

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
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
жилими домами в городском округе Самара в границах улиц
Енисейской, Строителей, Республиканской, Елизарова**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Шифр: 210709-2021/6-ПМТ (24)

Том I

ВОРОНЕЖ 2021



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 жилими домами в городском округе Самара в границах улиц Енисейской, Строителей, Республиканской, Елизарова

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Шифр: 210709-2021/6-ПМТ (24)

Том I

Директор ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»

Начальник отдела кадастровых и
топогеодезических работ



Прилепин В.А.

Мишустина Е.А.

ВОРОНЕЖ 2021

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 улиц Енисейской, Строителей, Республиканской, Елизарова) (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 №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 «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.							Лист
			210709-2021/6-ПМТ(24)						
Изм.	Колуч.	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.

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Колуч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	210709-2021/6-ПМТ(24)			



Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара в границах улиц Енисейской, Строителей, Республиканской, Елизарова

Чертёж межевания территории

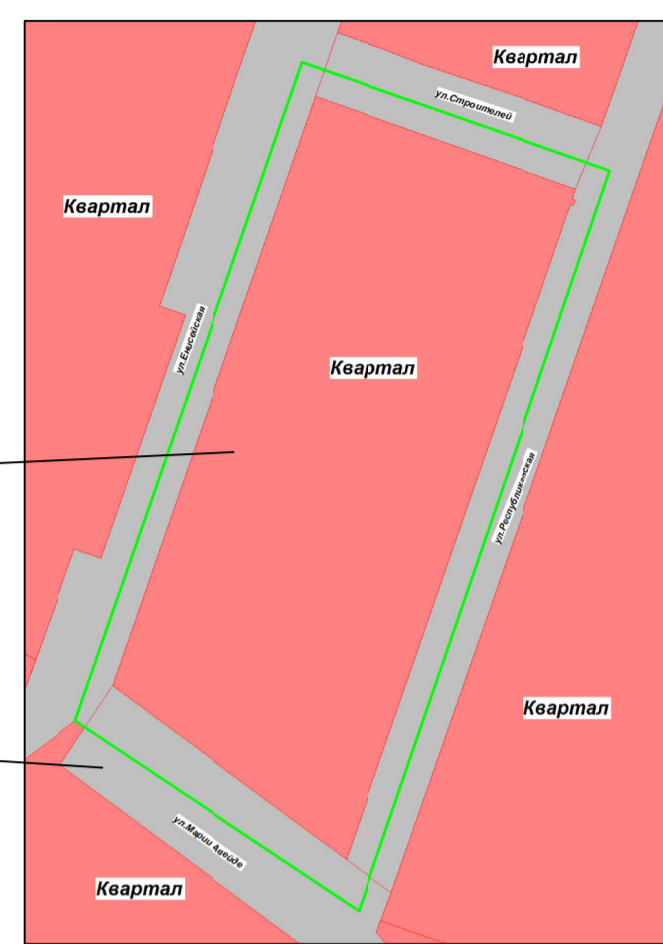


Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

- граница разработки проекта межевания
- линии регулирования застройки (линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, сооружений, строений)
- граница земельного участка, в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет
- граница образуемых и изменяемых земельных участков
- часть ЗУ для проезда и прохода неограниченного круга лиц к землям общего пользования
- граница кадастрового квартала
- граница красной линии (существующей)
- координаты точек красной линии (существующей)
- номер кадастрового квартала
- кадастровый номер земельного участка, в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет
- координаты точек красной линии (существующей)

Схема расположения существующих элементов планировочной структуры



Границы проекта межевания территории

№	x	y
1	392350,23	1382931,12
2	392310,29	1383044,62
3	392037,80	1382951,99
4	392107,90	1382847,79
5	392125,81	1382853,98
1	392350,23	1382931,12

Ведомость координат точек красных линий (существующих)

№	X	Y
1	392120,84	1382861,67
2	392337,75	1382936,10
3	392303,41	1383032,10
4	392056,80	1382947,46
1	392120,84	1382861,67

Границы земельных участков, относящихся по категории к землям населенных пунктов

- образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ1, S= 2176 кв.м, ВРИ 2.6-многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чу7 S= 1860 кв.м и :чу1 S=92 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 424 кв.м.
- образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ2, S= 1325 кв.м, ВРИ 12.0.1-улично-дорожная сеть (фактически занимаемый сквером).
- образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ3, S= 4758 кв.м, ВРИ 2.5-среднетяжелая жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чу3 S= 3256 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=1503 кв.м.
- образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ4, S= 1490 кв.м, ВРИ 2.6-многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чу4 S=1066 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 424 кв.м.
- образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ5, S=110 кв.м, ВРИ 3.1.1-предоставление коммунальных услуг, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый трансформаторной подстанцией).
- образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ6, S= 4103 кв.м, ВРИ 2.6-многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован путем объединения земельного участка с КИ 63:01:0238001:3188 и :ЗУ6.1(фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чу6 S= 3076 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 1027 кв.м.
- образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ6.1, S= 2522 кв.м, ВРИ 2.6-многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).
- образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ7, S= 3837 кв.м, ВРИ 2.6-многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован путем объединения земельного участка с КИ 63:01:0238001:3189, :ЗУ7.1 и :ЗУ7.2(фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чу7 S= 2521 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 1316 кв.м.
- образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ7.1, S= 1497 кв.м, ВРИ 2.6-многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).
- образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ7.2, S= 351 кв.м, ВРИ 2.6-многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

Примечания:

- 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.
- При постановке земельных участков на государственный кадастровый учет границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе охраняемые зоны соответствующих коммуникаций по сведениям ЕГРН накладываются в границе разрабатываемого проекта межевания, а именно: 63:01-6.1928. Граница проектирования полностью располагается в зонах с особыми условиями использования территории: 63:00-6.391, 63:00-6.390, 63:00-6.345, 63:00-6.350, 63:00-6.109.
- В границах разработки ПМТ присутствует объект культурного наследия: 1-«Школа в квартале 43а»-расположенный по адресу г.Самара, ул. Республиканская, д.50, литера А- время создания объекта:1958 гг.-вид объекта: памятник градостроительства и архитектуры- границы территории: Приказ УГООКН от 26.09.2018 №81-документ принятия на охрану: Приказ УГООКН от 26.09.2018 №81-предмет охраны: Приказ УГООКН от 26.09.2018 №81.
- В границах разработки ПМТ границы публичных сервитутов отсутствуют.
- В границах разработки ПМТ сведения об особо охраняемых природных территориях отсутствуют.
- Проектом межевания не предусмотрено резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд земельных участков.
- 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.
- 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».
- 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.
- 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 вступления 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 введения в действие Жилищного кодекса РФ.
- 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.
- 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 РС-30-201-98, принятой постановлением Госстроя России от 06.04.1998 г.№18-30 и с учетом фактического землепользования.

Ведомость координат точек красных линий (существующих):

№	X	Y
1	392120,84	1382861,67
2	392337,75	1382936,10
3	392303,41	1383032,10
4	392056,80	1382947,46
1	392120,84	1382861,67

- В границах разработки ПМТ присутствуют образуемые земельные участки, которые отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.
- Для постановки на кадастровый учет земельного участка, занимаемого многоквартирным жилым домом (:ЗУ6), сформированным в данном проекте межевания территории, необходимо провести работы по содержанию образуемого земельного участка :ЗУ6.1 с земельным участком 63:01:0238001:3188 сведения о котором содержатся в ЕГРН: 63:01:0238001:3188 (по адресу: Самарская обл., г.Самара, Кировский р-он, ул.Енисейская д.49, S=1987 кв.м, ВРИ «Для многоквартирной застройки», дата постановки на кадастровый учет 13.11.2011 г., дата внесения изменений 22.01.2021 г.), (выписка из ЕГРН от 24.07.2021 №99/2021/047053871).
- Для постановки на кадастровый учет земельного участка, занимаемого многоквартирным жилым домом (:ЗУ7), сформированным в данном проекте межевания территории, необходимо провести работы по объединению образуемого земельного участка :ЗУ7.1, :ЗУ7.2 с земельным участком 63:01:0238001:3189 сведения о котором содержится в ЕГРН: 63:01:0238001:3189 (по адресу: Самарская обл., г.Самара, Кировский р-он, ул.Республиканская д.48, S=1581 кв.м, ВРИ «Для многоквартирной застройки», дата постановки на кадастровый учет 08.12.2011 г., дата внесения изменений 22.01.2021 г.), (выписка из ЕГРН от 24.07.2021 №99/2021/047053121).

Данная документация выполнена в соответствии с действующими нормативами и техническими рекомендациями в соответствии со ст.45 п.10 Градостроительного кодекса РФ.

УТВЕРЖДЕНО:

Глава городского округа Самара /Е.В. Лапушкина/

СОГЛАСОВАНО:

И.О. руководителя Департамента градостроительства городского округа Самара /В.Ю.Чернов/

Руководитель управления развития территории Департамента градостроительства городского округа Самара /А.В.Урюпин/

Система координат кадастрового квартала - МСК-63

Изм.	Коп.уч.	Лист	Подк.	Дата
Директор	Прилепин В.			
Нач.отдела	Мишустина Е.			
Кадастровый инженер	Гончарова С.			

210709-2021/6-ПМТ(24)

Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара в границах улиц Енисейской, Строителей, Республиканской, Елизарова

Документация по планировке территории	Стадия	Лист	Листов
Утверждаемая часть	ПМТ	1.1	1

Чертёж межевания территории М 1:1000

ООО "ГЕОЗЕМСТРОЙ"

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 номером :ЗУ1, S= 2176 кв.м, ВРИ 2.6– многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

№	X	Y
1	392337,64	1382936,16
2	392318,27	1382990,49
3	392288,22	1382980,51
4	392284,18	1382979,02
5	392284,67	1382977,48
6	392280,98	1382976,32
7	392274,98	1382974,45
8	392278,50	1382963,03
9	392286,31	1382960,63
10	392292,17	1382962,66
11	392295,20	1382954,33
12	392297,29	1382947,67
13	392304,32	1382924,74
1	392337,64	1382936,16

В том числе часть земельного участка :чзу1 S= 1660 кв.м и :чзу1.1 S= 92 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 424 кв.м. Координаты :ЧЗУ1:

№	X	Y	№	X	Y
1	392337,64	1382936,16	13	392297,98	1382964,62
2	392318,27	1382990,49	14	392292,17	1382962,66
3	392288,22	1382980,51	15	392295,20	1382954,33
4	392284,18	1382979,02	16	392297,29	1382947,67
5	392284,67	1382977,48	17	392304,32	1382924,74
6	392285,76	1382974,07	Координаты :ЧЗУ1.1:		
7	392311,02	1382982,40	1	392337,64	1382936,16
8	392312,93	1382976,23	18	392286,31	1382960,63
9	392312,00	1382975,89	19	392280,98	1382976,32
10	392312,16	1382975,45	20	392274,98	1382974,45
11	392314,44	1382968,36	21	392278,50	1382963,03
12	392298,47	1382962,86	18	392286,31	1382960,63

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

						210709-2021/6-ПМТ(24)	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	Недоп.	Подпись	Дата		

Земельный участок :ЗУ2, образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ2, S= 1325 кв.м, ВРИ 12.0.1-улично-дорожная сеть (фактически занимаемый сквером).

№	X	Y	№	X	Y
1	392274,94	1383022,26	10	392298,29	1383029,04
2	392275,20	1383021,23	11	392297,89	1383030,19
3	392280,81	1383003,82	1	392274,94	1383022,26
4	392288,22	1382980,51	12	392302,89	1383017,79
5	392318,27	1382990,49	13	392298,78	1383016,54
6	392303,41	1383032,10	14	392296,75	1383023,24
7	392299,89	1383030,88	15	392300,86	1383024,49
8	392300,58	1383028,93	12	392302,89	1383017,79
9	392298,58	1383028,25			

Земельный участок :ЗУ3, образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ3, S= 4758 кв.м, ВРИ 2.5–среднеэтажная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

№	X	Y	№	X	Y
1	392288,22	1382980,51	10	392259,36	1382954,35
2	392280,81	1383003,82	11	392258,49	1382956,63
3	392275,20	1383021,23	12	392278,50	1382963,03
4	392274,94	1383022,26	13	392274,98	1382974,45
5	392186,49	1382991,43	14	392280,98	1382976,32
6	392201,55	1382945,91	15	392284,67	1382977,48
7	392242,50	1382960,64	16	392284,18	1382979,02
8	392246,15	1382950,30	1	392288,22	1382980,51
9	392255,66	1382953,39			

В том числе часть земельного участка :чзу3 S= 3255 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=1503 кв.м. Координаты :ЧЗУ3:

№	X	Y	№	X	Y
1	392288,22	1382980,51	16	392284,18	1382979,02
2	392280,81	1383003,82	1	392288,22	1382980,51
3	392275,20	1383021,23	17	392267,09	1383010,73
4	392274,94	1383022,26	18	392273,07	1383012,83
5	392186,49	1382991,43	19	392282,89	1382983,33
6	392201,55	1382945,91	20	392270,73	1382979,13
7	392242,50	1382960,64	21	392264,80	1382996,97
8	392246,15	1382950,30	22	392257,64	1382994,37
9	392255,66	1382953,39	23	392225,67	1382983,76
10	392259,36	1382954,35	24	392214,81	1382979,81
11	392258,49	1382956,63	25	392222,00	1382957,53
12	392278,50	1382963,03	26	392209,84	1382953,43
13	392274,98	1382974,45	27	392198,86	1382987,28
14	392280,98	1382976,32	17	392267,09	1383010,73
15	392284,67	1382977,48			

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

Лист

210709-2021/6-ПМТ(24)

--

Изм.	Колуч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата

Земельный участок :ЗУ7.1, образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ7.1, S= 1497 кв.м, ВРИ 2.6– многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

№	X	Y	№	X	Y
1	392177,06	1382880,95	12	392134,94	1382921,29
2	392187,24	1382884,45	13	392132,50	1382922,07
3	392181,59	1382900,36	14	392127,19	1382921,52
4	392176,90	1382913,71	15	392120,73	1382919,70
5	392165,48	1382910,02	16	392111,28	1382916,67
6	392160,57	1382924,17	17	392109,58	1382916,12
7	392153,20	1382921,60	18	392116,71	1382895,20
8	392146,63	1382919,43	19	392150,53	1382905,82
9	392140,88	1382917,77	20	392154,88	1382892,72
10	392138,94	1382919,76	21	392171,19	1382898,21
11	392136,80	1382920,86	1	392177,06	1382880,95

Земельный участок :ЗУ7.2, образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ7.2, S= 351 кв.м, ВРИ 2.6– многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

№	X	Y
1	392149,27	1382881,44
2	392114,09	1382870,71
3	392120,84	1382861,67
4	392121,81	1382862,01
5	392129,24	1382864,56
6	392152,16	1382872,41
1	392149,27	1382881,44

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			210709-2021/6-ПМТ(24)						
Изм.	Колуч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата				

