

**ООО «Региональное Агентство  
Оценки и Планирования»**

Юридический адрес: 440000, г. Пенза, ул. Бакунина, д. 80А  
Тел.: 8(8412) 54-42-64

**Документация по планировке территории  
(проект межевания территории),  
занимаемой многоквартирными жилыми домами  
в границах поселка Красный Пахарь  
в городском округе Самара**

**241423-24-МО**

**Том 2. Проект межевания территории  
Материалы по обоснованию**



г. Пенза, 2025 г.

**ООО «Региональное Агентство  
Оценки и Планирования»**

**Документация по планировке территории  
(проект межевания территории),  
занимаемой многоквартирными жилыми домами  
в границах поселка Красный Пахарь  
в городском округе Самара**

241423-24-МО

Том 2. Проект межевания территории  
Материалы по обоснованию

Исполнительный директор  
Ведущий архитектор

М.А. Кремнева  
Т.А. Минкина



г. Пенза, 2025 г.





**Оглавление**

1. Общие сведения .....2

2. Сведения об установленных зонах с особыми условиями использования .....3

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №									
241423-24-МО.ТЧ															
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата									
	Разраб.		Минкина												
Текстовая часть						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>ПМТ</td> <td>1</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">ООО "Региональное агентство оценки и планирования"</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	ПМТ	1	8	ООО "Региональное агентство оценки и планирования"		
Стадия	Лист	Листов													
ПМТ	1	8													
ООО "Региональное агентство оценки и планирования"															

# 1. Общие сведения

Территория проектирования находится в Красноглинском районе городского округа Самара и входит в границы кадастрового квартала 63:01:0330001.

**Уточненная площадь территории проектирования составляет 11,67 га (116 690 м<sup>2</sup>).**

Согласно Карте градостроительного зонирования территории городского округа Самара, рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне Ж-1 (зоне застройки индивидуальными жилыми домами).

## Основные виды разрешенного использования:

- 2.1 Для индивидуального жилищного строительства
- 2.3 Блокированная жилая застройка
  - 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
  - 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
  - 3.2.2 Оказание социальной помощи населению
  - 3.2.3 Оказание услуг связи
  - 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
  - 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование
  - 3.6.2 Парки культуры и отдыха
  - 7.6 Внеуличный транспорт
  - 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка
  - 9.3 Историко-культурная деятельность
  - 11.1 Общее пользование водными объектами
  - 11.2 Специальное пользование водными объектами
  - 11.3 Гидротехнические сооружения
  - 12.0.1 Улично-дорожная сеть
  - 13.0 Земельные участки общего назначения
  - 13.2 Ведение садоводства
  - 14.0 Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе.

## Условно разрешенные виды разрешенного использования:

- 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
- 2.7.1 Хранение автотранспорта
- 2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд
- 3.2.1 Дома социального обслуживания
- 3.3 Бытовое обслуживание
- 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание
- 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности
- 3.7 Религиозное использование
  - 3.7.1 Осуществление религиозных обрядов
  - 3.7.2 Религиозное управление и образование
- 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание
- 4.1 Деловое управление
- 4.4 Магазины

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	241423-24-МО.ТЧ	Лист
							2



проложенными по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий);

1 - 20 кВ - 10 метров (5 метров - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенными в границах населенных пунктов);

35 кВ - 15 метров;

110 кВ - 20 метров;

150, 220 кВ - 25 метров;

300, 500, +/-400 кВ - 30 метров;

750, +/- 750 кВ - 40 метров;

1150 кВ - 50 метров.

В охранных зонах линий электропередач запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь за собой нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

- размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах, созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

- находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

- размещать свалки;

- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

#### *Охранные зоны сетей теплоснабжения*

Охрана тепловых сетей осуществляется предприятием, в ведении которого находятся тепловые сети, независимо от его организационно – правовой формы.

Охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту:

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	241423-24-МО.ТЧ	Лист
							4

- размещать автозаправочные станции, хранилища горюче – смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;
- загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;
- устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;
- устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;
- производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно – активных веществ и горюче – смазочных материалов;
- проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;
- снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);
- занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы.

В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
- производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;
- производить погрузочно- разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;
- сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

Работы в охранных зонах тепловых сетей, совпадающих с полосой отвода железных и автомобильных дорог, с охранными зонами линий электропередачи и связи, других линейных объектов, проводятся по согласованию между заинтересованными организациями.

Предприятия, выполняющие мероприятия по катодной защите принадлежащих им инженерных коммуникаций от электрокоррозии, должны при этом предусматривать согласованные с владельцами тепловых сетей меры от возможного вредного влияния этой защиты на соседние тепловые сети.

#### *Охранные зоны сетей газоснабжения*

Согласно Правилам охраны газораспределительных сетей, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 года №878, для газораспределительных сетей устанавливаются охранные зоны: вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода.

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	241423-24-МО.ТЧ	Лист 5

- а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- ж) разводить огонь и размещать источники огня;
- з) рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

*Охранные зоны линий и сооружений связи*

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 09 июня 1995 года №578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», на трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:

- для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодиффузии, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, – в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиодиффузии не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

В соответствии с Правилами охраны линий связи и сооружений связи РФ, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации, в охранной зоне кабельной линии связи запрещаются любые земляные работы без соответствующего уведомления эксплуатирующей организации.

*Охранные зоны прочих сетей*

Охранные зоны от сетей водоснабжения и канализации условно принимаются равными нормативному расстоянию в свету до фундаментов зданий и сооружений по СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

- от водопровода и напорной канализации - 5 метров;
- от самотечной канализации (бытовая и дождевая) – 3 метра.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

### Приаэродромная территория

Территория в границах разработки ПМТ целиком попадает в границы *приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безымянка)* - 63:00-6.109 в ЕГРН (учетный номер охранной зоны транспорта - 63.00.2.137).

В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от подзоны:

- 3 подзона (63:00-6.390 в ЕГРН): установлены зоны ограничения по высоте застройки, предельные параметры (высота) в которых определяется согласно Приказу Минпромторга РФ от 30.12.2009 N 1215 «Об утверждении нормативных методических документов, регулирующих функционирование и эксплуатацию аэродромов экспериментальной авиации».

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 2:  $40,72 \leq H \leq 90,53$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 3:  $H = 90,72$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 4:  $90,72 \leq H \leq 157,79$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 5:  $157,79 \leq H \leq 190,72$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 6:  $H = 190,72 \text{ м}$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 7:  $157,79 \leq H \leq 190,72$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 8:  $90,72 \leq H \leq 157,79$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 9:  $H = 90,72$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 10:  $40,72 \leq H \leq 90,53$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 11:  $59,45 \leq H \leq 88,04$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 12:  $H = 90,72$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 13:  $90,72 \leq H \leq 155,30$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 14:  $155,30 \leq H \leq 188,22$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 15:  $H = 190,72 \text{ м}$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 16:  $155,30 \leq H \leq 188,22$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 17:  $90,72 \leq H \leq 155,30$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 18:  $H = 90,72$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 19:  $59,45 \leq H \leq 88,04$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 20:  $40,72 \leq H \leq 48,61$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 21:  $48,61 \leq H \leq 90,72$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 22:  $H = 90,72$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 23:  $90,72 \leq H \leq 110,47$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 24:  $110,47 \leq H \leq 190,72$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 25:  $H = 190,72 \text{ м}$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 26:  $H = 190,72$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 27:  $40,72 \leq H \leq 87,03$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 28:  $87,03 \leq H \leq 89,62$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 29:  $H = 90,72$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 30:  $90,72 \leq H \leq 123,09$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 31:  $123,09 \leq H \leq 190,72$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 32:  $H = 190,72 \text{ м}$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 33:  $H = 190,72$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 34:  $H = 90,72$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 35:  $40,72 \leq H \leq 90,72$

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 36:  $40,72 \leq H \leq 90,72$

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист
№ док.	Подп.	Дата

Порядковый номер участка согласно графическому описанию 37:  $40,72 \leq H \leq 90,72$   
 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 38:  $40,72 \leq H \leq 90,72$   
 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 39:  $40,72 \leq H \leq 90,72$   
 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 40:  $40,72 \leq H \leq 90,72$   
 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 41:  $H=90,72$   
 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 42:  $90,72 \leq H \leq 190,72$   
 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 43:  $90,72 \leq H \leq 190,72$   
 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 44:  $90,72 \leq H \leq 190,72$   
 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 45:  $90,72 \leq H \leq 190,72$   
 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 46:  $90,72 \leq H \leq 190,72$   
 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 47:  $90,72 \leq H \leq 190,72$   
 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 48:  $H=190,72\text{м}$   
 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 49:  $H=190,72\text{м}$ ;

- 4 подзона (63:00-6.664 в ЕГРН): на всей территории в границах подзоны №4 устанавливаются ограничения по размещению стационарных передающих радиотехнических объектов (далее – ПРТО) использующие частоты выделенных для работы средств РТО аэродрома Самара (Безымянка) указанных в аэронавигационном паспорте;

- 5 подзона (63:00-6.663 в ЕГРН): на всей территории в границах пятой подзоны устанавливаются ограничения по размещению опасных производственных объектов 1-4 классов опасности согласно Федерального закона «О промышленной безопасности опасных производственных объектов (с изменениями на 7 марта 2017 года) (редакция, действующая с 25 марта 2017 года)» от 21.07.1997 №116-ФЗ, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

- 6 подзона (63:00-6.391 в ЕГРН): на всей территории в границах шестой подзоны устанавливаются ограничения по размещению объектов способствующих привлечению и массовому скоплению птиц. Согласно Руководству по орнитологическому обеспечению полетов в радиусе 15 км от аэродрома запрещается строительство: звероводческих ферм; скотобоев; подсобных хозяйств (свинарников, коровников, птицеферм, звероферм, рыбных прудов и др.), способствующих массовому скоплению птиц; свалок пищевых отходов; других объектов, способствующих массовому скоплению птиц, опасных для полетов воздушных судов.

Территория в границах разработки ПМТ целиком попадает в границы *приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Самара (Курумоч)* - 63:00-6.841 в ЕГРН.

В границах *приаэродромной территории* устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от подзоны:

- 3 подзона (63:00-6.812 в ЕГРН): установлены зоны ограничения по высоте застройки, предельные параметры (высота) в которых определяется согласно Приказу Минпромторга РФ от 30.12.2009 N 1215 «Об утверждении нормативных методических документов, регулирующих функционирование и эксплуатацию аэродромов экспериментальной авиации» (секторы 17, 37, 57, 77, 94, 127, 140, 153, 206, 241, 258, 275 - 63:00-6.837 в ЕГРН; секторы 1, 359 - 63:00-6.853 в ЕГРН).

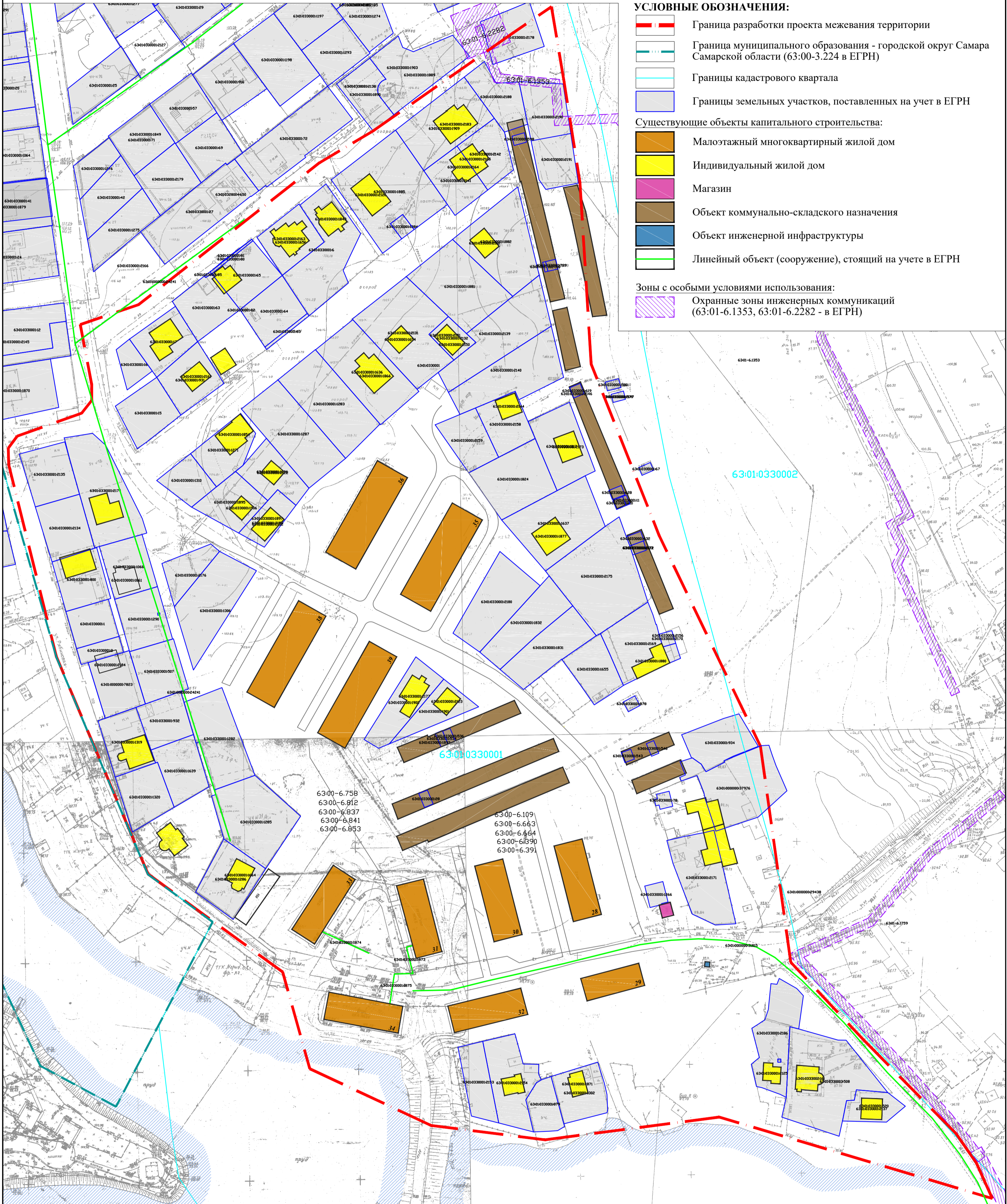
- 5 подзона (63:00-6.758 в ЕГРН): на всей территории в границах пятой подзоны устанавливаются ограничения по размещению опасных производственных объектов 1-4 классов опасности согласно Федерального закона «О промышленной безопасности опасных производственных объектов (с изменениями на 7 марта 2017 года) (редакция, действующая с 25 марта 2017 года)» от 21.07.1997 №116-ФЗ, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	241423-24-МО.ТЧ	Лист
							8



**Чертеж границ существующих земельных участков, границ зон с особыми условиями использования территорий, местоположения существующих объектов капитального строительства, границ особо охраняемых природных территорий, границ территорий объектов культурного наследия, границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.**



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- Граница разработки проекта межевания территории
  - Граница муниципального образования - городской округ Самара Самарской области (63:00-3.224 в ЕГРН)
  - Границы кадастрового квартала
  - Границы земельных участков, поставленных на учет в ЕГРН
- Существующие объекты капитального строительства:**
- Малоэтажный многоквартирный жилой дом
  - Индивидуальный жилой дом
  - Магазин
  - Объект коммунально-складского назначения
  - Объект инженерной инфраструктуры
  - Линейный объект (сооружение), стоящий на учете в ЕГРН
- Зоны с особыми условиями использования:**
- Охранные зоны инженерных коммуникаций (63:01-6.1353, 63:01-6.2282 - в ЕГРН)

**Примечания:**  
 Согласно сведениям ЕГРН, территория в границах разработки ПМТ расположена в следующих зонах с особыми условиями использования:

1. Охранные зоны транспорта - 63:00-6.109 и 63:00-6.841 в ЕГРН (целиком);
2. Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безьянка) подзоны 3,4,5,6 - 63:00-6.390, 63:00-6.391, 63:00-6.663 и 63:00-6.664 в ЕГРН (целиком);
3. Приаэродромная территория гражданской авиации Самара (Курумоч) подзоны 3,5 - 63:00-6.812, 63:00-6.837, 63:00-6.853 и 63:00-6.758 в ЕГРН (целиком);
4. Охранные зоны инженерных коммуникаций - частично.

Согласно письму Управления государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области от 15.10.2024 №УГООКН/4792 на рассматриваемой территории отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в ЕГР ОКН народов РФ и выявленные ОКН (памятники архитектуры, истории и культуры). Территория расположена вне зон охраны и защитных зон ОКН.  
 Иные зоны с особыми условиями использования территорий, особо охраняемые природные территории, границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов на территории в границах разработки ПМТ отсутствуют.

Система координат кадастрового квартала, МСК-63

		241423-24-МО.ГЧ		
		Документация по планировке территории (проект межевания территории), занимаемой многоквартирными жилыми домами в границах поселка Красный Пахарь в городском округе Самара.		
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись
Исп. дир.		Кремнева		<i>[Signature]</i>
Вед. арх.		Минкина		<i>[Signature]</i>
Исполнил		Минкина		<i>[Signature]</i>
		Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.	стадия	лист
			ПМТ	1
				1
		Чертеж границ существующих земельных участков, границ ЗОУИТ, местоположения существующих ОКС, границ ООПТ, границ территорий ОКН, границ лесничеств. М 1:1000	ООО "Региональное агентство оценки и планирования"	