

# Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара в границах улиц Врубеля, Гаражной, Третьего проезда, проспекта Карла Маркса

## Материалы по обоснованию

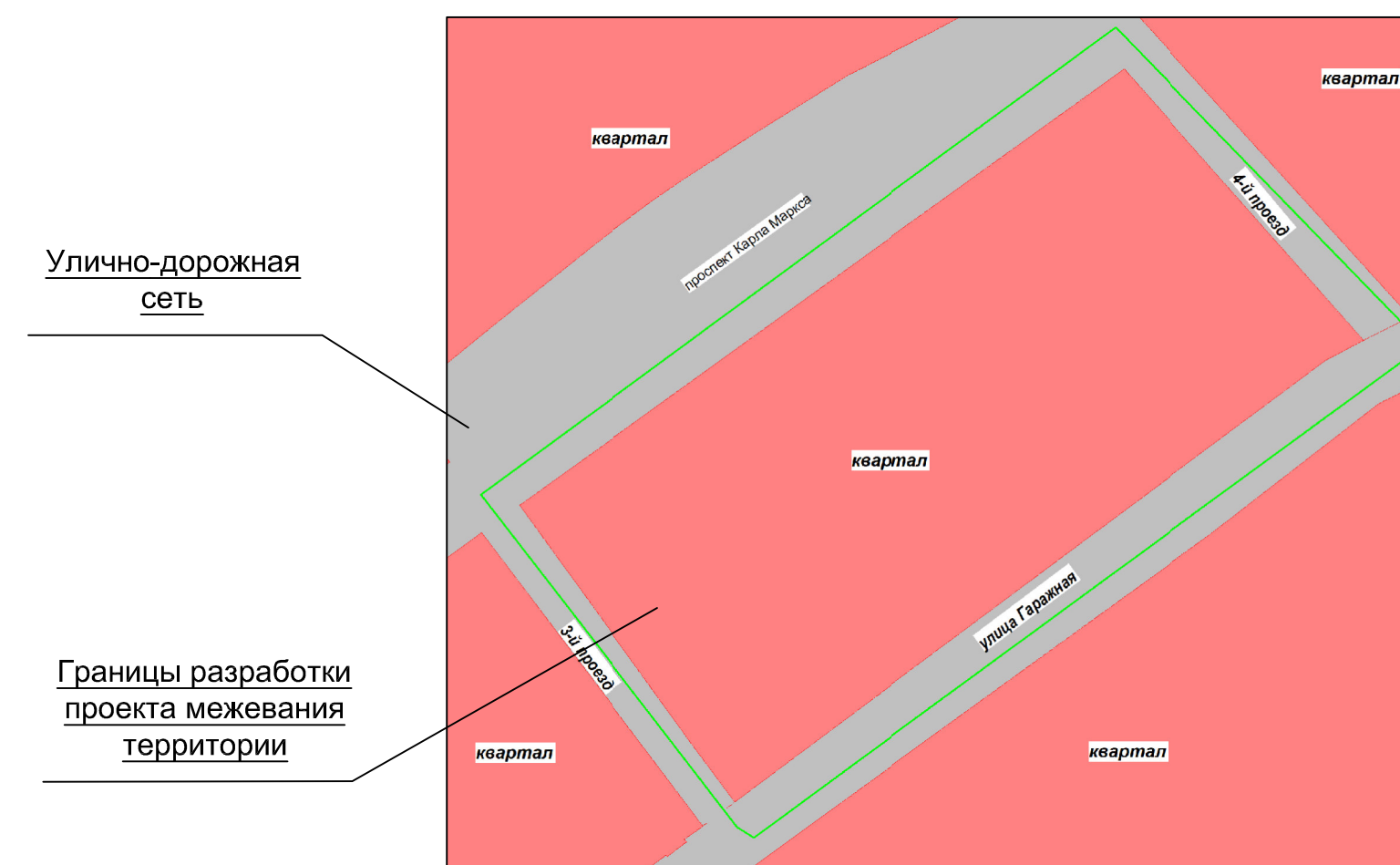


Масштаб 1:1000

### 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
- граница образуемых и изменяемых земельных участков
- границы зон с особыми условиями использования территории в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
- проектируемые границы зон с особыми условиями использования территории
- часть ЗУ для проезда и прохода неограниченного круга лиц к землям общего пользования
- граница кадастрового квартала
- граница существующей красной линии
- координаты точек красной линии
- существующие объекты капитального строительства, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
- объекты капитального строительства (линейные объекты), в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
- номер кадастрового квартала
- кадастровый номер земельного участка, в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет
- кадастровый номер зоны с особыми условиями территории, в отношении которой осуществлен государственный кадастровый учет
- кадастровый номер объекта капитального строительства, в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет

### Схема расположения существующих элементов планировочной структуры



### Границы проекта межевания территории

№	X	Y
1	389232,28	1376579,45
2	389418,95	1376833,08
3	389291,94	1376955,88
4	389095,34	1376688,45
5	389099,50	1376681,63
1	389232,28	1376579,45

### Ведомость координат точек красных линий

№	X	Y
1	1376925,04	389287,15
2	1376500,79	388972,18
3	1376411,00	389093,77
4	1376819,49	389392,14
1	1376925,04	389287,15

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

- 3/1** образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ1, S=1803 кв.м, ВРИ 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель государственной собственности на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чзУ1 S=1219 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=584 кв.м.
- 3/2** образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ2, S=4213 кв.м, ВРИ 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель государственной собственности на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чзУ2 S=3613 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=600 кв.м.
- 3/3** образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ3, S = 4666 кв.м, ВРИ 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель государственной собственности на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чзУ3 S = 4041 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=625 кв.м.
- 3/4** образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ4, S=4843 кв.м, ВРИ 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель государственной собственности на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чзУ4 S=4229 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=614 кв.м.
- 3/5** образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ5, S=2669 кв.м, ВРИ 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель государственной собственности на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чзУ5 S=2070 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=599 кв.м.
- 3/6** образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ6, S=6430 кв.м, ВРИ 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован путем объединения земельного участка с КН 63:01:0628001:694 и :ЗУ6.1 (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка S=5231 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=1199 кв.м.
- 3/6.1** образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ6.1, S = 4518 кв.м, ВРИ 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель государственной собственности на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).
- 3/7** образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ7, S=7418 кв.м, ВРИ 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован путем объединения земельного участка с КН 63:01:0628001:693 и :ЗУ7.1 (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чзУ7 S=1251 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=1251 кв.м.
- 3/7.1** образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ7.1, S = 5846 кв.м, ВРИ 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель государственной собственности на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).
- 3/8** образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ8, S=26 кв.м, ВРИ 3.1.1 - предоставление коммунальных услуг, образован из земель государственной собственности на которые не разграничена.

### 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 территории, в том числе охраняемые зоны соответствующих коммуникаций, по сведениям ЕГРН находятся в границе разрабатываемого проекта межевания, а именно: 63:01:6-2800, 63:01:6-3800, 63:01:6-3429. Граница проектирования полностью располагается в зонах с особыми условиями использования территории: 63:00-6.391, 63:00-6.390, 63:00-6.109.
- В границах разработки ПМТ объекты культурного наследия отсутствуют.
- В границах разработки ПМТ границы публичных сервитутов 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 системы территории проектирования.
- В соответствии со статьей 36 п.8 Градостроительного кодекса РФ: «Условиями использования территории являются: размеры и предельные параметры зон разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры зон, не соответствующих 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».
- В соответствии с письмом Министерства экономического развития РФ от 27.09.2011 № д23-4059 «О возможности расположения на земельном участке нескольких многоквартирных домов», отдельные stories многоквартирные дома, расположенные на одном земельном участке и объединенные общими инженерными коммуникациями, 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, права общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу закона с момента проведения государственного кадастрового учета.
- 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) площадок обслуживания 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 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 №18-30 и 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 имеют координаты:

№	X	Y
1	1376925,04	389287,15
2	1376500,79	388972,18
3	1376411,00	389093,77
4	1376819,49	389392,14
1	1376925,04	389287,15

- Для постановки на кадастровый учет земельных участков занимаемых многоквартирными жилыми домами (:ЗУ6, :ЗУ7), сформированными в данном проекте межевания территории, необходимо провести работы по объединению образуемых земельных участков :ЗУ6, :ЗУ7 с земельными участками, сведения о которых содержатся в ЕГРН:
  - 63:01:0628001:694 (по адресу: Самарская область, город Самара, Октябрьский район, улица Гаражная, дом № 20; S = 1912 кв.м., ВРИ «занимаемый многоквартирным жилым домом»), дата постановления на кадастровый учет 02.11.2011г., дата внесения изменений 08.01.2021г. (выписка из ЕГРН от 05.08.2021 № 99/2021/409247957);
  - 63:01:0628001:693 (по адресу: Самарская область, город Самара, Октябрьский район, улица Гаражная, дом № 18; S = 1574 кв.м., ВРИ «занимаемый многоквартирным жилым домом»), дата постановления на кадастровый учет 11.10.2011г., дата внесения изменений 08.01.2021г. (выписка из ЕГРН от 05.08.2021 № 99/2021/409301679).

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

210709-2021/6-ПМТ(14)				
№ п/п	Кол.уч.	Лист	Масш.	Площадь
Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара в границах улиц Врубеля, Гаражной, Третьего проезда, проспекта Карла Маркса				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Масш.	Площадь
Директор	Прилепин В.А.			
Начальник	Мамутова Е.А.			
Кадастровый инженер	Гончарова С.М.			
Документация по планировке территории				
Материалы по обоснованию М 1:1000				
Страна	Лист	Листа		
РФ	12	1		
ООО "ТЕОЗЕМСТРОЙ"				