

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к постановлению Администрации
городского округа Самара
от 29.12.2021 № 1006

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
Смышляевского шоссе, земельного участка с кадастровым номером
63:01:0253003:615**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Шифр: 210709-2021/6-ПМТ (81)

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 жилыми домами в городском округе Самара в границах Смышляевского шоссе, земельного участка с кадастровым номером 63:01:0253003:615

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Шифр: 210709-2021/6-ПМТ (81)

Том I

Директор ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»

Начальник отдела кадастровых и
топогеодезических работ



Прилепин В.А.

Мишустина Е.А.

ВОРОНЕЖ 2021

Целью подготовки проекта межевания территории являются:

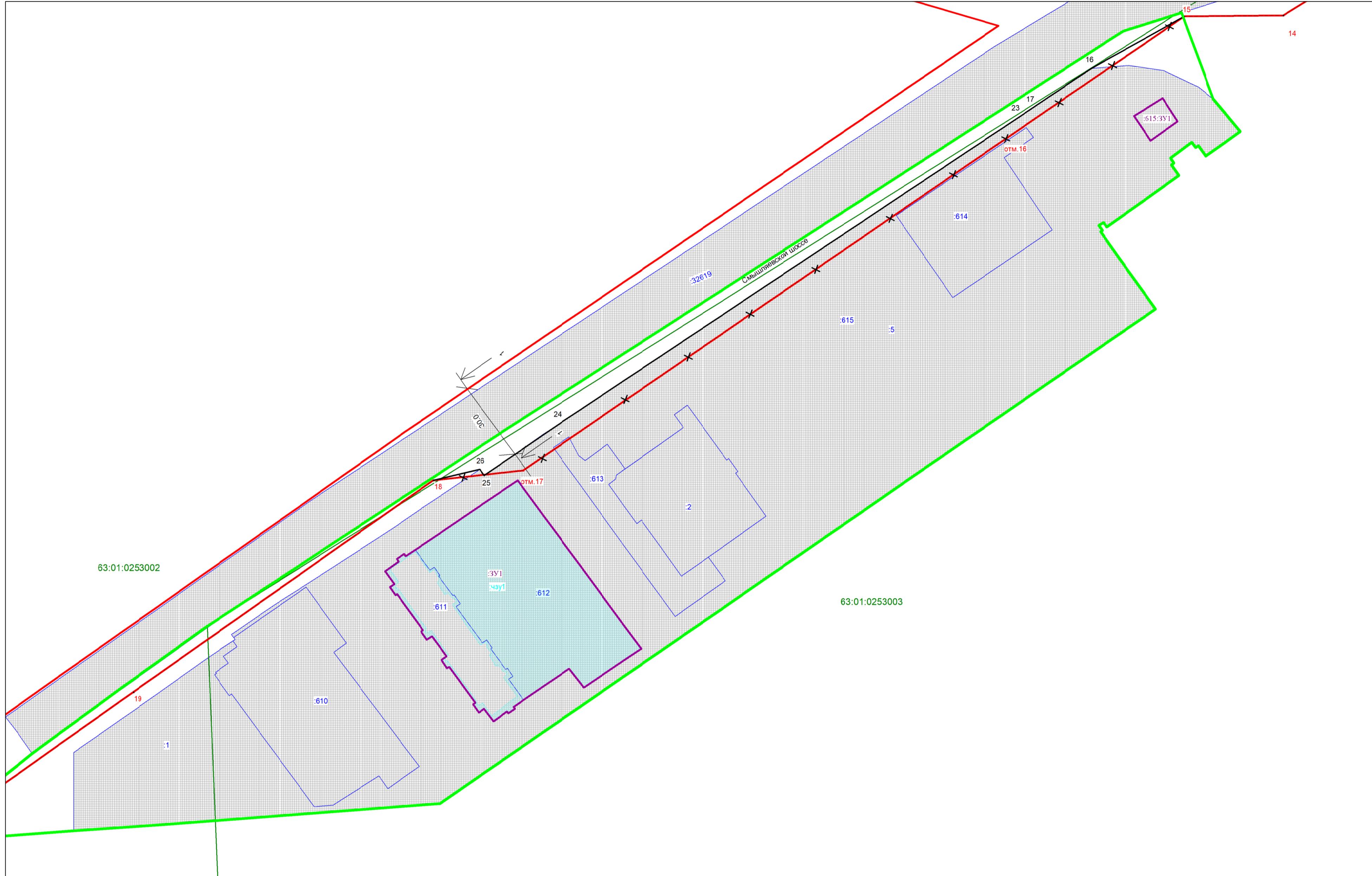
1. Определение местоположения границ образуемых и изменяемых участков, занимаемых многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара.

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(81)			

Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара в границах Смышляевского шоссе, земельного участка с кадастровым номером 63:01:0253003:615

Чертёж межевания территории



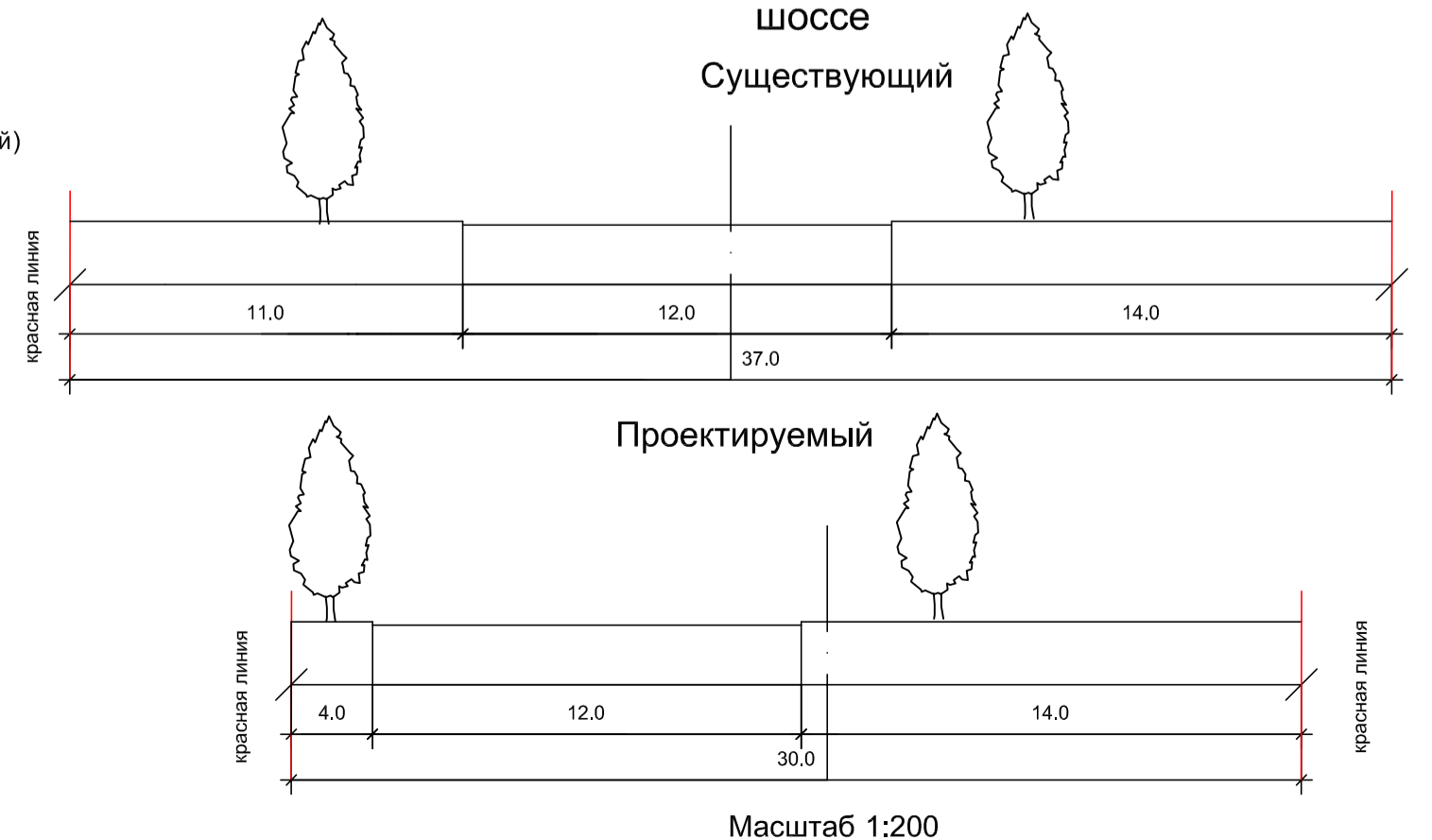
Масштаб 1:1000

Границы проекта межевания территории

Условные обозначения:

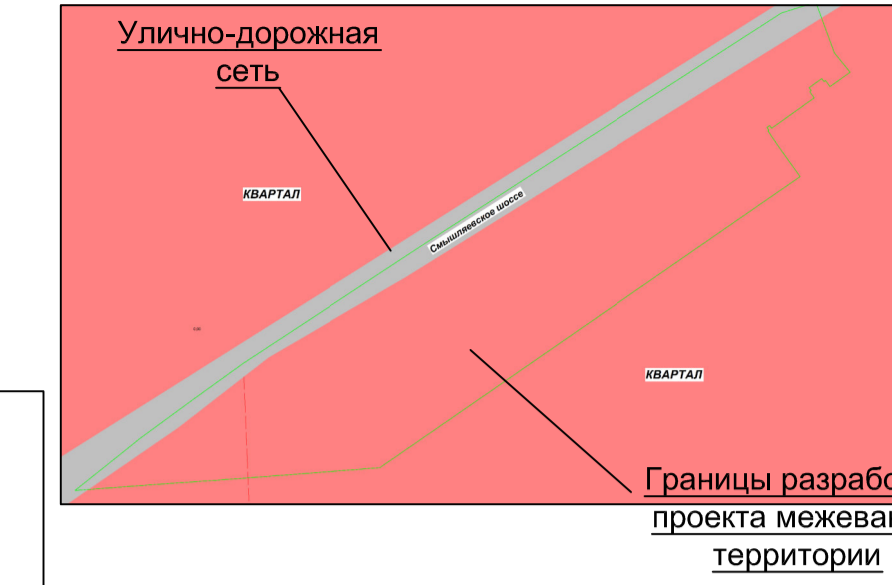
- граница разработки проекта межевания
- линия регулировки застройки (линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, сооружений, строений)
- граница земельного участка, в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет
- граница образуемых и изменяемых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

сечение 1-1 Поперечный профиль Смышляевского шоссе



№	x	y
1	392068,85	1386254,93
2	392080,66	1386273,28
3	392218,18	1386486,44
4	392225,15	1386508,58
5	392192,67	1386520,45
6	392180,47	1386530,53
7	392174,13	1386521,78
8	392171,14	1386517,62
9	392175,12	1386514,79
10	392174,41	1386513,80
11	392176,38	1386512,39
12	392170,47	1386504,36
13	392168,61	1386505,69
14	392167,92	1386504,74
15	392163,97	1386507,56
16	392144,53	1386480,32
17	392146,28	1386479,07
18	392145,11	1386477,34
19	392143,31	1386478,62
20	392142,88	1386478,01
21	392132,84	1386485,23
22	392133,66	1386498,60
23	392056,64	1386416,05
24	392000,59	1386334,91
25	391960,25	1386276,49
26	391927,72	1386229,38
27	391923,76	1386178,20
28	391921,23	1386144,69
29	391919,64	1386123,44
30	391917,42	1386091,49
31	391913,15	1386034,36
32	391938,23	1386005,68
33	391946,47	1386075,83
34	391971,27	1386109,63
35	391994,41	1386147,23
1	392068,85	1386254,93

Схема расположения существующих элементов планировочной структуры



Границы земельных участков, относящихся по категории к землям населенных пунктов

:615:3У1
образуемый земельный участок с условным номером :615:3У1, S=136 кв.м. ВРИ 3.1.1 - предоставление коммунальных услуг, образование земельного участка 63:01:0253003:615:3У1 путем раздела земельного участка с КН 63:01:0253003:615 с сохранением исходного в измененных границах (фактически занимаемый модульной котельной). В границах образуемого земельного участка с условным номером :615:3У1 расположен земельный участок с КН 63:01:0253003:5- ресторовая ошибка (данный земельный участок сведения о котором содержатся в ЕГРН, отсутствуют сведения о ВРИ, категория земель не установлена, отсутствует собственник данного земельного участка. Земельный участок с КН 63:01:0253003:5 накладывается на земельный участок с КН 63:01:0253003:615, а следовательно и границу :615:3У1).

:3У1
образуемый земельный участок с условным номером :3У1, S=4544 кв.м. ВРИ 2.6- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован путем объединения земельного участка 63:01:0253003:611, 63:01:0253003:612 (фактически занимаемый многоквартирными жилыми домами). В том числе часть земельного участка :чу1 S=3652 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=892 кв.м. В границах образуемого земельного участка с условным номером :3У1 расположен земельный участок с КН 63:01:0253003:5- ресторовая ошибка (данный земельный участок сведения о котором содержатся в ЕГРН, отсутствуют сведения о ВРИ, категория земель не установлена, отсутствует собственник данного земельного участка. Земельный участок с КН 63:01:0253003:5 накладывается на земельный участок с КН 63:01:0253003:611, 63:01:0253003:612, а следовательно и границу :3У1).

№	x	y
отм.16	392175,62	1386439,25
отм.17	392052,99	1386260,73

Примечания:

- Линия регулировки застройки (линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений) установлена с отступом от красной линии внутри квартала - 0 м.
- При постановке земельных участков на государственный кадастровый учет границы зон с особыми условиями использования территорий, в том числе охраняемые зоны соответствующих коммуникаций по сведениям ЕГРН граница проектирования полностью располагается в зоне с особыми условиями использования территории: 63:01:0253003:615, 63:01:0253003:616, 63:01:0253003:617.
- В границах разработки ПМТ отсутствуют объекты культурного наследия.
- В границах разработки ПМТ границы публичных сервитутов отсутствуют.
- В границах разработки ПМТ сведения об особо охраняемых природных территориях отсутствуют.
- Проект межевания не предусматривает 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 структуры 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 использования 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 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 введения в действие Жилищного кодекса РФ.
- В соответствии с приказом Министра 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 РД-30-201-08, принятой постановлением Госстроя России от 06.04.1998 г.№18-30 и с учетом фактического землепользования.

№	x	y
отм.16	392175,62	1386439,25
отм.17	392052,99	1386260,73

Ведомость координат точек утверждаемых красных линий

№	x	y
16	392224,22	1386474,63
17	392188,60	1386451,28
23	392185,89	1386447,24
24	392071,06	1386275,06
25	392051,10	1386246,01
26	392053,36	1386244,33

Ведомость координат точек красных линий (существующих)

№	x	y
16	392224,22	1386474,63
17	392188,60	1386451,28
19	391969,62	1386113,92
20	391913,25	1386034,61

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

14. Для постановки на кадастровый учет земельного участка, занимаемого модульной котельной (:615:3У1), сформированном в данном проекте межевания территории, необходимо провести кадастровые работы:

1-ый этап - Исправление ресторовской ошибки с КН 63:01:0253003:5.

2-ой этап - Образование земельного участка 63:01:0253003:615:3У1 путем раздела с сохранением исходного в измененных границах.

63:01:0253003:5 (по адресу: Самарская обл., г. Самара - по Смышляевскому шоссе, S=35 580,2 кв. м. ВРИ «данные отсутствуют», дата постановления на учет: 26.04.2007г.), (выписка из ЕГРН от 26.08.2021 г. № 992021413435178.)

63:01:0253003:615 (по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Кировский район, по Смышляевскому шоссе, S=27 525 кв. м. ВРИ «Для объектов общественно-делового значения», дата постановления на учет: 05.02.2013 г.), (выписка из ЕГРН от 26.08.2021 г. № 992021413468443.)

Для постановки кадастровый учет земельного участка, занимаемого многоквартирными жилыми домами (:3У1), сформированном в данном проекте межевания территории, необходимо провести кадастровые работы:

1-ый этап - Исправление ресторовской ошибки с КН 63:01:0253003:5.

2-ой этап - Образование земельного участка :3У1 путем объединения земельных участков с КН 63:01:0253003:611, 63:01:0253003:612.

63:01:0253003:611 (по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Кировский район, по Смышляевскому шоссе, на участке расположено здание (корпус 53 общежитие для малосемейных), S=1 111 кв. м. ВРИ «Для объектов общественно-делового значения», дата постановления на учет: 05.02.2013 г.), (выписка из ЕГРН от 17.10.2021 г. № 9920214244691757.)

63:01:0253003:612 (по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Кировский район, по Смышляевскому шоссе, S=3 433 кв. м. ВРИ «Для объектов общественно-делового значения», дата постановления на учет: 05.02.2013 г.), (выписка из ЕГРН от 17.10.2021 г. № 992021424469031.)

15. Границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов отсутствуют.

В соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г.№136-ФЗ, при образовании земельного участка :615:3У1 и :3У1 согласие собственника не требуется.

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

Перечень образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка в соответствии с проектом межевания	Площадь образуемого земельного участка (кв.м)	Кадастровые (условные) номера исходных земельных участков, из которых образуется земельный участок	Площадь исходных земельных участков (кв.м)	Примечания	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Способ образования земельного участка	Ресторовские ошибки в границе образуемого земельного участка
:615:3У1	136	:615:3У1-образование земельного участка 63:01:0253003:615:3У1 путем раздела земельного участка с КН 63:01:0253003:615 с сохранением исходного в измененных границах	136		3.1.1-предоставление коммунальных услуг (фактически занимаемый модульной котельной)	раздел земельного участка	63:01:0253003:5
:3У1	4544	63:01:0253003:611-земельные участки в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет 63:01:0253003:612-земельные участки в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет	1111 3 433	В том числе часть земельного участка :чу1 S=3652 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=892 кв.м.	2.6- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (фактически занимаемый многоквартирными жилыми домами)	объединение земельных участков	63:01:0253003:5

Ведомость координат точек отменяемых красных линий

№	x	y
отм.16	392175,62	1386439,25
отм.17	392052,99	1386260,73

Ведомость координат точек утверждаемых красных линий:

№	x	y
16	392224,22	1386474,63
17	392188,60	1386451,28
23	392185,89	1386447,24
24	392071,06	1386275,06
25	392051,10	1386246,01
26	392053,36	1386244,33

Ведомость координат точек красных линий (существующих):

№	x	y
15	392223,81	1386509,55
18	392049,27	1386226,77
19	391969,62	1386113,92
20	391913,25	1386034,61

УТВЕРЖДЕНО:

Глава городского округа Самара /Е.В. Лапушкина/

СОГЛАСОВАНО:

Руководитель Департамента градостроительства городского округа Самара /С.Н.Шанов/

Заместитель руководителя

Департамента градостроительства городского округа Самара /И.Б.Галахов/

Система координат кадастрового квартала, МСК-63				210709-2021/6-ПМТ(81)	
Изм.	Коп.уч.	Лист	№докум.	Дата	Подпись
Директор	Прилепин В.А.				
Нач.отдела	Мишустина Е.А.				
Кадастровый инженер	Гончарова С.И.				
Документация по планировке территории				Стадия	Лист
Утверждаемая часть				ПМТ	1.1
Чертёж межевания территории				М 1:1000	1
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.

В рамках подготовки ПМТ необходимо провести работы по разделу земельного участка с сохранением исходного в измененных границах в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет с КН 63:01:0253003:615 расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Кировский район, по Смышляевскому шоссе, площадь 27 525 кв. м., находится в собственности Российской Федерации. После образования 63:01:0253003:615:ЗУ1 провести смену ВРИ земельного участка с «Для строительства дома гостиничного типа» на «Предоставление коммунальных услуг» (ВРИ 3.1.1). Правилами землепользования и застройки предусмотрена смена вида разрешенного использования.

Земельный участок :615:ЗУ1, образуемый земельный участок с условным номером :615:ЗУ1, S=136 кв.м, ВРИ 3.1.1 – предоставление коммунальных услуг, образование земельного участка 63:01:0253003:615:ЗУ1 путем раздела земельного участка с КН 63:01:0253003:615 с сохранением исходного в измененных границах (фактически занимаемый модульной котельной). В границах образуемого земельного участка с условным номером :615:ЗУ1 расположен земельный участок с КН 63:01:0253003:5- реестровая ошибка (данный земельный участок сведения о котором содержатся в ЕГРН, отсутствуют сведения о ВРИ, категория земель не установлена, отсутствует собственник данного земельного участка. Земельный участок с КН 63:01:0253003:5 накладывается на земельный участок с КН 63:01:0253003:615, а следовательно и границу :615:ЗУ1).

№	X	Y
1	392176,93	1386496,78
2	392184,23	1386507,03
3	392192,96	1386501,34
4	392186,28	1386490,59
1	392176,93	1386496,78

Земельный участок :ЗУ1, образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ1, S=4544 кв.м, ВРИ 2.6- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован путем объединения земельного участка 63:01:0253003:611, 63:01:0253003:612 (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

№	X	Y	№	X	Y
1	392023,08	1386220,07	10	391963,28	1386257,53
2	392049,21	1386258,56	11	391961,61	1386255,08
3	391987,58	1386303,78	12	391962,29	1386254,61
4	391985,90	1386305,01	13	391958,54	1386249,48
5	391971,29	1386283,45	14	391963,29	1386245,98
6	391978,42	1386277,97	15	391961,86	1386243,98
7	391966,59	1386260,77	16	391964,99	1386241,81
8	391965,05	1386258,51	17	391965,59	1386242,62
9	391964,03	1386257,01	18	391979,05	1386232,85

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

Дополнительная информация

В ходе публичных слушаний 25.11.2021г. были изложены устные замечания администрации Кировского внутригородского района городского округа Самара, а именно:
- в утверждаемой части проекта межевания территории внести условные обозначения красных линий и точек красных линий (существующих).
Данное замечание учтено и исправлено.

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

						210709-2021/6-ПМТ(81)	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата		