

Генеральный директор
ООО «Датум Групп»

Е.В. Трапезникова

Документация по планировке территории (проект межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в границах улиц Степана Разина, Льва Толстого, Куйбышева, Некрасовской) городского округа Самара, утвержденную Постановлением Администрации городского округа Самара от 16.12.2021 №921 «Об утверждении документации по планировке территорий (проектов межевания территорий, занимаемых многоквартирными жилыми домами) в городском округе Самара»

23086/23

СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТА

№ листа	Обозначение	Наименование	Кол-во листов	Масштаб
Том 1 «Проект межевания территории. Утверждаемая часть»				
<i>Раздел 1. Проект межевания территории. Текстовая часть.</i>				
1		Пояснительная записка	15	
<i>Раздел 2. Проект межевания территории. Графическая часть.</i>				
2		Чертеж межевания территории	1	1:700
3		Чертеж утверждаемых красных линий	1	1:700
Том 2 «Проект межевания территории. Материалы по обоснованию»				
1		Чертеж, отображающий местоположение существующих объектов капитального строительства, границ существующих земельных участков, границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия	1	1:550

23086/23

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок.	Подп.	Дата				
						Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
							ПМТ	1	15
Проверил		Лукьянова					ООО «Датум Групп» г. Ростов-на-Дону		
Разработал		Павлова			10.23				
Кад. инженер		Евстратов			10.23				

1. 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 городском округе Самара, в границах улиц Степана Разина, Льва Толстого, Куйбышева, Некрасовской, утвержденную Постановлением Администрации городского округа Самара от 16.12.2021 №921 (далее – ПМТ), разработана на основании муниципального контракта от «04» сентября 2023 № 23086 и Схемы границ территории для подготовки проекта межевания территории, утвержденной распоряжением Департамента градостроительства городского округа Самара от 02.02.2023 № РД-175 (в ред. от 01.06.2023 № РД-1393).

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;
- Федеральным законом от 24.07.2017 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности (далее – Федеральный закон № 221-ФЗ);
- 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 (утвержден решением Думы г.о. Самара от 20.03.2008 №539, в редакции решения Думы г.о. Самара от 25.03.2021 №66) (далее – Генеральный план);
- Правилами землепользования и застройки в городском округе Самара, утвержденными Постановлением Самарской городской Думы от 26.04.2001 №61 (далее – Правила);
- Региональными нормативами градостроительного проектирования Самарской области, сводами правил (далее – СП), СНиПами, СанПиНами, техническими регламентами и др.
- Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа Самара, утвержденными Решением Думы городского округа Самара от 07.02.2019 № 382.
- Порядком подготовки документации по планировке территории городского округа Самара, утвержденного постановлением Администрации городского округа Самара от 05.09.2019 № 654;
- Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

										Лист
										3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

Земельный участок ЗУ8.2

Образуемый земельный участок с условным номером №8.2 с S = 1 кв. м, ВРИ 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Координаты границ земельного участка ЗУ8.2 образуемого из земель, государственная собственность на которые не разграничена:

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	387020,15	1370723,88
2	387019,65	1370723,69
3	387020,36	1370721,81
4	387020,85	1370721,99
1	387020,15	1370723,88

Земельный участок ЗУ8.3

Образуемый земельный участок с условным номером №8.3 с S = 9 кв. м, ВРИ 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Координаты границ земельного участка ЗУ8.3 образуемого из земель, государственная собственность на которые не разграничена:

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	387022,05	1370718,74
2	387021,53	1370718,54
3	387022,32	1370716,40
4	387022,84	1370716,60
1	387022,05	1370718,74

Земельный участок ЗУ8

Образуемый земельный участок с условным номером №8 с S = 1585 кв. м, ВРИ 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, образован в результате объединения земельного участка с кадастровым номером 63:01:0816013:1011 с S = 1502 кв. м и земельных участков с условными номерами ЗУ:786.1, ЗУ:786.2, ЗУ 8.1, ЗУ 8.2, ЗУ 8.3.

Здание (многоквартирный дом) по адресу г. Самара, ул. Некрасовская, д.22 признано аварийным и подлежащим сносу Распоряжением Первого заместителя Главы городского округа Самара от 28.09.2015 № 3540.

Адрес	г. Самара, ул. Некрасовская, 22
ОКС	63:01:0000000:12960
Год ввода в эксплуатацию	1917
Детская площадка	нет
Дом признан аварийным	Да
Количество жилых помещений	24
Класс энергетической эффективности	—
Количество лифтов	—
Количество подъездов	3
Лифты	—
Наибольшее количество этажей	3
Количество нежилых помещений	—
Площадь жилых помещений, кв. м	1443,34
Площадь нежилых помещений, кв. м	2740

										Лист
										6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

Площадь помещений общего имущества, кв. м	40
Площадь зем. Участка общего имущества, кв. м	—
Площадь парковки, кв. м	—
Серия, тип постройки здания	—
Спортивная площадка	нет
Формирование фонда кап. ремонта	—
Тип дома	Многоквартирный дом
Земельный участок	63:01:0816013:1011, без границ
Управляющая организация	УК «Жилсервис»
Площадь ЗУ, кв. м.	1502 +/- 14
ВРИ	малоэтажная многоквартирная жилая застройка
Дата постановки на кадастровый учет	10.12.2022
Регистрация права ОДС	—

Координаты границ образуемого земельного участка ЗУ8:

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	387060,45	1370722,24
2	387048,69	1370755,31
3	387048,67	1370755,30
4	387047,64	1370758,51
5	387044,01	1370757,30
6	387043,29	1370757,00
7	387042,35	1370755,67
8	387043,15	1370753,37
9	387042,55	1370753,16
10	387041,47	1370756,54
11	387021,10	1370749,61
12	387020,76	1370750,54
13	387019,46	1370754,03
14	387017,87	1370753,44
15	387016,95	1370755,92
16	387010,02	1370753,34
17	387012,16	1370747,59
18	387012,50	1370746,69
19	387011,80	1370746,45
20	387020,15	1370723,88
21	387019,65	1370723,69
22	387020,36	1370721,81
23	387020,85	1370721,99
24	387022,05	1370718,74
25	387021,53	1370718,54
26	387022,32	1370716,40
27	387022,84	1370716,60
28	387026,36	1370707,09
29	387046,22	1370715,16
30	387055,08	1370718,66
31	387054,62	1370719,73
1	387060,45	1370722,24

										Лист
										7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

73. В границах территории проведения работ расположен объект культурного наследия регионального значения «Самарская контора госбанка, бывшая усадьба А.Н.Сукоркина» (Согласно письму УГООКН №УГООКН/5221 от 13.10.2023).

74. В границах проведения работ полностью расположена охранная зона тепловых сетей: «Тепловой ввод (ТС-Куйб.108-106-0/16)» (Реестровый номер 63:01-6.5391).

75. В границах проведения работ частично расположена охранная зона тепловых сетей: «Тепловой ввод (ТС-Л.Толст.17-0/54)» (Реестровый номер 63:01-6.5414).

76. В границах проведения работ частично расположена охранная зона существующей газораспределительной сети: "Газопровод низкого давления по ул. Ст. Разина от ул. Некрасовской до ул. Л. Толстого и по ул. Л. Толстого до д. № 14" (Реестровый номер 63:01-6.5471).

										Лист
										15
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

Документация по планировке территории (проект межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в границах улиц Степана Разина, Льва Толстого, Куйбышева, Некрасовской) городского округа Самара, утвержденную Постановлением Администрации городского округа Самара от 16.12.2021 №921 «Об утверждении документации по планировке территорий (проектов межевания территорий, занимаемых многоквартирными жилыми домами) в городском округе Самара»

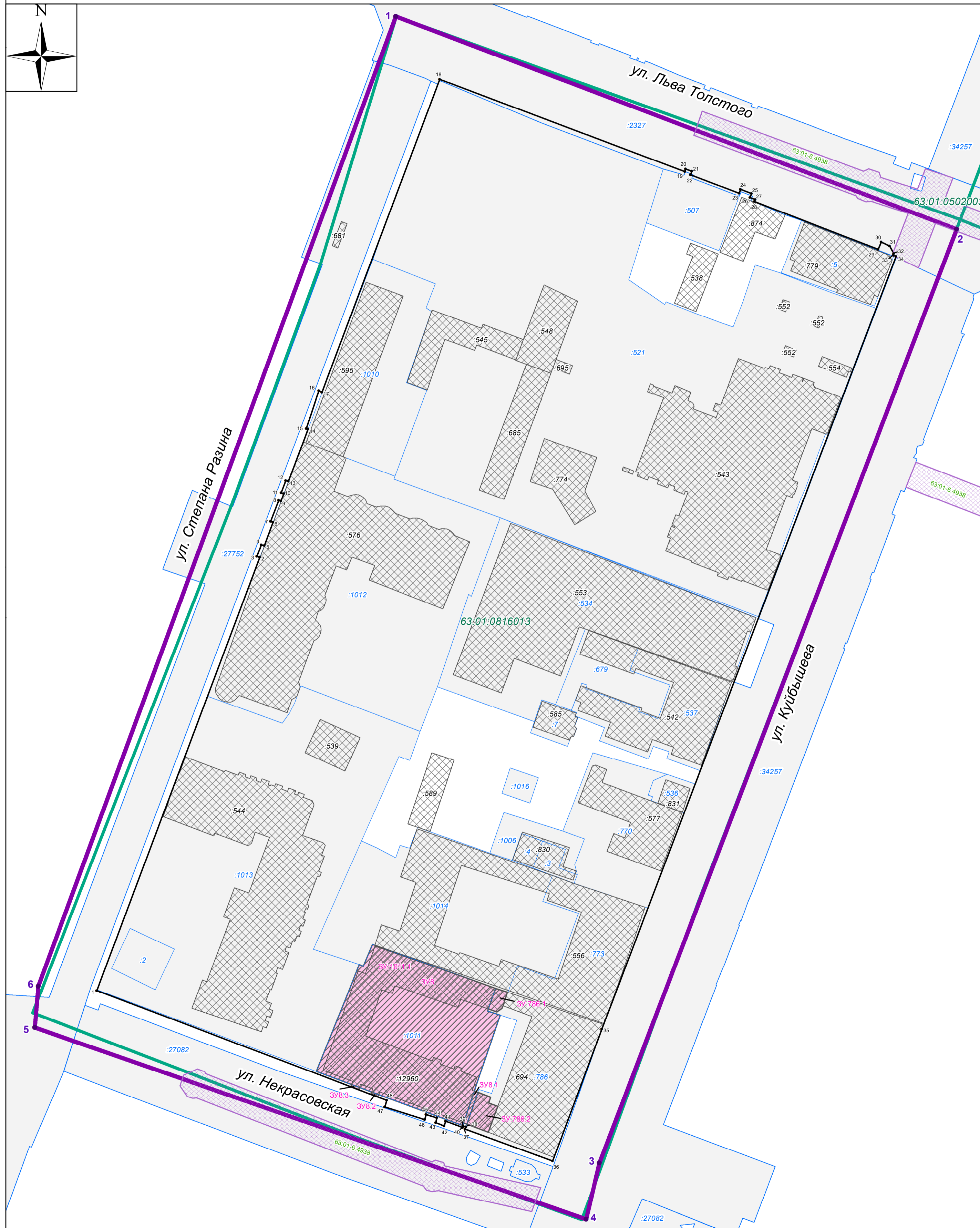
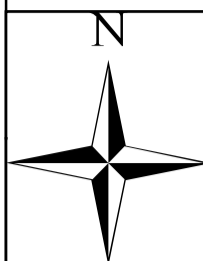
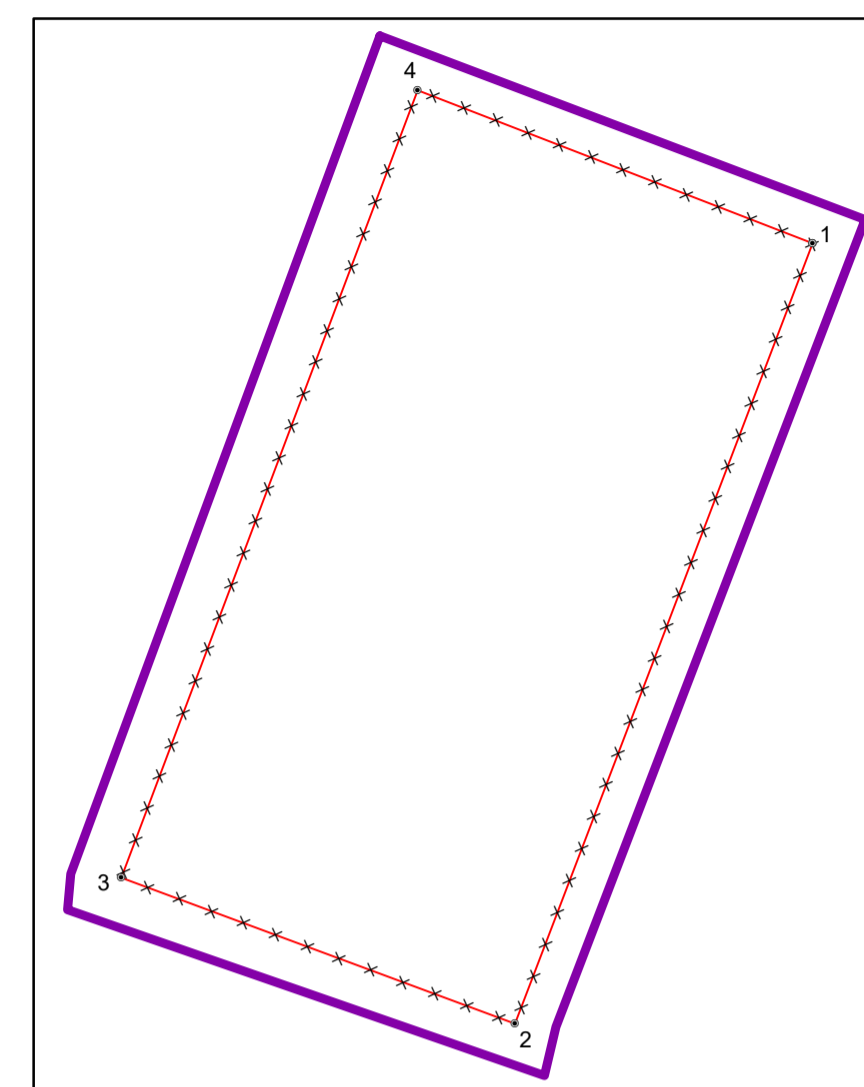


Схема отменяемых красных линий



Ведомость координат точек отменяемых красных линий

№	X	Y
1	387245,35	1370862,96
2	387002,84	1370770,57
3	387048,17	1370648,19
4	387292,90	1370740,29
1	387245,35	1370862,96

Ведомость координат точек утверждаемых красных линий

№	X	Y
1	387048,10	1370648,16
2	387164,50	1370691,97
3	387164,75	1370691,16
4	387167,89	1370692,36
5	387167,70	1370693,19
6	387173,90	1370695,52
7	387174,16	1370694,86
8	387179,75	1370697,05
9	387179,58	1370697,66
10	387181,59	1370698,42
11	387181,87	1370697,71
12	387185,06	1370698,93
13	387184,93	1370699,67
14	387198,91	1370704,93
15	387199,07	1370704,45
16	387209,32	1370707,83
17	387208,86	1370708,66
18	387292,90	1370740,29
19	387268,08	1370806,19
20	387268,81	1370806,39
21	387268,21	1370808,04
22	387267,25	1370807,70
23	387262,27	1370820,78
24	387263,34	1370821,15
25	387262,22	1370824,13
26	387261,16	1370823,73
27	387260,63	1370825,12
28	387260,10	1370824,92
29	387247,21	1370858,17
30	387249,20	1370858,99
31	387248,14	1370861,24
32	387246,08	1370862,33
33	387245,64	1370862,22
34	387245,35	1370862,96
35	387037,71	1370783,85
36	387002,25	1370770,65
37	387010,86	1370747,14
38	387011,44	1370747,34
39	387011,71	1370746,62
40	387011,28	1370746,46
41	387013,00	1370741,90
42	387011,70	1370741,50
43	387012,59	1370739,23
44	387013,88	1370739,53
45	387014,77	1370736,66
46	387013,42	1370736,29
47	387016,78	1370725,57
48	387018,60	1370726,10
1	387048,10	1370648,16

Условные обозначения:

- Границы разработки проекта межевания территории
- Номер координаты точки границ разработки проекта межевания территории
- Границы земельных участков (согласно ЕГРН)
- Границы земельных участков (образуемые/изменяемые)
- Границы частей земельных участков/земель
- Граница кадастрового квартала
- Красные линии (утверждаемые)
- Номер координаты точки красной линии (утверждаемой)
- Объекты капитального строительства (согласно ЕГРН)
- Красные линии (отменяемые)
- Номер координаты точки красной линии (отменяемой)

УТВЕРЖДЕНО:

Глава городского округа Самара

_____ /Е. В. Лапушкина/

СОГЛАСОВАНО:

Руководитель Департамента градостроительства
городского округа Самара

_____ /В. Ю. Чернов/

Заместитель руководителя Департамента
градостроительства городского округа Самара

_____ /В.Ю. Демидов/

Система координат кадастрового квартала МСК-63 зона 1

Муниципальный контракт № 23086					
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Документация по планировке территории (проект межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в границах улиц Степана Разина, Льва Толстого, Куйбышева, Некрасовской) городского округа Самара, утвержденную Постановлением Администрации городского округа Самара от 16.12.2021 №921 «Об утверждении документации по планировке территорий (проектов межевания территорий, занимаемых многоквартирными жилыми домами) в городском округе Самара»					
Разраб.					
Проверил	Евстратов А.Р.				
Нач.отдела	Лукьянова А.С.				
Зав.группы					
Н.контр.	Лусина С.А.				
ГИП	Павлова А.В.				
Проект межевания территории Утверждаемая часть				Стадия	Лист
				ПМТ	3
Чертеж межевания территории М 1:700				Общество с ограниченной ответственностью «ДАТУМ ГРУПП» г. Ростов-на-Дону	

Документация по планировке территории (проект межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в границах улиц Степана Разина, Льва Толстого, Куйбышева, Некрасовской) городского округа Самара, утвержденную Постановлением Администрации городского округа Самара от 16.12.2021 №921 «Об утверждении документации по планировке территорий (проектов межевания территорий, занимаемых многоквартирными жилыми домами) в городском округе Самара»

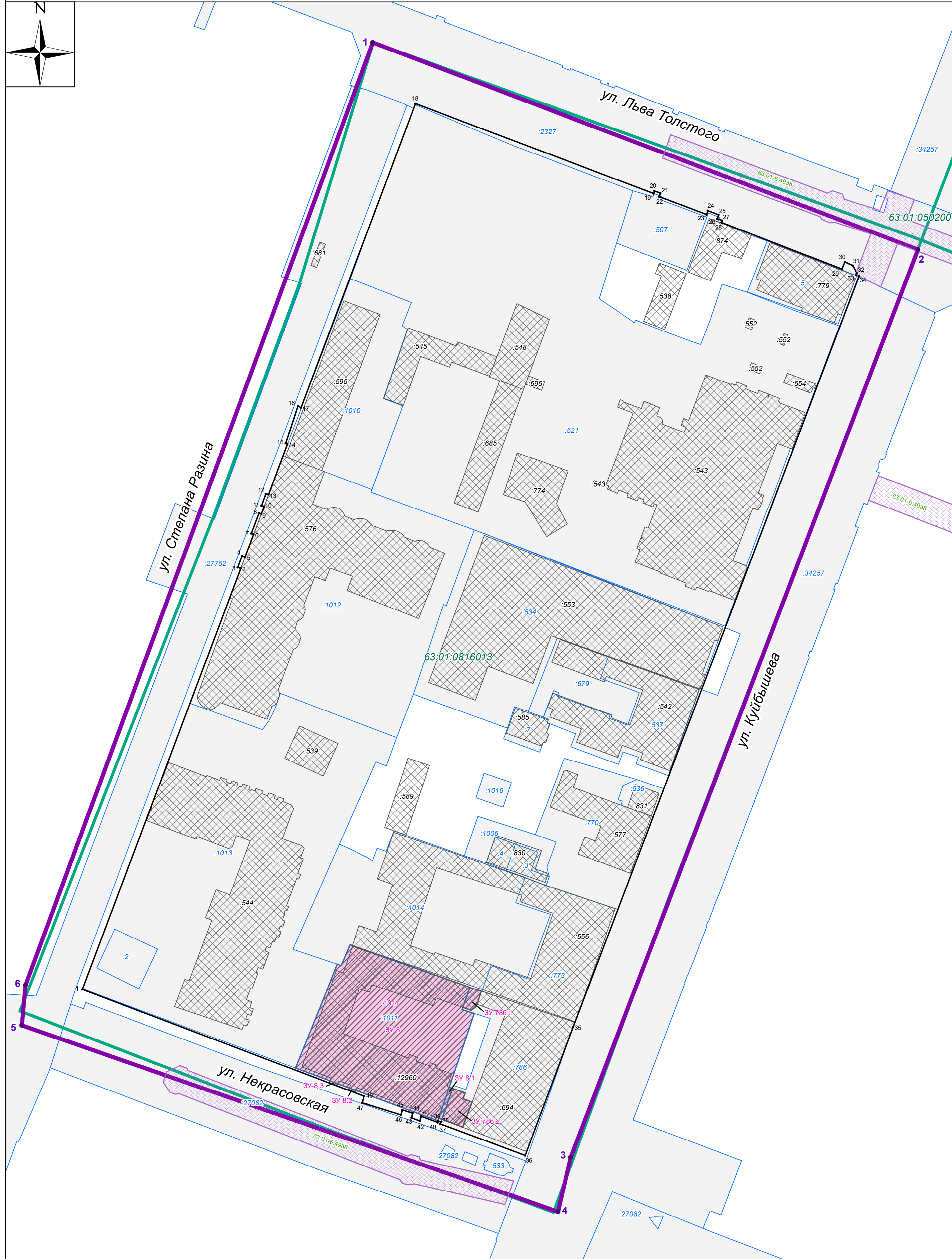


Схема расположения существующих элементов планировочной структуры



Границы земельных участков, относящихся по категории к землям населенных пунктов:

- ЗУ8** Образуемый земельный участок с условным номером №8 с S = 1585 кв. м, ВРИ 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, образован в результате объединения земельного участка с кадастровым номером 63:01:0816013:1011 с S = 1502 кв. м и земельных участков с условными номерами ЗУ:786.1, ЗУ:786.2, ЗУ 8.1, ЗУ 8.2, ЗУ 8.3.
- ЗУ:786.1** Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ:786.1 с S = 19 кв. м образованный путем раздела земельного участка с кадастровым номером 63:01:0816013:786 (сохраняется в измененных границах).
- ЗУ:786.2** Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ:786.2 с S = 52 кв. м образованный путем раздела земельного участка с кадастровым номером 63:01:0816013:786 (сохраняется в измененных границах).
- ЗУ8.1** Образуемый земельный участок с условным номером №8.1 с S = 1 кв. м, ВРИ 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена.
- ЗУ8.2** Образуемый земельный участок с условным номером №8.2 с S = 1 кв. м, ВРИ 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена.
- ЗУ8.3** Образуемый земельный участок с условным номером №8.3 с S = 9 кв. м, ВРИ 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Ведомость координат точек по границе разработки проекта межевания территории S = 4,56 га

№	X	Y
1	387309,79	1370728,49
2	387252,63	1370879,26
3	387001,73	1370783,21
4	386986,65	1370779,69
5	387038,14	1370631,47
6	387049,27	1370632,45
1	387309,79	1370728,49

Условные обозначения:

- Границы разработки проекта межевания территории
- Номер координаты точки границ разработки проекта межевания территории
- Границы земельных участков (согласно ЕГРН)
- Границы земельных участков (образуемые/изменяемые)
- Границы частей земельных участков/земель
- Граница кадастрового квартала
- Красные линии (утверждаемые)
- Номер координаты точки красной линии (утверждаемой)
- Объекты капитального строительства (согласно ЕГРН)
- Публичный сервитут (согласно данным ЕГРН)

Примечания:

- При постановке земельного участка на государственный кадастровый учет границы зон с особыми условиями использования территорий, в том числе охранных зон соответствующих коммуникаций, необходимо уточнить в установленном порядке.
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий строений сооружений – 0 метров (не установлены и не устанавливаются настоящим проектом межевания).
- В границах разработки ПМТ образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территории общего пользования или имуществу общего пользования, отсутствуют.
- В границах разработки ПМТ отсутствуют лесничество, участковые лесничества, лесные кварталы, лесотаксационные выделы или части лесотаксационных выделов, образуемые и (или) изменяемые лесные участки.
- В границах разработки ПМТ отсутствуют особо охраняемые природные территории.
- Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков и территорий указываются в текстовой части проекта межевания территории.
- Согласно представленным Департаментом градостроительства городского округа Самара в соответствии с пунктом 4 Технического задания (являющегося приложением №1 к Муниципальному контракту от 04.09.2023 №23086) сведениям из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности городского округа Самара, действующие и (или) существующие планировочные решения красных линий утверждены Постановлением Администрации городского округа Самара от 16.12.2021 №921.
- Действующие и (или) существующие планировочные решения красных линий, утвержденные Постановлением Администрации городского округа Самара от 16.12.2021 №921, отменяются.
- Перечень координат точек красных линий указываются на чертеже (чертежах) межевания территории.
- Образуемые и изменяемые земельные участки расположены в зоне Ц-1 (многофункциональная зона в границах исторического поселения). В соответствии с градостроительным регламентом зона Ц-1 (Правила землепользования и застройки городского округа Самара, утверждение Постановлением Самарской Городской Думы от 26.04.2001 №61) предусматривает в качестве основных видов разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1), среднеэтажная жилая застройка (2.5), многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ц-1 не установлены.
- В связи с тем, что МКД с кадастровым номером 63:01:0816013:538 расположен в территориальной зоне Ц-5к (общественно-деловая зона для размещения объектов, связанных с отправлением культа), градостроительный регламент (Постановление Самарской Городской Думы от 26.04.2001 №61) не предусматривает такой ВРИ - малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1).
- В границах разработки ПМТ расположены объекты, включенные в предварительный список исторически-ценных градостроительных объектов, расположенных в границах исторического поселения регионального значения города Самары на основании письма Управления Государственной охраны ОКН Самарской области от 13.10.2023 № УГООН/5221.
- Проектом межевания территории не предусмотрено образование земельных участков, в отношении которых предполагается изъятие или резервирование для государственных и муниципальных нужд.
- Границы образуемых земельных участков и зон с особыми условиями использования территорий позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов застройки в условиях сложившейся планировочной системы территориального планирования.
- 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».
- Расчет нормативной площади образуемого земельного участка выполнен в соответствии с СП 30-101-98 «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах». Нормативный размер земельного участка в кондоминиуме рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли.
- Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован после 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 проведения государственного кадастрового учета (часть 5 статьи 16 Вводного закона).
- В соответствии с приказом Минстроя РФ от 07.03.2019г №153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению кадастровых работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома», размер образуемого земельного участка определяется исходя из территории, необходимой для обеспечения функционирования (обслуживания) площади многоквартирного жилого дома, с учетом соблюдения требований градостроительных регламентов, 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 так же доступ к такому дому и иным подобным объектам.
- В границах проведения работ частично расположены границы зоны публичного сервитута – Публичный сервитут для размещения сооружения 1 район Южная магистраль (кадастровый номер 63:01:0000000:24201) (учетный номер 63:01-6.4938).

УТВЕРЖДЕНО:

Глава городского округа Самара _____ /Е. В. Лапушкина/

СОГЛАСОВАНО:

Руководитель Департамента градостроительства городского округа Самара _____ /В. Ю. Чернов/

Заместитель руководителя Департамента градостроительства городского округа Самара _____ /В.Ю. Демидов/

Система координат кадастрового квартала МК-63 зона 1

Муниципальный контракт № 23086					
Документация по планировке территории (проект межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в границах улиц Степана Разина, Льва Толстого, Куйбышева, Некрасовской) городского округа Самара, утвержденную Постановлением Администрации городского округа Самара от 16.12.2021 №921 «Об утверждении документации по планировке территорий (проектов межевания территорий, занимаемых многоквартирными жилыми домами) в городском округе Самара»					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.					
Проверил	Евстратов А.Р.				
Нач. отдела	Лукиянова А.С.				
Зав. группы					
Н.контр.	Лустина С.А.				
ГИП	Павлова А.В.				
Проект межевания территории		Стадия	Лист	Листов	
Утверждаемая часть		ПМТ	2		
Чертеж межевания территории		Общество с ограниченной ответственностью		«ДАТУМ ГРУПП»	
М 1:700		г. Ростов-на-Дону			