

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

По адресу: ул. Хромченко, 19 г. Симферополь, Республика
Крым

По адресу: ул. Хромченко, 19 г. Симферополь, Республика
Крым

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

20.17 - ПМ

Директор:

20.17 - ПМ

Главный архитектор:

Изм.	№ док.	Взнос	Дата

г. Симферополь

2017 г.

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.....	7

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.

Подготовка проекта межевания осуществлялась применительно к застроенной территории, расположенной в границе элемента планировочной структуры (квартал). Размер земельного участка в границах застроенной территории устанавливается с учетом фактического землепользования.

Цель разработки проекта межевания:

1. Установление границ 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. Координация 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.

I. Основная часть проекта межевания территории.

1. Общие положения.

Проект межевания территории земельного участка, расположенного по ул. Хромченко, 19 г. Симферополь, Республика Крым разработан на основании:

- Постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №3437 от 04 октября 2017г «О разрешении подготовки документации по межеванию территории земельного участка, расположенного по улице Хромченко, 19 в городе Симферополь Республики Крым»
- Технического задания на разработку проекта межевания территории земельного участка, расположенного по улице Хромченко, 19 в городе Симферополь Республики Крым в городе Симферополь Республики Крым (Приложение к постановлению Администрации города Симферополя Республики Крым №3437 от 04 октября 2017г.)
- 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.

2. Формирование земельного участка.

Настоящим проектом межевания территории предусматривается формирование земельного участка по адресу: ул. Хромченко, 19, 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:

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

где:

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

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

$U_{\text{з.д}}$ - 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 842,6 кв.м.

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 90:22:010102, 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-1* (Зона застройки индивидуальными жилыми домами). Зона предназначена для индивидуального жилого строительства, допускается размещение объектов социального и культурно-

бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Образуемый земельный участок расположен в элементе планировочной структуры – квартал № 414

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. Хромченко, 19 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. Хромченко.

Проектом межевания территории предлагается образовать из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, один земельный участок: 3У1 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.

3У1	4 973 270,370	5 185 254,500	1044,0
3У1	4 973 251,175	5 185 258,917	
3У1	4 973 251,175	5 185 258,917	
3У1	4 973 245,100	5 185 271,830	
3У1	4 973 244,630	5 185 262,420	
3У1	4 973 244,100	5 185 265,400	
3У1	4 973 243,250	5 185 262,350	
3У1	4 973 244,407	5 185 258,415	
3У1	4 973 251,650	5 185 255,920	
3У1	4 973 255,690	5 185 254,590	

Таблица 1

Обозначение на схеме	ЗУ1
Адрес участка	Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, ул. Хромченко, 19
Площадь участка	1044
Рекомендуемый вид разрешенного использования	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-1

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	4 973 274,331	5 188 249,958	1044,0
	н2	4 973 276,530	5 188 257,400	
	н3	4 973 279,770	5 188 266,500	
	н4	4 973 281,310	5 188 271,040	
	н5	4 973 283,930	5 188 278,780	
	н6	4 973 276,760	5 188 281,210	
	н7	4 973 270,370	5 188 283,400	
	н8	4 973 254,178	5 188 288,017	
	н9	4 973 251,786	5 188 288,670	
	н10	4 973 246,100	5 188 271,810	
	н11	4 973 244,690	5 188 267,430	
	н12	4 973 244,100	5 188 265,460	
	н13	4 973 243,250	5 188 262,350	
	н14	4 973 244,407	5 188 258,416	
	н15	4 973 251,650	5 188 255,920	
	н16	4 973 255,690	5 188 254,590	

5. Красные линии.

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: «Чертеж красных линий».

Таблица 3.

Поворотные точки красных линий, смежные с проектируемым участком		
№ точки	X	Y
н1	4 973 274,331	5 188 249,958
н2	4 973 255,690	5 188 254,590
н3	4 973 251,650	5 188 255,920
н4	4 973 244,407	5 188 258,416
н5	4 973 243,250	5 188 262,350
н6	4 973 244,100	5 188 265,460
н7	4 973 244,690	5 188 267,430
н8	4 973 246,100	5 188 271,810
н9	4 973 251,786	5 188 288,670

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, систем электроснабжения (охранные зоны систем электроснабжения низкого напряжения 2 м от оси) и охранной зоной систем канализации (охранные зоны систем самоточной канализации 3 м от оси).

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 зон с особыми условиями использования 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.

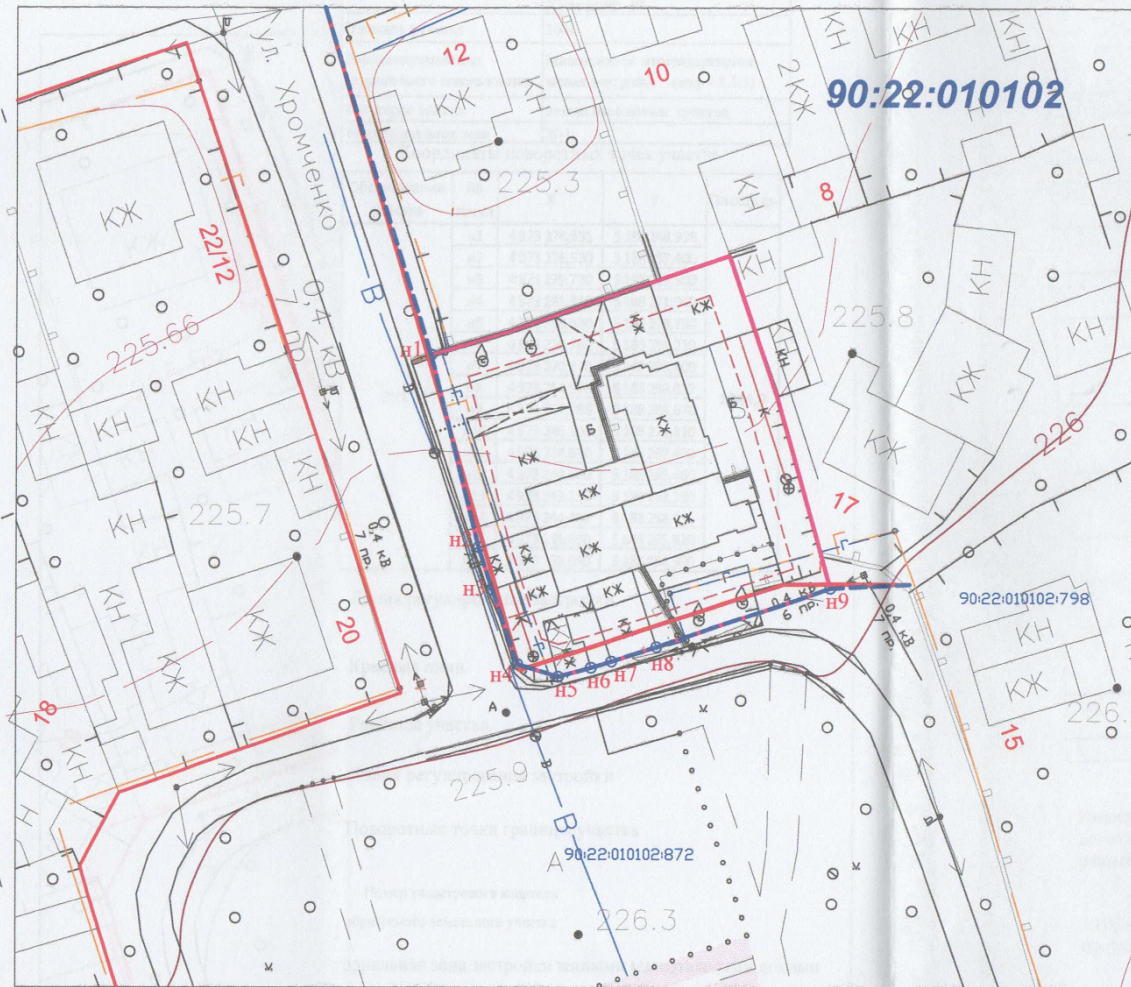
Здание существующего жилого дома 1-о этажное. Данные о существующих объектах недвижимости, находящихся в собственности у жильцов, отражены в исходных данных и приложениях в виде копий документов, подтверждающих права собственности на квартиры.

Технико-экономические показатели проекта межевания

№ п.п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2017г
1	Площадь проектируемой территории всего	кв.м	1044
2	Территория подлежащая межеванию. В том числе:		
	Территории застройки жилыми домами	кв.м	499,3
3	Зеленые насаждения	кв.м	98,8
	Дорожки, проезды	кв.м	445,9

Проект межевания территории

Чертеж красных линий.
М 1:500



Условные обозначения

- Красные существующие
- Красные линии проектируемые
- Границы участка
- Линия регулирования застройки
- образуемые поворотные точки красных линий

Красные линии в пределах ПМТ - красные линии граничат с участком от т. н9 до т. н1

Поворотные точки красных линий, смежные с проектируемым участком

№ точки	X	Y
н1	4 973 274,331	5 188 249,958
н2	4 973 255,690	5 188 254,590
н3	4 973 251,650	5 188 255,920
н4	4 973 244,407	5 188 258,416
н5	4 973 243,250	5 188 262,350
н6	4 973 244,100	5 188 265,460
н7	4 973 244,690	5 188 267,430
н8	4 973 246,100	5 188 271,810
н9	4 973 251,786	5 188 288,670

ООПТ в пределах ПМТ - ОТСУТСТВУЮТ

Территории объектов культурного наследия в пределах ПМТ - ОТСУТСТВУЮТ

Зоны действия публичных сервитутов в пределах ПМТ - земельный участок обременен охранной зоной систем газоснабжения низкого давления, площадь охранной зоны составляет 219,5 кв.м., охранной зоной систем электроснабжения низкого напряжения 0,4 кВ 48,2 кв.м., охранной зоной систем канализации 120 кв.м.

ЗУ1 Обозначение образуемого земельного участка
90:22:010102 Номер кадастрового квартала

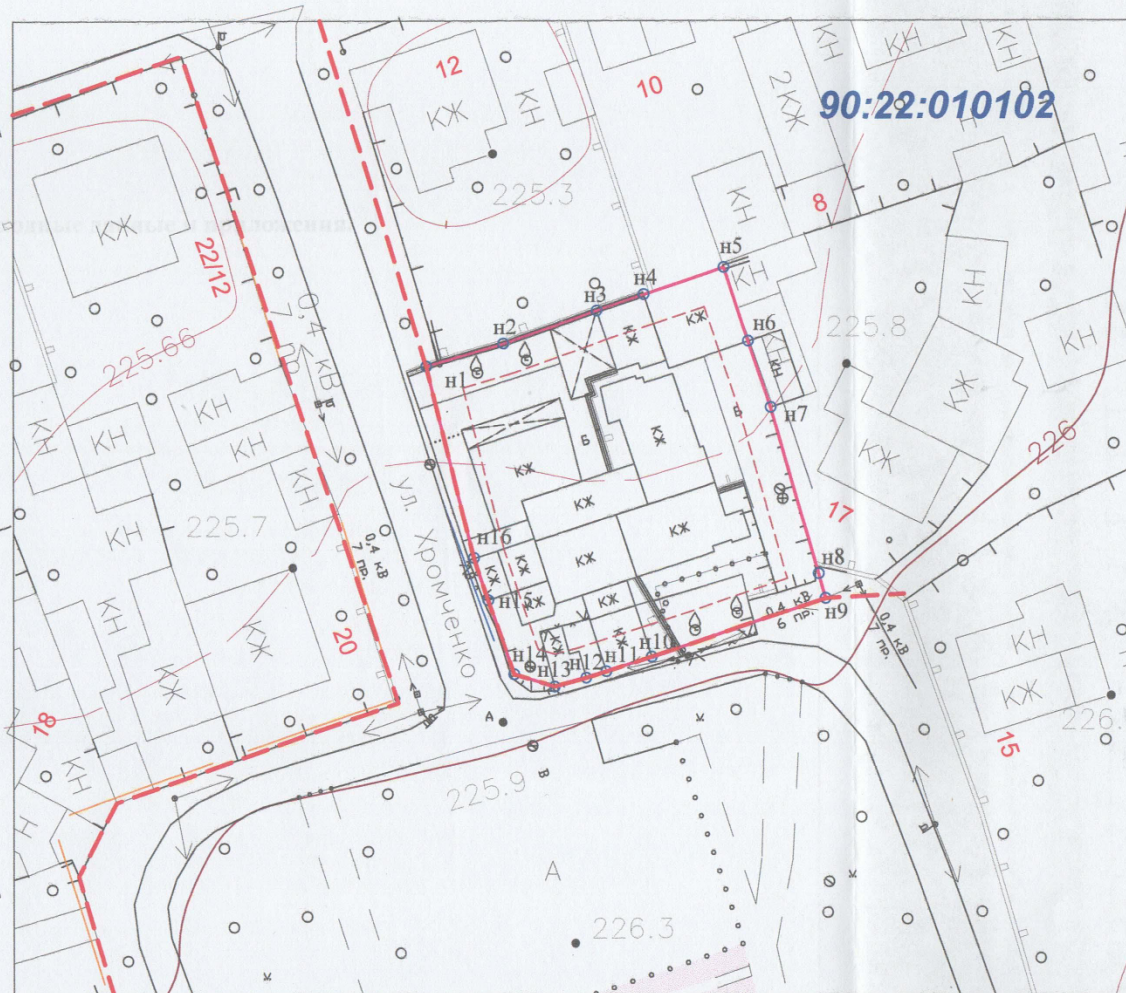
90:22:010102 - кадастровый номер и существующая часть границы, имеющейся в ГКН, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения.

Система координат СК 1963г.
Система высот Балтийская

					Система высот Балтийская		
					Проект межевания территории по адресу: ул. Хромченко, 19 г.Симферополь, Российская Федерация, республика Крым.		
Изм	Лист	ФИО	Подп.	Дата	Ул. Хромченко, 19, г.Симферополь, Российская Федерация, республика Крым.		
Директор	Мазина				Стаяня	Лист	Листов
Пров.	Мазина				ПМ	4	5
исп.	Сиркуват						
исп.	Луни						
					Чертеж красных линий		
					ООО "Земля и право" г.Симферополь 2017г.		

Проект межевания территории

Чертеж межевания территории.
М 1:500



Основные характеристики участка

Обозначение на схеме	ЗУ1
Адрес участка	Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Хромченко, 19
Площадь участка	1044
Рекомендуемый вид разрешенного использования	Малозатяжная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-1

Координаты поворотных точек участка

Обозначение участка	№ точки	X	Y	Площадь
ЗУ1	n1	4 973 274,331	5 188 249,958	1044,0
	n2	4 973 276,530	5 188 257,400	
	n3	4 973 279,770	5 188 266,500	
	n4	4 973 281,310	5 188 271,040	
	n5	4 973 283,930	5 188 278,780	
	n6	4 973 276,760	5 188 281,210	
	n7	4 973 270,370	5 188 283,400	
	n8	4 973 254,178	5 188 288,017	
	n9	4 973 251,786	5 188 288,670	
	n10	4 973 246,100	5 188 271,810	
	n11	4 973 244,690	5 188 267,430	
	n12	4 973 244,100	5 188 265,460	
	n13	4 973 243,250	5 188 262,350	
	n14	4 973 244,407	5 188 258,416	
	n15	4 973 251,650	5 188 255,920	
	n16	4 973 255,690	5 188 254,590	

- Линия регулирования застройки
- Красные линии
- Границы участка
- Линия регулирования застройки
- Поворотные точки границы участка

90:22:010102

Номер кадастрового квартала

ЗУ1

Обозначение образуемого земельного участка

Ж-1

Территориальная зона застройки жилыми малозатяжными домами

Система координат СК 1963г.
Система высот Балтийская

Проект межевания территории по адресу: ул. Хромченко, 19 г. Симферополь, Российская Федерация, республика Крым.				
Изм.	Лист	ФИО	Подп.	Дата
Директор	Малитина			
Пров.	Малитина			
исл.	Сарсумат			
исл.	Лутин			
Чертеж межевания территории			Лист	Листов
			ПМ	5
			ООО "Земля и право" г. Симферополь 2017г.	