

**ПРИЛОЖЕНИЕ №49**  
к постановлению Администрации  
городского округа Самара  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ГЕОЗЕМСТРОЙ»**

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-078-14122009

**Заказчик:** Департамент градостроительства городского округа Самара  
муниципальный контракт № 210709

**Проект межевания территории, занимаемой  
многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара в  
границах Сергея Лазо, Днепропетровской, Коптевской, имени  
академика Н. Д. Кузнецова, Ракитовское шоссе, поселка  
Управленческий**

Шифр: 210709-2021/6-ПМТ (49)



## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГЕОЗЕМСТРОЙ»

Россия, 394087, г. Воронеж, ул. Ушинского, д. 4 а  
Тел: (473)224-71-90, факс (473) 234-04-29, E-mail: mail@geozemstroy.vrn.ru  
ОКПО 05748192, ОГРН 1023601534990 от 24.09.2002, ИНН 3666095794, КПП 366601001

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций  
СРО-П-078-14122009

**Заказчик:** Департамент градостроительства городского округа Самара  
муниципальный контракт № 210709

**Проект межевания территории, занимаемой  
многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара в  
границах Сергея Лазо, Днепропетровской, Коптевской, имени  
академика Н. Д. Кузнецова, Ракитовское шоссе, поселка  
Управленческий**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Шифр: 210709-2021/6-ПМТ (49)

Том I

Директор ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»

Начальник отдела кадастровых и  
топогеодезических работ



Прилепин В.А.

Мишустина Е.А.

ВОРОНЕЖ 2021

## СОДЕРЖАНИЕ ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКИ.

Наименование	Стр.
ОБЩИЕ ДАННЫЕ.....	4
Том I. Проект межевания территории. Основная часть	
Раздел 1.ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....	6
Раздел 2.ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.....	7

Изн. № подл.		Подпись и дата		Взам. инв. №	
Изм.	Копуч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата
210709-2021/6-ПМТ(46)					Лист
					1

## ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект межевания территорий, занимаемых многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара (Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара в границах Сергея Лазо, Днепропетровской, Коптевской, имени академика Н. Д. Кузнецова, Ракитовское шоссе, поселка Управленческий.) (далее- ПМТ) разработан на основании распоряжения Департамента градостроительства городского округа Самара от 06.05.2021 № РД-670 « 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, 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 поселений 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 (далее –Генеральный план);

-Правилами землепользования и застройки в городе Самаре, утвержденными Постановлением Самарской городской Думы от 26.04.2001 №б1 (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 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Самара»;

- Порядком подготовки и утверждения документации по планировке территории городского округа Самара, утвержденного Постановлением Администрации городского округа Самара от 05.09.2019 №654 иными нормативными актами: целевыми программами, утвержденными проектами градостроительного развития территории и др.

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

210709-2021/6-ПМТ(46)						Лист
Изм.	Копч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	

**Целью подготовки проекта межевания территории являются:**

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

2. Установление, изменение, отмена красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию, при условии, что такое установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					210709-2021/6-ПМТ(46)	Лист
			Изм.	Копуч.	Лист	Недок.		

**Раздел 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.**

**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 :ЗУ1, образуемый земельный участок с условным :ЗУ1, S= 3775 кв.м, ВРИ 2.5-Среднеэтажная жилая застройка, путем объединения земельного участка с КН 63:01:0322001:518 и :ЗУ1.1 (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).**

№	X	Y
1	404446,72	1379685,28
2	404447,55	1379760,21
3	404497,90	1379759,50
4	404497,70	1379754,15
5	404496,66	1379752,94
6	404496,37	1379743,96
7	404498,44	1379743,90
8	404496,83	1379693,40
9	404494,76	1379693,46
10	404494,47	1379684,36
11	404495,51	1379683,46
1	404446,72	1379685,28

В том числе часть земельного участка :чзу1 S=2846 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=1229 кв.м. Координаты :ЧЗУ1:

№	X	Y
1	404446,72	1379685,28
2	404447,55	1379760,21
3	404497,90	1379759,50
4	404497,70	1379754,15
5	404496,66	1379752,94
6	404483,73	1379753,35
7	404483,52	1379746,80
8	404489,85	1379746,59
9	404489,77	1379744,10
10	404483,45	1379744,29
11	404482,90	1379727,49
12	404489,23	1379727,30
13	404489,16	1379724,80
14	404482,83	1379725,00
15	404482,45	1379713,21
16	404488,78	1379713,00
17	404488,70	1379710,51
18	404482,36	1379710,71
19	404481,83	1379694,00

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

						<b>210709-2021/6-ПМТ(46)</b>	Лист
Изм.	Копч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата		

20	404488,16	1379693,81
21	404488,09	1379691,31
22	404481,76	1379691,51
23	404481,54	1379684,77
24	404494,47	1379684,36
25	404495,51	1379683,46
1	404446,72	1379685,28

**Земельный участок :ЗУ1.1**, образуемый земельный участок с условным :ЗУ1.1, S= 2846 кв.м, ВРИ 2.5-Среднеэтажная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

№	X	Y
1	404446,72	1379685,28
2	404447,55	1379760,21
3	404497,90	1379759,50
4	404497,70	1379754,15
5	404496,66	1379752,94
6	404483,73	1379753,35
7	404483,52	1379746,80
8	404489,85	1379746,59
9	404489,77	1379744,10
10	404483,45	1379744,29
11	404482,90	1379727,49
12	404489,23	1379727,30
13	404489,16	1379724,80
14	404482,83	1379725,00
15	404482,45	1379713,21
16	404488,78	1379713,00
17	404488,70	1379710,51
18	404482,36	1379710,71
19	404481,83	1379694,00
20	404488,16	1379693,81
21	404488,09	1379691,31
22	404481,76	1379691,51
23	404481,54	1379684,77
24	404494,47	1379684,36
25	404495,51	1379683,46
1	404446,72	1379685,28

**Земельный участок :ЗУ2**, образуемый земельный участок с условным :ЗУ2, S= 2435 кв.м, ВРИ 2.5-Среднеэтажная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

№	X	Y
1	404497,90	1379759,50
2	404499,45	1379795,52
3	404433,15	1379798,10
4	404432,13	1379760,55
5	404447,55	1379760,21
1	404497,90	1379759,50

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

						<b>210709-2021/6-ПМТ(46)</b>	Лист
Изм.	Копч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата		

В том числе часть земельного участка :чзу2 S= 1840 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=595 кв.м. Координаты :ЧЗУ2:

№	X	Y
1	404497,90	1379759,50
2	404499,45	1379795,52
3	404433,15	1379798,10
4	404432,73	1379778,94
5	404484,54	1379777,40
6	404484,20	1379765,98
7	404432,40	1379767,52
8	404432,13	1379760,55
9	404447,55	1379760,21
1	404497,90	1379759,50

**Земельный участок :ЗУ3**, образуемый земельный участок с условным :ЗУ3, S= 3414 кв.м, ВРИ 2.5-Среднеэтажная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

№	X	Y
1	404499,45	1379795,52
2	404498,34	1379796,90
3	404499,18	1379822,68
4	404500,85	1379822,65
5	404500,97	1379825,60
6	404499,37	1379825,70
7	404500,47	1379853,36
8	404501,76	1379853,34
9	404501,96	1379856,38
10	404500,59	1379856,47
11	404501,02	1379865,34
12	404501,80	1379866,62
13	404501,91	1379869,74
14	404495,09	1379869,97
15	404495,24	1379879,27
16	404478,49	1379879,47
17	404466,49	1379837,27
18	404448,38	1379837,51
19	404446,56	1379814,89
20	404446,43	1379809,35
21	404439,71	1379809,51
22	404433,47	1379809,62
23	404433,15	1379798,10
1	404499,45	1379795,52

образуемый земельный участок с условным :ЗУ3, S= 3414 кв.м, ВРИ 2.5-Среднеэтажная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).Координаты :ЧЗУ3:

№	X	Y
1	404496,76	1379795,73

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

										Лист
210709-2021/6-ПМТ(46)										
Изм.	Копу.	Лист	Недок.	Подпись	Дата					



2	404499,45	1379795,52
3	404498,34	1379796,90
4	404499,18	1379822,68
5	404500,85	1379822,65
6	404500,97	1379825,60
7	404499,37	1379825,70
8	404500,47	1379853,36
9	404501,76	1379853,34
10	404501,96	1379856,38
11	404500,59	1379856,47
12	404501,02	1379865,34
13	404501,80	1379866,62
14	404501,91	1379869,74
15	404495,09	1379869,97
16	404495,24	1379879,27
17	404478,49	1379879,47
18	404466,49	1379837,27
19	404448,38	1379837,51
20	404446,56	1379814,89
21	404446,43	1379809,35
22	404439,71	1379809,51
23	404433,47	1379809,62
24	404433,15	1379798,10
25	404483,60	1379796,46
26	404485,79	1379862,70
27	404498,54	1379861,99
1	404496,76	1379795,73

**Земельный участок :ЗУ4**, образуемый земельный участок с условным :ЗУ4, S= 3653 кв.м, ВРИ 2.5-Среднеэтажная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

№	X	Y
1	404495,24	1379879,27
2	404496,42	1379921,10
3	404451,66	1379921,76
4	404436,88	1379921,74
5	404435,26	1379868,51
6	404449,45	1379867,81
7	404448,38	1379837,51
8	404466,49	1379837,27
9	404478,49	1379879,47
1	404495,24	1379879,27

В том числе часть земельного участка :чзу4 S= 3058 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=595 кв.м. Координаты :ЧЗУ4:

№	X	Y
1	404495,24	1379879,27
2	404496,42	1379921,10
3	404451,66	1379921,76

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						<b>210709-2021/6-ПМТ(46)</b>	Лист
<i>Изм.</i>	<i>Копч.</i>	<i>Лист</i>	<i>Недок.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

4	404436,88	1379921,74
5	404436,55	1379903,15
6	404486,95	1379901,62
7	404486,66	1379890,23
8	404436,06	1379891,22
9	404435,26	1379868,51
10	404449,45	1379867,81
11	404448,38	1379837,51
12	404466,49	1379837,27
13	404478,49	1379879,47
1	404495,24	1379879,27

**Земельный участок :ЗУ5**, образуемый земельный участок с условным :ЗУ5, S= 37 кв.м, ВРИ 3.1.1-Предоставление коммунальных услуг, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый Трансформаторной подстанцией).

№	X	Y
1	404436,88	1379921,74
2	404451,66	1379921,76
3	404451,72	1379980,41
4	404438,68	1379979,60
1	404436,88	1379921,74

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

						<b>210709-2021/6-ПМТ(46)</b>	Лист
Изм.	Копч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата		

### 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 – 0 м.

2. При постановке земельных участков на государственный кадастровый учет границы зон с особыми условиями использования территорий, в том числе охранные зоны соответствующих коммуникаций по сведениям ЕГРН находятся в границе разрабатываемого проекта межевания, а именно: 63:01-6.3241, 63:00-6.21, 63:01-6.867, 63:00-6.21, 63:01-6.3497, 63:00-6.345, 63:00-6.109, 63:00-6.350.

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 использования территории позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

7. 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 №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.

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

						210709-2021/6-ПМТ(46)	Лист
Изм.	Коп.	Лист	Недод.	Подпись	Дата		

11. Красные линии в границах разработки проекта межевания устанавливаются и принимаются в соответствии со Схемой №5, Генерального плана городского округа Самара, утвержденным решением городской Думы от 20.03.2008г. №539, 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.

Красные линии в соответствии со Схемой №5 Генерального плана городского округа Самара, утвержденным решением городской Думы от 20.03.2008 г. №539 в границах разработки ПМТ имеют координаты:

№	X	Y
1	404411,48	1379977,99
2	404456,60	1379980,72
3	404505,01	1379982,46
4	404503,47	1379892,90
5	404502,76	1379851,38
6	404499,97	1379762,51
7	404497,38	1379683,39
8	404356,77	1379688,54

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

13. Для постановки на кадастровый учет земельного участка занимаемого многоквартирным жилым домом :ЗУ1, сформированным в данном проекте межевания территории, необходимо провести работы по объединению образуемого земельного участка :ЗУ1.1 с земельным участком 63:01:0322001:518 (по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, р-н Красноглинский, ул. Сергея Лазо, д. 29, S=929 кв.м, ВРИ «Для объектов общественно-делового значения», сведения о котором содержатся в ЕГРН (выписка из ЕГРН от 30.08.2021 №99/2021/413991931 );

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			<b>210709-2021/6-ПМТ(46)</b>						
			Изм.	Копуч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	