

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: Республика Крым, г.Симферополь, ул.
Крымских Партизан, 27.**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

01.18 - ПМ

г. Симферополь
2018 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: Республика Крым, г.Симферополь, ул.
Крымских Партизан, 27.**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

01.18 – ПМ

Директор:

Малинина Н.Ю.

Главный архитектор проекта:

Сарсумат М.А.

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

г. Симферополь
2018 г

СОДЕРЖАНИЕ

I. Основная часть проекта межевания территории

1. Общие положения.....	2
2. Исходные данные, используемые в проекте межевания территории...3	3
3. Формирование земельного участка.....	3
4. Красные линии.....	6
5. Линии регулирования застройки.....	6

II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

1.Зоны действия публичных сервитутов.....	6
2. Зоны действия публичных сервитутов.....	6
3. Объекты культурного наследия.....	6
4.Особо охраняемые природные территории.....	7
5. Линии регулирования застройки.....	7
6. Объект капитального строительства.....	7

III. Графическое приложение.

IV. Исходные данные и приложения.

1. Основная часть проекта межевания территории.

1. Общие положения.

Проект межевания территории для размещения объекта «Многоэтажный жилой дом» по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Симферополь, улица Крымских Партизан, 27, разработан на основании:

- Постановления Администрации города Симферополь Республики Крым №2638 от 09.08.2017 «О разрешении подготовки документации по межеванию территории земельного участка, расположенного по улице Крымских Партизан, 27 в городе Симферополе Республики Крым»;
- Технического задания на разработку проекта межевания территории земельного участка, расположенного по улице Крымских Партизан, 27 в городе Симферополе Республики Крым (Приложение к постановлению Администрации города Симферополь Республики Крым №2638 от 09.08.2017);
- Договор №2 на проведение проектно-изыскательных работ (проект выполнен на материалах топографической съемки М1:500).

При разработке использовались:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
4. «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утв. Приказом Минстроя РФ от 30.12.2010 №1034/пр;
5. Временные правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.
6. Генеральный план муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым;
7. Проект планировки и проект межевания территории Улично-дорожной сети и территории общественного пользования города Симферополя муниципального образования городской округ Симферополь;
8. «СП 30-101-98 Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» утв. приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 №59;
9. Приказ Минэкономразвития РФ от 08.12.2015 №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»;
10. Приказ Минстроя РФ от 25.04.2017 N 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;
10. другие нормативно-правовые акты.

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

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 (договор №4 с «Научно-производственное предприятие Экотехпром»).
2. Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.
3. Правоустанавливающие документы (права собственности) жильцов многоквартирного жилого дома предоставленные Заказчиком.
4. Проект планировки и проект межевания территории Улично-дорожной сети и территории общественного пользования города Симферополя муниципального образования городской округ Симферополь.
5. Временные Правила землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь).

3. Формирование земельного участка.

Настоящим проектом межевания территории предусматривается формирование двух земельных участков под многоквартирным домом по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Крымских Партизан, 27.

В соответствии с 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 0,6919 га.

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 90:22:010305, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданного Государственным Комитетом по Государственной регистрации и кадастру Республики Крым.

Согласно временных Правил землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, формируемый земельный участок под многоквартирным домом (90:22:010305:ЗУ1) расположен в *территориальной зоне* застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3).

Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов средней этажности высотой не выше восьми надземных этажей.

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 и иных объектов. Объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, должно быть не более 20% от общей площади помещений дома.

Рекомендуемый вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка (высотная застройка) код 2.5.

Категория земель: земли населенных пунктов.

На образуемом земельном участке 90:22:010305:ЗУ1 располагается здание – многоквартирный жилой дом. Формирование проектной границы земельного участка выполнено с учетом СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», а также 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 29.12.2004, 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 90:22:010305:ЗУ1 для обслуживания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Крымских Партизан, 27 возникает в связи с нахождением на данном земельном участке многоквартирного жилого дома.

Земельные участки имеют непосредственный *доступ* к землям общего пользования: улица Крымских Партизан.

Сведения о формировании земельных участков, выполненного в рамках 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. Крымских Партизан, 27
Площадь участка	6157
Вид разрешенного использования	Среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-3
Способ образования земельного участка	Из земель муниципальной собственности

Координаты образуемых земельных участков:

Обозначение участка	№ точки	X	Y	Площадь
ЗУ1	н1	4 968 704,33	5 188 816,82	6157,0
	н2	4 968 711,19	5 188 820,43	
	н3	4 968 713,02	5 188 829,06	
	н4	4 968 719,49	5 188 833,05	
	н5	4 968 723,43	5 188 832,67	
	н6	4 968 747,59	5 188 845,15	
	н7	4 968 750,81	5 188 848,47	
	н8	4 968 744,78	5 188 869,71	
	н9	4 968 702,68	5 188 950,47	
	н10	4 968 670,68	5 188 932,64	
	н11	4 968 683,53	5 188 908,62	
	н12	4 968 662,29	5 188 897,99	

4.Красные линии.

Красные линии указаны согласно проекта планировки и проекта межевания территории улично-дорожной сети и территории общественного пользования города Симферополя муниципального образования городской округ Симферополь.

Сведения о координатах точек красных линий приведены в каталоге координат.

5.Зоны действия публичных сервитутов.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемой территории проекта межевания территории установлены зоны действия публичных сервитутов:

1. Охранная зона ВЛ-110кВ Центральная - Южная с отпайкой на Фотон (к-н 90.22.2.104);

2. Зона с особыми условиями использования территории (охранная зона) объекта «ВЛ-110кВ Симферополь – Центральная с отпайкой на п/с Фотон и п/с Петровские Высоты» (к-н 90.00.2.25).

Дополнительно предлагается установить границы зон действия публичных сервитутов с учетом обеспечения доступа ко всем объектам общественного назначения и обеспечения подходов (подъездов) к земельным участкам.

6.Линии регулирования застройки.

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

2.Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

1. Зоны с особыми условиями.

В пределах проектируемой территории следующие охранные зоны:

1. охранные зоны бытовой канализации (5м от оси);
2. охранные зоны газоснабжения (2м от оси);
3. охранные зоны систем электроснабжения вл 0,4 кВ (2м от оси);
- 4.охранные зоны систем электроснабжения вл 35 кВ (15м от оси);
5. охранные зоны теплотрассы (5 от оси).

В соответствии с временными Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) в пределах проектируемой территории, а также формируемых земельных участков указана зона с особыми условиями – охранная зона.

2.Объекты культурного наследия.

В пределах проектируемой территории объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

3. Особо охраняемые природные территории.

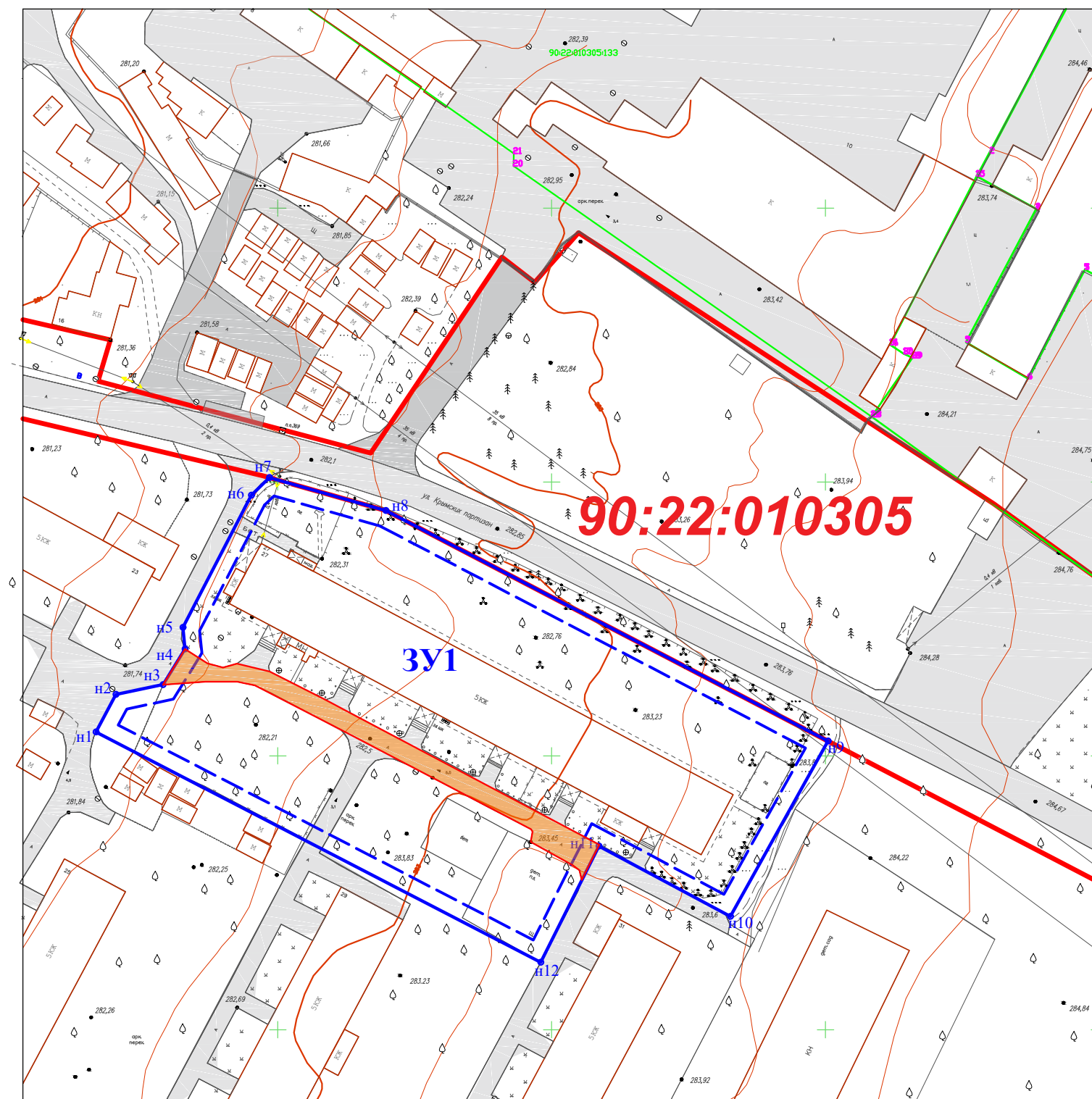
В пределах проектируемой территории особо охраняемые природные территории отсутствуют.

4. Объект капитального строительства.

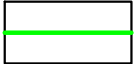
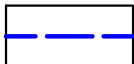
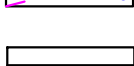
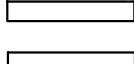
Здание существующего многоквартирного жилого дома пятиэтажное. Данные о существующих объектах недвижимости, находящихся в собственности у жильцов, отражены в исходных данных и приложениях в виде копий документов, подтверждающих права собственности на квартиры.

4.Графическое приложение.

Чертеж межевания территории



Условные обозначения

- | | |
|---|---|
|  | Границы участка |
|  | Существующая часть границы имеющийся в ГКН, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения |
|  | Линия регулирования застройки |
|  | Красные линии |
|  | Поворотные точки границ земельного участка |
|  | Дороги и проезды |
|  | Публичный сервитут для проезда через участок |

Каталог координат поворотных точек участков

Обозначение участка	№ точки	X	Y	Площадь
ЗУ1	н1	4 968 704,33	5 188 816,82	6157,0
	н2	4 968 711,19	5 188 820,43	
	н3	4 968 713,02	5 188 829,06	
	н4	4 968 719,49	5 188 833,05	
	н5	4 968 723,43	5 188 832,67	
	н6	4 968 747,59	5 188 845,15	
	н7	4 968 750,81	5 188 848,47	
	н8	4 968 744,78	5 188 869,71	
	н9	4 968 702,68	5 188 950,47	
	н10	4 968 670,68	5 188 932,64	
	н11	4 968 683,53	5 188 908,62	
	н12	4 968 662,29	5 188 897,99	

Условные обозначения

ЗУ1	Обозначение образуемого земельного участка
-----	--

90:22:010305 Номер кадастрового квартала

[illegible]