

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: пр-т Победы/пер. Ливенский, 2/117,
г. Симферополь, Республика Крым

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

10.17 - ПМ

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. Ливенский / пр-т Победы, 2/117, г. Симферополь, Республика Крым разработан на основании:

- Постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №1355 от 12 мая 2017 «О разрешении разработки проекта межевания территории земельного участка, расположенного по пер. Ливенский/ пр-т Победы, 2/117 в городе Симферополь Республики Крым»
- Технического задания на разработку проекта межевания территории земельного участка, расположенного по пер. Ливенский/ пр-т Победы, 2/117 в городе Симферополь Республики Крым (Приложение к постановлению Администрации города Симферополь Республики Крым №1355 от 12 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 28.12.2010 № 820.
- 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.
- 8 Согласно СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» утверждены приказом Минземстроя РФ от 26 августа 1998 N 59.

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 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. Правоустанавливающие документы (права собственности) жильцов многоквартирного жилого дома.
- Технический паспорт квартиры №3) по пер. Ливенский/ пр-т Победы 2/117 от 15.10.1999, проверен 11.02.2000г
 - Кадастровый паспорт помещения от 30 ноября 2015 года № 90-02/2015-423720
 - Кадастровый паспорт помещения от 30 ноября 2015 года № 90-02/2015-423097
 - Договор купли-продажи квартиры №3 (три) по пер. Ливенский/ пр-т Победы 2/117 в г. Симферополь Автономной республики Крым, от 24 декабря 2007 года, реестр № 3944
 - Выдержка из государственного реестра правообладателей № 5211573 от 24.10.2007
 - Выдержка из государственного реестра правообладателей №5935866 от 17.05.2008
 - Выдержка про регистрацию права собственности на недвижимое имущество № 17307957
 - Выдержка про регистрацию права собственности на недвижимое имущество № 18920617
 - Договор купли-продажи квартиры №1 (один) по пер. Ливенский/ пр-т Победы 2/117 в г. Симферополь Автономной республики Крым, от 17 мая 2008 года, реестр № 1815

2. Формирование земельного участка.

Настоящим проектом межевания территории предусматривается формирование земельного участка по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, пер. Ливенский/ пр-т Победы, 2/117.

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 366,6 кв.м.

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 90:22:010216, 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.

Проект межевания территории является основанием для установления условно-разрешенного вида использования земельного участка (образованного) по адресу: пер. Ливенский/ пр-т Победы 2/117 в городе Симферополь.

Рекомендуемый вид разрешенного использования земельного участка малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1).

Образуемый земельный участок расположен в элементе планировочной структуры – квартал № 639

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, а также расчет по СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

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. Ливенский/ пр-т Победы, 2/117 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. Ливенский, пр-т Победы.

Проектом межевания территории предлагается образовать 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. Ливенский/ пр-т Победы, 2/117
Площадь участка	562
Рекомендуемый вид разрешенного использования	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-1
Способ образования земельного участка	Из земель муниципальной собственности

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 «Проекта планировки центральной части 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 1963 г.

Обозначение участка	№ точки	X	Y	Площадь
ЗУ1	н1	4 973 117,90	5 191 885,99	562,0
	н2	4 973 131,36	5 191 896,80	
	н3	4 973 125,36	5 191 904,26	
	н4	4 973 118,70	5 191 912,26	
	н5	4 973 117,58	5 191 913,60	
	н6	4 973 115,57	5 191 916,02	
	н7	4 973 111,91	5 191 920,76	
	н8	4 973 097,67	5 191 909,13	
	н9	4 973 108,67	5 191 895,24	
	н10	4 973 113,29	5 191 889,49	
	н11	4 973 114,38	5 191 890,37	

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: «Разбивочный чертеж красных линий».*

Таблица 3

Координаты поворотных точек проектируемых красных линий

№ точки	X	Y
н1	4 973 097,67	5 191 909,13
н2	4 973 108,67	5 191 895,24
н3	4 973 113,29	5 191 889,49
н4	4 973 114,38	5 191 890,37
н5	4 973 117,90	5 191 885,99
н6	4 973 131,36	5 191 896,80

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 (охранные зоны систем газоснабжения низкого давления 2 м от оси), и охранной зоной систем электроснабжения (охранные зоны систем электроснабжения низкого напряжения 2 м от оси).

газоснабжения (охранные зоны систем газоснабжения низкого давления 2 м от оси), и охранной зоной систем электроснабжения (охранные зоны систем электроснабжения низкого напряжения 2 м от оси).

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.

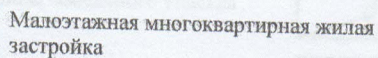
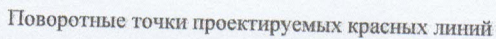
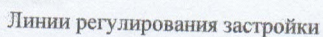
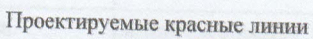
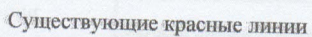
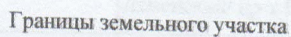
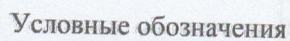
5. Объект капитального строительства.

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	562
2	Территория подлежащая межеванию. В том числе:		
	Территории застройки малоэтажными жилыми домами	кв.м	169.3
	Территории застройки нежилыми зданиями	кв.м	48,8
3	Зеленые насаждения, проезды	кв.м	343.9

Разбивочный чертеж красных линий М 1:500



№ точки	X	Y
н1	4 973 097,67	5 191 909,13
н2	4 973 108,67	5 191 895,24
н3	4 973 113,29	5 191 889,49
н4	4 973 114,38	5 191 890,37
н5	4 973 117,90	5 191 885,99
н6	4 973 131,36	5 191 896,80

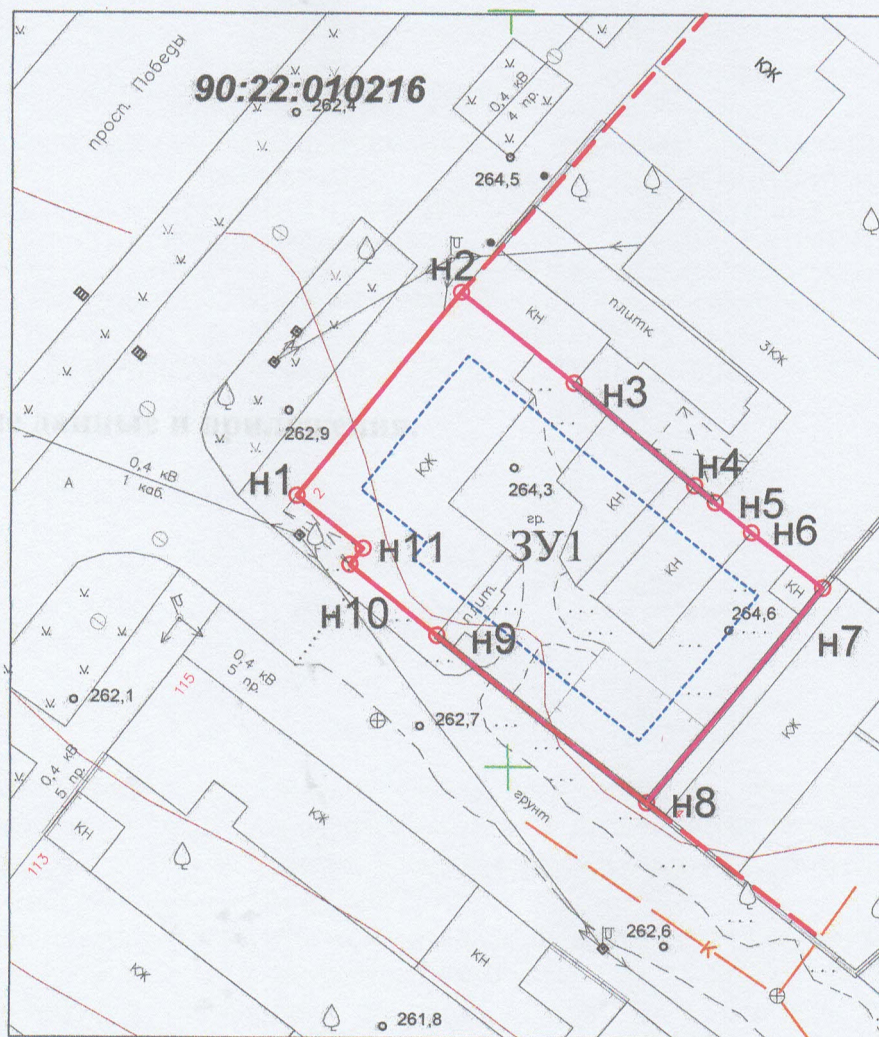
№ точки	X	Y
н1	4 973 097,67	5 191 909,13
н2	4 973 108,67	5 191 895,24
н3	4 973 113,29	5 191 889,49
н4	4 973 114,38	5 191 890,37
н5	4 973 117,90	5 191 885,99
н6	4 973 131,36	5 191 896,80

Система координат СК 1963г.
Система высот Балтийская

						Система высот Балтийская		
						Проект межевания территории по адресу: пер.Ливенский/пр-т Победы, 2/117 г.Симферополь, Российская Федерация, республика Крым.		
Изм	Лист	ФИО	Подп.	Дата				
Директор		Малинина Н.Ю.			Пер.Ливенский/пр-т Победы, 2/117 г.Симферополь, Российская Федерация, республика Крым.	Стадия	Лист	Листов
Пров.		Малинина Н.Ю.				ПМ	2	3
исп.		Саркумат						
исп.		Лукин						
					Чертеж межевания территории Масштаб 1:500	ООО "Земля и право" г.Симферополь 2017г.		

Проект межевания территории

Чертеж межевания территории М 1:500



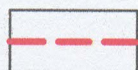
Основные характеристики участка

Обозначение на схеме	ЗУ1
Адрес участка	Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, пер. Ливенский/ пр-т Победы, 2/117
Площадь участка	562
Рекомендуемый вид разрешенного использования	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-1

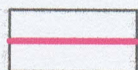
Координаты поворотных точек участка

№ точки	X	Y
n1	4 973 117,90	5 191 885,99
n2	4 973 131,36	5 191 896,80
n3	4 973 125,36	5 191 904,26
n4	4 973 118,70	5 191 912,26
n5	4 973 117,58	5 191 913,60
n6	4 973 115,57	5 191 916,02
n7	4 973 111,91	5 191 920,76
n8	4 973 097,67	5 191 909,13
n9	4 973 108,67	5 191 895,24
n10	4 973 113,29	5 191 889,49
n11	4 973 114,38	5 191 890,37

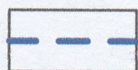
Условные обозначения



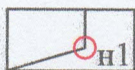
Красные линии



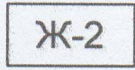
Границы земельного участка



Линии регулирования застройки



Поворотные точки участка



Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

Система координат СК 1963г.
Система высот Балтийская

Изм	Лист	ФИО	Подп.	Дата
Директор	Малинина Н.Ю.			
Пров.	Малинина Н.Ю.			
исп.	Сирсумат			
исп.	Душин			

Проект межевания территории по адресу: пер. Ливенский/ пр-т Победы, 2/117
г. Симферополь, Российская Федерация, республика Крым.

Пер. Ливенский/ пр-т Победы, 2/117
г. Симферополь, Российская Федерация,
республика Крым.

Чертеж межевания территории
Масштаб 1:500

Стадия Лист Листов
ПМ 3 3

ООО "Земля и право"
г. Симферополь
2017г.