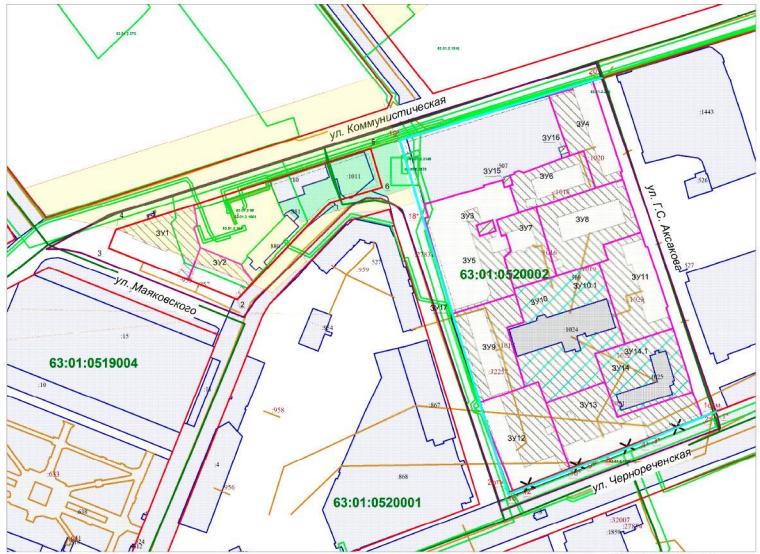
Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара

в границах улиц Коммунистическая, Г.С. Аксакова, Черноречeнская, Спортивная, Маяковского

Чертёж межевания



Масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы разработки проекта межевания территории
- красные линии (существующие)
- красные линии (утверждаемые)
- линии регулирования застройки (линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений)
- границы существующих земельных участков
- координаты точек красной линии
- граница кадастрового квартала
- существующие объекты капитального строительства, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
- существующие объекты капитального строительства (линейные объекты), в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет

Границы зон с особыми условиями использования территорий

- часть ЗУ для проезда и прохода к землям общего пользования неограниченного круга лиц
- зона, в отношении которой осуществлен государственный кадастровый учет

Объект культурного наследия - Церковно-школа Казанской иконы Божией Матери при бывшей Епархиальной богадельне им. Александра III

- границы земельного участка ОКН
- зона регулирования застройки ОКН
- охранная зона ОКН

Ведомость координат точек красных линий

№	X	Y
1*	387483,68	1373546,92
2*	387479,65	1373536,56
3*	387463,62	1373498,16
4*	387460,41	1373490,37
5*	387459,57	1373488,25
6*	387453,63	1373472,95
7*	387450,89	1373466,12
8*	387450,08	1373463,99
9*	387444,08	1373448,80
10*	387439,14	1373436,02
11*	387436,06	1373427,83
12*	387426,14	1373402,52
13*	387424,92	1373399,34
14*	387423,34	1373395,07
15*	387421,92	1373391,32
16*	387421,88	1373391,23
17*	387422,90	1373390,91
18*	387633,51	1373325,97
19*	387687,37	1373309,95
20*	387733,80	1373461,27

№	X	Y
1	387640,21	1373257,75
2	387567,56	1373188,49
3	387606,22	1373092,10
4	387620,03	1373097,70
5	387680,65	1373288,38
6	387651,75	1373297,01

Границы земельных участков в границах проекта межевания территорий

ЗУ1 образуемый земельный участок с условным №1, S=2262 кв.м, ВРИ 2.5 - среднеэтажная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена. (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом) В том числе часть земельного участка S = 1438 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования.

ЗУ2 образуемый земельный участок с условным №2, S=1074 кв.м, ВРИ 2.5 - среднеэтажная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена. (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом) В том числе часть земельного участка S = 552 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования.

ЗУ3 образуемый земельный участок с условным №3, S=107 кв.м, ВРИ 3.1 - коммунальное обслуживание, образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 63:01:0520002:509.

ЗУ4 образуемый земельный участок с условным №4, S=2285 кв.м, ВРИ 2.5 - среднеэтажная жилая застройка, образован путём раздела земельного участка с кадастровым номером 63:01:0520002:509 (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка S = 1221 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования.

ЗУ5 образуемый земельный участок с условным №5, S=4640 кв.м, ВРИ 2.5 - среднеэтажная жилая застройка, образован путём раздела земельного участка с кадастровым номером 63:01:0520002:509 (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка S = 1064 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования.

ЗУ6 образуемый земельный участок с условным №6, S=1712 кв.м, ВРИ 2.5 - среднеэтажная жилая застройка, образован путём раздела земельного участка с кадастровым номером 63:01:0520002:509 (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка S = 1094 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования.

ЗУ7 образуемый земельный участок с условным №7, S=1677 кв.м, ВРИ 2.1.1 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка, образован путём раздела земельного участка с кадастровым номером 63:01:0520002:509 (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка S = 1361 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования.

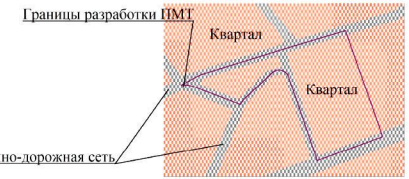
ЗУ8 образуемый земельный участок с условным №8, S=3382 кв.м, ВРИ 2.1.1 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка, образован путём раздела земельного участка с кадастровым номером 63:01:0520002:509 (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка S = 2586 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования.

ЗУ9 образуемый земельный участок с условным №9, S=2764 кв.м, ВРИ 2.5 - среднеэтажная жилая застройка, образован путём раздела земельного участка с кадастровым номером 63:01:0520002:509 (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка S = 1876 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования.

ЗУ10 образуемый земельный участок с условным №10, S=4238 кв.м, ВРИ 2.1.1 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка, образован путём раздела земельного участка с кадастровым номером 63:01:0520002:509. Земельный участок обеспечивает проход и проезд неограниченного круга лиц к землям общего пользования.

ЗУ10.1 образуемый земельный участок с условным №10.1, S=5986 кв.м, ВРИ 2.1.1 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка, образован путём объединения земельного участка с условным номером ЗУ №10, ВРИ 2.1.1 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка и земельного участка с кадастровым номером 63:01:0520002:1024 (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка S = 4238 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования.

Схема расположения существующих элементов планировочной структуры



ЗУ11 образуемый земельный участок с условным №11, S=2806 кв.м, ВРИ 2.1.1 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка, образован путём раздела земельного участка с кадастровым номером 63:01:0520002:509 (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка S = 1774 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования.

ЗУ12 образуемый земельный участок условным №12, S=3311 кв.м, ВРИ 2.1.1 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка, образован путём раздела земельного участка с кадастровым номером63:01:0520002:509 (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка S = 1840 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования.

ЗУ13 образуемый земельный участок с условным №13, S=3772 кв.м, ВРИ 2.1.1 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка, образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 63:01:0520002:509 (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка S = 2700 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования.

ЗУ14 образуемый земельный участок с условным №14, S=2257 кв.м, ВРИ 2.1.1 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка, образован путём раздела земельного участка с кадастровым номером 63:01:0520002:509 (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). Земельный участок обеспечивает проход и проезд неограниченного круга лиц к землям общего пользования.

ЗУ14.1 образуемый земельный участок с условным №14.1, S=3040 кв.м, ВРИ 2.1.1 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка, образован путём объединения земельного участка с условным номером ЗУ 14.ВРИ 2.1.1 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка, и земельного участка с кадастровым номером 63:01:0520002:1025 (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка S = 2257 кв.м для прохода и проезд неограниченного круга лиц к землям общего пользования.

ЗУ15 образуемый земельный участок с условным №15, S=45 кв.м, ВРИ 3.1 - коммунальное обслуживание, образован путём раздела земельного участка с кадастровым номером 63:01:0520002:509

ЗУ16 образуемый земельный участок с условным №16, S=32 кв.м, ВРИ 3.1 - коммунальное обслуживание, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

ЗУ17 образуемый земельный участок с условным №17, S=77 кв.м, ВРИ 12.0- земельные участки (территории) общего пользования, образован путём раздела земельного участка с кадастровым номером 63:01:0520002:509.

Границы проекта межевания территории

№	X	Y
1	387605,41	1373045,63
2	387631,29	1373092,85
3	387705,01	1373326,26
4	387745,10	1373457,40
5	387480,20	1373548,11
6	387471,42	1373550,04
7	387409,33	1373386,00
8	387417,62	1373384,10
9	387632,17	1373312,46
10	387638,44	1373306,99
11	387643,41	1373296,48
12	387643,99	1373285,39
13	387639,32	1373275,75
14	387567,21	1373202,18
15	387554,39	1373193,37
16	387602,68	1373071,53
17	387605,31	1373058,40
1	387605,41	1373045,63

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 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 расположен объекты культурного наследия - Церковь-школа Казанской иконы Божией Матери при бывшей Епархиальной богадельне им. Александра III
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 разрешённого 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 № д 23-4059 «О возможности расположения на земельном участке нескольких многоквартирных домов», отдельно стоящие многоквартирные дома, расположенные на одном земельном участке и объединённые 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 проведён государственный кадастровый учёт, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу закона с момента проведения государственного кадастрового учёта.
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 учётом 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.Красные линии в границах разработки проекта межевания устанавливаются и принимаются в соответствии со Схемой № 5, Генерального плана городского округа Самара, утверждённым Решением Городской думы от 20.03.2008 г. № 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 учётом фактического землепользования.
В связи с невозможностью обеспечения читаемости красных линий, по причине близкого расположения, ниже приводится порядок установления и отмены красных линий:
Порядок установления утверждаемых красных линий:
от т.1* до т.2*; от т.17* до т.20* - существующие красные линии в соответствии со Схемой № 5 Генерального плана городского округа самара, утверждённым решением Городской думы от 20.03.2008г. №539;
от т.2* до т.17* - утверждаемые красные линии по границе фактического землепользования.
Красные линии в соответствии со Схемой № 5 Генерального плана городского округа Самара, утверждённым Решением Городской думы от 20.03.2008 г. № 539 частично отменяются.
Координаты отменяемых красных линий:

№	X	Y
1 отм.	387479,65	1373536,56
2 отм.	387422,90	1373390,91

12. Перечень координат характерных точек границ земельных участков (территорий) включены в текстовую часть проекта межевания территории.

УТВЕРЖДЕНО:

Исполняющий обязанности главы городского округа Самара /В.А.Василенко/

СОГЛАСОВАНО:

Исполняющий обязанности руководителя Департамента градостроительства городского округа Самара /А.В.Борисов/

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

Система координат кадастрового квартала, МСК-63

							200646-2020/8-ПМТ (20)	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Проект межевания территории занимаемой многоквартирными жилыми домами в Городском округе Самара в границах улиц Коммунистическая, Г.С. Аксакова, Черноречeнская, Спортивная, Маяковского	
Рук.гр		Соловьев С.С.					Документация по планировке территории Утверждаемая часть	Стадия: ПМТ; Лист: 1; Листов: 1
Нач.отд		Черепанова Е.С.						
Разработал		Филимонова А.Н.					Чертеж межевания территории	МП г. Самары "Архитектурно-планировочное бюро"