

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,
расположенной в районе проспекта Победы, 107 ж в
городе Симферополе Республики Крым**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

15.18 - 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,
расположенной в районе проспекта Победы, 107 ж в
городе Симферополе Республики Крым**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

15.18 – ПМ

Директор:

Малинина Н.Ю.

Главный архитектор проекта:

Сарсумат М.А.

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

г. Симферополь
2018г.

Оглавление

I. Основная часть проекта межевания территории.	5
1. Общие положения.	5
2. Исходные данные, используемые в проекте межевания территории.	6
3. Формирование земельного участка.	6
4. Красные линии.	9
5. Линии регулирования застройки.	9
6. Объект капитального строительства.	9
7. Зоны действия публичных сервитутов.	9
II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	9
1. Охранные зоны.	9
2. Объекты культурного наследия.	10
3. Особо охраняемые природные территории.	10
III. Графическое приложение.	11
IV. Исходные данные и приложения.	12

I. Основная часть проекта межевания территории.

1. Общие положения.

Проект межевания территории, расположенной в районе проспекта Победы, 107 ж в городе Симферополе Республики Крым разработан на основании:

- Постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №1964 от 13 мая 2018 г. «О разрешении на разработку проекта межевания территории, расположенной в районе проспекта Победы, 107 ж в городе Симферополе Республики Крым»
- Технического задания на разработку проекта межевания территории, расположенной в районе проспекта Победы, 107 ж в городе Симферополе Республики Крым (Приложение к постановлению Администрации города Симферополя Республики Крым №1964 от 13 мая 2018г.)
- Договора №3 на проведение проектно-изыскательных работ.

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 42.13330.2011. 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.

3. Формирование земельного участка.

Настоящим проектом межевания территории предусматривается формирование земельного участка расположенного в районе проспекта Победы, 107 ж в городе Симферополе 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 215*2,84=611 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-2* (зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами). В зонах застройки малоэтажными многоквартирными 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 № 642

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 в районе проспекта Победы, 107 ж в городе Симферополе Республики Крым, возникает в связи с нахождением на данном земельном участке многоквартирного жилого дома.

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

Проектом межевания территории предлагается образовать 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	Республика Крым, г. Симферополь, пр-кт Победы, 107ж
Площадь участка	970
Вид разрешенного использования	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Способ образования земельного участка	Из земель муниципальной собственности
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 характерных точек границ	X	Y	Площадь
н1	4 972 886,74	5 191 787,82	970,0
н2	4 972 906,14	5 191 789,78	
н3	4 972 918,13	5 191 791,69	
н4	4 972 920,98	5 191 792,01	
н5	4 972 918,71	5 191 810,18	
н6	4 972 917,48	5 191 819,97	
н7	4 972 892,70	5 191 816,26	
н8	4 972 882,75	5 191 814,55	

4.Красные линии.

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

5.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.

6.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.

7.Зоны действия публичных сервитутов.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены.

II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

1.Охранные зоны.

Рассматриваемая территория имеет обременения в виде охранной зоной систем канализации, водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения.

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).

В пределах проектируемой территории расположена 1 опора ЛЭП 0,4 кВ, под данной опорой сформирован 1 земельный участок общей площадью 1 кв.м., который не относится к проектируемому участку и не подлежит межеванию.

Ведомость координат поворотных точек участка под опорами ЛЭП

Обозначение характерных точек границ	X	Y
1	4 972 895,93	5 191 813,71
2	4 972 895,93	5 191 814,71
3	4 972 896,93	5 191 814,71
4	4 972 896,93	5 191 813,71

2.Объекты культурного наследия.

В пределах проектируемого земельного участка объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

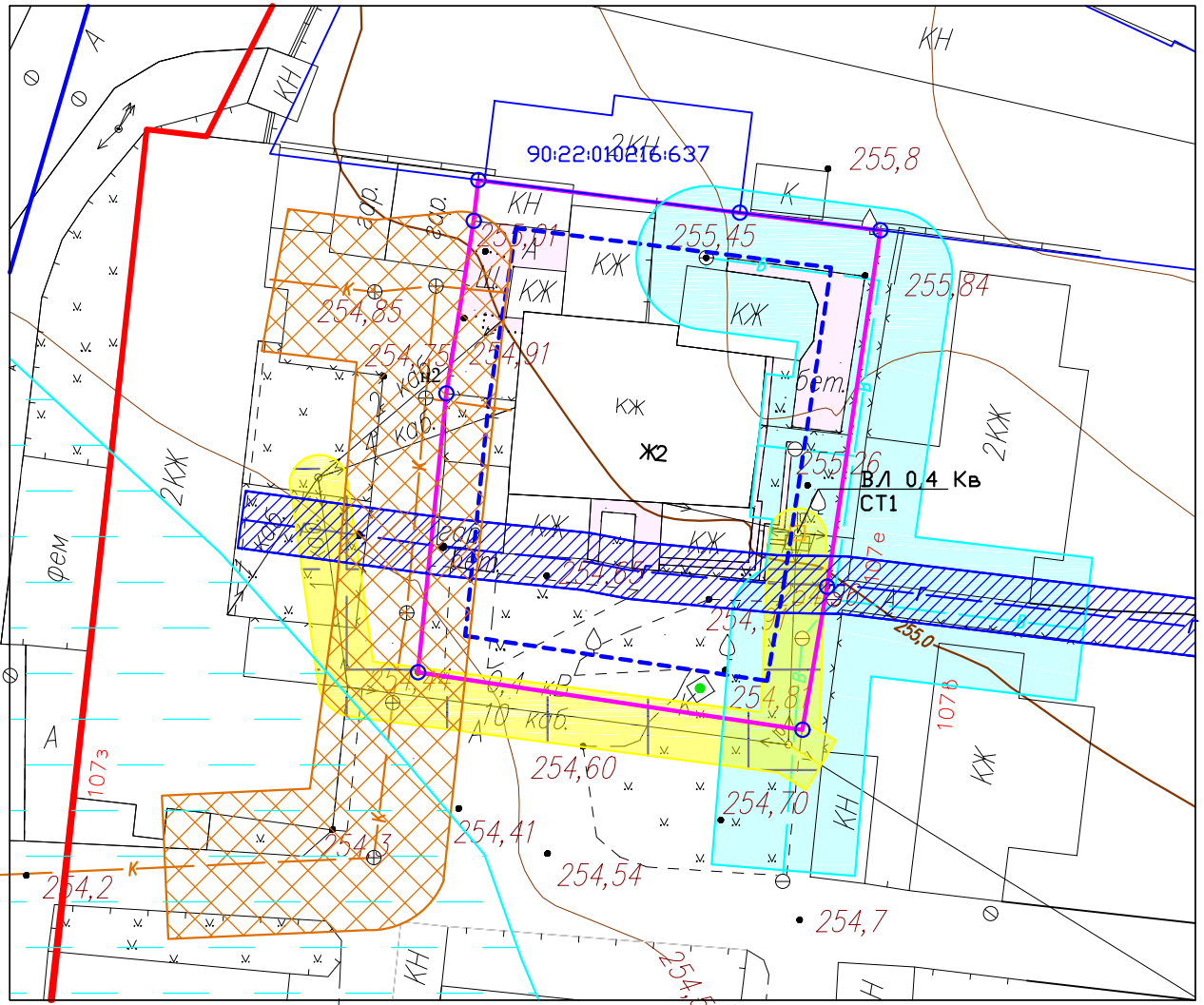
3.Особо охраняемые природные территории.

В пределах проектируемого земельного участка особо охраняемые природные территории отсутствуют.

III.Графическое приложение.

Зоны с особыми условиями использования территории.

М 1:500



Условные обозначения

ЗУ1 Обозначение образуемого земельного участка

90:22:010216 Номер кадастрового квартала

	Границы кадастрового квартала		Охранная зона систем электроснабжения
	Границы, существующие в ГКН		Охранная зона систем канализации
	Красные линии		Охранная зона систем водоснабжения
	Границы земельного участка		Охранная зона систем газоснабжения
	Линии регулирования застройки		Охранная зона р.Салгир
			Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

Территории объектов культурного наследия в пределах ПМТ - **ОТСУТСТВУЮТ**

Зоны действия публичных сервитутов в пределах ПМТ - земельный участок обременен: охранной зоной систем газоснабжения низкого давления, систем водоснабжения, систем канализации.

ООПТ в пределах ПМТ - **ОТСУТСТВУЮТ**

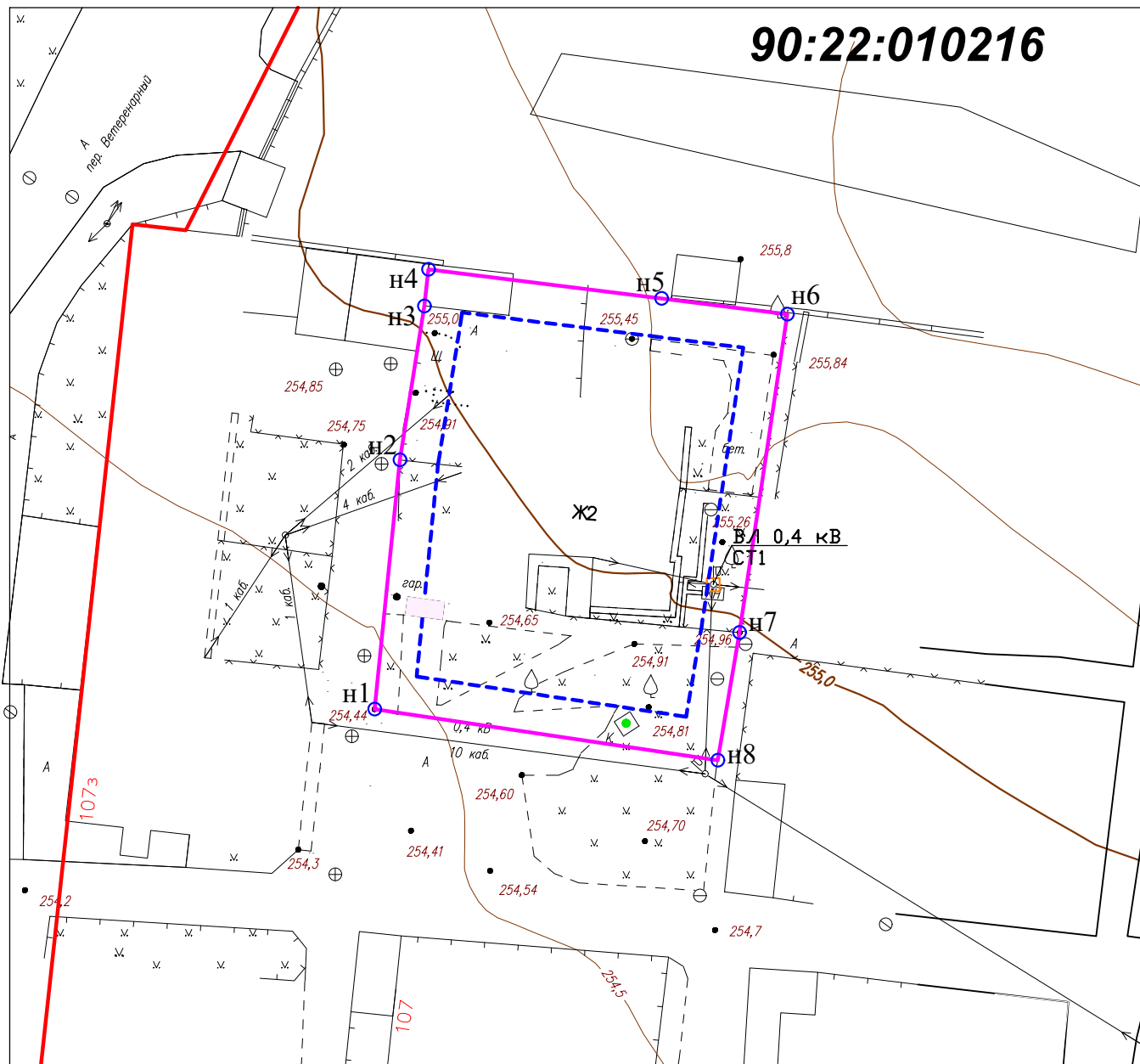
Система координат СК 1963г.
Система высот Балтийская

Изм	Лист	ФИО	Подп.	Дата	Проект межевания территории по адресу: Российская Федерация, республика Крым, г.Симферополь, пр.Победы, 107ж			
Директор		Малинина Н.Ю.			Российская Федерация, республика Крым, г.Симферополь, пр.Победы, 107ж	Стадия	Лист	Листов
Пров.		Малинина Н.Ю.				ПМ	1	2
исп.		Сарсумат М.А.				ООО "Земля и право" г.Симферополь 2018г.		
					Чертеж межевания территории Масштаб 1:500			

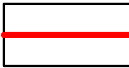


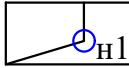
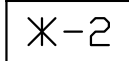
Проект межевания территории

Чертеж межевания территории М 1:500

90:22:010216



Условные обозначения

-  Красные линии
-  Границы земельного участка
-  Линии регулирования застройки
-  Поворотные точки участка
-  Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

Основные характеристики участка

Обозначение на схеме	ЗУ1
Адрес участка	Республика Крым, г. Симферополь, пр-кт. Победы, 107ж
Площадь участка	970
Вид разрешенного использования	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-2

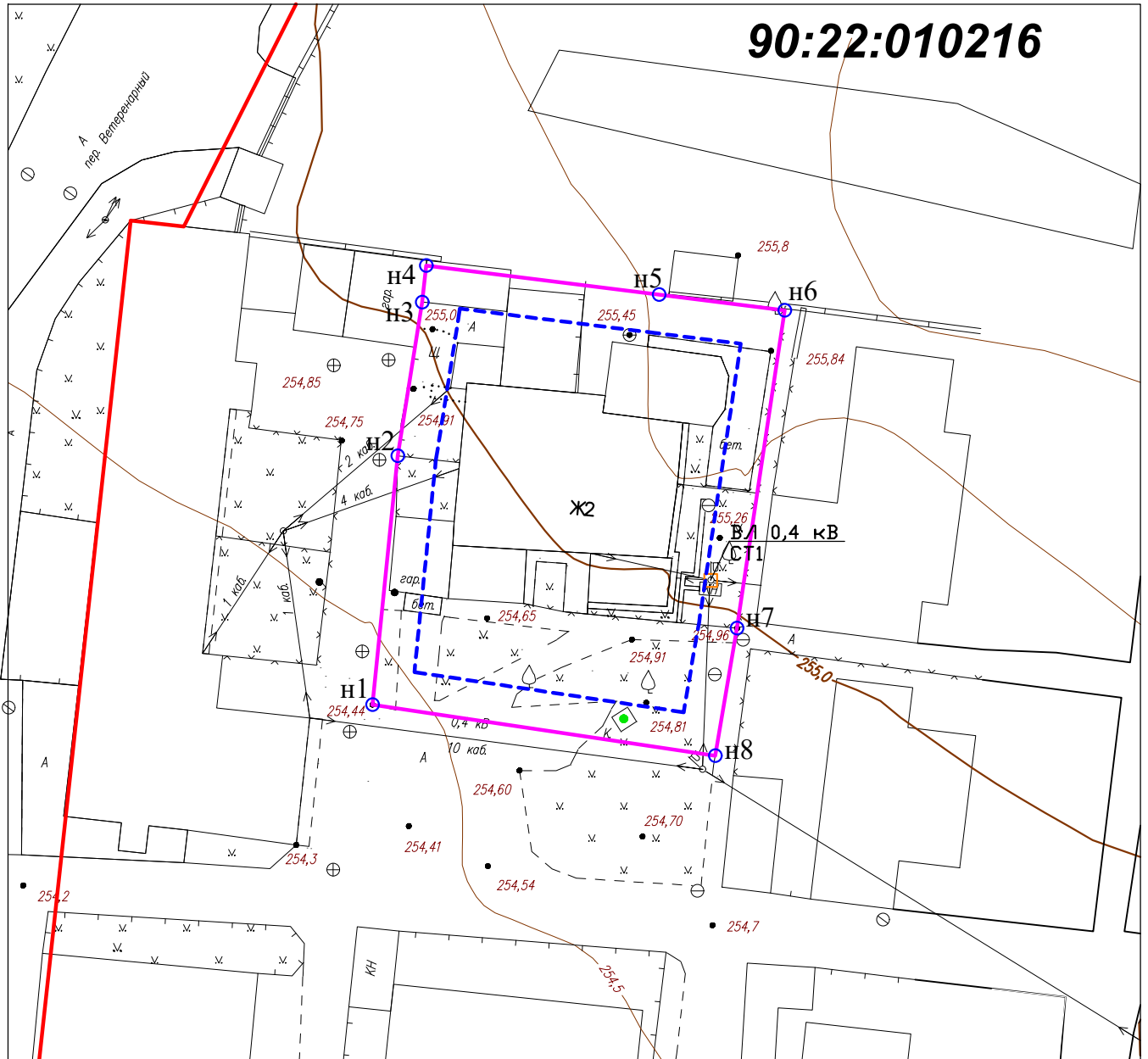
Система координат СК 1963г.
Система высот Балтийская

Проект межевания территории по адресу: Российская Федерация, республика Крым, г.Симферополь, пр.Победы, 107ж								
Изм	Лист	ФИО	Подп.	Дата	Российская Федерация, республика Крым, г.Симферополь, пр.Победы, 107ж	Стадия	Лист	Листов
Директор		Малинина Н.Ю				ПМ	2	2
Пров.		Малинина Н.Ю				ООО "Земля и право" г.Симферополь 2018г.		
исп.		Сарсумат М.А						
Чертеж межевания территории Масштаб 1:500								

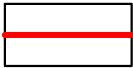

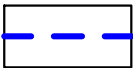
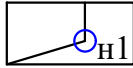
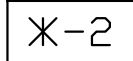
Проект межевания территории

Чертеж межевания территории М 1:500

90:22:010216



Условные обозначения

-  Красные линии
-  Границы земельного участка
-  Линии регулирования застройки
-  Поворотные точки участка
-  Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

Основные характеристики участка

Обозначение на схеме	ЗУ1
Адрес участка	Республика Крым, г. Симферополь, пр-кт. Победы, 107ж
Площадь участка	970
Вид разрешенного использования	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-2

Система координат СК 1963г.
Система высот Балтийская

Изм	Лист	ФИО	Подп.	Дата	Проект межевания территории по адресу: Российская Федерация, республика Крым, г.Симферополь, пр.Победы, 107ж			
Директор		Малинина Н.Ю			Российская Федерация, республика Крым, г.Симферополь, пр.Победы, 107ж	Стадия	Лист	Листов
Пров.		Малинина Н.Ю				ПМ	2	2
исп.		Сарсумат М.А				Чертеж межевания территории Масштаб 1:500		
						ООО "Земля и право" г.Симферополь 2018г.		