ПРИЛОЖЕНИЕ №
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 № 220557

Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в границах улиц Второй Радиальной, Академика Павлова, Паркового переулка, Ново-Садовой в городском округе Самара

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

Шифр: 220557-2022/8-ПМТ (9)

САМАРА 2022

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: mpapb@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 жилыми домами в границах улиц Второй Радиальной, Академика Павлова, Паркового переулка, Ново-Садовой в городском округе Самара

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

Шифр: 220557-2022/8-ПМТ (9)

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		Чертёж межевания территории	1	1:1000
Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть.				
2		Пояснительная записка	14	
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 разрешённого использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.	5

I. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.

Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в границах улиц Второй Радиальной, Академика Павлова, Паркового переулка, Ново-Садовой 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»;

- распоряжения Департамента градостроительства городского округа Самара от 04.10.2022 г. № РД-1691 «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, утверждённым Решением Думы городского округа Самара от 20.03.2008 № 539;

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

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

- местными нормативами градостроительного проектирования городского округа Самара, утверждёнными 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, утверждённого Постановлением Администрации городского округа Самара от 05.09.2019 № 654;

- иными нормативными актами: целевыми программами, утверждёнными 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 разрешённого использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

Земельный участок № 1, образуемый земельный участок с условным номером **ЗУ1**, S=3911 кв.м, образован путём объединения земельных участков с условными номерами **ЗУ1.1, ЗУ1.2, ЗУ1.3** и земельных участков с кадастровыми номерами 63:01:0634002:371, 63:01:0634002:372, 63:01:0634002:312, 63:01:0634002:43, 63:01:0634002:11, (S=559+939+122+299+297+917+600+178=3911кв.м), ВРИ 2.6 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом):

№	X	Y	Длина
1	391002,83	1376311,57	
2	391004,83	1376309,34	3,00
3	391007,21	1376311,33	3,10
4	391009,01	1376309,32	2,70
5	391007,36	1376307,95	2,14
6	391009,48	1376305,41	3,31
7	391015,88	1376297,21	10,40
8	391044,46	1376322,70	38,30
9	391047,65	1376325,37	4,16
10	391053,12	1376330,20	7,30
11	391054,46	1376331,38	1,79
12	391057,01	1376333,63	3,40
13	391073,64	1376347,77	21,83
14	391045,84	1376380,45	42,91
15	391029,75	1376365,65	21,86
16	391021,16	1376358,06	11,46
17	391013,82	1376351,59	9,78
18	391007,94	1376358,98	9,44
19	391002,24	1376354,02	7,56
20	390998,35	1376350,62	5,17
21	390990,15	1376343,42	10,91
22	390991,50	1376342,37	1,71
23	390984,81	1376335,95	9,27
24	390990,34	1376330,09	8,06
25	390976,28	1376317,32	18,99
26	390975,86	1376316,92	0,58
27	390989,75	1376299,91	21,96
1	391002,83	1376311,57	17,52

В том числе часть земельного участка S=3075 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования:

№	X	Y	Длина
1	390975,86	1376316,92	
2	390976,28	1376317,32	0,58
3	390990,34	1376330,09	18,99
4	390984,81	1376335,95	8,06
5	390991,50	1376342,37	9,27
6	390990,15	1376343,42	1,71
7	390998,35	1376350,62	10,91

8	391002,24	1376354,02	5,17
9	391007,94	1376358,98	7,56
10	391013,82	1376351,59	9,44
11	391021,16	1376358,06	9,78
12	391029,75	1376365,65	11,46
13	391045,84	1376380,45	21,86
14	391073,64	1376347,77	42,91
15	391057,01	1376333,63	21,83
16	391054,46	1376331,38	3,40
17	391053,12	1376330,20	1,79
18	391047,65	1376325,37	7,30
19	391044,46	1376322,70	4,16
20	391015,88	1376297,21	38,30
21	391009,48	1376305,41	10,40
22	391007,36	1376307,95	3,31
23	391009,01	1376309,32	2,14
24	391007,21	1376311,33	2,70
25	391004,83	1376309,34	3,10
26	391002,83	1376311,57	3,00
27	390989,75	1376299,91	17,52
1	390975,86	1376316,92	21,96
28	390989,30	1376332,17	20,33
29	390989,65	1376331,77	0,53
30	390990,81	1376332,74	1,51
31	390993,86	1376329,52	4,44
32	390992,87	1376328,54	1,39
33	390996,13	1376325,88	4,21
34	390996,97	1376327,24	1,60
35	390998,15	1376326,60	1,34
36	390999,46	1376326,12	1,40
37	391000,88	1376325,54	1,53
38	391002,82	1376324,92	2,04
39	391004,64	1376324,47	1,87
40	391006,66	1376324,23	2,03
41	391008,64	1376324,16	1,98
42	391010,88	1376324,14	2,24
43	391013,01	1376324,30	2,14
44	391015,07	1376324,43	2,06
45	391018,33	1376325,32	3,38
46	391018,77	1376323,96	1,43
47	391022,70	1376325,75	4,32
48	391021,86	1376327,00	1,51
49	391025,38	1376329,35	4,23
50	391026,35	1376328,20	1,50
51	391026,75	1376328,53	0,52
52	391027,14	1376328,87	0,52
53	391026,18	1376330,05	1,52
54	391026,88	1376330,70	0,96
55	391027,83	1376331,35	1,15
56	391028,86	1376331,81	1,13
57	391029,86	1376332,07	1,03
58	391030,33	1376330,62	1,52

59	391030,99	1376330,83	0,69
60	391031,83	1376331,00	0,86
61	391032,74	1376331,07	0,91
62	391033,81	1376331,05	1,07
63	391034,74	1376330,95	0,94
64	391035,46	1376330,82	0,73
65	391036,32	1376330,56	0,90
66	391037,09	1376330,27	0,82
67	391037,75	1376329,94	0,74
68	391038,53	1376331,19	1,47
69	391039,02	1376330,89	0,57
70	391039,97	1376330,16	1,20
71	391040,92	1376329,25	1,32
72	391041,70	1376328,38	1,17
73	391040,54	1376327,38	1,53
74	391040,90	1376326,95	0,56
75	391053,57	1376337,76	16,65
76	391053,25	1376338,16	0,51
77	391052,08	1376337,18	1,53
78	391049,02	1376340,43	4,46
79	391050,02	1376341,40	1,39
80	391046,73	1376344,03	4,21
81	391045,93	1376342,72	1,53
82	391044,76	1376343,33	1,32
83	391043,43	1376343,82	1,42
84	391042,00	1376344,42	1,55
85	391040,08	1376345,02	2,01
86	391038,21	1376345,43	1,91
87	391036,22	1376345,69	2,01
88	391034,24	1376345,79	1,98
89	391032,01	1376345,79	2,23
90	391029,88	1376345,64	2,14
91	391027,79	1376345,46	2,10
92	391024,57	1376344,61	3,33
93	391024,14	1376345,99	1,45
94	391020,21	1376344,20	4,32
95	391021,00	1376342,94	1,49
96	391017,51	1376340,58	4,21
97	391016,54	1376341,73	1,50
98	391016,15	1376341,40	0,51
99	391015,74	1376341,07	0,53
100	391016,73	1376339,89	1,54
101	391016,03	1376339,24	0,96
102	391015,05	1376338,56	1,19
103	391014,03	1376338,12	1,11
104	391013,00	1376337,87	1,06
105	391012,57	1376339,32	1,51
106	391011,88	1376339,09	0,73
107	391011,03	1376338,93	0,86
108	391010,13	1376338,90	0,90
109	391009,06	1376338,87	1,07
110	391008,15	1376338,97	0,92

111	391007,40	1376339,11	0,76
112	391006,60	1376339,36	0,84
113	391005,80	1376339,69	0,87
114	391005,16	1376340,00	0,71
115	391004,36	1376338,77	1,47
116	391003,86	1376339,03	0,56
117	391002,92	1376339,79	1,21
118	391001,97	1376340,67	1,29
119	391001,19	1376341,56	1,18
120	391002,36	1376342,56	1,54
121	391001,98	1376342,97	0,56
28	390989,30	1376332,17	16,66

Земельный участок №1.1, образуемый земельный участок с условным номером **ЗУ1.1**, S=559 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, ВРИ 2.6 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), обеспечивает проход и проезд неограниченного круга лиц к землям общего пользования.

№	X	Y	Длина
1	390976,28	1376317,32	
2	390975,86	1376316,92	0,58
3	390989,75	1376299,91	21,96
4	391002,83	1376311,57	17,52
5	391004,83	1376309,34	3,00
6	391007,21	1376311,33	3,10
7	391009,01	1376309,32	2,70
8	391007,36	1376307,95	2,14
9	391009,48	1376305,41	3,31
10	391015,88	1376297,21	10,40
11	391044,46	1376322,70	38,30
12	391038,25	1376329,37	9,11
13	391016,91	1376311,13	28,07
14	391010,06	1376319,26	10,63
15	391000,05	1376310,63	13,22
16	390999,49	1376311,22	0,81
17	390996,82	1376314,06	3,90
18	390987,03	1376304,97	13,36
1	390976,28	1376317,32	16,37

Земельный участок №1.2, образуемый земельный участок с условным номером **ЗУ1.2**, S=939 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, ВРИ 2.6 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), обеспечивает проход и проезд неограниченного круга лиц к землям общего пользования.

№	X	Y	Длина
1	391021,16	1376358,06	
2	391021,20	1376358,01	0,06

3	391031,14	1376355,65	10,22
4	391038,87	1376361,93	9,96
5	391040,40	1376359,86	2,57
6	391038,65	1376358,24	2,38
7	391053,82	1376340,72	23,17
8	391052,23	1376339,49	2,01
9	391057,01	1376333,63	7,56
10	391073,64	1376347,77	21,83
11	391045,84	1376380,45	42,91
12	391029,75	1376365,65	21,86
1	391021,16	1376358,06	11,46

Земельный участок №1.3, образуемый земельный участок с условным номером **ЗУ1.3**, S=122 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, ВРИ 2.6 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), обеспечивает проход и проезд неограниченного круга лиц к землям общего пользования.

№	X	Y	Длина
1	391012,06	1376349,97	
2	391013,82	1376351,59	2,39
3	391007,94	1376358,98	9,44
4	391002,24	1376354,02	7,56
5	390998,35	1376350,62	5,17
6	391004,53	1376342,99	9,82
1	391012,06	1376349,97	10,27

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 объекты культурного наследия отсутствуют.

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 земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, отсутствуют.

6. 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.

7. Границы образуемых земельных участков и зон с особыми условиями использования 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 разрешённого 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 объединённые 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 вещих прав», если земельный участок под многоквартирным жилым домом сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ и в отношении него проведён государственный кадастровый учёт, 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 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.

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

13. Согласно письму Департамента градостроительства городского округа Самара от 14.07.2022 № Д05-01/2437 (сведения из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности городского округа Самара), в соответствии с Приложением №4 «Карта ЗОУИТ, связанная с экологическими и санитарными ограничениями» испрашиваемый земельный участок в границах разработки ПМТ расположен в:

- Кряж – приаэродромная территория (полностью);
- Безымянка – приаэродромная территория – подзона 3, подзона 4, подзона 5, подзона 6 (полностью);
- Охранная зона транспорта (63:00-6.109);
- Охранная зона транспорта (63.002.137).

14. Согласно письму Департамента управления имуществом городского округа Самара от 18.08.2022 № 15-07-21/33259, на земельном участке в границах разработки ПМТ присутствуют объекты, являющиеся муниципальной собственностью, а именно:

- 63:01 :0634002:312 - собственность (63:01:0634002:312-63/001/2019-360 от 15.08.2019) , Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, 217а ;
- 63:01:0634002:371 - собственность (63:01:0634002:371-63/001/2019-5 от 15.08.2019), г.Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая;
- 63:01 :0634002:372 - собственность (63 :01:0634002:372-63/001/2019-5 от 15.08.2019), г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая;
- 63:01:0000000:34794 - собственность (63:01:0000000:34799-63/001 /2020-1 от 11.08.2020), г. Самара, Октябрьский район, ул. Вторая Радиальная, б/н;
- 63:01 :0000000:36735 - собственность (63:01:0000000:36735-63/466/2021-1 от 02.12.2021), г. Самара, Октябрьский район, ул. Академика Платонова.

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

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

17. В границах разработки проекта межевания территории существующие красные линии частично отменяются. 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 учётом фактического землепользования.

18. Сведения о границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания:

№	X	Y
1	391001,83	1376270,20
2	391067,80	1376327,95
3	391132,39	1376384,57
4	391136,41	1376387,84
5	391085,11	1376448,87
6	391038,84	1376504,01
7	390907,88	1376391,71
8	390906,72	1376390,81
9	390905,86	1376390,24
10	390905,18	1376389,82
11	390904,42	1376389,40
12	390903,50	1376388,94
13	390902,48	1376388,50
14	390904,75	1376385,67
15	390939,00	1376344,81
16	390953,69	1376327,35
1	391001,83	1376270,20

Ведомость координат точек действующих красных линий:

№	X	Y
1	391125,69	1376390,41
2	391036,63	1376494,60
3	390916,14	1376390,04
4	391003,11	1376283,55

Ведомость координат точек отменяемых красных линий:

№	X	Y
отм.1	390996,81	1376291,27
отм.2	391002,15	1376284,73
отм.3	391125,22	1376390,96
отм.4	391118,94	1376398,31