. Самара, ул. Самарская, 153; г. Самара, ул. Самарская, 145-147-149/ул. Рабочая, д. 19, литера А);

- Охранная зона объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Дом Юрина Е.Ю. (арх. Щербачев А.А.)», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ульяновская, 23/ул. Галактионовская, 169, литера А;

- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Дом М.А. Гринберга" (г. Самара, Рабочая ул. д. 20/Самарская ул., д. 138);

4. В границах разработки ПМТ границы публичных сервитутов отсутствуют.

5. В границах разработки ПМТ земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования отсутствуют.

6. ПМТ не предусмотрено резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд земельных участков.

7. Границы образуемых земельных участков и зон с особыми условиями территории позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

8. В соответствии со статьей 6, п.1, Правил застройки и землепользования в городе Самаре объекты недвижимости, ставшие несоответствующими настоящим Правилам после их введения в действие, могут существовать и использоваться без их приведения в соответствие с настоящими Правилами. В соответствии со статьей 36, п.8, Градостроительного кодекса РФ: «Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия».

Взаим. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

										2104/8.1-ДПТ(19)	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата						10

9. В соответствии с письмом Министерства экономического развития РФ от 27.09.2011 № д23-4059 «О возможности расположения на земельном участке нескольких многоквартирных домов», отдельно стоящие многоквартирные дома, расположенные на одном земельном участке и объединенные общим инженерным оборудованием, могут рассматриваться как составная часть сложного недвижимого имущества – имущества общего пользования собственников помещений в многоквартирном доме.

10. В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой прав собственности и других вещных прав», если земельный участок под многоквартирным жилым домом сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу закона с момента введения в действие Жилищного кодекса РФ.

11. В соответствии с приказом Минстроя РФ от 07.03.2019 г. № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома», размер образуемого земельного участка определяется исходя из территории, необходимой для обеспечения функционирования (обслуживания) площади многоквартирного дома, с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан в многоквартирном доме, обслуживания данного дома и иных объектов, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также доступ к такому дому и иным подобным объектам.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №					2104/8.1-ДПТ(19)	Лист
			Изм.	Кол.ч	Лист	№		Подп.