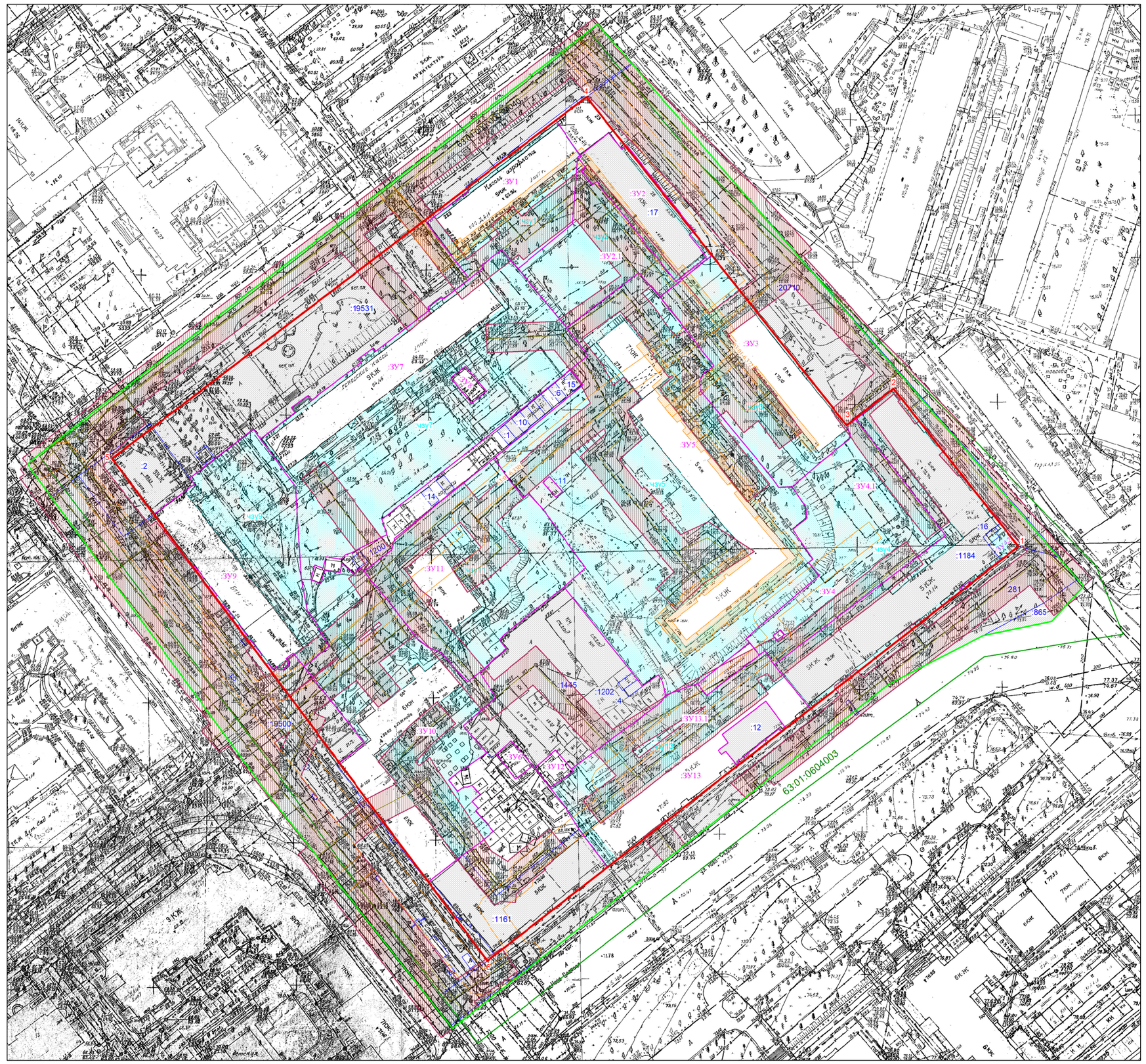
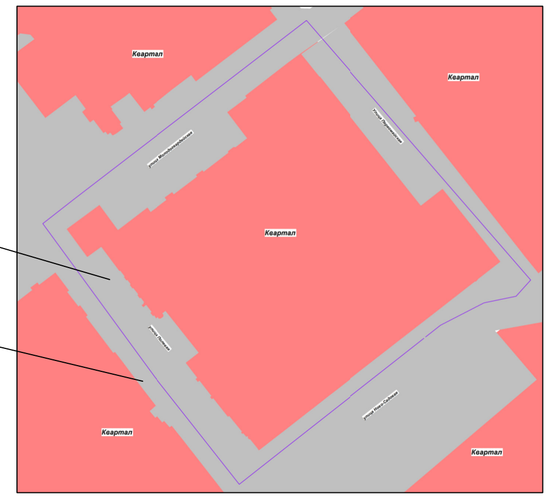
# Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара в границах улиц Молодогвардейской, Первомайской, Ново-Садовой, Полевой

## Материалы по обоснованию




**Масштаб 1:1000**

## Схема расположения существующих элементов планировочной структуры




## Границы земельных участков, относящихся по категории к землям населенных пунктов

**:ЗУ1** — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ1, S=1584 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= 818 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 766кв.м

**:ЗУ2** — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ2, S= 2225 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=1540 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 685 кв.м.

**:ЗУ2.1** — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ2.1, S=1354 кв.м, ВРИ 2.5- среднеэтажная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

**:ЗУ3** — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ3, S= 2324 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=1608 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 716 кв.м.

**:ЗУ4** — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ3, S= 2324 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=1608 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 716 кв.м.

**:ЗУ4.1** — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ4.1, S= 2382 кв.м, ВРИ 2.5- среднеэтажная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

**:ЗУ4.2** — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ4.2, S= 61 кв.м, ВРИ 2.5- среднеэтажная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

**:ЗУ5** — образуемый земельный участок с условным :ЗУ5, S= 8717 кв.м, ВРИ 2.5-среднеэтажная жилая застройка, о образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка S= 6966 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 1751 кв.м.

**:ЗУ6** — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ6, S=82 кв.м, ВРИ 3.1.1 - предоставление коммунальных услуг, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

**:ЗУ7** — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ7, S=5498 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 S= 4179 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 1319 кв.м.

**:ЗУ8** — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ8, S= 76 кв.м, ВРИ 3.1.1 - предоставление коммунальных услуг, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

**:ЗУ9** — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ 9, S= 2611 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=1699 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 912 кв.м.

**:ЗУ10** — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ10, S=3957 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=2774 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 1183 кв.м.

**:ЗУ11** — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ11, S=3114 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 S= 2666 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 448 кв.м.

**:ЗУ12** — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ12, S= 90 кв.м, ВРИ 3.1.1 - предоставление коммунальных услуг, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена..

**:ЗУ13** — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ13, S= 2851 кв.м, ВРИ 12.5- среднеэтажная жилая застройка, образован путем объединения земельного участка с КН 63:01:0604003:12 и :ЗУ13.1. В том числе часть земельного участка S= 1604 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 1247 кв.м.

**:ЗУ13.1** — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ4.1, S= 2623 кв.м, ВРИ 2.5- среднеэтажная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

**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: 63:01-6.3721, 63:01-6.3714, 63:01-6.3301, 63:01-6.3958. Граница проектирования полностью располагается в зонах с особыми условиями использования территории: 63:00-6.391, 63:00-6.390, 63:00-6.109.
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.
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.

В связи с невозможностью обеспечения читаемости красных линий, по причине близкого расположения, ниже приводится порядок установления и отмены красных линий.

Координаты установления утверждаемых красных линий в границах улиц Молодогвардейской, Первомайской, Ново-Садовой, Полевой:

От т.1 до т.3, от т.8 до т.10 - в соответствии со Схемой №5. Генерального плана городского округа Самара, утвержденным Решением городской Думы от 20.03.2008г.№539;

От т.3 до т.7 - утверждаемая красная линия.

Красные линии в соответствии со Схемой №5 Генерального плана городского округа Самара, утвержденным решением городской Думы от 20.03.2008 г.№539 частично отменяются.

Координаты красных линий:

| № | X | Y |
|---|---|---|
| 1 | 388856,53 | 1373141,739 |
| 2 | 388911,98 | 1373097,832 |
| 3 | 388899,09 | 1373081,318 |
| 4 | 388967,13 | 1373027,447 |
| 5 | 388967,38 | 1373027,77 |
| 6 | 388997,41 | 1373004,11 |
| 7 | 388997,10 | 1373003,716 |
| 8 | 389014,41 | 1372990,008 |
| 9 | 388887,40 | 1372823,205 |
| 10 | 388710,92 | 1372955,115 |
| 1 | 388856,53 | 1373141,739 |

12.В границах разработки ПМТ присутствуют границы утвержденной документации по планировке территории в соответствии с распоряжением №41 от 19.02.2020 (внесение изменений №212-р от 07.05.2021) «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) в отношении авт.дороги общего пользования рег.значения в СО ул Ново-Садовой (от ул.Полевой до пр.Кирова)».

14. Для постановки на кадастровый учет земельных участков занимаемых многоквартирными жилыми домами (:ЗУ2, :ЗУ4), сформированными в данном проекте межевания территории, необходимо провести работы по объединению образуемых земельных участков: :ЗУ2.1, :ЗУ4.1, с земельными участками, сведения о которых содержатся в ЕГРН:

63:01:0604003:17 (по адресу: Российская Федерация, Самарская обл, г Самара, р-н Октябрьский, ул Первомайская, 25, S=871 кв.м, ВРИ «Для многоквартирной застройки», дата постановки на кадастровый учет 22.08.2006 г., дата внесения изменений 09.04.2021 г.), (выписка из ЕГРН от 05.08.2021 №99/2021/409335909 );

63:01:0604003:1184 (по адресу: Самарская область, город Самара, Октябрьский район, улица Ново-Садовая/Первомайская, дом № 6/29, S=2 581 кв.м, ВРИ «Для многоквартирной застройки», дата постановки на кадастровый учет 07.02.2012 г., дата внесения изменений 14.01.2021 г.),(выписка из ЕГРН от 05.08.2021 №99/2021/409351043 ).

63:01:0604003:16 (по адресу: Самарская обл, г Самара, р-н Октябрьский, ул Ново-Садовая, 6, S=2 581 кв.м, ВРИ «Под иными объектами специального назначения», дата внесения изменений 14.01.2021 г.),(выписка из ЕГРН от 05.08.2021 №99/2021/409351043 ).

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

## Условные обозначения:

- граница разработки проекта межевания
- линии регулировки 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
- ЗУ1 — граница образуемых и изменяемых земельных участков
- красные линии отменяемые
- часть ЗУ для проезда и прохода неограниченного круга лиц к землям общего пользования
- граница кадастрового квартала
- граница существующей красной линии
- 1 — координаты точек красной линии
- граница утверждаемой красной линии
- 63:01:0604003 — номер кадастрового квартала
- 63:01:0604003:1445 — кадастровый номер земельного участка, в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет
- 63:01-6.1928 — кадастровый номер зоны с особыми условиями территории, в отношении которой осуществлен государственный кадастровый учет
- 1 — номер координаты утверждаемой красной линии
- объекты капитального строительства (линейные объекты), в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
- проектируемые границы зон с особыми условиями использования территории
- границы зон с особыми условиями территории в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет

## Границы проекта межевания территории

| № | x | y |
|---|---|---|
| 1 | 388885,44 | 1372793,40 |
| 2 | 388903,76 | 1372816,79 |
| 3 | 389039,98 | 1372993,89 |
| 4 | 388842,58 | 1373164,64 |
| 5 | 388830,23 | 1373153,55 |
| 6 | 388825,19 | 1373129,32 |
| 7 | 388808,20 | 1373096,28 |
| 8 | 388687,24 | 1372942,81 |
| 9 | 388769,11 | 1372878,36 |
| 1 | 388885,44 | 1372793,40 |

## Ведомость координат точек красных линий

| № | X | Y |
|---|---|---|
| 1 | 388856,53 | 1373141,739 |
| 2 | 388911,98 | 1373097,832 |
| 3 | 388899,09 | 1373081,318 |
| 4 | 388967,13 | 1373027,447 |
| 5 | 388967,38 | 1373027,77 |
| 6 | 388997,41 | 1373004,11 |
| 7 | 388997,10 | 1373003,716 |
| 8 | 389014,41 | 1372990,008 |
| 9 | 388887,40 | 1372823,205 |
| 10 | 388710,92 | 1372955,115 |
| 1 | 388856,53 | 1373141,739 |

Система координат кадастрового квартала , МСК-63

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 210709-2021/6-ПМТ(4) | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | | Проект межевания территории , занимаемой многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара в границах улиц Молодогвардейской , Первомайской , Ново-Садовой, Полевой | | |
| Директор | | Прилепин В.А. | | | | Документация по планировке территории Материалы по обоснованию | Стадия | Лист | Листов |
| Нач.отдела | | Мишустина Е.А. | | | | | ПМТ | 1.2 | 1 |
| Кадастровый инженер | | Гончарова С.М. | | | | | | | |
| | | | | | | Материалы по обоснованию М 1:1000 | ООО "ГЕОЗЕМСТРОЙ" | | |