

ПРИЛОЖЕНИЕ №4
к постановлению Администрации
городского округа Самара
от 11.10.2022 № 893

**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 № 220557

**Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными
жилыми домами в границах улиц Маяковского, Галактионовской,
Ярмарочной, Молодогвардейской в городском округе Самара**

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

Шифр: 220557-2022/8-ПМТ (35)

**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 № 220557

**Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными
жилими домами в границах улиц Маяковского, Галактионовской,
Ярмарочной, Молодогвардейской в городском округе Самара**

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

Шифр: 220557-2022/8-ПМТ (35)

Директор МП г. Самары
«Архитектурно-планировочное бюро»



А.Д.Малахов

Руководитель Управления проектных работ
и инженерного обеспечения

С.С.Соловьев

САМАРА 2022

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	13	
Том II «Проект межевания территории. Материалы по обоснованию»				
1		Схема границ существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территорий, местоположение существующих объектов капитального строительства, границы особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов	1	1:1500
Том III «Исходные данные»				

СОДЕРЖАНИЕ ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКИ.

№	Наименование	Стр.
I	Общие данные.	4
II	Текстовая часть проекта межевания территории.	5
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.	5

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взап. инв. №					220557-2022/8-ПМТ (35)	Лист	
			Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	3

I. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.

Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в границах улиц Маяковского, Галактионовской, Ярмарочной, Молодогвардейской в городском округе Самара разработан на основании:

- распоряжения Департамента градостроительства городского округа Самара от 17.03.2022 г. № РД-346 «О разрешении Департаменту градостроительства городского округа Самара подготовки проектов межевания территорий, занимаемых многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара»;

- распоряжения Департамента градостроительства городского округа Самара от 28.03.2022 г. № РД-398 «О внесении изменений в распоряжение Департамента градостроительства городского округа Самара от 17.03.2022 № РД-346 «О разрешении Департаменту градостроительства городского округа Самара подготовки проектов межевания территорий, занимаемых многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара».

- распоряжения Департамента градостроительства городского округа Самара от 28.04.2022 г. № РД-610 «О внесении изменений в распоряжение Департамента градостроительства городского округа Самара от 17.03.2022 № РД-346 «О разрешении Департаменту градостроительства городского округа Самара подготовки проектов 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, Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ);

- 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;

- Генеральным планом городского округа Самара, утвержденным Решением Думы городского округа Самара от 20.03.2008 № 539;

- Правилами землепользования и застройки городского округа Самара, утвержденными Постановлением Самарской городской Думы от 26.04.2001 № 61 (далее - Правила);

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	220557-2022/8-ПМТ (35)	Лист
							4

- региональными нормативами градостроительного проектирования Самарской области, Сводами правил, СНиПами, СанПИНами, техническими регламентами и др.

- местными нормативами градостроительного проектирования городского округа Самара, утвержденными Решением Думы городского округа Самара от 07.02.2019 № 382 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Самара»;

- Порядком подготовки и утверждения документации по планировке территории городского округа Самара, утвержденного Постановлением Администрации городского округа Самара от 05.09.2019 № 654;

- иными нормативными актами: целевыми программами, утвержденными проектами градостроительного развития территории и др.

Целями подготовки проекта межевания территории являются:

1. Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.
2. Установление, изменение, отмена красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

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.

Земельный участок № 1, образуемый земельный участок с условным №1, S=571 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, ВРИ 2.5 – среднеэтажная жилая застройка (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

№	X	Y
1	388411,73	1372379,32
2	388421,94	1372371,68
3	388423,68	1372370,19
4	388425,55	1372368,57
5	388431,97	1372348,42
6	388427,25	1372342,64

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

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	220557-2022/8-ПМТ (35)	Лист
							5

7	388424,34	1372345,03
8	388416,43	1372350,84
9	388411,17	1372355,43
10	388400,06	1372363,75
1	388411,73	1372379,32

В том числе часть земельного участка S= 314 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования:

№	X	Y
1	388410,07	1372356,26
2	388414,92	1372362,58
3	388415,75	1372361,83
4	388414,37	1372359,80
5	388415,70	1372358,80
6	388418,58	1372362,79
7	388416,42	1372364,50
8	388418,22	1372366,95
9	388419,02	1372366,31
10	388419,80	1372367,35
11	388419,00	1372367,94
12	388421,78	1372371,80
13	388421,94	1372371,68
14	388423,68	1372370,19
15	388425,55	1372368,57
16	388431,97	1372348,42
17	388427,25	1372342,64
18	388424,34	1372345,03
19	388416,43	1372350,84
20	388411,17	1372355,43
1	388410,07	1372356,26

Земельный участок № 2, образуемый земельный участок с условным №2, S=1164 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, ВРИ 2.5 – среднеэтажная жилая застройка (фактически занимаемый придомовой территорией).

№	X	Y
1	388369,19	1372322,56
2	388374,52	1372329,66
3	388385,62	1372321,34
4	388411,17	1372355,43
5	388416,43	1372350,84
6	388424,34	1372345,03
7	388427,25	1372342,64
8	388426,87	1372342,18
9	388425,65	1372340,67
10	388427,07	1372339,61
11	388426,33	1372339,07
12	388422,40	1372333,97
13	388421,34	1372334,87
14	388416,28	1372328,35

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

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	220557-2022/8-ПМТ (35)	Лист
							6

15	388417,31	1372327,38
16	388411,92	1372320,38
17	388398,03	1372302,64
18	388380,42	1372315,96
19	388372,13	1372322,23
20	388370,42	1372321,63
1	388369,19	1372322,56

В том числе часть земельного участка S= 1060 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования:

№	X	Y
1	388369,19	1372322,56
2	388374,52	1372329,66
3	388385,62	1372321,34
4	388387,69	1372324,10
5	388388,37	1372323,55
6	388389,17	1372324,47
7	388389,75	1372324,71
8	388391,02	1372326,41
9	388390,01	1372327,20
10	388398,60	1372338,65
11	388399,54	1372337,92
12	388400,17	1372338,71
13	388399,23	1372339,50
14	388405,02	1372347,23
15	388405,75	1372346,64
16	388407,12	1372348,41
17	388407,69	1372349,37
18	388409,26	1372351,17
19	388409,67	1372351,98
20	388411,15	1372353,80
21	388410,41	1372354,42
22	388411,17	1372355,43
23	388416,43	1372350,84
24	388410,74	1372343,82
25	388418,60	1372337,86
26	388424,34	1372345,03
27	388427,25	1372342,64
28	388426,87	1372342,18
29	388425,65	1372340,67
30	388427,07	1372339,61
31	388426,33	1372339,07
32	388422,40	1372333,97
33	388421,34	1372334,87
34	388416,28	1372328,35
35	388417,31	1372327,38
36	388411,92	1372320,38
37	388398,03	1372302,64
38	388380,42	1372315,96
39	388372,13	1372322,23
40	388370,42	1372321,63

Инв. № подл.

Подп. и дата

Взап. инв. №

220557-2022/8-ПМТ (35)

Лист

7

Изм. Кол.ч Лист № Подп. Дата

Копировал:

Формат А4

1 388369,19 1372322,56

Земельный участок № 2.1, образуемый земельный участок с условным № 2.1, S=1767 кв.м, образован путем объединения земельного участка с условным номером ЗУ2 и земельного участка с кадастровым номером 63:01:0505009:5, ВРИ 2.5 – среднеэтажная жилая застройка (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

№	X	Y
1	388399,97	1372363,81
2	388399,84	1372363,91
3	388374,30	1372329,82
4	388374,52	1372329,66
5	388369,19	1372322,56
6	388370,42	1372321,63
7	388372,13	1372322,23
8	388380,42	1372315,96
9	388398,03	1372302,64
10	388411,92	1372320,38
11	388417,31	1372327,38
12	388416,28	1372328,35
13	388421,34	1372334,87
14	388422,40	1372333,97
15	388426,33	1372339,07
16	388427,07	1372339,61
17	388425,65	1372340,67
18	388426,87	1372342,18
19	388427,25	1372342,64
20	388424,34	1372345,03
21	388416,43	1372350,84
22	388411,17	1372355,43
1	388399,97	1372363,81

В том числе часть земельного участка S= 1060 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования:

№	X	Y
1	388369,19	1372322,56
2	388374,52	1372329,66
3	388385,62	1372321,34
4	388387,69	1372324,10
5	388388,37	1372323,55
6	388389,17	1372324,47
7	388389,75	1372324,71
8	388391,02	1372326,41
9	388390,01	1372327,20
10	388398,60	1372338,65
11	388399,54	1372337,92
12	388400,17	1372338,71
13	388399,23	1372339,50
14	388405,02	1372347,23

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

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата

220557-2022/8-ПМТ (35)

Лист

8

15	388405,75	1372346,64
16	388407,12	1372348,41
17	388407,69	1372349,37
18	388409,26	1372351,17
19	388409,67	1372351,98
20	388411,15	1372353,80
21	388410,41	1372354,42
22	388411,17	1372355,43
23	388416,43	1372350,84
24	388410,74	1372343,82
25	388418,60	1372337,86
26	388424,34	1372345,03
27	388427,25	1372342,64
28	388426,87	1372342,18
29	388425,65	1372340,67
30	388427,07	1372339,61
31	388426,33	1372339,07
32	388422,40	1372333,97
33	388421,34	1372334,87
34	388416,28	1372328,35
35	388417,31	1372327,38
36	388411,92	1372320,38
37	388398,03	1372302,64
38	388380,42	1372315,96
39	388372,13	1372322,23
40	388370,42	1372321,63
1	388369,19	1372322,56

Земельный участок № 3, образуемый земельный участок с условным №3, S=67 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, ВРИ 3.1.1 – предоставление коммунальных услуг (фактически занимаемый трансформаторной подстанцией).

№	X	Y
1	388394,38	1372234,10
2	388398,24	1372239,11
3	388389,43	1372245,56
4	388385,96	1372240,58
1	388394,38	1372234,10

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 м.

2. В границах разработки ПМТ объект культурного наследия имеется:

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

Изм.	Код	Лист	№	Подп.	Дата

220557-2022/8-ПМТ (35)

Лист

9

- объект культурного наследия регионального значения «Здание проектных институтов «Горпроект», «Гражданпроект»», расположенный по адресу: г. Самара, ул. Галактионовская, д. 132 (Граница территории утверждена приказом Управления от 24.03.2022 № 51).

3. В границах разработки ПМТ границы публичных сервитутов отсутствуют.

4. Проектом межевания не предусмотрено резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков.

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

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

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 с п. 8 ст. 36 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».

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

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

Изм.	Кол. и Лист	№	Подп.	Дата	220557-2022/8-ПМТ (35)	Лист
						10

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.

12. В границах разработки ПМТ образуемые и (или) изменяемые лесные участки отсутствуют.

13. При подготовке межевого плана необходимо уточнить границы земельных участков на местности методом спутниковых геодезических измерений.

14. Ведомость координат точек действующих красных линий:

№	X	Y
1	388430,01	1372387,37
2	388509,39	1372326,52
3	388451,70	1372249,95
6	388437,53	1372231,14
7	388400,14	1372181,52
10	388371,36	1372203,91
11	388321,65	1372242,57

В границах разработки проекта межевания территории действующие красные линии частично отменяются.

Ведомости координат точек отменяемых красных линий:

Инв. № подл.

Подп. и дата

Взап. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата

220557-2022/8-ПМТ (35)

Лист

11

№	X	Y
отм.1	388451,70	1372249,95
отм.2	388437,53	1372231,14

№	X	Y
отм.3	388400,14	1372181,52
отм.4	388371,36	1372203,91

№	X	Y
отм.5	388321,65	1372242,57
отм.6	388313,82	1372248,66
отм.7	388422,23	1372393,33
отм.8	388430,01	1372387,37

Красные линии в границах разработки проекта межевания устанавливаются и принимаются в соответствии с Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС 30-201-98, принятой постановлением Госстроя России от 06.04.1998 г. № 18-30 и с учетом фактического землепользования.

Ведомости координат точек утверждаемых красных линий:

№	X	Y
утв.3	388451,70	1372249,95
утв.4	388453,03	1372248,93
утв.5	388438,68	1372230,26
утв.6	388437,53	1372231,14

№	X	Y
утв.7	388400,14	1372181,52
утв.8	388396,17	1372175,83
утв.9	388367,58	1372197,94
утв.10	388371,36	1372203,91

15. Красные линии, утвержденные распоряжением Правительства Самарской области от 27.05.2016 № 440-р накладываются на земельные участки с кадастровыми номерами 63:01:0505009:904; 63:01:0505009:7; 63:01:0505009:5; 63:01:0505009:1, в том числе на объекты капитального строительства. Необходимо изменение в документации в части изменения красных линий.

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

Изм.	Кол. и Лист	№	Подп.	Дата

220557-2022/8-ПМТ (35)

Лист
12

16. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания:

S=3,99 га

№	X	Y
1	388357,58	1372100,77
2	388533,12	1372331,80
3	388424,50	1372416,51
4	388301,54	1372254,61
5	388249,03	1372186,18
1	388357,58	1372100,77

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №					220557-2022/8-ПМТ (35)	Лист
			Изм.	Кол.	Лист	№		Подп.