

**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

Документация по планировке территории (проект межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в границах Третьего проезда, улиц Дыбенко, Революционной, Гаражной в городском округе Самара), утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 06.10.2022 № 817 «Об утверждении документаций по планировке территорий (проектов межевания территорий, занимаемых многоквартирными жилыми домами) в городском округе Самара»

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

Шифр: 220557-2023/8-ПМТ (6)

**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

Документация по планировке территории (проект межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в границах Третьего проезда, улиц Дыбенко, Революционной, Гаражной в городском округе Самара), утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 06.10.2022 № 817 «Об утверждении документаций по планировке территорий (проектов межевания территорий, занимаемых многоквартирными жилыми домами) в городском округе Самара»

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

Шифр: 220557-2023/8-ПМТ (6)

Директор МП г. Самары
«Архитектурно-планировочное бюро»

А.Д.Малахов

Руководитель Управления проектных работ
и инженерного обеспечения

С.С.Соловьев

САМАРА 2023

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	9	
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	1:1000
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.	Подп. и дата	Взаи. инв. №						Лист
						220557-2023/8-ПМТ (6)	3	
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата			

I. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в границах Третьего проезда, улиц Дыбенко, Революционной, Гаражной в городском округе Самара), утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 06.10.2022 № 817 «Об утверждении документаций по планировке территорий (проектов межевания территорий, занимаемых многоквартирными жилыми домами) в городском округе Самара» (далее – ПМТ), разработана на основании распоряжения Департамента градостроительства городского округа Самара от 10.05.2023 № РД-1093 «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 (проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в границах Третьего проезда, улиц Дыбенко, Революционной, Гаражной в городском округе Самара), утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 06.10.2022 № 817 «Об утверждении документаций по планировке территорий (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);

- региональными нормативами градостроительного проектирования Самарской области, сводами правил, СНиПами, СанПиНами, техническими регламентами и др.

Взаим. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			220557-2023/8-ПМТ (6)						
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата				

- 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 красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления 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 такое установление влечет 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 № ЗУ1, изменяемый земельный участок с кадастровым номером 63:01:0620004:318, S = 4334 кв.м, является изменяемым в части вида разрешенного использования (ВРИ 2.6 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом)):

№	X	Y
1	389008,13	1376666,13
2	389002,51	1376670,32
3	388998,33	1376664,71
4	389003,94	1376660,53
1	389008,13	1376666,13
5	389042,15	1376629,44
6	389005,84	1376655,63
7	389005,67	1376655,38
8	388994,19	1376663,82
9	388988,91	1376667,71

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	220557-2023/8-ПМТ (6)	Лист
							5

10	388988,98	1376667,99
11	388974,71	1376678,47
12	388994,72	1376685,06
13	389018,91	1376692,79
14	389028,65	1376695,93
15	389030,60	1376697,66
16	389035,45	1376702,67
17	389034,88	1376703,17
18	389045,82	1376717,60
19	389066,26	1376702,31
20	389084,23	1376688,66
5	389042,15	1376629,44

Земельный участок № ЗУ2, образуемый земельный участок с условным номером ЗУ2, S = 1303 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (ВРИ 6.9 – склады) (фактически занимаемый нежилым зданием):

№	X	Y
1	388835,56	1376712,82
2	388837,06	1376721,92
3	388837,47	1376727,65
4	388833,37	1376728,28
5	388834,48	1376740,01
6	388814,61	1376741,40
7	388798,85	1376742,38
8	388783,64	1376743,38
9	388782,07	1376719,50
10	388819,80	1376716,43
11	388825,68	1376715,22
12	388825,62	1376714,99
13	388826,01	1376714,90
1	388835,56	1376712,82

Земельный участок № ЗУ3, образуемый земельный участок с условным номером ЗУ3, S = 3108 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (ВРИ 6.9 – склады) (фактически занимаемый нежилым зданием):

№	X	Y
1	388834,48	1376740,01
2	388839,07	1376799,82
3	388839,14	1376800,74
4	388800,27	1376802,75
5	388787,41	1376803,40
6	388783,64	1376743,38
7	388798,85	1376742,38
8	388814,61	1376741,40
1	388834,48	1376740,01

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							220557-2023/8-ПМТ (6)	Лист
										6
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата					

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 границы публичных сервитутов отсутствуют.

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

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

5. 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.

6. 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.

7. 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».

8. 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.

9. 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 вещей 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

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата

220557-2023/8-ПМТ (6)

Лист
7

собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу закона с момента введения в действие Жилищного кодекса РФ.

10. 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.

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

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

13. Земельный участок с кадастровым номером 63:01:0620004:318 (адрес: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Гаражная 7, вид разрешенного использования - многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах) является изменяемым в части вида разрешенного использования (ВРИ 2.6 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом)).

14. 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.

Ведомость координат точек утверждаемых красных линий:

№	X	Y
1	388956,17	1376512,94
2	388978,09	1376543,01
3	388983,26	1376550,03
4	388985,12	1376552,17
5	389014,15	1376591,85
6	389014,59	1376592,36
7	389032,95	1376617,24
8	389040,84	1376629,45
9	389041,71	1376628,82
10	389084,23	1376688,66

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	220557-2023/8-ПМТ (6)	Лист
							8

11	389066,26	1376702,31
12	389045,82	1376717,60
13	389046,41	1376718,44
14	389043,97	1376720,29
15	389025,31	1376734,16
16	388968,62	1376777,55
17	388949,19	1376790,76
18	388947,53	1376791,98
19	388945,33	1376792,76
20	388942,55	1376793,01
21	388937,40	1376793,40
22	388884,92	1376797,02
23	388883,78	1376796,96
24	388855,51	1376799,10
25	388846,04	1376799,81
26	388846,02	1376799,52
27	388839,07	1376799,82
28	388839,14	1376800,75
29	388800,27	1376802,75
30	388787,41	1376803,40
31	388782,06	1376719,50
32	388781,82	1376719,52
33	388781,33	1376712,17
34	388781,73	1376712,16
35	388777,94	1376657,56
36	388776,65	1376634,76
37	388774,79	1376605,48
38	388793,79	1376600,88
39	388820,51	1376593,84
40	388837,00	1376589,50
41	388847,39	1376586,76
42	388848,89	1376586,93
43	388850,94	1376587,12
44	388875,97	1376569,46
45	388904,52	1376549,42
46	388921,28	1376537,79
1	388956,17	1376512,94

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

№	X	Y
1	388954,66	1376491,33
2	389095,37	1376688,49
3	388953,41	1376800,87
4	388947,99	1376802,87
5	388775,32	1376816,83
6	388762,14	1376594,61
7	388834,34	1376575,48
1	388954,66	1376491,33

Инв. № подл.

Подп. и дата

Взап. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата

220557-2023/8-ПМТ (6)

Лист

9