



Общество с ограниченной ответственностью

«SolveeS»

фактический адрес: 295000, Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Некрасова/ул. Турецкая, 17/1.

Тел.: +7 (978) 209 01 09, сайт: solvees.ru, e-mail: solvees@mail.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА,

расположенного по адресу:

Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Пушкина/
ул. Самокиша, 20/7

г. Симферополь

2018г.

1. Утверждаемая часть

Общая часть.

Проект межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Пушкина/ ул. Самокиша, 20/7 разработан на основании Постановления Администрации г. Симферополя от 15.01.2018г. №110 «О разрешении подготовки документации по межеванию территории земельного участка, расположенного в районе ул. Пушкина/ ул. Самокиша, 20/7 в городе Симферополе Республики Крым», технического задания на разработку проекта межевания территории земельного участка, расположенного в районе ул. Пушкина/ ул. Самокиша, 20/7 в городе Симферополе Республики Крым в соответствии с договором, градостроительными регламентами, с целью образования земельного участка под многоквартирным домом и подготовлен в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке проекта межевания учитывались следующая нормативная база:

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изменениями и дополнениями);
5. Свод правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция);
6. Временные правила землепользования и застройки территорий г.Симферополя, утвержденные решением Симферопольского горсовета от 28.04.2016г. №733;
7. Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденные приказом Минземстроя от 26 августа 1998 г. № 59
8. Кадастровый план территории квартала.

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются временные правила землепользования и застройки территории г. Симферополя, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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

Подготовка проекта межевания застроенной территории осуществляется в целях установления границ застроенного земельного участка. Размеры земельного участка в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанной территории.

Проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- границы образуемого земельного участка,
- условный номер образуемого земельного участка,
- красные линии,
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Цель разработки проекта межевания:

- установление границы земельного участка для обслуживания многоквартирного жилого дома
- формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них;
- приведение в соответствие со сложившейся застройкой красных линий

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- формирование границ земельного участка под многоквартирным жилым домом,
- установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка,

При формировании проекта межевания, использовались исходные материалы:

- материалы топографической съемки М 1:500
- временные правила землепользования и застройки территорий г. Симферополя
- проект генерального плана муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым

Формирование земельного участка.

Образования земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, согласно статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме, утвержденных Постановлением правительства РФ от 13.08.2006г №491, в состав общего имущества, в том числе включается:

- земельный участок, на котором расположен дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Проектом межевания предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенным в районе ул. Пушкина/ ул. Самокиша, 20/7 в г.Симферополь. Участок для обслуживания многоквартирного жилого дома сформирован с учетом сложившейся застройки из земель, находящихся в муниципальной собственности г.Симферополь.

При формировании границ земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границ смежных земельных участков. В границах проектирования земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, нет.

Проектируемый объект расположен на территории муниципального образования г.Симферополя в границах кадастрового квартала 90:22:010301 на землях населенного пункта и согласно карты функциональных зон муниципального образования городской округ

Симферополь Республики Крым, утвержденной Временные правила землепользования и застройки территорий г.Симферополя расположен в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами – зоне Ж-3. На образуемом участке располагается здание – многоквартирный жилой дом.

Зона регулируемой застройки указана согласно ВПЗЗ г. Симферополя.

Формируемый земельный участок образован с учетом красных линий, охранных зон инженерных коммуникаций, и предусматривает создание благоприятной среды проживания, содержанию и обслуживанию многоквартирного дома.

Красные линии определены в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории улично-дорожной сети и территории общего пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь, утвержденным Постановлением №4056 от 02.11.2017г. «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории Улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь».

Учитывая сложившееся расположение зданий и сооружений на земельном участке имеется не значительное пересечение частями строений многоквартирного жилого дома установленной красной линии, предусматривается корректировка красной линии. Корректировка красной линии предусматривается по границе земельного участка многоквартирного дома, выходящей на ул. Пушкина/ ул. Самокиша, с целью сохранения существующих зданий.

Каталог координат поворотных точек устанавливаемой красной линий

№	X	Y
1	4 970 937, 21	5 189 233, 07
2	4 970 937, 16	5 189 231, 49
3	4 970 961, 46	5 189 206, 78
4	4 970 965, 17	5 189 206, 77
5	4 970 984, 88	5 189 224, 71

Характеристика образуемого земельного участка

Образуемый земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010301:ЗУ1	767,1	Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, код 2.5.

Каталог координат поворотных точек земельного участка

№	X	Y
1	4 970 965, 04	5 189 207, 13
2	4 970 984, 82	5 189 224, 75
3	4 970 975, 05	5 189 236, 05
4	4 970 972, 07	5 189 233, 42
5	4 970 972, 94	5 189 232, 45
6	4 970 965, 77	5 189 226, 10
7	4 970 964, 55	5 189 227, 31
8	4 970 962, 89	5 189 229, 05
9	4 970 961, 89	5 189 228, 08

10	4 970 957, 57	5 189 232, 40
11	4 970 956, 75	5 189 231, 57
12	4 970 955, 40	5 189 232, 94
13	4 970 957, 49	5 189 234, 91
14	4 970 956, 65	5 189 235, 76
15	4 970 954, 53	5 189 233, 76
16	4 970 951, 83	5 189 236, 42
17	4 970 947, 22	5 189 240, 78
18	4 970 944, 89	5 189 238, 57
19	4 970 945, 14	5 189 238, 26
20	4 970 942, 72	5 189 235, 79
21	4 970 942, 39	5 189 236, 20
22	4 970 938, 04	5 189 232, 36
23	4 970 937, 33	5 189 231, 66
24	4 970 942, 11	5 189 226, 89
25	4 970 961, 81	5 189 207, 21
1	4 970 965, 04	5 189 207, 13

Основные показатели по проекту межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1	Площадь образуемого земельного участка	кв.м.	767,1
2	Площадь земельного участка под строениями	кв.м.	710,7
3	Площадь земельного участка придомовой территории	кв.м.	56,4
4	Площадь земельного участка под охранными зонами линейных объектов	кв.м	20,7

Расчету нормативных размеров земельных участков в condominiumах.

Определение нормативных размеров земельных участков в condominiumах (совместное владение комплексом недвижимости несколькими собственниками.) и установление их границ проводятся с целью формирования condominiumа как единого планировочно обособленного комплекса недвижимого имущества (в том числе его развития); установления земельной доли в общей собственности, приходящейся на каждого домовладельца в condominiumе исходя из площади помещений, находящихся в его собственности; эффективного использования земель городских и сельских поселений и повышения уровня их благоустройства; налогообложения; учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в condominiumах.

Размер земельного участка в condominiumе уточняется при разработке проекта границ земельного участка, входящего в condominium. Разработка проекта границ земельного участка в condominiumе осуществляется с учетом градостроительной документации конкретного квартала (микрорайона), при соблюдении требований пунктов 3 и 7 Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в condominiumах, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 г. № 1223. Проекты межевания территории при установлении границ земельных участков в condominiumах разрабатываются в границах планировочных единиц города, другого поселения (микрорайонов, кварталов или их частей).

На вновь осваиваемых территориях городов и других поселений определение нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах осуществляется в соответствии с действующими федеральными и территориальными градостроительными нормативами, на основе градостроительной документации по застройке и проектов межевания территорий, разработанных в соответствии с градостроительной документацией по планированию территорий и правилами землепользования и застройки.

Передача земельных участков в кондоминиумах в нормативных размерах в собственность домовладельцам осуществляется в соответствии с пунктом 10 Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997г. № 1223.

Размер земельной доли каждого домовладельца в кондоминиуме определяется путем умножения общей площади жилых помещений, находящихся в собственности данного домовладельца в кондоминиуме, на удельный показатель земельной доли.

Определение нормативного размера земельного участка для 7-квартирного здания 1957 г. строительства со средней площадью квартиры — 82 м².

В соответствии с таблицей, приложения А удельный показатель земельной доли для 2-этажных зданий равен 2,84. Следовательно, нормативный размер земельного участка в соответствии с формулой (1) составит $(82 \times 7) \times 2,84 = 1630 \text{ м}^2$.

Площадь образуемого земельного участка, вычисленная путем определения поворотных точек окружной границы исторически сложившейся территории жилой застройки, составляет 767 м², что на 863 м² меньше нормативной площади земельного участка кондоминиума.

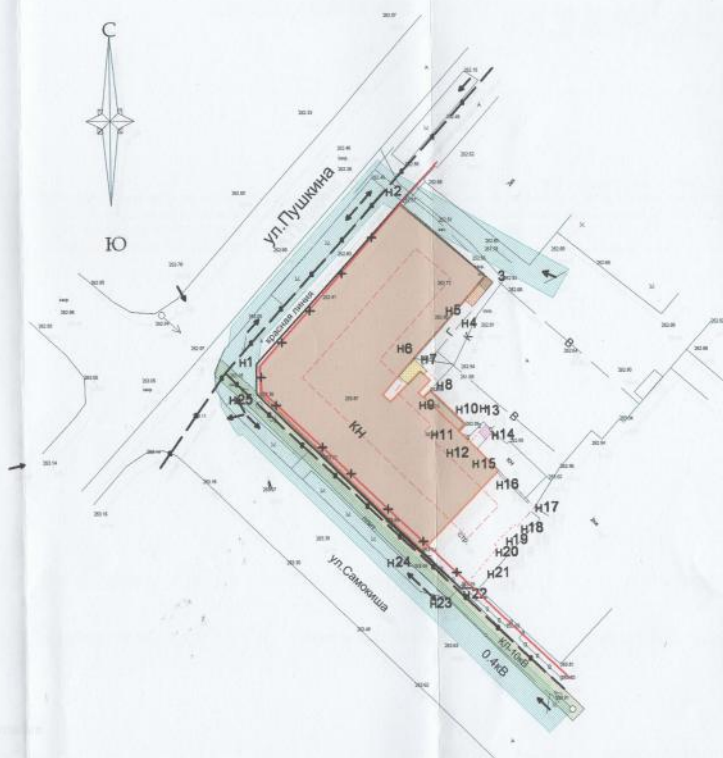
ПРИЛОЖЕНИЕ А

УДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ, ПРИХОДЯЩЕЙСЯ НА 1 М² ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗНОЙ ЭТАЖНОСТИ

Строительные нормы	Этажность															
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	Более 22
1957г. СН 41-58	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1967 г. СНиП II-К.2-62	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04	—	—	—	—	—	—	—	—
1975г. СНиП II-60-75	2,30	1,80	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,94	—	—	—	—	—	—	—
ВСН 2-85	—	1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	—
1994 г.	3,57	1,85	1,33	1,31	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	—
МГСН-1.01-94,	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1,61	1,43	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
СНиП 2.07.01-89*	Не менее 0,92															
Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах	1,5	—	—	0,88	—	—	—	0,65	—	—	0,45	—	—	—	—	—

Условные обозначения:

- действующая красная линия
- устанавливаемая красная линия;
- действующие линии, подлежащие отмене
- граница земельного участка;
- обозначение образуемого земельного участка;
- номер кадастрового квартала;
- существующие здания и сооружения, расположенные на образуемом участке
- линия регулируемой застройки



МАСШТАБ 1:500

Основные характеристики участка:

Категория земель - земли населенных пунктов

Территориальная зона - среднеэтажная жилая застройка Ж-3

Разрешенное использование - код 2.5 "среднеэтажная жилая застройка"

Кадастровый квартал - 90:22:010301

Площадь земельного участка - 767,1 кв.м.

Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Дата
Инженер	Хайрединова С.Э.		10.06.2018

Проект межевания территории земельного участка
расположенного в районе улицы Пушкина/ улицы Самокиша, 20/7

Масштаб	Листов	Лист
1:500	1	1

2018 г.

Ведомость координат поворотных точек границ земельного участка

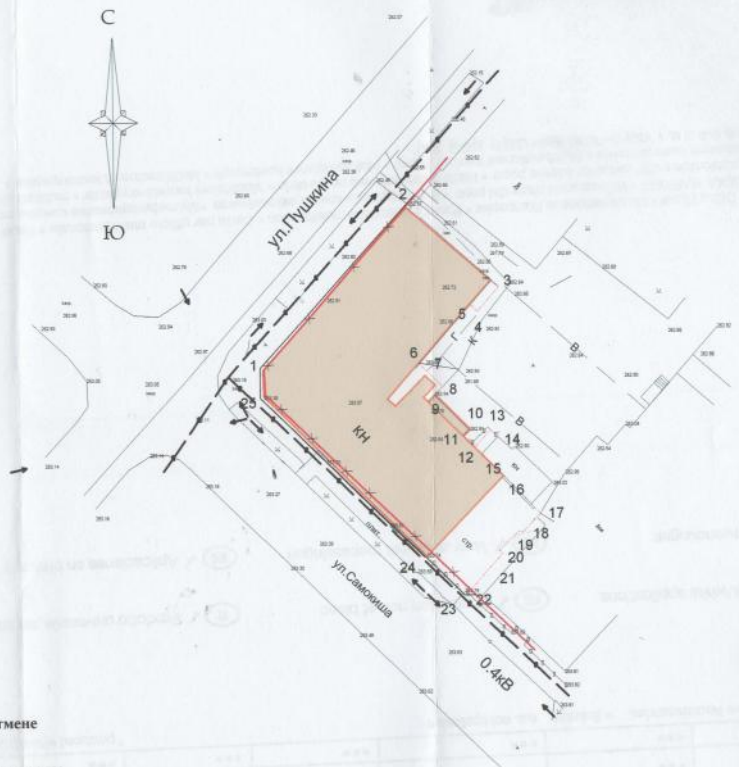
№	X	Y	Длина	Угол	Внутренний
1	4 970 965.04	5 189 207.13	26.49	041°41'41"	136°53'13"
2	4 970 964.82	5 189 224.75	14.94	130°50'48"	090°50'52"
3	4 970 975.05	5 189 236.05	3.97	221°25'48"	089°25'00"
4	4 970 972.07	5 189 233.42	1.30	311°53'21"	089°32'27"
5	4 970 972.94	5 189 232.45	9.58	221°31'45"	270°21'36"
6	4 970 965.77	5 189 226.10	1.72	135°14'09"	266°17'36"
7	4 970 964.55	5 189 227.31	2.40	133°39'08"	181°35'01"
8	4 970 962.89	5 189 229.05	1.39	224°07'39"	089°31'28"
9	4 970 961.89	5 189 228.08	6.11	135°00'00"	269°07'39"
10	4 970 957.57	5 189 232.40	1.17	225°20'50"	089°39'10"
11	4 970 956.75	5 189 231.57	1.92	134°34'43"	270°46'07"
12	4 970 955.40	5 189 232.94	2.87	043°18'25"	271°16'18"
13	4 970 957.49	5 189 234.91	1.20	134°39'40"	088°38'46"
14	4 970 956.65	5 189 235.76	2.91	223°19'54"	091°19'48"
15	4 970 954.53	5 189 233.76	3.79	135°25'39"	267°54'15"
16	4 970 951.83	5 189 236.42	6.35	136°35'47"	178°49'52"
17	4 970 947.22	5 189 240.78	3.21	223°29'09"	093°06'38"
18	4 970 944.89	5 189 238.57	0.40	306°53'04"	094°36'05"
19	4 970 945.14	5 189 238.26	3.46	225°35'09"	263°17'55"
20	4 970 942.72	5 189 235.79	0.53	128°49'47"	276°45'22"
21	4 970 942.39	5 189 236.20	5.80	221°26'12"	087°23'35"
22	4 970 938.04	5 189 232.36	1.00	224°35'37"	176°50'35"
23	4 970 937.33	5 189 231.66	6.75	315°03'36"	089°32'01"
24	4 970 942.11	5 189 226.89	27.85	315°01'45"	180°01'51"
25	4 970 961.81	5 189 207.21	3.23	358°34'52"	136°26'52"
			140.34		4140°00'00"

Ведомость координат поворотных точек измененной красной линии

№	X	Y	Длина	Угол	Внутренний
1	4 970 964.88	5 189 224.71	26.65	222°18'30"	042°18'30"
2	4 970 965.17	5 189 206.77	3.71	179°50'44"	137°32'14"
3	4 970 961.46	5 189 206.78	34.66	134°31'15"	134°40'30"
4	4 970 937.16	5 189 231.49	1.58	088°11'15"	133°40'00"
5	4 970 937.21	5 189 233.07			
			66.60		448°11'14"

Условные обозначения:

- - действующая красная линия
- - устанавливаемая красная линия;
- - - - действующие линии, подлежащие отмене
- ЗУ - граница земельного участка;
- ЗУ - обозначение образуемого земельного участка;
- КВ - номер кадастрового квартала;
- ЮК - существующие здания и сооружения, расположенные на образуемом участке



МАСШТАБ 1:500

Основные характеристики участка:

Категория земель - земли населенного пункта

Территориальная зона - средэтажная жилая застройка Ж-3

Разрешенное использование - код 2.5 средэтажная жилая застройка

Кадастровый квартала - 90:22:010301

Площадь земельного участка - 767 кв.м.

Обозначение на схеме - :ЗУ1

Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Дата
Инженер	Хайрединова С.З.		25.06.2018

Проект межевания территории земельного участка
расположенного в районе улицы Пушкина/ улицы Самокиша, 20/7

Масштаб	Листов	Лист
1:500	1	1

2018 г.