

ПРИЛОЖЕНИЕк постановлению Администрации
городского округа Самара
от 24.08.2025 № 912**Заказчик:** Департамент градостроительства городского округа Самара,
муниципальный контракт №23086

**Документация по планировке территории (проект межевания территории)
по внесению изменений в документацию по планировке территории в
границах улиц Льва Толстого, Куйбышева, Красноармейской, Фрунзе в
Ленинском районе городского округа Самара, утвержденную
Постановлением Администрации городского округа Самара от 27.02.2015
№174 «Об утверждении документации по планировке территории в
границах улиц Льва Толстого, Куйбышева, Красноармейской, Фрунзе в
Ленинском районе городского округа Самара»**

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

Шифр: 23086/23

Генеральный директор
ООО «ДАТУМ ГРУПП»



Е.В. Трапезникова

Заказчик: Департамент градостроительства городского округа Самара,
муниципальный контракт №23086

**Документация по планировке территории (проект межевания территории)
по внесению изменений в документацию по планировке территории в
границах улиц Льва Толстого, Куйбышева, Красноармейской, Фрунзе в
Ленинском районе городского округа Самара, утвержденную
Постановлением Администрации городского округа Самара от 27.02.2015
№174 «Об утверждении документации по планировке территории в
границах улиц Льва Толстого, Куйбышева, Красноармейской, Фрунзе в
Ленинском районе городского округа Самара»**




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

Шифр: 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 | 12 | |
| <i>Раздел 2. Проект межевания территории. Графическая часть.</i> | | | | |
| 2 | | Чертеж межевания территории | 1 | 1:550 |
| 3 | | Чертеж утверждаемых красных линий | 1 | 1:550 |
| 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 | | Стадия | Лист | Листов |
|--------------|---------|-----------|--------|---|-------|-----------------|--|------|--------|
| | | | | | | Текстовая часть | ПМТ | 1 | 12 |
| 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 в границах улиц Льва Толстого, Куйбышева, Красноармейской, Фрунзе в Ленинском районе городского округа Самара, утвержденную Постановлением Администрации городского округа Самара от 27.02.2015 №174 «Об утверждении документации по планировке территории в границах улиц Льва Толстого, Куйбышева, Красноармейской, Фрунзе в Ленинском районе городского округа Самара», утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 27.02.2015 №174 (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-176 (в ред. от 30.05.2023 № РД-1341).

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»;

| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата |
|------|--------|------|--------|-------|------|
| | | | | | |

1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Перечень земельных участков, виды разрешенного использования и иные дополнительные характеристики которых подлежат приведению в соответствие, в связи с наличием/отсутствием на них многоквартирного дома

Земельный участок ЗУ63:01:0502003:940

Земельный участок с кадастровым номером 63:01:0502003:940 имеет ВРИ – объекты культурно-досуговой деятельности.

По сведениям ППК «Роскадастр», на земельном участке расположен жилой дом с кадастровым номером 63:01:0502003:560, который по данным ЕГРН является нежилым зданием и включает в себя нежилые помещения, в связи с чем не подпадает под понятие многоквартирного дома, содержащееся в Жилищном Кодексе РФ.

Учитывая изложенное земельный участок под данное нежилое здание настоящим проектом межевания не образуется.

Земельный участок ЗУ63:01:0502003:1

Земельный участок с кадастровым номером 63:01:0502003:1 имеет ВРИ – Под поликлинику и находится в собственности Самарской области (дата регистрации 28.05.2014, № 63-63-01/569/2014-031) в связи с чем изменение ВРИ должен производить уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (ст.16 ФЗ от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ, п.10 Приказа Минстроя России от 07.03.2019 № 153/пр). Настоящим проектом межевания территории предлагается в дополнение к существующему ВРИ установить ВРИ — 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

На земельном участке расположен многоквартирный дом с кадастровым номером 63:01:0502003:537.

| | |
|--|---|
| Адрес | г. Самара, ул. Фрунзе, 136/ ул. Красноармейская 13 |
| ОКС | 63:01:0502003:537, с границами |
| Год ввода в эксплуатацию | 1917 |
| Детская площадка | нет |
| Дом признан аварийным | нет |
| Количество жилых помещений | 3 |
| Класс энергетической эффективности | — |
| Количество лифтов | — |
| Количество подъездов | 1 |
| Лифты | — |
| Наибольшее количество этажей | 2 |
| Количество нежилых помещений | 2 |
| Площадь жилых помещений, кв. м | 95,3 |
| Площадь нежилых помещений, кв. м | 560,5 |
| Площадь помещений общего имущества, кв. м | — |
| 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 |
| Управляющая организация | — |

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата |
| | | | | | |

линий, утвержденные Постановлением Администрации городского округа Самара от 27.02.2015 №174, отменяются.

7. Перечень координат точек красных линий указываются чертеже (чертежах) межевания территории.

8. 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, утвержденные 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.

9. В границах разработки ПМТ расположены объекты, включенные в предварительный список исторически-ценных градоформирующих объектов, расположенных в границах исторического поселения регионального значения города Самары на основании письма Управления Государственной охраны ОКН Самарской области от 13.10.2023 № УГООКН/5221.

10. Проектом межевания территории не предусмотрено образование земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и(или) изъятие для государственных и муниципальных нужд.

11. 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.

12. 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».

13. 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 домом был сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ (до 01.03.2005) и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме считается возникшим в силу закона с момента введения в действие ЖК РФ (часть 2 статьи 16 Вводного закона).

14. 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

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

собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу закона с момента проведения государственного кадастрового учета (часть 5 статьи 16 Вводного закона).

15. 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.

16. В границах территории проведения работ частично расположена зона публичного сервитута – Публичный сервитут для размещения сооружения 1 район Южная магистраль (кадастровый номер 63:01:0000000:24201) (Реестровый номер 63:01-6.4938).

17. Водоохранная зона водного объекта устанавливается согласно п.6 ст.65 Водного кодекса РФ.

18. В границах проведения работ частично расположен теплосетевой комплекс "Самарские тепловые сети" 1 район Южная магистраль Протяженность тепломагистрали от ГРЭС (трубопроводы) 34,689 км.; Диаметр труб 800-76 мм (Реестровый номер 63:01-6.3282).

19. В границах проведения работ частично расположена охранный зона объекта культурного наследия регионального значения "Усадьба Новокрещенова П.П." (г. Самара, ул. Некрасовская, д. 22-24/ул. Куйбышева, д. 102, литеры А, А1, Б1) (Реестровый номер 63:01-6.510).

20. В границах проведения работ частично расположена охранный зона объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения "Комплекс кирхи, 1865 - 1875 гг., арх. Еремеев Н.Н." (г. Самара, ул. Куйбышева, д. 115 - 117) (Реестровый номер 63:01-6.296).

21. В границах проведения работ полностью расположена территория объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Куйбышевский горисполком. Усадьба потомственного почетного гражданина г. Самары, купца 1-ой гильдии Дунаева Е.Ф. Особняк с помещениями Коммерческого собрания и магазинами», расположенного по адресу: г. Самара, ул. Куйбышева, 135-137/ Толстого Л., 20, литеры А, А1, А2, А3, А4, Б, Б1, В (Реестровый номер 63:01-8.277).

22. В границах проведения работ полностью расположена территория объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) "Особняк Клодта, 1898 г., арх. Щербачев А.А." (г. Самара, ул. Куйбышева, д. 139) (Реестровый номер 63:01-8.4).

23. В границах проведения работ полностью расположена территория объекта культурного наследия регионального значения «Здание в котором с ноября

| | | | | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|--|--|--|--|------|
| | | | | | | | | | | Лист |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | | | | | 8 |

Генеральный директор
ООО «Датум Групп»

Е.В. Трапезникова

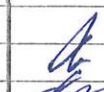


Документация по планировке территории (проект межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории в границах улиц Льва Толстого, Куйбышева, Красноармейской, Фрунзе в Ленинском районе городского округа Самара, утвержденную Постановлением Администрации городского округа Самара от 27.02.2015 №174 «Об утверждении документации по планировке территории в границах улиц Льва Толстого, Куйбышева, Красноармейской, Фрунзе в Ленинском районе городского округа Самара»

23086/23

Документация по планировке территории (проект межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории в границах улиц Льва Толстого, Куйбышева, Красноармейской, Фрунзе в Ленинском районе городского округа Самара, утвержденную Постановлением Администрации городского округа Самара от 27.02.2015 №174 «Об утверждении документации по планировке территории в границах улиц Льва Толстого, Куйбышева, Красноармейской, Фрунзе в Ленинском районе городского округа Самара»

Том 2 «Проект межевания территории. Материалы по обоснованию»

23086/23

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