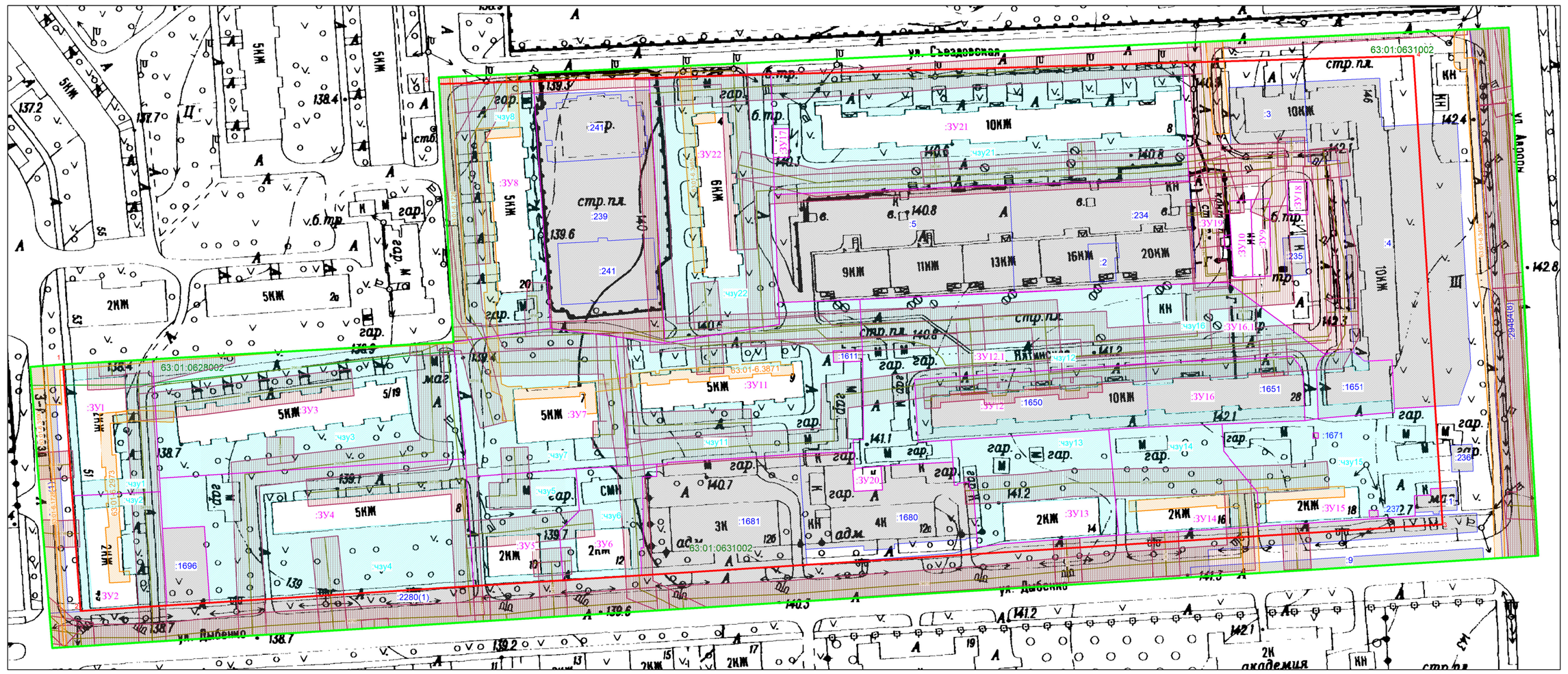
Проект межевания территории, занимаемой многоквартирнымижилыми домами в городском округе Самара в границах улиц Съездовской, Авроры, Дыбенко, Третьего проезда, улиц Ялтинской, Саранской

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
- часть ЗУ для проезда и прохода неограниченного круга лиц к землям общего пользования
- граница кадастрового квартала
- 63:01:0631002 — номер кадастрового квартала
- 63:01:0631002:1651 — кадастровый номер земельного участка, в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет
- граница существующей красной линии
- 1 — координаты точек красной линии
- объекты капитального строительства (линейные объекты), в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
- границы зон с особыми условиями использования территории
- 63:01-6.1928 — кадастровый номер зоны с особыми условиями территории, в отношении которой осуществлен государственный кадастровый учет
- 63:01:0714003:2081 — кадастровый номер объекта капитального строительства, в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет

Границы земельных участков, относящихся по категории к землям населенных пунктов

:ЗУ1 образуемый земельный участок с условным :ЗУ1, S= 1615 кв.м, ВРИ 2.1.1- малоэтажная многоквартирная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чзу1 S= 1014 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 601 кв.м

:ЗУ2 образуемый земельный участок с условным :ЗУ2, S= 1377 кв.м, ВРИ 2.1.1- малоэтажная многоквартирная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чзу2 S=826 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 551 кв.м.

:ЗУ3 образуемый земельный участок с условным :ЗУ3, S= 4934 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 :чзу3 S=3776 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=1158 кв.м.

:ЗУ4 образуемый земельный участок с условным :ЗУ4, S=4923 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 :чзу4 S=4076 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=847 кв.м.

:ЗУ5 образуемый земельный участок с условным :ЗУ5, S=1491 кв.м, ВРИ 2.1.1- малоэтажная многоквартирная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чзу5 S=1192 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 299 кв.м.

:ЗУ6 образуемый земельный участок с условным :ЗУ6, S=1139 кв.м, ВРИ 2.1.1- малоэтажная многоквартирная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чзу6 S=841 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=298 кв.м.

:ЗУ7 образуемый земельный участок с условным :ЗУ7, S=3053 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 :чзу7 S=2438 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=615 кв.м.

:ЗУ8 образуемый земельный участок с условным :ЗУ8, S=3331 кв.м, 2.5- среднеэтажная жилая застройка, образован из земель, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чзу8 S=2495 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=836 кв.м.

:ЗУ9 образуемый земельный участок с условным :ЗУ9, S=198 кв.м, ВРИ 3.1.1- Предоставление коммунальных услуг, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый тепловом пунктом).

:ЗУ10 образуемый земельный участок с условным :ЗУ10, S=214 кв.м, ВРИ 3.1.1- Предоставление коммунальных услуг, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый насосной станцией).

:ЗУ11 образуемый земельный участок с условным :ЗУ11, S=4380 кв.м, 2.5- среднеэтажная жилая застройка, образован из земель, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чзу11 S=3556 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=824 кв.м.

:ЗУ12 образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ12, S=5898 кв.м, ВРИ 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован путем объединения земельного участка с КП 63:01:0631002:1650 и :ЗУ12.1. В том числе часть земельного участка :чзу12 S=4943 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=955 кв.м.

:ЗУ12.1 образуемый земельный участок с условным :ЗУ12.1, S=3876 кв.м, ВРИ 2.6- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена

:ЗУ13 образуемый земельный участок с условным :ЗУ13, S=2166 кв.м, ВРИ 2.1.1- малоэтажная многоквартирная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чзу13 S=1670 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=496 кв.м.

:ЗУ14 образуемый земельный участок с условным :ЗУ14, S=1855 кв.м, ВРИ 2.1.1- малоэтажная многоквартирная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чзу14 S=1441 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=414 кв.м.

:ЗУ15 образуемый земельный участок с условным :ЗУ15, S=2743 кв.м, ВРИ 2.1.1- малоэтажная многоквартирная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чзу15 S=2365 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=378 кв.м.

:ЗУ16 образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ16, S=3528 кв.м, ВРИ 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован путем объединения земельного участка с КП 63:01:0631002:1651 и :ЗУ16.1. В том числе часть земельного участка :чзу16 S=2491 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=1037 кв.м

:ЗУ16.1 образуемый земельный участок с условным :ЗУ16.1, S= 1546 кв.м, ВРИ 2.6 - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

:ЗУ17 образуемый земельный участок с условным :ЗУ17, S=59 кв.м, ВРИ 3.1.1- Предоставление коммунальных услуг, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена(фактически занимаемый трансформаторной подстанцией).

:ЗУ18 образуемый земельный участок с условным :ЗУ18, S=92 кв.м, ВРИ 3.1.1- Предоставление коммунальных услуг, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый трансформаторной подстанцией).

:ЗУ19 образуемый земельный участок с условным :ЗУ19, S=14 кв.м, ВРИ 3.1.1- Предоставление коммунальных услуг, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый газораспределительным пунктом (ГРП).

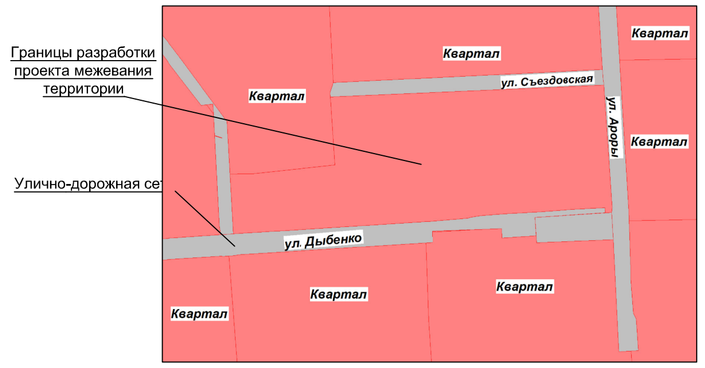
:ЗУ20 образуемый земельный участок с условным :ЗУ20, S= 91 кв.м, ВРИ 3.1.1- Предоставление коммунальных услуг, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый трансформаторной подстанцией).

:ЗУ21 образуемый земельный участок с условным :ЗУ21, S=6639 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 :чзу21 S=4970 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=1669 кв.м

:ЗУ22 образуемый земельный участок с условным :ЗУ22, S=4198 кв.м, ВРИ 2.5 - среднеэтажная жилая застройка, образован из земель, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).В том числе часть земельного участка :чзу22 S=3373 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S=825 кв.м

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

Схема расположения существующих элементов планировочной структуры



Границы проекта межевания территории

№	X	Y
1	388986.70	1376960.13
2	389005.18	1377356.62
3	388809.57	1377367.50
4	388775.32	1376816.83
5	388879.48	1376808.50
6	388880.39	1376820.72
7	388888.70	1376965.48
1	388986.70	1376960.13

Ведомость координат точек красных линий

1	388984,23	1376960,23
2	388994,64	1377321,31
3	388821,13	1377332,07
4	388789,05	1376827,22
5	388880,39	1376820,72

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: 63:01-6.1728, 63:01-6.1344, 63:01-6.1305, 63:01-6.1441, 63:01-6.2973, 63:01-6.3202, 63:01-6.3428, 63:01-6.3465, 63:01-6.3482, 63:01-6.3590, 63:01-6.3871. 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 нормальное 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 и границы 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 имеют координаты:

1	388984,23	1376960,23
2	388994,64	1377321,31
3	388821,13	1377332,07
4	388789,05	1376827,22
5	388880,39	1376820,72

12. В границах разработки ПМТ отсутствуют образуемые земельные участки, которые отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.
13. Для постановки на кадастровый учет земельного участка занимаемого многоквартирным жилым домом :ЗУ12, сформированным в данном проекте межевания территории, необходимо провести работы по объединению образуемого земельного участка :ЗУ12.1 с земельным участком, 63:01:0631002:1650 (по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, улица Ялтинская, дом № 28А, S=2 011 кв.м, ВРИ «Для многоквартирной застройки», дата постановки на кадастровый учет 16.01.2012г., дата внесения изменений 09.01.2021 г.), сведения о котором содержатся в ЕГРН (выписка из ЕГРН от 18.08.2021 №99/2021/411616033);

Для постановки на кадастровый учет земельного участка занимаемого многоквартирным жилым домом :ЗУ16, сформированным в данном проекте межевания территории, необходимо провести работы по объединению образуемого земельного участка :ЗУ16.1 с земельным участком 63:01:0631002:1651 (по адресу: Самарская область, город Самара, Октябрьский район, улица Ялтинская, дом № 28 Б, S=1 982 кв.м, ВРИ «Для иных видов жилой застройки», дата постановки на кадастровый учет 16.01.2012г., дата внесения изменений 09.01.2021 г.), , сведения о котором содержатся в ЕГРН (выписка из ЕГРН от 19.08.2021 №99/2021/411689251);

Система координат кадастрового квартала , МСК-63

							210709-2021/6-ПМТ(35)	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			
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"		

Проект межевания территории, занимаемой многоквартирнымижилыми домами в городском округе Самара в границах улиц Съездовской, Авроры, Дыбенко, Третьего проезда, улиц Ялтинской, Саранской