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

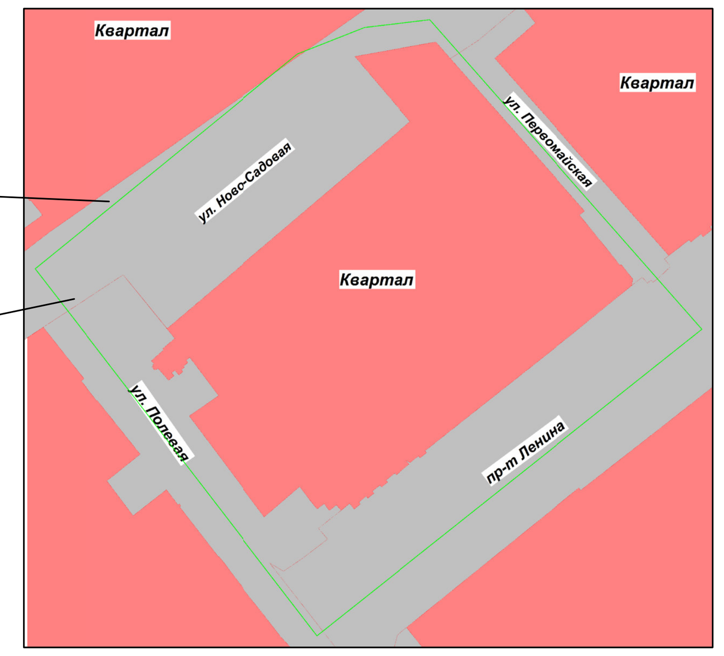
Материалы по обоснованию

Масштаб 1:1000

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
- границы зон с особыми условиями территории в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
- проектируемые границы зон с особыми условиями использования территории
- существующие объекты капитального строительства, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
- часть ЗУ для проезда и прохода неограниченного круга лиц к землям общего пользования
- граница кадастрового квартала
- объекты капитального строительства (линейные объекты), в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
- граница существующей красной линии
- 1 - координаты точек красной линии
- 1 - номер координаты утверждаемой красной линии
- красные линии отменяемые
- граница утверждаемой красной линии
- 63:01:0607001 - номер кадастрового квартала
- 63:01:0607001:4 - кадастровый номер земельного участка, в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет
- 63:01-6.3301 - кадастровый номер зоны с особыми условиями территории, в отношении которой осуществлен государственный кадастровый учет
- 63:01:0607001:1284 - кадастровый номер объекта капитального строительства, в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет

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= 3779 кв.м, ВРИ 2.6- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован путем объединения земельного участка с КН 63:01:0607001:4 и :ЗУ1.1 (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чзу1 S= 2718 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования.Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 1061 кв.м.

ЗУ1.1 — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ1.1, S=2498 кв.м, ВРИ 2.6- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена. (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

ЗУ2 — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ2, S=8485 кв.м, ВРИ 2.6- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован путем объединения земельного участка с КН 63:01:0607001:18, :ЗУ2.1, :ЗУ2.2, :ЗУ2.3 и :ЗУ2.4 (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чзу2 S=4729 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 3756 кв.м.

ЗУ2.1 — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ2.1, S=3374 кв.м, ВРИ 2.6- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена. (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

ЗУ2.2 — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ2.2, S=127 кв.м, ВРИ 2.6- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена. (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

:ЗУ2.3 — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ2.3, S=123 кв.м, ВРИ 2.6- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена. (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

:ЗУ2.4 — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ2.4, S=71 кв.м, ВРИ 2.6- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена. (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

:ЗУ3 — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ3, S= 1763 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 :чзу3 S= 938 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования .

:ЗУ4 — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ4, S= 116 кв.м, ВРИ 3.1.1 - предоставление коммунальных услуг, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

:ЗУ5 — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ5, S= 84 кв.м, ВРИ 3.1.1 - предоставление коммунальных услуг, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

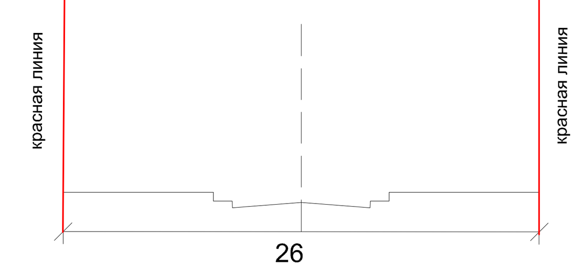
Границы проекта межевания территории

№	X	Y
1	388682,09	1372953,65
2	388805,61	1373104,48
3	388820,83	1373142,97
4	388825,35	1373180,56
5	388647,29	1373336,90
6	388470,99	1373115,73
1	388682,09	1372953,65

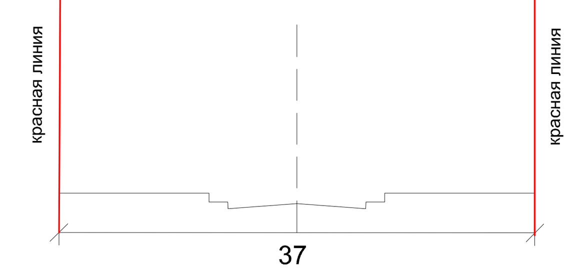
Ведомость координат точек красных линий

№	X	Y
1	388766,42	1373164,83
2	388653,28	1373032,88
3	388636,99	1373013,89
4	388627,29	1373021,63
5	388626,76	1373021,01
6	388626,37	1373021,36
7	388625,68	1373020,57
8	388623,78	1373022,24
9	388624,48	1373023,03
10	388624,08	1373023,36
11	388624,52	1373023,86
12	388530,16	1373099,19
13	388532,33	1373130,63
14	388669,78	1373303,11
15	388677,33	1373296,57
16	388684,55	1373290,61
17	388717,14	1373262,10
18	388718,87	1373263,83
19	388788,52	1373203,12
20	388794,81	1373197,93

Поперечный профиль улицы Первомайская



Поперечный профиль улицы Полевая



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: 63:01-6.3301, 63:01-6.2920, 63:01-6.1573, 63:01-6.3579, 63:01-6.3748, 63:01-6.3577, 63:01-6.1926, 63:01-6.1014, 63:01-6.3001. 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 Полевая и Первомайская:

От т.1 до т.3, от т.12 до т.15, от т.17 до т.20 - в соответствии со Схемой №5. Генерального плана городского округа Самара, утвержденным Решением городской Думы от 20.03.2008г.№539;

От т.3 до т.12, от т.15 до т.17- 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 утверждаемых красных линий:

№	X	Y
1	388766,42	1373164,83
2	388653,28	1373032,88
3	388636,99	1373013,89
4	388627,29	1373021,63
5	388626,76	1373021,01
6	388626,37	1373021,36
7	388625,68	1373020,57
8	388623,78	1373022,24
9	388624,48	1373023,03
10	388624,08	1373023,36
11	388624,52	1373023,86
12	388530,16	1373099,19
13	388532,33	1373130,63
14	388669,78	1373303,11
15	388677,33	1373296,57
16	388684,55	1373290,61
17	388717,14	1373262,10
18	388718,87	1373263,83
19	388788,52	1373203,12
20	388794,81	1373197,93

12. Для постановки на кадастровый учет земельных участков, занимаемых многоквартирными жилыми домами (:ЗУ1, :ЗУ2), сформированными в данном проекте межевания территории, необходимо провести работы по объединению образуемых земельных участков: :ЗУ1, :ЗУ2 с земельными участками, сведения о которых содержатся в ЕГРН:

63:01:0607001:4 (по адресу: Российская Федерация, Самарская обл, г. Самара, Октябрьский р-он, ул. Ново-Садовая, 1, S=1280 кв.м, ВРИ «Под жилой дом со встроенным помещением техноторгового центра», дата постановки на кадастровый учет 30.08.2003 г., дата внесения изменений 09.01.2021г.). (выписка из ЕГРН от 05.08.2021 №99/2021/409237835);

63:01:0607001:18 (по адресу: Российская Федерация, Самарская обл, г Самара, р-н Октябрьский, пр-кт Ленина, 2А, S=4789 кв.м, ВРИ «под жилым зданием со встроенным нежилым помещением (литера А), используемым под магазин; пристроенным нежилым помещением, используемым под магазин», дата постановки на кадастровый учет 22.06.2005 г., дата внесения изменений 21.04.2021 г.). (выписка из ЕГРН от 05.08.2021 №99/2021/409243402);

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

Система координат кадастрового квартала, МСК-63

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	210709-2021/6-ПМТ(32)		
						Проект межевания территории , занимаемой многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара в границах Полевой, Ново-Садовой, Первомайской, проспекта Ленина		
Директор		Прилепин В.А.				Документация по планировке территории Материалы по обоснованию	Стадия ПМТ	Лист 1.2 / Листов 1
Нач.отдела		Мишустина Е.А.						
Кадастровый инженер		Гончарова С.М.						
						Материалы по обоснованию М 1:1000	ООО "ГЕОЗЕМСТРОЙ"	

«ГЕОЗЕМСТРОЙ» Россия Воронеж ОГРН 1023601534990

Кадастровый инженер Гончарова Светлана Михайловна 153-651-015 41 36-15-697