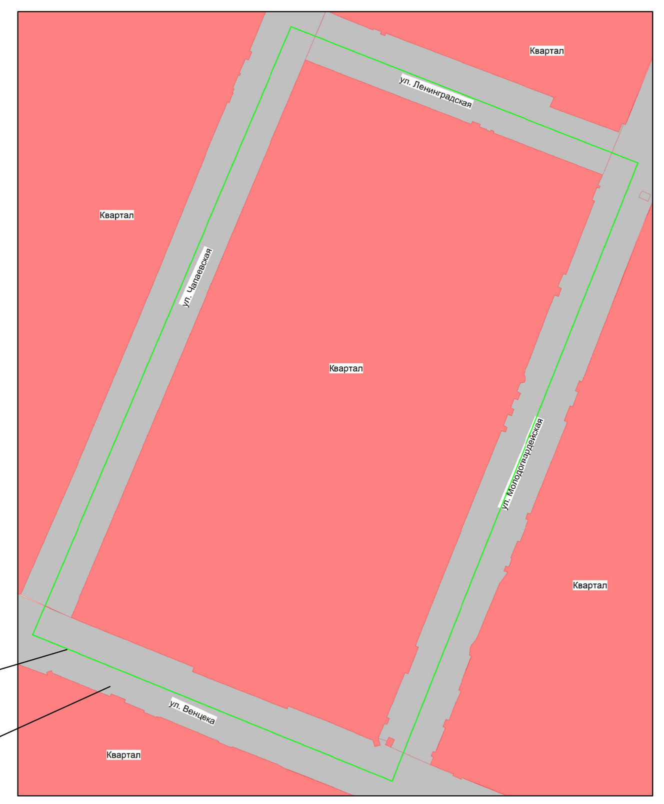
Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара в границах улиц Чапаевской, Ленинградской, Молодогвардейской, Венцека

Чертёж межевания территории

Масштаб 1:1000

Схема расположения существующих элементов планировочной структуры



Границы разработки проекта межевания территории

Улично-дорожная сеть

Границы проекта межевания территории

№	X	Y
1	386609,49	1370977,47
2	386549,65	1371129,82
3	386278,11	1371021,91
4	386342,31	1370863,92
1	386609,49	1370977,47

Ведомость координат утверждаемых красных линий

№	X	Y
4	386594,75	1370983,76
5	386566,55	1371056,68
6	386567,95	1371057,17
7	386566,63	1371060,61
8	386565,51	1371060,29
9	386564,33	1371063,43
10	386564,09	1371063,34
11	386563,48	1371064,93
12	386564,15	1371065,19
13	386563,56	1371066,78
14	386562,86	1371066,52
15	386560,15	1371073,44
1	386544,28	1371114,24
16	386539,81	1371112,47
17	386539,41	1371113,31
18	386538,51	1371112,92
19	386538,79	1371112,07
20	386533,32	1371109,91
21	386532,99	1371110,85
22	386500,55	1371098,33
23	386500,96	1371097,12
24	386495,31	1371094,89
25	386494,43	1371096,40
26	386490,93	1371095,04
27	386491,53	1371093,39
28	386456,86	1371079,69
29	386455,09	1371080,56
30	386453,30	1371079,92
31	386453,03	1371078,17
32	386449,21	1371076,66
33	386448,51	1371078,21
34	386445,55	1371077,03
35	386446,12	1371075,44
36	386442,05	1371073,84
37	386441,45	1371075,30
38	386438,55	1371074,25
39	386439,18	1371072,70
40	386434,29	1371070,77
41	386433,57	1371072,41
42	386431,40	1371071,61
43	386432,00	1371069,86
44	386337,39	1371032,47
45	386337,00	1371033,49
46	386325,15	1371028,94
47	386325,54	1371027,78
48	386305,89	1371020,02
49	386305,57	1371020,75
50	386303,01	1371019,57
51	386303,24	1371018,97
2	386296,05	1371016,13
52	386293,92	1371016,68
53	386293,22	1371014,27
54	386295,59	1371013,56
55	386310,81	1370976,14
56	386309,76	1370975,73
57	386326,17	1370933,92
58	386327,74	1370934,55
3	386349,68	1370880,62
4	386594,75	1370983,76

Границы земельных участков, относящихся по категории к землям населенных пунктов

ЗУ1 — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ1, S= 455 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= 61 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 394 кв.м.

ЗУ2 — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ2, S= 1277 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 :чзу2.1 S= 216 кв.м и :чзу2.2 S=92 для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 969 кв.м.

:ЗУ3 — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ3, S= 672 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 :чзу3 S= 386 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 286 кв.м.

:ЗУ4 — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ4, S= 1418 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 :чзу4 S= 936 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 482 кв.м.

:ЗУ5 — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ5, S= 874 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= 586 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 288 кв.м.

:ЗУ6 — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ6, S= 656 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= 223 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 433 кв.м.

:ЗУ7 — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ7, S= 623 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 :чзу7 S= 344 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 279 кв.м.

:ЗУ8 — образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ8, S= 1504 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 :чзу8 S= 640 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 864 кв.м.

:904 — земельный участок в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет, S= 2 728 кв.м, ВРИ - Для многоквартирной застройки (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). Провести смену ВРИ земельного участка с «Для многоквартирной застройки (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом)» на 2.1.1- малоэтажная многоквартирная жилая застройка. Правилами землепользования и застройки предусмотрена смена вида разрешенного использования.

:2 — земельный участок в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет, S= 1 016,5 кв.м, ВРИ - Для объектов жилой застройки (под жилой дом со встроенным помещением магазина). Провести смену ВРИ земельного участка с «Для объектов жилой застройки (под жилой дом со встроенным помещением магазина)» на 2.1.1- малоэтажная многоквартирная жилая застройка. Правилами землепользования и застройки предусмотрена смена вида разрешенного использования.

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: 63:01-8.147, 63:01-8.100, 63:01-8.98, 63:01-8.35, 63:01-6.621, 63:01-6.530, 63:01-6.394, 63:01-6.143, 63:01-6.669, 63:01-6.172, 63:01-6.105, 63:01-6.544, 63:01-6.395, 63:01-6.574, 63:01-6.527, 63:01-6.493, 63:01-6.655, 63:01-6.2324, 63:01-6.1552. Граница проектирования полностью располагается в зонах с особыми условиями использования территории: 63:01-6.1590, 63:01-6.417, 63:01-6.72.
3. В границах разработки ПМТ присутствуют объекты культурного наследия:

1) - «Дом Пермяковой» - расположенный по адресу г. Самара, ул. Молодогвардейская, 70 - время создания - 1900 г., вид объекта - памятник градостроительства и архитектуры, границы территории - Приказ УГООКН от 03.12.2015 №23, зоны охраны: Приказ УГООКН от 03.12.2015 №23, документ принятия на охрану: Решение ОИ от 06.05.1987 №165;

2) - «Жилой дом на усадьбе купцов Юриных» - расположенный по адресу г. Самара, ул. Молодогвардейская, 72, литера А - время создания - начало XX в., дата выявления - Распоряжение Главы АСО от 06.05.1993 №426-р 25.01.2002;

3) - «НИИ микробиологии. Модерн», расположенный по адресу г. Самара, ул. Чапаевская, 87, вид объекта - памятник истории и культуры;

4) - «Дом Кирилова. Уточненное наименование: Усадьба купца Кириллова Д.В.» - расположенный по адресу г. Самара, ул. Молодогвардейская, 60 - время создания - 1860-1870 гг., вид объекта - памятник истории и культуры, границы территории - Приказ УГООКН от 03.12.2015 №23, зоны охраны: Приказ УГООКН от 03.12.2015 №23, документ принятия на охрану: Решение ОИ от 06.05.1987 №165;

5) - «Дом купца Колосова Г.В.», расположенный по адресу г. Самара, ул. Молодогвардейская, 62-64, литеры А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8, А9, Б, Б1, Б2, Б3 - время создания - начало XX в., дата выявления - Распоряжение Главы АСО от 06.05.1993 №426-р 25.01.2002;

6) - «Дом Кузнецова», расположенный по адресу г. Самара, ул. Чапаевская, 71/ Венцека, 46, - время создания - 1856 г., вид объекта - памятник градостроительства и архитектуры, границы территории - Приказ УГООКН от 23.06.2016 №50, зоны охраны: Приказ УГООКН от 23.06.2016 №50, документ принятия на охрану: Решение ОИ от 06.05.1987 № 165;

7) - «Дом Неклютиной, 1850-е гг. - 1910-е гг. Дом, в котором в 1918 г. Помещался клуб коммунистов и в июне 1918г. Был штаб обороны г. Самара», расположенный по адресу г. Самара, ул. Венцека, 48, литера А - время создания - 2-я пол. XIX в., 1900 г., 1918 г., вид объекта - памятник градостроительства и архитектуры, границы территории - Постановление ПСО от 05.05.2012 №243, Приложения Постановление ПСО от 11.12.2014 №775, зоны охраны: Постановление ПСО от 05.05.2012 №243, Приложения Постановление ПСО от 11.12.2014 №775, документ принятия на охрану: Указ Президента РФ от 20.02.1995 №176; Решение ОИ от 06.05.1987 №165; Решение ОИ от 19.11.1966 №617; Приказ УГООКН об уточнении сведений от 24.12.2019 №215; предмет охраны - Приказ УГООКН от 24.12.2019 №215;

8) - «Дом Я.Г. Соколова, включавший помещения торгового и жилого назначения» расположенный по адресу г. Самара, ул. Венцека, 50/Молодогвардейская, 56, литеры А, А1, а, Е, Е1, И, Ж - время создания - вторая половина XIX в., вид объекта - памятник градостроительства и архитектуры, документ принятия на охрану: Постановление ПСО от 29.12.2014 №853;

9) - «Дом купца Пожидаева с интерьером» расположенный по адресу г. Самара, ул. Ленинградская, 53, литеры А, А1, Б, - время создания - кон. XIX- нач. XXв., вид объекта - памятник градостроительства и архитектуры, документ принятия на охрану: Постановление ПСО от 31.10.2014 №674;

10) - «Дом Сидорова П.А.» расположенный по адресу г. Самара, ул. Ленинградская, 55, литеры А, А1, А2, А3, А4, - время создания -1903-1913 гг.., вид объекта - памятник градостроительства и архитектуры, документ принятия на охрану: Постановление ПСО от 15.07.2014 №394;

11) - «Дом А.И. Суховской и А.С. Ивановой» расположенный по адресу г. Самара, ул. Ленинградская, 57, литера А- время создания -1880-е гг.., вид объекта - памятник градостроительства и архитектуры, документ принятия на охрану: Постановление ПСО от 31.10.2014 №674;

12) - «Жилой дом с лавкой на усадьбе С.Б. Сивинцева» расположенный по адресу г. Самара, ул. Ленинградская, 59/ул.Молодогвардейская, 74, литеры А, А1, А2- время создания -1907-1908 гг.., вид объекта - памятник градостроительства и архитектуры, документ принятия на охрану: Постановление ПСО от 31.10.2014 №674;

13) - «Дом П.И. Шихобалова на Николаевской улице» расположенный по адресу г. Самара, ул. Чапаевская, 77, литера А- время создания -1900-1910 гг.., вид объекта - Памятник градостроительства и архитектуры - границы территории: Приказ УГООКН от 01.06.2020 №81 - документ принятия на охрану: Приказ УГООКН от 01.06.2020 №81 - предмет охраны : Приказ УГООКН от 01.06.2020 №81;

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 утверждаются в соответствии со Схемой №5, Генерального плана городского округа Самара, утвержденного 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 утверждения и отмены красных линий в границах улиц Чапаевской, Ленинградской, Молодогвардейской, Венцека.

Ведомость координат отменяемых красных линий:

№	X	Y
1	386544,28	1371114,24
2	386294,75	1371015,62
3	386349,68	1370880,62
4	386594,75	1370983,76
1	386544,28	1371114,24

Ведомость координат утверждаемых красных линий:

№	X	Y
4	386594,75	1370983,76
5	386566,55	1371056,68
6	386567,95	1371057,17
7	386566,63	1371060,61
8	386565,51	1371060,29
9	386564,33	1371063,43
10	386564,09	1371063,34
11	386563,48	1371064,93
12	386564,15	1371065,19
13	386563,56	1371066,78
14	386562,86	1371066,52
15	386560,15	1371073,44
1	386544,28	1371114,24
16	386539,81	1371112,47
17	386539,41	1371113,31
18	386538,51	1371112,92
19	386538,79	1371112,07
20	386533,32	1371109,91
21	386532,99	1371110,85
22	386500,55	1371098,33
23	386500,96	1371097,12
24	386495,31	1371094,89
25	386494,43	1371096,40
26	386490,93	1371095,04
27	386491,53	1371093,39
28	386456,86	1371079,69
29	386455,09	1371080,56
30	386453,30	1371079,92
31	386453,03	1371078,17
32	386449,21	1371076,66

№	X	Y
33	386448,51	1371078,21
34	386445,55	1371077,03
35	386446,12	1371075,44
36	386442,05	1371073,84
37	386441,45	1371075,30
38	386438,55	1371074,25
39	386439,18	1371072,70
40	386434,29	1371070,77
41	386433,57	1371072,41
42	386431,40	1371071,61
43	386432,00	1371069,86
44	386337,39	1371032,47
45	386337,00	1371033,49
46	386325,15	1371028,94
47	386325,54	1371027,78
48	386305,89	1371020,02
49	386305,57	1371020,75
50	386303,01	1371019,57
51	386303,24	1371018,97
2	386296,05	1371016,13
52	386293,92	1371016,68
53	386293,22	1371014,27
54	386295,59	1371013,56
55	386310,81	1370976,14
56	386309,76	1370975,73
57	386326,17	1370933,92
58	386327,74	1370934,55
3	386349,68	1370880,62
4	386594,75	1370983,76

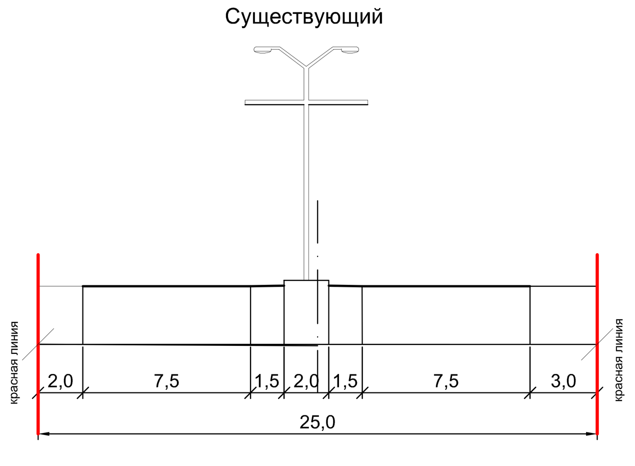
Данная документация выполнена в соответствии с действующими нормативами и техническими рекомендациями в соответствии со ст.45 п.10 Градостроительного кодекса РФ.

Условные обозначения:

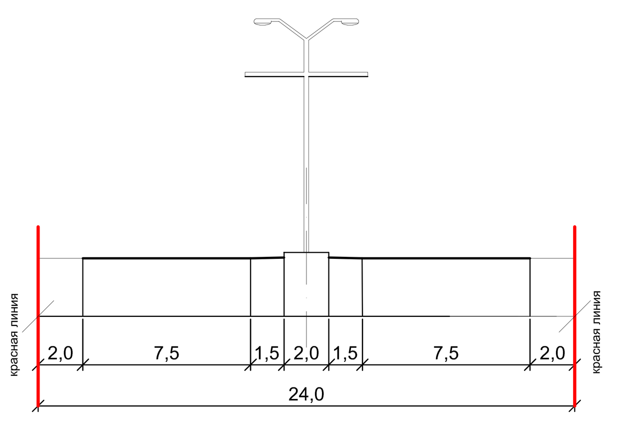
- граница разработки проекта межевания
- линии регулировки застройки (линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, сооружений, строений)
- граница земельного участка, в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет
- :ЗУ1 — граница образуемых и изменяемых земельных участков
- часть ЗУ для проезда и прохода неограниченного круга лиц к землям общего пользования
- граница кадастрового квартала
- граница существующей красной линии
- 1 — координаты точек красной линии
- граница утверждаемой красной линии
- 1 — номер координаты утверждаемой красной линии
- красные линии отменяемые
- отм.1 — номер координаты отменяемой красной линии
- 00:00:0000000 — номер кадастрового квартала
- :0000 — кадастровый номер земельного участка, в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет

сечение 1-1 Поперечный профиль улицы Венцека

Существующий

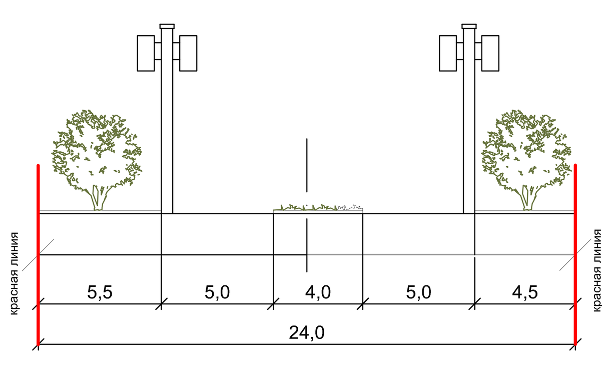


Проектируемый

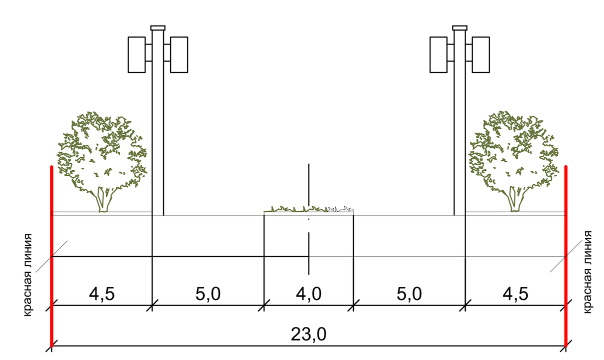


сечение 2-2 Поперечный профиль улицы Ленинградская

Существующий

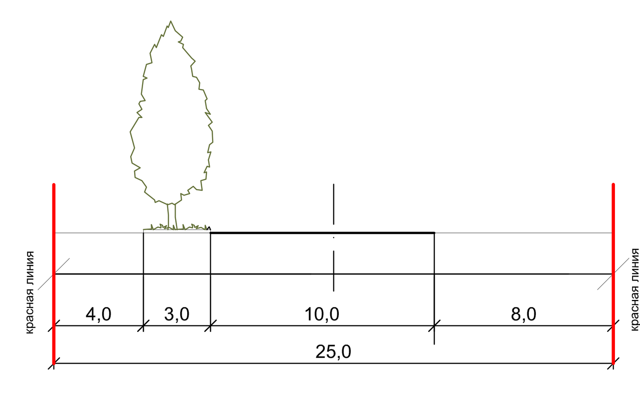


Проектируемый

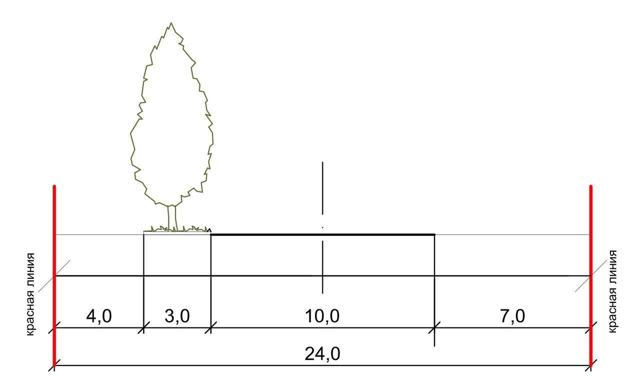


сечение 3-3 Поперечный профиль улицы Молодогвардейская

Существующий



Проектируемый



Масштаб 1:200

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/

Система координат кадастрового квартала , МСК-63

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	210709-2021/6-ПМТ(2)
Директор		Прилепин В.А.				Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара в границах улиц Чапаевской, Ленинградской, Молодогвардейской, Венцека
Нач.отдела		Мишустина Е.А.				Документация по планировке территории Утверждаемая часть — Стадия: ПМТ; Лист: 1.1; Листов: 1
Кадастровый инженер		Гончарова С.М.				Чертёж межевания территории М 1:1000 — ООО "ГЕОЗЕМСТРОЙ"