

**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 № 200646

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 проспекта Карла Маркса, улиц Алма-Атинская, Черемшанская, Ташкентская), утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 30.10.2020 № 864 «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: 200646-2023/8-ПМТ(67)

Директор МП г. Самары
«Архитектурно-планировочное бюро»

А.Ю.Макаров

**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 № 200646

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 проспекта Карла Маркса, улиц Алма-Атинская, Черемшанская, Ташкентская), утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 30.10.2020 № 864 «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: 200646-2023/8-ПМТ(67)

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	1:2000
Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть.				
2		Пояснительная записка	16	
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	1:2000
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	Взаим. инв. №					200646-2023/8-ПМТ(67)	Лист	
			Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	3

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 городском округе Самара в границах проспекта Карла Маркса, улиц Алма-Атинская, Черемшанская, Ташкентская), утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 30.10.2020 № 864 «Об утверждении документаций по планировке территорий (проектов межевания территорий, занимаемых многоквартирными жилыми домами) в городском округе Самара» разработана на основании распоряжения Департамента градостроительства городского округа Самара от 02.08.2023 № РД-2125 «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 городском округе Самара в границах проспекта Карла Маркса, улиц Алма-Атинская, Черемшанская, Ташкентская), утвержденную постановлением Администрации городского округа Самара от 30.10.2020 № 864 «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.	200646-2023/8-ПМТ(67)						Лист
			Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	4

7	393209,51	1382258,48
8	393201,18	1382248,09
9	393216,82	1382235,93
10	393224,93	1382246,25
11	393226,86	1382248,60
12	393240,90	1382237,59
13	393160,09	1382135,01
14	393139,37	1382141,25
15	393134,83	1382135,87
16	393124,69	1382144,19
17	393124,61	1382144,25
18	393171,98	1382204,57
19	393172,25	1382204,36
20	393175,53	1382208,52
21	393175,25	1382208,74
22	393181,80	1382217,08
23	393167,17	1382228,58
24	393109,52	1382156,03
1	393083,86	1382176,55

Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ33.1, S= 11895 кв.м, образован путем объединения земельного участка с условным номером ЗУ33 и земельного участка с кадастровым номером 63:01:0226002:20, ВРИ 2.6 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом):

№	X	Y
1	393160,09	1382135,01
2	393240,90	1382237,59
3	393226,86	1382248,60
4	393224,93	1382246,25
5	393216,82	1382235,93
6	393201,18	1382248,09
7	393209,51	1382258,48
8	393210,76	1382260,07
9	393199,79	1382268,89
10	393201,00	1382270,51
11	393197,64	1382273,20
12	393174,87	1382291,36
13	393083,86	1382176,55
14	393109,52	1382156,03
15	393124,61	1382144,25
16	393124,69	1382144,19
17	393134,83	1382135,87
18	393139,37	1382141,25
1	393160,09	1382135,01

В том числе часть земельного участка S= 10145 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования:

№	X	Y
1	393083,86	1382176,55

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	200646-2023/8-ПМТ(67)	Лист
							6

2	393174,87	1382291,36
3	393197,64	1382273,20
4	393201,00	1382270,51
5	393199,79	1382268,89
6	393210,76	1382260,07
7	393209,51	1382258,48
8	393201,18	1382248,09
9	393216,82	1382235,93
10	393224,93	1382246,25
11	393226,86	1382248,60
12	393240,90	1382237,59
13	393160,09	1382135,01
14	393139,37	1382141,25
15	393134,83	1382135,87
16	393124,69	1382144,19
17	393124,61	1382144,25
18	393171,98	1382204,57
19	393172,25	1382204,36
20	393175,53	1382208,52
21	393175,25	1382208,74
22	393181,80	1382217,08
23	393167,17	1382228,58
24	393109,52	1382156,03
1	393083,86	1382176,55

Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ37, S=120 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, ВРИ 3.1.1 – предоставление коммунальных услуг (фактически занимаемый трансформаторной подстанцией):

№	X	Y
1	393652,33	1382425,14
2	393652,64	1382425,53
3	393660,20	1382435,01
4	393653,08	1382441,02
5	393645,35	1382431,37
6	393644,90	1382430,82
1	393652,33	1382425,14

Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ38, S=112 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, ВРИ 3.1.1 – предоставление коммунальных услуг (фактически занимаемый трансформаторной подстанцией):

№	X	Y
1	393586,00	1382341,74
2	393597,47	1382345,00
3	393595,19	1382353,78
4	393583,36	1382350,78

Взаим. инв. №							Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	200646-2023/8-ПМТ(67)	Лист
	Подп. и дата	7												
Инв. № подл.													7	

№	X	Y
1	393257,71	1381902,89
2	393262,99	1381909,47
3	393253,90	1381916,53
4	393248,79	1381910,15
1	393257,71	1381902,89

Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ42, S= 112 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, ВРИ 3.1.1 – предоставление коммунальных услуг (фактически занимаемый трансформаторной подстанцией):

№	X	Y
1	393198,57	1381963,08
2	393204,58	1381970,09
3	393195,06	1381977,91
4	393189,22	1381971,01
1	393198,57	1381963,08

Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ43, S= 117 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, ВРИ 3.1.1 – предоставление коммунальных услуг (фактически занимаемый трансформаторной подстанцией):

№	X	Y
1	393141,54	1381755,17
2	393147,55	1381763,10
3	393138,14	1381770,41
4	393132,29	1381762,56
5	393138,50	1381757,60
1	393141,54	1381755,17

Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ44, S= 96 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, ВРИ 3.1.1 – предоставление коммунальных услуг (фактически занимаемый частью объекта капитального строительства с кадастровым номером 63:01:0226002:4397 (нежилое здание - станция насосная подкачки № 1)):

№	X	Y
1	393074,82	1381802,75
2	393076,95	1381805,46
3	393080,66	1381810,19
4	393079,89	1381810,82
5	393073,97	1381815,66
6	393074,79	1381816,67
7	393073,85	1381817,44
8	393066,95	1381809,09

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаш. инв. №							200646-2023/8-ПМТ(67)	Лист
									9	
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата					

предоставление коммунальных услуг (фактически занимаемый трансформаторной подстанцией):

№	X	Y
1	393376,02	1382109,38
2	393381,98	1382116,86
3	393372,45	1382124,38
4	393366,37	1382116,71
1	393376,02	1382109,38

Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ49, S= 594 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, ВРИ 4.4 – магазины (фактически занимаемый магазином)

№	X	Y
1	393663,1800	1382482,3000
2	393665,4100	1382485,1200
3	393678,9200	1382502,9500
4	393679,8400	1382504,1700
5	393673,5700	1382508,9600
6	393675,1000	1382510,9300
7	393658,0900	1382516,3500
8	393648,6000	1382503,9200
9	393652,3200	1382501,0600
10	393649,4100	1382497,0300
11	393657,9300	1382490,3900
12	393656,1600	1382488,0300
1	393663,1800	1382482,3000

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаш. инв. №	200646-2023/8-ПМТ(67)						Лист
			Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	11

государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у 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. При подготовке межевого плана необходимо уточнить границы земельных участков на местности методом спутниковых геодезических измерений.

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

13. Для реализации ДПТ (ПМТ) необходимо получить согласия правообладателей земельных участков, в отношении которых осуществлен кадастровый учет.

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.

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	200646-2023/8-ПМТ(67)	Лист
							13

Ведомость координат точек
существующих красных линий

№	X	Y
7	393052,54	1381664,58
8	393101,59	1381625,66
9	393103,04	1381624,57
10	393104,12	1381626,00
11	393111,15	1381634,56
12	393340,51	1381927,92
13	393347,60	1381936,25
14	393348,34	1381937,25
15	393412,15	1382019,09
16	393619,40	1382282,39
17	393617,98	1382286,20
18	393623,88	1382288,69
19	393624,05	1382288,28
20	393652,55	1382324,64
21	393654,20	1382326,83
22	393717,68	1382409,44
23	393718,82	1382408,56
24	393751,60	1382450,42
25	393750,69	1382451,51
26	393748,18	1382454,50
27	393745,42	1382457,85
28	393712,34	1382497,99

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата

200646-2023/8-ПМТ(67)

Лист
14

Ведомость координат точек
утверждаемых красных линий

№	X	Y
1	393711,41	1382499,38
2	393415,23	1382594,58
3	392926,39	1381977,90
4	392882,05	1381756,78
5	392973,34	1381722,46
6	393050,27	1381661,82
7	393052,54	1381664,58
17	393617,98	1382286,20
18	393623,88	1382288,69
28	393712,34	1382497,99
1	393711,41	1382499,38

15. Возможны изменения видов разрешенного использования у образуемых земельных участков в соответствии с территориальной зоной Правил землепользования и застройки городского округа Самара.

16. Руководствуясь п. 4 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации и ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации в целях удовлетворения требования принадлежности образуемого земельного участка с условным номером ЗУ33.1 только к одной территориальной зоне необходимо приведение границ территориальных и функциональных зон в соответствие с фактическим использованием земельного участка (в соответствии с границами образуемого земельного участка с условным номером ЗУ33.1). Так же в соответствии с протоколом внеочередного собрания собственников ТСЖ № 215 было получено согласие 100 % жителей для начала оформления межевания придомовой территории МКД с изменением границ.

17. После проведения процедуры публичных слушаний и однозначного понимания границ фактического землепользования объектов капитального строительства,

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	200646-2023/8-ПМТ(67)	Лист
							15

разработчиком будет направлено заявление в адрес Департамента градостроительства городского округа Самара, на приведение Генерального плана городского округа Самара в соответствие с фактическим землепользованием.

18. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания: S=45,70 га

№	X	Y
1	393093,04	1381549,90
2	393838,77	1382495,64
3	393401,02	1382630,46
4	392886,87	1381974,57
5	392846,78	1381743,56
1	393093,04	1381549,90
6	393208,34	1381978,30
7	393142,72	1382032,47
8	393162,11	1382056,45
9	393204,46	1382108,83
10	393243,83	1382095,80
11	393279,39	1382067,09
12	393257,51	1382039,22
13	393223,01	1381995,28
6	393208,34	1381978,30

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	200646-2023/8-ПМТ(67)	Лист
							16