

ПРИЛОЖЕНИЕ №
к постановлению Администрации
городского округа Самара
от _____ № _____

**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

**Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными
жилими домами в городском округе Самара
в границах ст. Безымянка**

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

Шифр: 200646-2020/8-ПМТ (54)

**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

**Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными
жилими домами в городском округе Самара
в границах ст. Безымянка**

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

Шифр: 200646-2020/8-ПМТ (54)

Директор МП г. Самары
«Архитектурно-планировочное бюро»

А.Д.Малахов

Руководитель Управления проектных работ
и градостроительного планирования

С.С.Соловьев

САМАРА 2020

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	10	
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	1:1500
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. №						Лист
						200646-2020/8-ПМТ (54)	3	
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата			

I. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.

Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара (в границах ст. Безымянка) (далее – ПМТ) разработан на основании распоряжения Департамента градостроительства городского округа Самара от 30.03.2020 №РД-453 «О разрешении Департаменту градостроительства городского округа Самара подготовки 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, 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);

-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);

-Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа Самара.

Целью подготовки проекта межевания территории является:

1. Определение местоположения границ образуемых и изменяемых участков, занимаемых многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара.

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата

200646-2020/8-ПМТ (54)

Лист

4

II. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

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.

Земельный участок № 1, образуемый земельный участок с условным № 1, S = 700 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, ВРИ 2.1.1 – малоэтажная многоквартирная жилая застройка (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом):

№	X	Y
1	388901,14	1381447,69
2	388917,88	1381434,28
3	388938,32	1381460,45
4	388920,95	1381472,97
1	388901,14	1381447,69

В том числе часть земельного участка S= 511 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования:

№	X	Y
1	388901,14	1381447,69
2	388920,95	1381472,97
3	388938,32	1381460,45
4	388917,88	1381434,28
1	388901,14	1381447,69
5	388915,03	1381452,51
6	388918,23	1381450,06
7	388917,23	1381448,96
8	388922,36	1381445,01
9	388933,86	1381459,75
10	388925,35	1381465,99
5	388915,03	1381452,51

Земельный участок № 2, образуемый земельный участок с условным № 2, S = 1392 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, ВРИ 2.1.1 – малоэтажная многоквартирная жилая застройка (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом):

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №					200646-2020/8-ПМТ (54)	Лист
								5
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата			

№	X	Y
1	388845,10	1381331,32
2	388877,23	1381375,80
3	388857,01	1381390,31
4	388841,66	1381368,84
5	388823,61	1381345,47
6	388832,18	1381339,27
1	388845,10	1381331,32

В том числе часть земельного участка S= 1001 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования:

№	X	Y
1	388823,61	1381345,47
2	388841,66	1381368,84
3	388857,01	1381390,31
4	388877,23	1381375,80
5	388845,10	1381331,32
6	388832,18	1381339,27
1	388823,61	1381345,47
7	388843,89	1381354,29
8	388847,57	1381351,77
9	388846,60	1381350,40
10	388852,53	1381346,23
11	388862,67	1381360,94
12	388863,73	1381360,28
13	388866,68	1381364,28
14	388865,48	1381365,11
15	388869,57	1381371,00
16	388868,40	1381371,81
17	388869,44	1381373,27
18	388864,96	1381376,41
19	388863,88	1381374,90
20	388859,87	1381377,68
21	388857,08	1381373,67
22	388854,51	1381375,53
23	388853,31	1381374,03

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	200646-2020/8-ПМТ (54)	Лист
							6

24	388851,50	1381375,22
25	388849,28	1381371,90
26	388853,70	1381368,89
7	388843,89	1381354,29

Земельный участок № 3, образуемый земельный участок с условным № 3, S = 1165 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, ВРИ 2.1.1 – малоэтажная многоквартирная жилая застройка (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом):

№	X	Y
1	388819,42	1381296,26
2	388843,99	1381329,30
3	388845,10	1381331,32
4	388832,18	1381339,27
5	388823,61	1381345,47
6	388816,34	1381335,84
7	388815,10	1381336,99
8	388796,87	1381312,04
9	388808,35	1381304,07
1	388819,42	1381296,26

В том числе часть земельного участка S= 753 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования:

№	X	Y
1	388796,87	1381312,04
2	388815,10	1381336,99
3	388816,34	1381335,84
4	388823,61	1381345,47
5	388832,18	1381339,27
6	388845,10	1381331,32
7	388843,99	1381329,30
8	388819,42	1381296,26
9	388808,35	1381304,07
1	388796,87	1381312,04
10	388814,52	1381319,21
11	388817,38	1381317,10
12	388814,97	1381313,55

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

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата

200646-2020/8-ПМТ (54)

Лист
7

13	388816,42	1381312,53
14	388814,92	1381310,28
15	388819,67	1381307,10
16	388821,18	1381309,42
17	388824,39	1381307,44
18	388828,15	1381312,80
19	388829,53	1381311,85
20	388831,83	1381315,19
21	388834,86	1381318,88
22	388837,57	1381322,93
23	388840,21	1381327,40
24	388842,25	1381330,50
25	388835,65	1381335,09
26	388834,60	1381333,70
27	388830,66	1381336,37
28	388824,32	1381327,16
29	388823,05	1381328,07
30	388820,66	1381324,63
31	388817,52	1381323,43
10	388814,52	1381319,21

Земельный участок № 4, образуемый земельный участок с условным № 4, S = 2078 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, ВРИ 2.1.1 – малоэтажная многоквартирная жилая застройка (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом):

№	X	Y
1	388788,68	1381243,81
2	388823,25	1381293,56
3	388808,35	1381304,07
4	388796,87	1381312,04
5	388776,65	1381287,32
6	388758,90	1381266,31
1	388788,68	1381243,81

В том числе часть земельного участка S= 1610 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования:

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							Лист
									8
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	200646-2020/8-ПМТ (54)			

№	X	Y
1	388758,90	1381266,31
2	388776,65	1381287,32
3	388796,87	1381312,04
4	388808,35	1381304,07
5	388823,25	1381293,56
6	388788,68	1381243,81
1	388758,90	1381266,31
7	388780,02	1381263,89
8	388790,50	1381256,59
9	388796,26	1381265,05
10	388799,78	1381262,70
11	388802,10	1381265,94
12	388808,79	1381274,64
13	388811,32	1381278,43
14	388797,01	1381288,42
7	388780,02	1381263,89

Земельный участок № 5, образуемый земельный участок с условным **№ 5**, S = 1870 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, ВРИ 2.1.1 – малоэтажная многоквартирная жилая застройка (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом):

№	X	Y
1	388728,00	1381229,52
2	388762,06	1381205,52
3	388788,68	1381243,81
4	388758,90	1381266,31
5	388729,89	1381231,95
1	388728,00	1381229,52

В том числе часть земельного участка S= 1469 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования:

№	X	Y
1	388728,00	1381229,52
2	388729,89	1381231,95
3	388758,90	1381266,31
4	388788,68	1381243,81

Взап. инв. №							
	Подп. и дата						
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	200646-2020/8-ПМТ (54)	Лист
							9

5	388762,06	1381205,52
1	388728,00	1381229,52
6	388749,47	1381227,15
7	388761,05	1381218,94
8	388762,32	1381220,62
9	388764,64	1381218,93
10	388767,16	1381222,47
11	388767,08	1381223,34
12	388770,45	1381227,91
13	388768,77	1381229,16
14	388777,26	1381240,43
15	388776,99	1381240,98
16	388778,40	1381242,63
17	388776,44	1381244,11
18	388776,93	1381244,89
19	388770,42	1381249,76
20	388768,66	1381247,63
21	388768,00	1381247,83
22	388756,27	1381232,33
23	388754,36	1381233,76
6	388749,47	1381227,15

Земельный участок № 6, образуемый земельный участок с условным № 6, S = 2157 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, ВРИ 2.1.1 – малоэтажная многоквартирная жилая застройка (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом):

№	X	Y
1	388732,59	1381164,38
2	388762,06	1381205,52
3	388728,00	1381229,52
4	388696,96	1381189,67
1	388732,59	1381164,38

В том числе часть земельного участка S= 1374 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования:

№	X	Y
1	388696,96	1381189,67

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №					200646-2020/8-ПМТ (54)		Лист
									10
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата				

2	388728,00	1381229,52
3	388762,06	1381205,52
4	388732,59	1381164,38
1	388696,96	1381189,67
5	388717,71	1381181,08
6	388732,50	1381170,59
7	388741,34	1381183,01
8	388748,49	1381193,04
9	388757,45	1381205,54
10	388742,53	1381216,08
11	388735,15	1381205,97
12	388724,78	1381191,00
5	388717,71	1381181,08

Примечания:

1. Линия регулирования застройки (линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений) установлена с отступом от красной линии внутрь квартала - 3м.

2. При постановке земельных участков на государственный кадастровый учет 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

Инв. № подл.							Взаи. инв. №	
Изм.	Кол-во	Лист	№	Подп.	Дата	200646-2020/8-ПМТ (54)		
								11

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. В границах разработки ПМТ образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, отсутствуют.

12. Территория в границах разработки ПМТ находится в санитарно-защитной зоне железной дороги 100 м, кроме этого, часть территории в границах разработки ПМТ находится в санитарно-защитной зоне железной дороги 50 м. Санитарно-защитные зоны железной дороги установлены согласно п. 2.2.3.4. "Нормы и правила проектирования отвода ЖД" ОСН 3.02.01-97.

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

										200646-2020/8-ПМТ (54)	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата						12