

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к постановлению Администрации
городского округа Самара
от 24.12.2020 № 1012

**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 № 200646

**Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными
жилими домами в городском округе Самара
в границах улиц Некрасовская, Степана Разина, Ленинградская,
Алексея Толстого**

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

Шифр: 200646-2020/8-ПМТ (4)

**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 № 200646

**Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными
жилими домами в городском округе Самара
в границах улиц Некрасовская, Степана Разина, Ленинградская,
Алексея Толстого**

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

Шифр: 200646-2020/8-ПМТ (4)

Директор МП г. Самары
«Архитектурно-планировочное бюро»



А.Д. Малахов

Руководитель Управления проектных работ
и градостроительного планирования









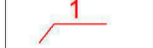





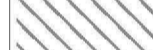
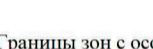





С.С. Соловьев

САМАРА 2020

Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара по адресу: в границах улиц Некрасовская, Степана Разина, Ленинградская, Алексея Толстого

Чертеж межевания

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

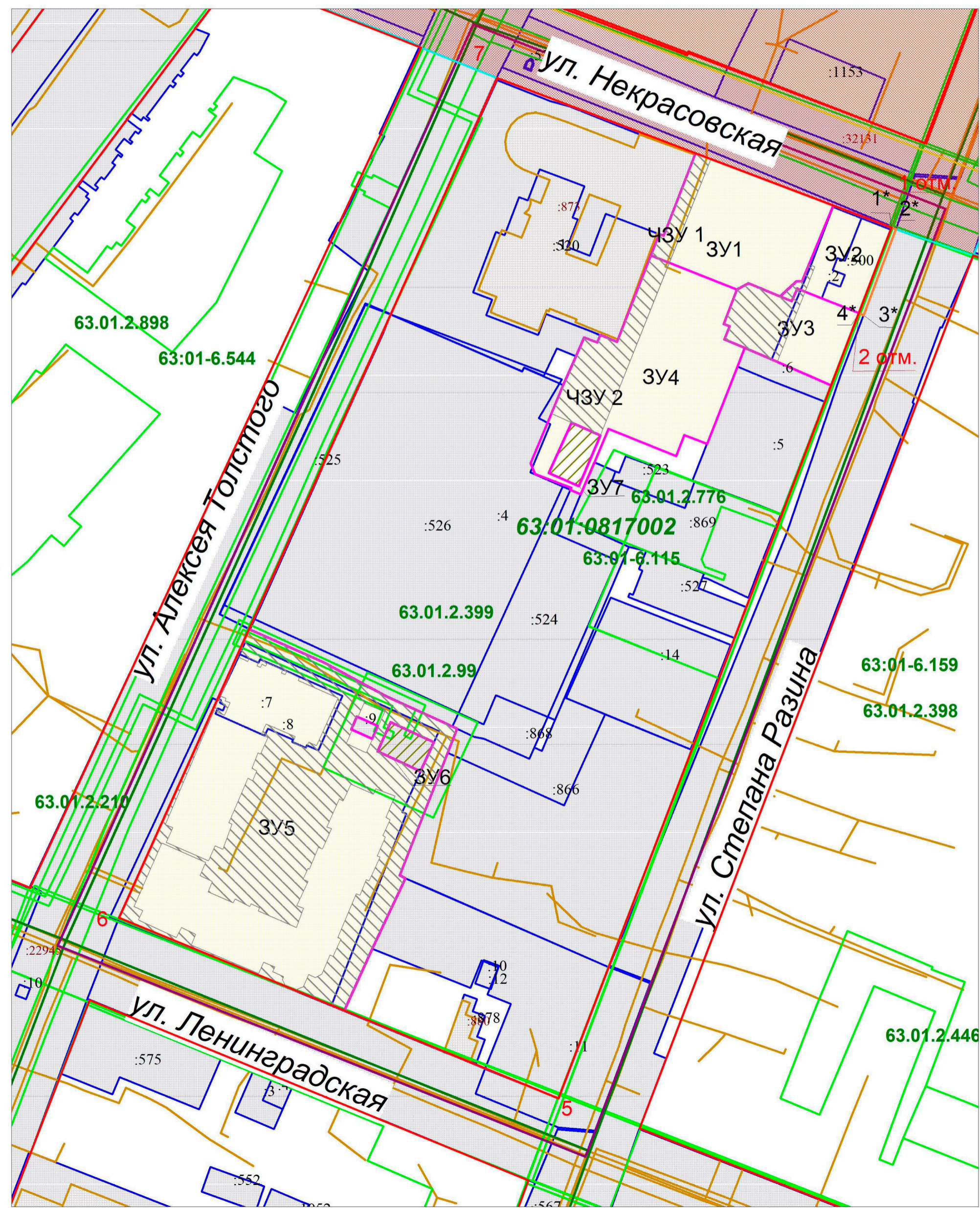
-  - границы разработки проекта межевания территории
-  - красные линии (существующие)
-  - красные линии (отменяемые)
-  - красные линии (утверждаемые)
-  - границы существующих земельных участков
-  - координаты точек красных линий
-  - граница кадастрового квартала
-  - существующие объекты капитального строительства, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
-  - существующие объекты капитального строительства (зпешные объекты), в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
-  - подполья кадастрового квартала
-  - часть ЗУ для прохода и проезда к землям общего пользования неограниченного круга лиц
-  - зоны, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
-  - зона охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения "Дом, в котором жил в 1895 году Горький Алексей Максимович. В доме - мемориальный музей А.М. Горького" (г. Самара, ул. Степана Разина, д. 126)
-  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности А объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения "Комплекс зданий 1865 - 1875 гг., арх. Еремеев Н.Н." (г. Самара, ул. Кузнецкая, д. 113 - 117)
-  - зона с особыми условиями использования территорий - охранная зона объекта электросетевого хозяйства
-  - зона с особыми условиями использования территорий - охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЭБ-640 от РЭС-207 до ПП-2475. Передача электроэнергии Кабель АСБ-6-3х150
-  - зона с особыми условиями использования территорий - охранная зона объекта электросетевого хозяйства Трансформаторная подстанция №2475 с кабельными линиями по 6-40 кВ и кабельными линиями 0,4 кВ
-  - зона охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения "Дом Спирова, расположенный по адресу: г. Самара, ул. ул. Степана Разина, 128, литера А
-  - границы документации по планировке территории, утвержденной Постановлением Администрации городского округа Самара от 19.09.2019 №6022

Ведомость координат точек красных линий

№	X	Y
1*	387033,11	1370616,91
2*	387032,67	1370618,10
3*	387009,43	1370609,36
4*	387009,95	1370608,05
5	386797,52	1370526,84
6	386846,38	1370407,95
7	387073,55	1370510,20
1*	387033,12	1370616,91

Границы проекта межевания территории

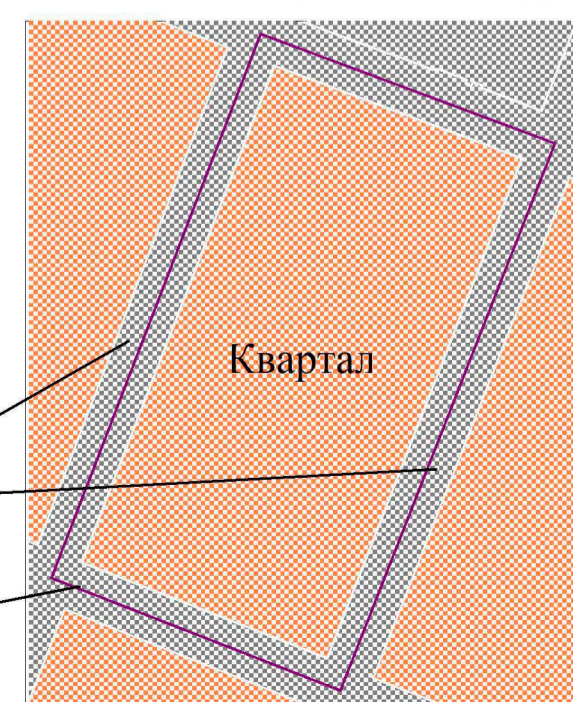
№	X	Y
1	386781,78	1370534,11
2	386838,89	1370391,34
3	387088,02	1370503,80
4	387038,14	1370631,47
1	386781,78	1370534,11



Границы земельных участков в границах проекта межевания территории

- ЗУ1** - образуемый земельный участок с условным №1, S=1157 кв.м, ВРИ 2.6 - многоквартирная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка ЧЗУ 1 S = 136 кв.м. для доступа эксплуатирующих организаций и жителей многоквартирного жилого дома по адресу Степана Разина, 134а к территории занимаемой многоквартирным жилым домом по адресу ул.Некрасовская, 15 (ЗУ4) и трансформаторной подстанции (ЗУ7).
- ЗУ2** - образуемый земельный участок с условным №2, S=470 кв.м, ВРИ 2.6 - многоквартирная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка S = 26 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования.
- ЗУ3** - образуемый земельный участок с условным №3, S=611 кв.м, ВРИ 2.6 - многоквартирная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка S = 285 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования.
- ЗУ4** - образуемый земельный участок с условным №4, S=1790 кв.м, ВРИ 2.6 - многоквартирная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного ЗУ2 участка S = 480 кв.м, для доступа жителей многоквартирного жилого дома по адресу ул.Некрасовская, 15 к территории занимаемой многоквартирным жилым домом по адресу Степана Разина, 134а (ЗУ1) и трансформаторной подстанции (ЗУ7).
- ЗУ5** - образуемый земельный участок с условным №5, S=529 кв.м, ВРИ 2.6 - многоквартирная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка S = 833 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования.
- ЗУ6** - образуемый земельный участок с условным №6, S=112 кв.м, ВРИ 3.1 - коммунальное обслуживание, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена.
- ЗУ7** - образуемый земельный участок с условным №7, S=131 кв.м, ВРИ 3.1 - коммунальное обслуживание, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Схема расположения существующих элементов планировочной структуры



Улично-дорожная сеть
Границы разработки ПМТ



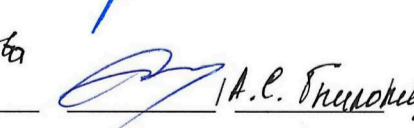
- Примечания:
1. Линия регулирования застройки (линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений) установлена с отступом от красной линии внутрь квартала - 0 м.
 2. При постановке земельных участков на государственный кадастровый учет границы зон с особыми условиями использования территорий, в том числе охранные зоны соответствующих коммуникаций, необходимо уточнить в установленном порядке.
 3. В границах разработки ПМТ зоны с особыми условиями использования территорий: особо охраняемые природные территории федерального, регионального и местного значения; леса, расположенные на землях лесного фонда; лесотаксационные выделы и части лесотаксационных выделов; водные объекты, находящиеся в федеральной собственности; водохозяйственные зоны иных объектов отсутствуют.
 4. Согласно письму Департамента градостроительства городского округа Самара от 10.06.2020г. №Д05-01/3559-2-3 сведения из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности городского округа Самара, земельный участок расположен в границах территории исторического поселения регионального значения города Самары Самарской области утв. Постановлением Правительства Самарской области от 27.12.2019 №10/19).
 5. Земельный участок частично расположен в границах охранных зон объектов культурного наследия регионального значения («Кинотеатр "Художественный"», «Банк внешней торговли», «Усадьба Новоарсеньевых ПЛ.», «Дом П.И. Головкина» утв. Приказом Министерства Культуры Самарской области от 06.06.2012 № 8); Земельный участок частично расположен в границах зоны регулирования застройки объектов культурного наследия федерального значения («Здание гостиницы "Гранд-Отель", 1909 г., арх. Квятковский», «Здание Волжско-Камского коммерческого банка, 1913 - 1915 гг., арх. Якунин В.И.», «Комплекс Кирхи, 1865- 1875 гг., арх. Еремеев Н.Н.» утв. Постановлением Правительства Самарской области от 05.05.2012 № 243); ("дом, где в квартире- мастерской художника Ф.Е. Бурова Ленин Владимир Ильич неоднократно бывал (г. Самара, ул. Венцека, д. 28/ ул. Степана Разина, д. 55) в соответствии с постановлением Правительства Самарской области от 05.05.2012 № 243); ("здание окружного суда, в котором в 1892 - 1893 гг. Ленин Владимир Ильича работал помощником присяжного поверенного" (г. Самара, ул. Куйбышева, д. 60/ул. Венцека, д. 31) в соответствии с постановлением Правительства Самарской области от 05.05.2012 №243).
 6. Земельный участок частично расположен в границах зоны регулирования застройки «А» объекта культурного наследия федерального значения («Комплекс Кирхи, 1865 - 1875 гг., арх. Еремеев Н.Н.» утв. Постановлением Правительства Самарской области от 05.05.2012 № 243).
 7. В границах разработки ПМТ границы публичных сервитутов отсутствуют.
 8. Проект межевания не предусматривает резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд земельных участков.
 9. 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.
 10. 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».
 11. В соответствии с письмом Министерства экономического развития РФ от 27.09.2011 № Д-23-4059 «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.
 12. 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 вступления 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 проведения государственного кадастрового учета.
 13. В соответствии с приказом Министра 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 учётом 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.
 14. Красные линии в границах разработки проекта межевания устанавливаются и принимаются в соответствии со Схемой № 5, Генерального плана городского округа Самара, утвержденным Решением Городской думы от 20.03.2008 г. № 539, 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 учётом фактического землепользования. В связи с невозможностью обеспечения читаемости красных линий, по причине близкого расположения, ниже приводится порядок установления и отмены красных линий. Порядок установления утверждаемых красных линий: от т.4* до т.1* - существующие красные линии в соответствии со Схемой № 5 Генерального плана городского округа самара, утвержденным решением Городской думы от 20.03.2008г. №539; от т.1* до т.4* - утверждаемые красные линии по границе фактического землепользования. Красные линии в соответствии со Схемой № 5 Генерального плана городского округа Самара, утвержденным Решением Городской думы от 20.03.2008 г. № 539 частично отменяются. Координаты отменяемых красных линий:

№	X	Y
1 отм.	387033,11	1370616,91
2 отм.	387009,95	1370608,05

12. Земельные участки КН 63.01.0817002:500, S=222 кв.м (дата постановки на кадастровый учёт 08.12.2005 г., Вид разрешенного использования - «Под иными объектами специального назначения», форма прав отсутствует), КН 63.01.0817002:2, S=541 кв.м (дата постановки на кадастровый учёт 02.06.2003 г., Вид разрешенного использования - «Для объектов жилой застройки, проектирование и строительство ж/ дома со встроенными нежилыми помещениями», форма прав отсутствует), КН 63.01.0817002:7, S=515 кв.м (дата постановки на кадастровый учёт 03.09.2004 г., Вид разрешенного использования - «Для организации площадки строительства», форма прав отсутствует), КН 63.01.0817002:8, S=445 кв.м (дата постановки на кадастровый учёт 09.09.2005 г., Вид разрешенного использования - «Для организации площадки строительства», форма прав отсутствует), необходимо снять с кадастрового учёта в связи с завершением строительства объекта и формированием под ними новых земельных участков под многоквартирными жилыми домами.

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

14. Перечень координат характерных точек границ земельных участков (территорий) включены в текстовую часть проекта межевания территории.

УТВЕРЖДЕНО:
Глава городского округа Самара  /Е.В.Лапушкина/
СОГЛАСОВАНО:
Руководитель Департамента градостроительства городского округа Самара  /С.Н.Шанов/
Исполняющий обязанности заместителя руководителя Департамента градостроительства городского округа Самара  /А.С.Гушчиков

Система координат кадастрового квартала, МСК-63

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Рук.упр.	Соловьев С.С.				
Кад. инженер	Черепанова Е.А.				
Разработал	Филимонова А.Н.				

200646-2020/8-ПМТ (4)					
Проект межевания территории занимаемых многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара по адресу: в границах улиц Некрасовская, Степана Разина, Ленинградская, Алексея Толстого					
Документация по планировке территории			Стадия	Лист	Листов
Утверждаемая часть			ПМТ	1	1
Чертеж межевания территории			МП г. Самара "Архитектурно-планировочное бюро"		