

**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: ООО Фирма «Трест 12»

Документация по планировке территории (проекта межевания территории) в границах улиц Советской Армии, Загорской, Георгия Ратнера, проспекта Карла Маркса в Советском районе городского округа Самара

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

Шифр: 2116/8.1-ПМТ

**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: ООО Фирма «Трест 12»

Документация по планировке территории (проекта межевания территории) в границах улиц Советской Армии, Загорской, Георгия Ратнера, проспекта Карла Маркса в Советском районе городского округа Самара

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

Шифр: 2116/8.1-ПМТ

Директор МП г. Самары
«Архитектурно-планировочное бюро»

А.Д.Малахов

Руководитель Управления проектных работ
и градостроительного планирования

С.С.Соловьев

САМАРА 2019

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	21	
Том II «Проект межевания территории. Материалы по обоснованию»				
1		Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, границ существующих земельных участков, границ зон с особыми условиями использования территории, границы особо охраняемых природных территорий, границ территорий объектов культурного наследия, границы лесничества, лесопарков, 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.	3
II	Текстовая часть проекта межевания территории.	4
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.	4

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №					2116/8.1-ПМТ	Лист
							2	
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата			

I. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.

Проект межевания территорий в границах улиц Советской Армии, Загорской, Георгия Ратнера, проспекта Карла Маркса в Советском районе городского округа Самара (далее – ПМТ) разработан на основании следующих документов:

- распоряжение Департамента градостроительства городского округа Самара №РД-1493 от 12.08.2019 «О разрешении ООО фирма «Трест 12» подготовки документации по планировке территории (проекта межевания территории) в границах улиц Советской Армии, Загорской, Георгия Ратнера, проспекта Карла Маркса в Советском районе городского округа Самара»;

Данный проект разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Водным кодексом РФ, Лесным кодексом РФ, 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;

-Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Федеральный закон № 221-ФЗ);

-Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ);

-Генеральным планом городского округа Самара, утвержденным Решением Думы городского округа Самара от 20.03.2008 № 539 (далее - Генеральный план);

-Правилами застройки и землепользования в городе Самаре, утвержденными Постановлением Самарской городской Думы от 26.04.2001 №61 (далее - Правила);

-Порядком подготовки и утверждения документации по планировке территории городского округа Самара, утвержденного Постановлением Администрации городского округа Самара от 01.02.2010 №80;

-иными нормативными актами: целевыми программами, утвержденными проектами градостроительного развития территории и др.;

-иными нормативными правилами проектирования: Региональными нормативами градостроительного проектирования: Региональными нормативами градостроительного проектирования Самарской области, сводами правил (далее - СП), СНиПами, СанПиНами, техническими регламентами и др.

Взаим. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			2116/8.1-ПМТ						
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата				

В том числе часть земельного участка S=3973 кв.м. для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования .

Координаты ЧЗУ:

№	X	Y
1	390411,45	1378411,79
2	390423,15	1378426,66
3	390414,02	1378433,84
4	390427,08	1378450,74
5	390505,21	1378390,37
6	390465,26	1378339,40
7	390463,70	1378337,41
8	390461,37	1378334,44
9	390426,93	1378361,59
10	390426,86	1378361,65
11	390445,34	1378385,13
1	390411,45	1378411,79
12	390422,15	1378410,10
13	390422,93	1378409,49
14	390479,07	1378365,60
15	390479,85	1378364,99
16	390488,22	1378375,52
17	390487,44	1378376,14
18	390483,58	1378379,22
19	390484,56	1378380,94
20	390436,45	1378418,74
21	390435,83	1378417,96
22	390435,08	1378417,00
23	390430,55	1378421,05
12	390422,15	1378410,10
24	390430,33	1378440,78
25	390434,89	1378436,89
26	390436,78	1378439,49
27	390432,37	1378443,44
24	390430,33	1378440,78

Земельный участок № 2, образуемый земельный участок с условным №2, S=2975 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

ВРИ 2.5 - среднеэтажная жилая застройка (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

Координаты земельного участка:

№	X	Y
1	390427,08	1378450,74
2	390446,23	1378475,53
3	390523,58	1378413,81
4	390505,21	1378390,37
1	390427,08	1378450,74
5	390444,08	1378465,84
6	390446,83	1378463,67

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

										2116/8.1-ПМТ	Лист
											5
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата						

8	390445,34	1378385,13
9	390426,86	1378361,65
1	390282,81	1378475,21

В том числе часть земельного участка S=5854 кв.м. для прохода и проезда к землям общего пользования неограниченного круга лиц.

Координаты ЧЗУ:

№	X	Y
1	390282,81	1378475,21
2	390314,09	1378513,29
3	390337,84	1378493,78
4	390390,97	1378451,98
5	390414,02	1378433,84
6	390423,15	1378426,66
7	390411,45	1378411,79
8	390445,34	1378385,13
9	390426,86	1378361,65
1	390282,81	1378475,21
10	390292,69	1378481,69
11	390293,49	1378481,08
12	390299,48	1378476,52
13	390299,21	1378476,22
14	390298,53	1378475,43
15	390343,83	1378439,30
16	390344,72	1378440,33
17	390356,47	1378431,19
18	390355,59	1378429,90
19	390401,07	1378394,27
20	390402,12	1378395,20
21	390409,28	1378389,57
22	390410,65	1378392,46
23	390412,04	1378391,48
24	390417,02	1378397,14
25	390415,40	1378398,13
26	390416,65	1378400,19
27	390417,11	1378400,94
28	390301,33	1378492,86
10	390292,69	1378481,69

Земельный участок № 4, образуемый земельный участок с условным №4, S=3398 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

ВРИ 2.5 - среднеэтажная жилая застройка (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

Координаты земельного участка:

№	X	Y
1	390268,17	1378486,75
2	390330,51	1378565,60

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							2116/8.1-ПМТ		Лист
											7
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата						

3	390364,95	1378537,85
4	390357,16	1378527,95
5	390352,08	1378521,34
6	390357,30	1378517,47
7	390337,84	1378493,78
8	390314,09	1378513,29
9	390282,81	1378475,21
1	390268,17	1378486,75

В том числе часть земельного участка S=2305 кв.м. для прохода и проезда к землям общего пользования неограниченного круга лиц.

Координаты ЧЗУ:

№	X	Y
1	390268,17	1378486,75
2	390330,51	1378565,60
3	390364,95	1378537,85
4	390357,16	1378527,95
5	390352,08	1378521,34
6	390357,30	1378517,47
7	390337,84	1378493,78
8	390314,09	1378513,29
9	390282,81	1378475,21
1	390268,17	1378486,75
10	390284,26	1378503,61
11	390285,02	1378502,99
12	390294,35	1378495,37
13	390295,15	1378494,71
14	390298,68	1378499,38
15	390299,31	1378498,90
16	390300,11	1378498,30
17	390300,71	1378499,10
18	390302,45	1378501,38
19	390303,07	1378502,19
20	390301,69	1378503,21
21	390310,44	1378514,78
22	390311,48	1378514,01
23	390312,30	1378513,41
24	390315,10	1378517,40
25	390314,28	1378517,97
26	390313,50	1378518,51
27	390322,45	1378529,92
28	390323,55	1378528,98
29	390324,35	1378528,31
30	390324,99	1378529,13
31	390327,04	1378531,78
32	390327,64	1378532,56
33	390326,87	1378533,17
34	390325,73	1378534,09
35	390334,39	1378545,08
36	390336,88	1378543,30

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

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	2116/8.1-ПМТ	Лист
							8

7	390518,91	1378492,84
8	390519,55	1378493,69
9	390520,36	1378494,85
10	390536,37	1378482,43
11	390527,77	1378471,38
12	390539,26	1378462,47
13	390523,02	1378441,77
14	390522,38	1378440,96
15	390523,21	1378440,35
16	390532,12	1378433,79
17	390532,91	1378433,22
18	390541,85	1378444,82
19	390545,64	1378441,96
20	390526,05	1378416,97
1	390484,34	1378450,21
21	390506,32	1378454,99
22	390513,72	1378449,65
23	390518,64	1378455,68
24	390511,45	1378461,69
21	390506,32	1378454,99

Земельный участок № 6, образуемый земельный участок с условным №6, S=2044 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

ВРИ 2.1.1 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

Координаты земельного участка:

№	X	Y
1	390527,72	1378503,06
2	390533,36	1378511,48
3	390538,66	1378521,33
4	390539,88	1378522,97
5	390540,74	1378524,13
6	390541,20	1378524,15
7	390557,00	1378511,48
8	390565,11	1378522,22
9	390587,68	1378504,54
10	390602,50	1378523,16
11	390604,58	1378523,07
12	390609,04	1378519,58
13	390571,10	1378473,06
14	390567,67	1378475,82
15	390562,32	1378469,18
16	390565,71	1378466,45
17	390559,93	1378459,37
18	390555,04	1378463,05
19	390564,16	1378474,80
20	390543,11	1378491,13
1	390527,72	1378503,06

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

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата

2116/8.1-ПМТ

Лист

10

Координаты ЧЗУ:

№	X	Y
1	390394,62	1378634,42
2	390403,96	1378646,24
3	390404,62	1378645,69
4	390400,22	1378640,42
5	390401,00	1378639,78
6	390404,41	1378636,99
7	390405,06	1378636,46
8	390406,51	1378637,71
9	390422,23	1378625,94
10	390432,14	1378638,98
11	390416,75	1378650,63
12	390418,11	1378652,34
13	390417,29	1378652,96
14	390412,52	1378656,53
15	390408,37	1378650,73
16	390407,83	1378651,15
17	390413,65	1378658,51
18	390446,84	1378632,47
19	390444,04	1378628,63
20	390445,27	1378627,57
21	390443,01	1378624,59
22	390443,39	1378624,27
23	390439,68	1378620,00
24	390439,43	1378620,21
25	390432,09	1378610,10
26	390430,94	1378609,82
27	390414,03	1378619,83
28	390404,47	1378625,49
29	390402,24	1378627,23
30	390401,74	1378627,63
1	390394,62	1378634,42

Земельный участок № 10, образуемый земельный участок с условным №10, S=899 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

ВРИ 2.1.1 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

Координаты земельного участка:

№	X	Y
1	390420,44	1378667,24
2	390438,44	1378690,08
3	390462,76	1378671,56
4	390444,73	1378648,22
1	390420,44	1378667,24

В том числе часть земельного участка S=458 кв.м. для прохода и проезда к землям общего пользования неограниченного круга лиц.

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

7	390446,24	1378689,49
8	390461,50	1378677,75
9	390472,18	1378690,92
10	390456,65	1378702,51
11	390458,04	1378703,86
12	390457,17	1378704,57
13	390453,38	1378707,68
14	390452,74	1378708,21
15	390453,48	1378709,15
16	390477,01	1378690,03
17	390462,76	1378671,56
1	390438,44	1378690,08

Земельный участок № 12, образуемый земельный участок с условным №12, S=2152 кв.м, ВРИ 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования, после образования будет относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

Координаты земельного участка:

№	X	Y
1	390436,22	1378723,74
2	390435,98	1378723,92
3	390440,95	1378730,24
4	390458,65	1378715,98
5	390542,28	1378648,23
6	390637,19	1378571,33
7	390652,41	1378571,99
8	390681,85	1378548,83
9	390678,59	1378544,63
10	390660,25	1378558,97
11	390656,58	1378561,85
12	390652,38	1378565,13
13	390649,77	1378567,17
14	390644,57	1378560,99
15	390617,76	1378582,08
16	390614,17	1378580,66
17	390595,60	1378595,23
18	390599,35	1378600,22
19	390591,71	1378606,65
20	390583,36	1378613,65
21	390579,00	1378608,28
22	390543,86	1378635,88
23	390539,05	1378639,72
24	390530,26	1378647,65
25	390529,48	1378647,38
26	390522,91	1378652,72
27	390497,11	1378673,70
28	390497,87	1378674,61
29	390493,59	1378678,28
30	390492,78	1378677,21
31	390453,48	1378709,15
1	390436,22	1378723,74

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

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	2116/8.1-ПМТ	Лист
							16

9	390256,67	1378495,82
10	390353,79	1378619,35
11	390354,02	1378619,17
12	390409,24	1378689,38
13	390436,22	1378723,74
1	390453,48	1378709,15

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата

2116/8.1-ПМТ

Лист
19

Примечания:

1. Линия регулирования застройки (линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений) совпадает с красной линией.
2. При постановке земельных участков на государственный кадастровый учёт границы зон с особыми условиями использования территорий, в том числе охранные зоны соответствующих коммуникаций, необходимо уточнить в установленном порядке.
3. В границах разработки ПМТ объекты культурного наследия отсутствуют.
4. В границах разработки ПМТ границы публичных сервитутов отсутствуют.
5. Проектом межевания не предусмотрено резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд земельных участков.
6. Границы образуемых земельных участков и зон с особыми условиями территории позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.
7. В соответствии со статьей 6, п.1, Правил застройки и землепользования в городе Самаре объекты недвижимости, ставшие несоответствующими настоящим Правилам после их введения в действие, могут существовать и использоваться без их приведения в соответствие с настоящими Правилами. 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».
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 вещных 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 собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу закона с момента проведения государственного кадастрового учета.
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. Изменения и отмена красных линий документацией по планировке территории предусмотрены в соответствии со:
-Схемой № 5 Генерального плана городского округа Самара, утвержденным Решением Городской думы от 20.03.2008 г. № 539;

Взаим. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			2116/8.1-ПМТ						
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата				

