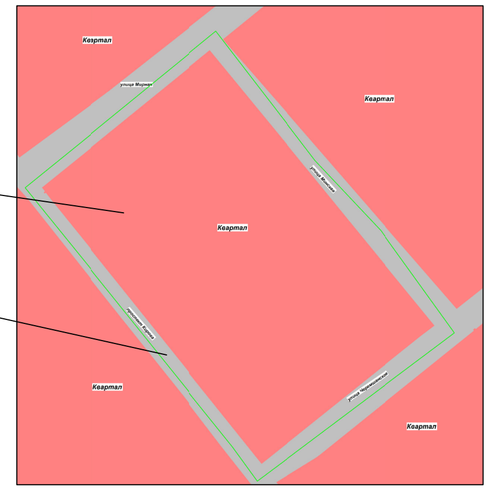
Проект межевания территории, занимаемой многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара в границах улиц Мирной, Минской, Черемшанской, проспекта Кирова

Материалы по обоснованию

Схема расположения существующих элементов планировочной структуры



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: 63:01-6.862. Граница проектирования полностью располагается в зонах с особыми условиями использования территории : 63:00-6.109, 63:00-6.390, 63:00-6.391.
3. В границах разработки ПМТ отсутствуют объекты культурного наследия .
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 имеют координаты :
Ведомость координат утверждаемых красных линий :

№	X	У
1	392242,03	1380801,35
2	392024,47	1380972,84
3	392113,55	1381086,63
4	392332,38	1380915,98
5	392242,03	1380801,35

12. В границах разработки ПМТ по сведениям полученных из ИСОГД «Сведения о застроенных и подлежащих застройке земельных участков » располагаются земельные участки с кадастровым номером :
63:01:0227004:540- Заявитель: Департамент строительства и архитектуры г.о. Самара-Адрес земельного участка: Кировский район, улица Черемшанская , д.152-№ГПЗУ: 1357-дата,номер распоряжения ДСА :23.03.2011 РД-390;
63:01:0227004:2- Заявитель: Алиев Мамед Гурбиш -Адрес земельного участка: Кировский район, проспект Кирова д.237Б -№ГПЗУ: 0095 -дата,номер распоряжения ДСА :24.04.2019.
13. Для постановки на кадастровый учет земельного участка, занимаемого многоквартирным жилым домом (:ЗУ4), сформированным в данном проекте межевания территории, необходимо провести работы по объединению образуемого земельного участка: :ЗУ4.1 с земельным участком 63:01:0227004:14 сведения о котором содержатся в ЕГРН;
63:01:0227004:14 (по адресу: Самарская обл., г.Самара, Кировский район, пр. Кирова, д. 237, S=1057,52 кв.м, ВРИ «Для многоквартирной застройки», дата постановки на кадастровый учет 11.04.2006 г., дата внесения изменений 08.01.2021 г.), (выписка из ЕГРН от 10.08.2021 № 99/2021/410070346);
Для постановки на кадастровый учет земельного участка, занимаемого многоквартирным жилым домом (:ЗУ6), сформированным в данном проекте межевания территории, необходимо провести работы по объединению образуемого земельного участка: :ЗУ6.1 с земельным участком 63:01:0227004:536 сведения о котором содержатся в ЕГРН;
63:01:0227004:536 (по адресу: Самарская обл, г. Самара, Кировский район, пр-кт Кирова, 235, S=1065 кв.м, ВРИ «Для многоквартирной застройки», дата постановки на кадастровый учет 23.12.2005 г., дата внесения изменений 08.01.2021 г.), (выписка из ЕГРН от 10.08.2021 №99/2021/410068607).

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

Границы земельных участков, относящихся по категории к землям населенных пунктов

:ЗУ1 образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ1, S= 5470 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 :чзу1 S= 4520 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 950 кв.м.

:ЗУ2 образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ2, S= 3038 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 :чзу2 S= 2096 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 942 кв.м.

:ЗУ3 образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ3, S= 5018 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= 4087 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 931 кв.м.

:ЗУ4 образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ4, S= 2767 кв.м, ВРИ 2.5- среднеэтажная жилая застройка, образован путем объединения земельного участка с КН 63:01:0227004:14 и :ЗУ4.1(фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чзу4 S= 1930 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 337 кв.м.

:ЗУ4.1 образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ4.1, S= 1710 кв.м, ВРИ 2.5- среднеэтажная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

:ЗУ5 образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ5, S= 4757 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 :чзу5 S= 3858 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 899 кв.м.

:ЗУ6 образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ6, S= 3928 кв.м, ВРИ 2.5- среднеэтажная жилая застройка, образован путем объединения земельного участка с КН 63:01:0227004:536 и :ЗУ6.1(фактически занимаемый многоквартирным жилым домом). В том числе часть земельного участка :чзу6 S= 3067 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 861 кв.м.

:ЗУ6.1 образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ6.1, S= 2863 кв.м, ВРИ 2.5- среднеэтажная жилая застройка, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый многоквартирным жилым домом).

:ЗУ7 образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ7, S= 52 кв.м, ВРИ 3.1.1- предоставление коммунальных услуг, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (фактически занимаемый трансформаторной подстанцией).

:ЗУ8 образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ8, S= 3812 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 :чзу8 S= 3163 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 649 кв.м.

:ЗУ9 образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ9, S=3028 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 :чзу9 S= 2151 кв.м для прохода и проезда неограниченного круга лиц к землям общего пользования. Площадь земельного участка под объектом капитального строительства S= 877 кв.м.

Условные обозначения:

Масштаб 1:1000

- 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
- часть ЗУ для проезда и прохода неограниченного круга лиц к землям общего пользования (:чзу1)
- объекты капитального строительства (линейные объекты), в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
- граница кадастрового квартала
- граница образуемых и изменяемых земельных участков (:ЗУ1)
- граница существующей красной линии
- координаты точек красной линии (1)
- границы зон с особыми условиями использования территории в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
- 00:00:000000:00000 -кадастровый номер объекта капитального строительства, в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет
- 00:00-0.000 - кадастровый номер зоны с особыми условиями использования территории, в отношении которой осуществлен государственный кадастровый учет
- 00:00:0000000 - номер кадастрового квартала
- :0000 - кадастровый номер земельного участка, в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет
- границы зон с особыми условиями использования территории
- 5ЮК - объект капитального строительства

Границы проекта межевания территории

№	X	У
1	392231,25	1380773,29
2	392355,33	1380924,37
3	392252,75	1381002,81
4	392197,34	1381055,01
5	392116,25	1381113,35
6	391998,73	1380957,03
7	392025,81	1380937,49
1	392231,25	1380773,29

Ведомость координат утверждаемых красных линий

№	X	У
1	392242,03	1380801,35
2	392024,47	1380972,84
3	392113,55	1381086,63
4	392332,38	1380915,98
5	392242,03	1380801,35

Система координат кадастрового квартала , МСК-63

						210709-2021/6-ПМТ(23)
						Проект межевания территории , занимаемой многоквартирными жилыми домами в городском округе Самара в границах улиц Мирной , Минской, Черемшанской, проспекта Кирова
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	
Директор		Прилепин В.А.				Документация по планировке территории
Нач.отдела		Мишустина Е.А.				Материалы по обоснованию
Кадастровый инженер		Гончарова С.М.				

Стадия	Лист	Листов
ПМТ	1.2	1

Материалы по обоснованию М 1:1000

ООО "ГЕОЗЕМСТРОЙ"