

Общество с ограниченной ответственностью

Земля и Право

295021, Республика Крым
г. Симферополь, ул. Данилова, д. 43 оф. 30
ОГРН: 1179102004080, ИНН/КПП: 9102225169/910201001

Тел.: +7(978)048-1198
+7(978)713-7775
E-mail: OOO_zemlya_pravo@mail.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**По адресу: пер. Заводской, 29А, г.Симферополь,
Республика Крым**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

12.17 - ПМ

г. Симферополь
2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью

Земля и Право

295021, Республика Крым
г. Симферополь, ул. Данилова, д. 43 оф. 30
ОГРН: 1179102004080, ИНН/КПП: 9102225169/910201001

Тел.: +7(978)048-1198
+7(978)713-7775
E-mail: OOO_zemlya_pravo@mail.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

По адресу: пер. Заводской, 29А, г.Симферополь,
Республика Крым

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

12.17 – ПМ

Директор:

Малинина Н.Ю.

Главный архитектор проекта:

Сарсумат М.А.

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

г. Симферополь
2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

I. Основная часть проекта межевания территории

- 1. Общие положения.....3**
- 2. Исходные данные, используемые в проекте межевания территории...4**
- 3. Формирование земельного участка.....4**
- 4. Красные линии.....6**

II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

- 1. Зоны действия публичных сервитутов.....7**
- 2. Объекты культурного наследия.....8**
- 3. Особо охраняемые природные территории.....8**
- 4. Линии регулирования застройки.....8**
- 5. Объект капитального строительства.....8**

III. Графическое приложение.

IV. Исходные данные и приложения.

I. Основная часть проекта межевания территории.

1. Общие положения.

Проект межевания территории земельного участка, расположенного по пер. Заводской, 29А, г. Симферополь, Республика Крым разработан на основании:

- Постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №1205 от 03 мая 2017 «О разрешении подготовки документации по межеванию территории земельного участка, расположенного по переулку Заводской, 29А в городе Симферополь Республики Крым»

- Технического задания на разработку проекта межевания территории земельного участка, расположенного по пер. Заводской, 29А в городе Симферополь Республики Крым в городе Симферополь Республики Крым (Приложение к постановлению Администрации города Симферополь Республики Крым №1205 от 03 мая 2017)

- Договора на проведение проектно-изыскательных работ.

При разработке использовались:

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
3. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

4. «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утв. Приказом Минрегиона РФ от 30.12.2016 № 1034/пр проектирования Республики Крым» в действующей редакции;

5. Временные правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.

6. Генеральный план территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.

7. Проект планировки улично - дорожной сети территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенной территории, расположенной в границе элемента планировочной структуры (квартал).

Размер земельного участка в границе застроенной территории устанавливаются с учетом фактического землепользования.

Цель разработки проекта межевания:

1. Установление границы земельного участка.
2. Формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

1. Формирование границ земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного дома.
2. Координирование объекта землепользования.
3. Определение вида разрешенного использования образуемого земельного участка.
4. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка для размещения многоквартирного дома.

2. Исходные данные, используемые в проекте межевания территории.

Исходными данными для разработки проекта межевания территории являются:

1. Топографическая съемка.
2. Выкопировка из карты градостроительного зонирования временных Правил землепользования и застройки городского округа (город Симферополь) Республики Крым.
3. Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.
4. Проект планировки улично - дорожной сети территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь.
5. Правоустанавливающие документы (права собственности) жильцов многоквартирного жилого дома.
- Дело по домовладению №29А по пер. Заводскому.

2. Формирование земельного участка.

Настоящим проектом межевания территории предусматривается формирование земельного участка по адресу: пер. Заводской, 29А в городе Симферополь Республики Крым.

Согласно СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» (утверждены приказом Минземстроя РФ от 26 августа 1998 г. N 59), нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S_{\text{норм.к}} = S_{\text{к}} \times Y_{\text{з.д}}$$

где:

$S_{\text{норм.к}}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м²;

$S_{\text{к}}$ - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м²;

$Y_{\text{з.д}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

Учитывая СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» вычислена нормативная площадь земельного участка 3493,5 кв.м.

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 90:22:010309, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданного Государственным Комитетом по Государственной регистрации и кадастру Республики Крым.

Согласно ВПЗЗ городского округа Симферополь (г. Симферополь) Республики Крым, формируемый земельный участок расположен в *территориальной зоне Ж-3* (среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5). В зонах застройки среднеэтажными жилыми домами допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.

Образуемый земельный участок расположен в элементе планировочной структуры – квартал № 1479

Категория земель: земли населенных пунктов.

На образуемом земельном участке располагается здание – многоквартирный жилой дом. *Формирование проектной границы земельного участка выполнено в пределах существующего ограждения данной территории с учетом сложившейся градостроительной ситуации и фактического использования территории, положения границ сформированных прилегающих земельных участков*, на основании сведений, полученных из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по республике Крым.

В силу ч.1 ст.16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» №189-ФЗ от 29.12.2004г., постановления Конституционного Суда РФ от 28 мая 2010 г. N 12-П положения частей 2 и 5 статьи 16 во взаимосвязи с частями 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса РФ как предусматривающие переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме сформированного и поставленного на кадастровый учет земельного участка под данным домом без принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления решения о предоставлении им этого земельного участка в собственность и без государственной регистрации перехода права собственности на него признаны не противоречащими Конституции РФ, право собственности на образуемый земельный участок для обслуживания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, пер. Заводской, 29А возникает в связи с нахождением на данном земельном участке многоквартирного жилого дома.

Образуемый земельный участок имеет непосредственный *доступ* к землям (земельным участкам) общего пользования: пер. Заводской.

Проектом межевания территории предлагается образовать путем выдела из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, один земельный участок: ЗУ1 с рекомендуемым видом разрешенного использования согласно классификатору, утвержденного Приказом Минэкономразвития №540 от 01.09.2014 г. с изменениями и дополнениями от 30.09.2015г.

Сведения о формировании земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 1.

Таблица 1

Обозначение на схеме	ЗУ1
Адрес участка	Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, пер. Заводской, 29А
Площадь участка	6000
Вид разрешенного использования	Среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-3

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.06г № 491, в состав общего имущества включается:

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами благоустройства и озеленения;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом.

Ситуационная схема представлена в графических приложениях в выкопировке из «Проект планировки улично - дорожной сети территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь».

Сведения о координатах точек образуемого земельного участка для его оформления и признания его объектом недвижимости в установленном Законом порядке, приведены в таблице 2.

Таблица 2

Система координат: СК 1863 г.

Обозначение участка	№ точки	X	Y	Площадь
ЗУ1	н1	4 968 065,30	5 187 347,73	6000,0
	н2	4 968 048,67	5 187 375,98	
	н3	4 967 914,17	5 187 323,06	
	н4	4 967 924,04	5 187 297,77	
	н5	4 967 964,11	5 187 288,90	

5. Красные линии.

Красные линии отображены в графических приложениях в выкопировке из «Проекта планировки и проекта межевания территории улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь»- Чертеж межевания территории.

Красные линии приняты согласно «Проект планировки улично- дорожной сети территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь» *и откорректированы в соответствии с проектом межевания территории на листе: «Вновь образованная часть красной линии, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения».*

Таблица 3.

Образуемые поворотные точки красных линий		
№ точки	X	Y
1	4 967 914,17	5 187 323,06
2	4 968 048,67	5 187 375,98
3	4 968 097,10	5 187 293,69
4	4 968 096,16	5 187 287,39
5	4 968 004,18	5 187 230,44
6	4 967 964,11	5 187 288,90
7	4 967 924,04	5 187 297,77

II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

1. Зоны действия публичных сервитутов.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены. Рассматриваемая территория имеет обременения в виде охранной зоны систем газоснабжения, площадь охранной зоны составляет 443 кв.м. и охранной зоной систем электроснабжения (охранные зоны систем электроснабжения низкого напряжения 2 м от оси), площадь охранной зоны составляет 86 кв.м. и охранной зоной систем теплоснабжения 416 кв.м.

Таблица 4. Ведомость координат поворотных точек столбов освещения

Система координат: СК 1863 г.

Номер столба	№ точки	Координаты		Площадь
		X	Y	
ст1	1	4 967 980,15	5 187 303,39	1,00
	2	4 967 980,15	5 187 304,39	
	3	4 967 981,15	5 187 304,39	
	4	4 967 981,15	5 187 303,39	
ст2	1	4 967 992,80	5 187 298,36	1,00
	2	4 967 992,80	5 187 299,36	
	3	4 967 993,80	5 187 299,36	
	4	4 967 993,80	5 187 298,36	
ст3	1	4 968 003,08	5 187 317,01	1,00
	2	4 968 003,08	5 187 318,01	
	3	4 968 004,08	5 187 318,01	
	4	4 968 004,08	5 187 317,01	
ст4	1	4 968 021,47	5 187 324,85	1,00
	2	4 968 021,47	5 187 325,85	
	3	4 968 022,47	5 187 325,85	
	4	4 968 022,47	5 187 324,85	
ст5	1	4 968 039,46	5 187 339,26	1,00
	2	4 968 039,46	5 187 340,26	
	3	4 968 040,46	5 187 340,26	
	4	4 968 040,46	5 187 339,26	
ст6	1	4 968 045,89	5 187 335,40	1,00
	2	4 968 045,89	5 187 336,40	
	3	4 968 046,89	5 187 336,40	
	4	4 968 046,89	5 187 335,40	
ст7	1	4 968 056,82	5 187 355,16	1,00
	2	4 968 056,82	5 187 356,16	
	3	4 968 057,82	5 187 356,16	
	4	4 968 057,82	5 187 355,16	

Сведения о существующих земельных участках, границах зон с особыми условиями использования территории и местоположение существующих объектов капитального строительства отражены на чертеже межевания территории в элементе планировочной структуры (квартале).

2. Объекты культурного наследия.

В пределах проектируемого земельного участка объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

3. Особо охраняемые природные территории.

В пределах проектируемого земельного участка особо охраняемые природные территории отсутствуют.

4. Линии регулирования застройки.

Линии регулирования застройки - линии, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений, которые приняты в соответствии с Временными Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ (город Симферополь). Линии регулирования застройки отображены на чертеже межевания территории.

5. Объект капитального строительства.

Здание существующего жилого дома 5-и этажное. Данные о существующих объектах недвижимости, находящихся в собственности у жильцов, отражены в исходных данных и приложениях в виде копий документов, подтверждающих права собственности на квартиры.

Технико-экономические показатели проекта межевания

№ п.п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2017г
1	Площадь проектируемой территории всего	га	0.6
2	Территория подлежащая межеванию. В том числе:		
	Территории жилой застройки среднеэтажными жилыми домами	га	0.126
3	Зеленые насаждения	га	0.3493
	Проезды, площади	га	0.1247

III.Графическое приложение.

Чертеж межевания территории



№ п.п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2017г
1	Площадь проектируемой территории всего	га	0.6
2	Территория подлежащая межеванию.		
	В том числе: Территории жилой застройки среднеэтажными жилыми домами	га	0.126
3	Зеленые насаждения общего пользования	га	0.3493
	Проезды, площади	га	0.1247

Номер столба	№ точки	Координаты		Площадь
		Х	У	
ст1	1	4 967 980,15	5 187 303,39	1,00
	2	4 967 980,15	5 187 304,39	
	3	4 967 981,15	5 187 304,39	
	4	4 967 981,15	5 187 303,39	
ст2	1	4 967 992,80	5 187 298,36	1,00
	2	4 967 992,80	5 187 299,36	
	3	4 967 993,80	5 187 299,36	
	4	4 967 993,80	5 187 298,36	
ст3	1	4 968 003,08	5 187 317,01	1,00
	2	4 968 003,08	5 187 318,01	
	3	4 968 004,08	5 187 318,01	
	4	4 968 004,08	5 187 317,01	
ст4	1	4 968 021,47	5 187 324,85	1,00
	2	4 968 021,47	5 187 325,85	
	3	4 968 022,47	5 187 325,85	
	4	4 968 022,47	5 187 324,85	
ст6	1	4 968 045,89	5 187 335,40	1,00
	2	4 968 045,89	5 187 336,40	
	3	4 968 046,89	5 187 336,40	
	4	4 968 046,89	5 187 335,40	
ст7	1	4 968 056,82	5 187 355,16	1,00
	2	4 968 056,82	5 187 356,16	
	3	4 968 057,82	5 187 356,16	
	4	4 968 057,82	5 187 355,16	

Обозначение участка	№ точки	X	Y	Площадь
ЗУ1	н1	4 968 069,87	5 187 340,00	6000,0
	н2	4 968 049,47	5 187 375,36	
	н3	4 967 926,59	5 187 328,33	
	н4	4 967 937,37	5 187 302,92	
	н5	4 967 977,47	5 187 292,04	

Номер кадастрового квартала

Обозначение образуемого земельного участка

Проект межевания территории по адресу: пер.Заводской, 29А,
г.Симферополь, Российская Федерация, республика Крым.

						Проект межевания территории по адресу: пер.Заводской, 29А, г.Симферополь, Российская Федерация, республика Крым.				
Изм	Лист	ФНО		Подп.	Дата					
Директор	Малинина Н.Ю					Пер.Заводкой, 29А г.Симферополь, Российская Федерация, республика Крым.		Стадия	Лист	Листов
Пров.	Малинина Н.Ю					Чертеж межевания территории Масштаб 1:1000		ПМ	3	3
исп.	Сарсумат М.А									
исп.	Алексихин С.Н									
								ООО "Земля и право" г.Симферополь 2017г.		

Линия регулирования застройки