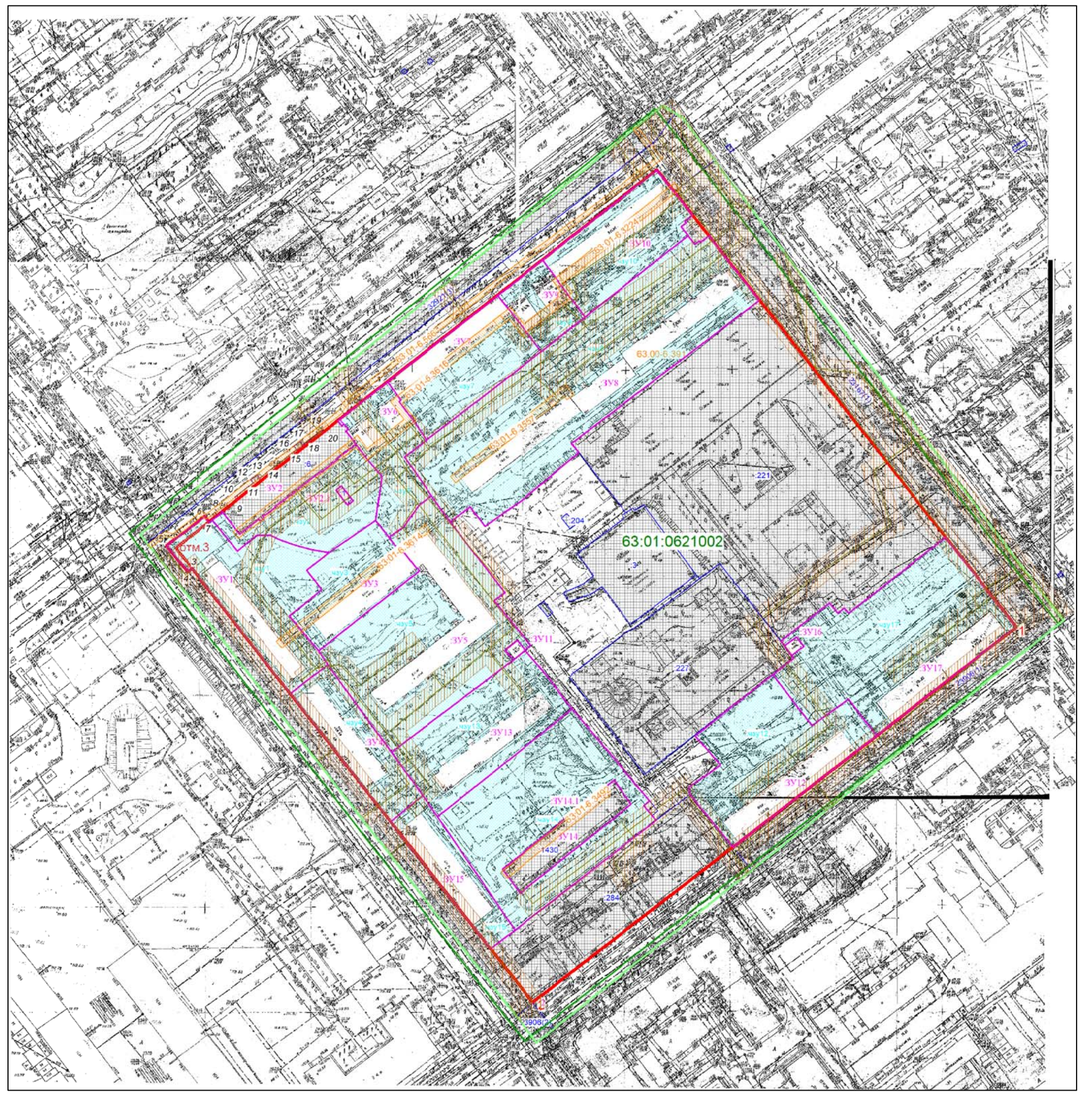
Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара в границах улиц Мичурина, Ерошевского, Гая, Николая Панова

С
З
В
Ю

Материалы по обоснованию



Масштаб 1:2000

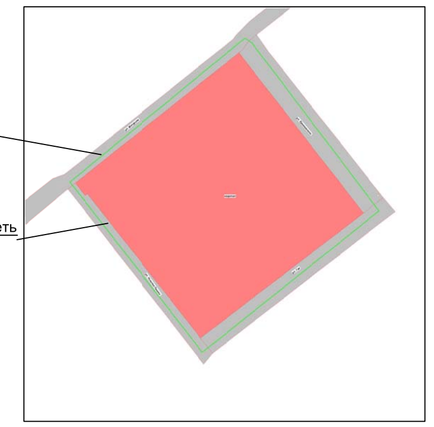
Границы проекта межевания территории

№	X	У
1	389278,32	1375483,62
2	389513,95	1378521,02
3	389712,91	1375542,22
4	389707,06	1375551,59
5	389474,01	1375727,98
1	389278,32	1375483,62

Ведомость координат утверждаемых точек красных линий

№	X	Y
1	389470,94	1375706,46
2	389296,96	1375481,77
3	389498,22	1375323,73
4	389496,61	1375321,87
5	389508,78	1375311,91
6	389522,44	1375329,75
7	389519,91	1375331,71
8	389524,79	1375337,51
9	389530,19	1375344,48
10	389531,26	1375343,66
11	389537,88	1375352,19
12	389539,38	1375351,03
13	389541,66	1375353,97
14	389540,16	1375355,14
15	389553,39	1375372,18
16	389554,93	1375370,99
17	389557,24	1375373,95
18	389555,69	1375375,15
19	389562,32	1375383,70
20	389561,33	1375384,48
21	389683,08	1375539,57
1	389470,94	1375706,46

Схема расположения существующих элементов планировочной структуры



Границы земельных участков, относящихся по категории к землям населенных пунктов

:ЗУ1 образуемый земельный участок с условным :ЗУ1, S= 2814 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= 2093 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 721 кв.м.

:ЗУ2 образуемый земельный участок с условным :ЗУ2, S= 2772 кв.м, ВРИ 2.5-среднеэтажная жилая застройка, образован путем объединения земельного участка с КН 63:01:0621002:6 и :ЗУ2.1 (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка S= 1746 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 1026 кв.м.

:ЗУ2.1 образуемый земельный участок с условным :ЗУ2.1, S= 1746 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 :ЗУ3, S= 1680 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= 1032 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 648 кв.м.

:ЗУ4 образуемый земельный участок с условным :ЗУ4, S= 1547 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= 896 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 651 кв.м.

:ЗУ5 образуемый земельный участок с условным :ЗУ5, S= 5441 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= 4020 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 1421 кв.м.

:ЗУ6 образуемый земельный участок с условным :ЗУ6, S= 1448 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= 1122 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 326 кв.м.

:ЗУ7 образуемый земельный участок с условным :ЗУ7, S= 2164 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= 1477 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 687 кв.м.

:ЗУ8 образуемый земельный участок с условным :ЗУ8, S= 7753 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= 6073 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 1680 кв.м.

:ЗУ9 образуемый земельный участок с условным :ЗУ9, S= 864 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= 492 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 372 кв.м.

:ЗУ10 образуемый земельный участок с условным :ЗУ10, S= 2196 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= 1432 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 764 кв.м.

:ЗУ11 образуемый земельный участок с условным :ЗУ12, S= 42 кв.м, ВРИ 3.1.1 - предоставление коммунальных услуг, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

:ЗУ12 образуемый земельный участок с условным :ЗУ17, S= 3418 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=2536 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 882 кв.м.

:ЗУ13 образуемый земельный участок с условным :ЗУ13, S= 2839 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=2157 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 682 кв.м.

:ЗУ14 образуемый земельный участок с условным :ЗУ14, S= 5298 кв.м, ВРИ 2.5-среднеэтажная жилая застройка, образован путем объединения земельного участка с КН 63:01:0621002:1430 и :ЗУ14.1 (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка S=4376 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 922 кв.м.

:ЗУ14.1 образуемый земельный участок с условным :ЗУ14.1, S= 4376 кв.м, ВРИ 2.5-среднеэтажная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

:ЗУ15 образуемый земельный участок с условным :ЗУ15, S= 1265 кв.м, ВРИ 2.1.1- малоэтажная многоквартирная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый общежитием). В том числе часть земельного участка S=516 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 749 кв.м.

:ЗУ16 образуемый земельный участок с условным :ЗУ16, S= 40 кв.м, ВРИ 3.1.1 - предоставление коммунальных услуг, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

:ЗУ17 образуемый земельный участок с условным :ЗУ17, S= 5203 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=4297 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 906 кв.м.

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 находящихся в границе разрабатываемого проекта межевания, а именно: 63:01-6.3224, 63:01-6.3557, 63:01-6.3614, 63:01-6.3616, 63:01-6.3791, 63:01-6.3820, 63:01-6.3984, 63:01-6.566
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.

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

Координаты утверждаемых красных линий:

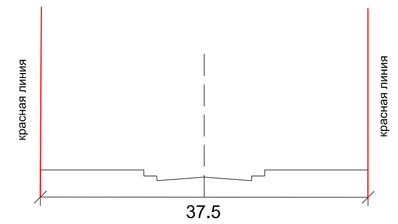
№	X	Y
1	389470,94	1375706,46
2	389296,96	1375481,77
3	389498,22	1375323,73
4	389496,61	1375321,87
5	389508,78	1375311,91
6	389522,44	1375329,75
7	389519,91	1375331,71
8	389524,79	1375337,51
9	389530,19	1375344,48
10	389531,26	1375343,66
11	389537,88	1375352,19
12	389539,38	1375351,03
13	389541,66	1375353,97
14	389540,16	1375355,14
15	389553,39	1375372,18
16	389554,93	1375370,99
17	389557,24	1375373,95
18	389555,69	1375375,15
19	389562,32	1375383,70
20	389561,33	1375384,48
21	389683,08	1375539,57
1	389470,94	1375706,46

12. В границах разработки ПМТ присутствуют границы утвержденной ДПТ (ППТ и ПМТ) в соответствии с постановлением №87 от 20.02.2017г «Об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) в городском округе Самара в целях размещения линейного объекта «Реконструкция улицы Мичурина в границах от проспекта Масленникова до улицы Врубеля в Октябрьском районе городского округа Самара».
13. Для постановки на кадастровый учет земельных участков занимаемых многоквартирными жилыми домами (:ЗУ2, :ЗУ14), сформированными в данном проекте межевания территории, необходимо провести работы по объединению образуемых земельных участков: :ЗУ2, :ЗУ14, с земельными участками, сведения о которых содержатся в ЕГРН:

63:01:0621002:6 (по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, ул. Мичурина, д. 137, S=1026 кв.м, ВРИ «Для многоквартирной застройки», дата постановки на кадастровый учет 20.11.2005 г., дата внесения изменений 27.04.2021 г.), границы которого не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства. (выписка из ЕГРН от 02.08.2021 №99/2021/408602796)

63:01:0621002:1430 (по адресу: Самарская область, город Самара, Октябрьский район, улица Николая Панова, дом № 44А, S=921 кв.м, ВРИ «Для многоквартирной застройки», дата постановки на кадастровый учет 18.09.2012 г., дата внесения изменений 10.01.2021 г.), границы которого не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства. (выписка из ЕГРН от 02.08.2021 №99/2021/408610251).

Поперечный профиль улицы Мичурина



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:

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

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

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
- :чзу1 - 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
- границы зон с особыми условиями территории в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
- объекты капитального строительства (линейные объекты), в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
- проектируемые границы зон с особыми условиями использования территории
- 63:01:0512003 - номер кадастрового квартала
- 63:01:0512003:1445 - 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
- 63:01:0512003:2081 - кадастровый номер объекта капитального строительства, в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет
- граница утверждаемой красной линии
- 1 - номер координаты утверждаемой красной линии
- красные линии отменяемые
- отм.1 - номер координаты отменяемой красной линии

Система координат кадастрового квартала, МСК-63

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	210709-2021/6-ПМТ(8)		
						Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара в границах улиц Мичурина, Ерошевского, Гая, Николая Панова		
Директор		Прилепин В.А.				Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Нач.отдела		Мишустина Е.А.					ПМТ	1,1	1
Кадастровый инженер		Гончарова С.М.							
						Чертёж межевания территории М 1:2000	ООО "ГЕОЗЕМСТРОЙ"		