

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: ул. Московская, 18/3, г.Симферополь,
Республика Крым**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

18.17 - 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: ООО_zemlya_pravo@mail.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**По адресу: ул. Московская, 18/3, г.Симферополь,
Республика Крым**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

18.17 – 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 ул. Московская, 18/3, г. Симферополь, Республика Крым разработан на основании:

- Постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №4480 от 30 ноября 2017г «О внесении изменений в постановление от №2785 от 17 августа 2017г «О разрешении подготовки документации по межеванию территории земельного участка, расположенного по улице Московская, 18/3 в городе Симферополь Республики Крым»
- Технического задания на разработку проекта межевания территории земельного участка, расположенного по улице Московская, 18/3 в городе Симферополь Республики Крым в городе Симферополь Республики Крым (Приложение к постановлению Администрации города Симферополя Республики Крым №2785 от 17 августа 2017г.)
- Договора №7 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.

2. Формирование земельного участка.

Настоящим проектом межевания территории предусматривается формирование земельного участка по адресу: ул. Московская, 18/3, 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 1203 кв.м.

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 90:22:010203, 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-2 (зона застройки среднеэтажными многоквартирными, блокированными жилыми домами)*. В зонах застройки среднеэтажными многоквартирными, блокированными жилыми домами допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также стоянок, гаражей, площадок для временной парковки автотранспорта, объектов социального, коммунально-бытового назначения.

Образуемый земельный участок расположен в элементе планировочной структуры – квартал № 515

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, ул. Московская, 18/3, возникает в связи с нахождением на данном земельном участке многоквартирного жилого дома.

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

Проектом межевания территории предлагается образовать путем выдела из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, один земельный участок: ЗУ1 с рекомендуемым видом разрешенного использования малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1) 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, ул. Московская 18/3
Площадь участка	4278
Вид разрешенного использования	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-2

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.

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 1963 г.

Обозначение участка	№ точки	X	Y	Площадь
ЗУ1	н1	4 973 374,857	5 190 245,127	4278,0
	н2	4 973 404,042	5 190 314,919	
	н3	4 973 412,747	5 190 337,147	
	н4	4 973 394,901	5 190 344,520	
	н5	4 973 388,918	5 190 343,550	
	н6	4 973 364,265	5 190 351,956	
	н7	4 973 349,002	5 190 299,827	
	н8	4 973 349,019	5 190 295,955	
	н9	4 973 346,961	5 190 285,554	
	н10	4 973 339,083	5 190 265,951	
	н11	4 973 351,235	5 190 260,169	

5. Красные линии.

Красные линии приняты согласно «Проект планировки улично- дорожной сети территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь».

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, охранной зоной систем канализации.

Участок целиком расположен в водоохранной зоне р.Салгир.

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 2-х 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.

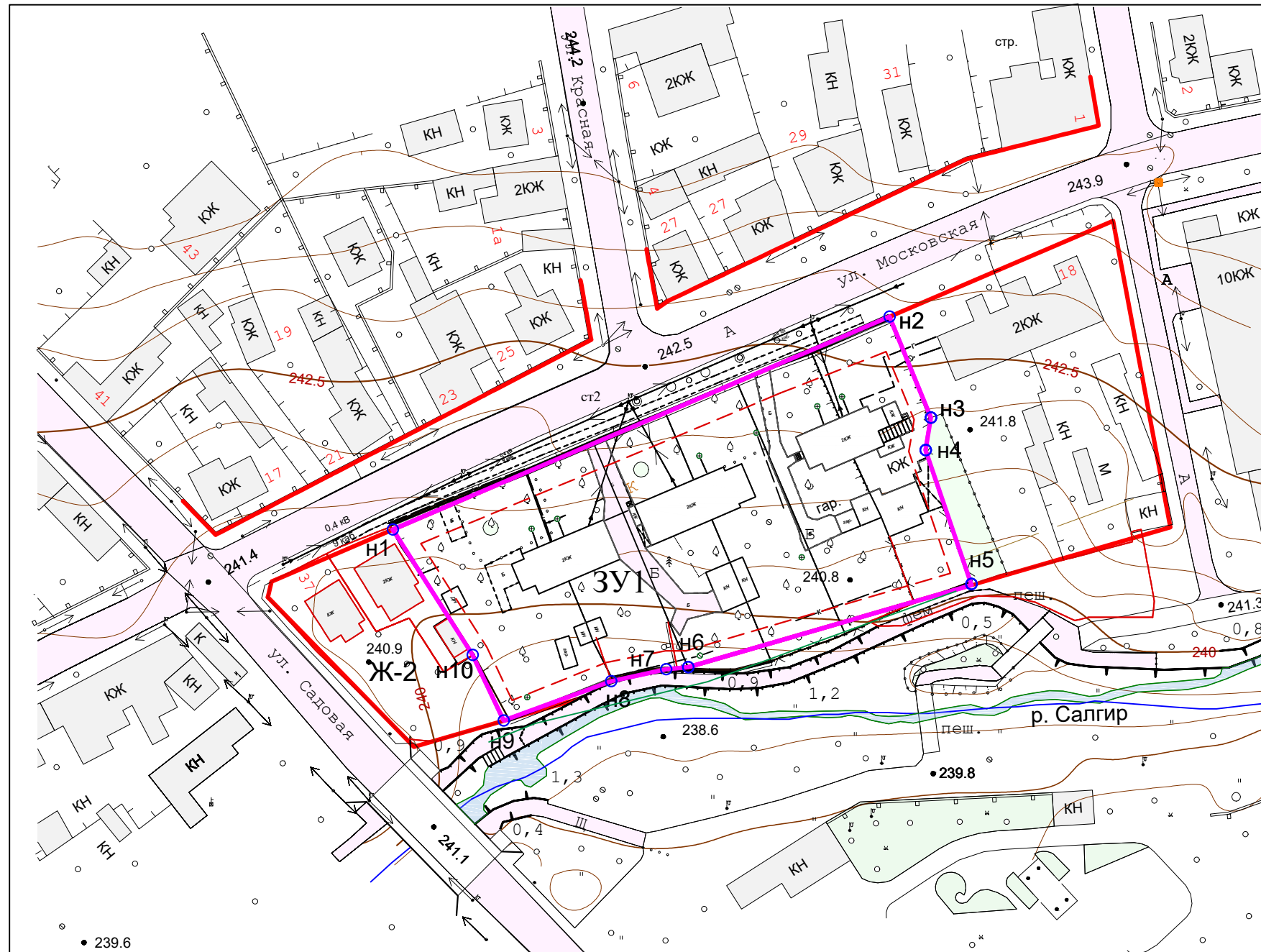
Технико-экономические показатели проекта межевания

№ п.п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2017г
1	Площадь проектируемой территории всего	кв.м	4278
2	Территория подлежащая межеванию. В том числе:		
	Территории застройки жилыми домами	кв.м	449,8
	Территории застройки нежилыми зданиями	кв.м	202,2
3	Зеленые насаждения	кв.м	3317
	Дорожки, проезды	кв.м	309

III.Графическое приложение.

Проект межевания территории

Чертеж межевания территории



Масштаб 1:1000

	Красные линии существующие
	Границы земельного участка
	Линия регулирования застройки
	Поворотные точки границ участка

90:22:010203	Номер кадастрового квартала
ЗУ1	Обозначение образуемого земельного участка
Ж-2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
КЖК	Существующие здания и сооружения

Координаты поворотных точек участка

Обозначение участка	№ точки	X	Y	Площадь
ЗУ1	н1	4 973 374,298	5 190 245,483	4278,0
	н2	4 973 413,459	5 190 336,885	
	н3	4 973 394,901	5 190 344,520	
	н4	4 973 388,918	5 190 343,550	
	н5	4 973 364,125	5 190 352,011	
	н6	4 973 348,988	5 190 299,843	
	н7	4 973 348,599	5 190 295,766	
	н8	4 973 346,419	5 190 285,673	
	н9	4 973 339,174	5 190 265,910	
	н10	4 973 351,235	5 190 260,169	

Основные характеристики участка

Обозначение на схеме	ЗУ1
Адрес участка	Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, ул. Московская 18/3
Площадь участка	4278
Вид разрешенного использования	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-2

Система координат СК 1963г.
Система высот Балтийская

						Проект межевания территории по адресу: ул. Московская, 18/3, г.Симферополь, Российская Федерация, республика Крым.			
Изм	Лист	ФИО		Подп.	Дата	Ул. Московская, 18/3, г.Симферополь, Российская Федерация, республика Крым.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Малинина Н.Ю					ПМ	6	6
Пров.		Малинина Н.Ю							
исп.		Сарсумат М.А							
исп.		Алексинин С.Н				Чертеж межевания территории Масштаб 1:1000	ООО "Земля и право" г.Симферополь 2017г.		