

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.
Чернышевского, 45/16

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

25.18 – 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.....5**
- 2. Исходные данные, используемые в проекте межевания территории...6**
- 3. Формирование земельного участка.....6**
- 4. Красные линии.....9**

II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

- 1. Зоны действия публичных сервитутов.....9**
- 2. Объекты культурного наследия.....9**
- 3. Особо охраняемые природные территории.....9**
- 4. Линии регулирования застройки.....9**
- 5. Объект капитального строительства.....10**

III. Графическое приложение.

IV. Исходные данные и приложения.

I. Основная часть проекта межевания территории.

1. Общие положения.

Проект межевания территории по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Чернышевского, 45/16 разработан на основании:

- Постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №3112 от 11 июля 2018 «О разрешении на разработку проекта межевания территории, расположенной в районе улицы Чернышевского, 45/16 в городе Симферополе Республики Крым»
- Технического задания на разработку проекта межевания территории земельного участка, расположенного в районе улицы Чернышевского, 45/16 в городе Симферополе Республики Крым (Приложение к постановлению Администрации города Симферополя Республики Крым №3112 от 11 июля 2018г.)
- 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 территории центральной части города Симферополь муниципального образования городского округа 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 и

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 №25 с «Научно-производственное предприятие Экотехпром»).
2. Выкопировка из карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа (город Симферополь) Республики Крым.
3. Проект планировки центральной части города Симферополя муниципального образования городской округ Симферополь.
4. Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.
5. Правоустанавливающие документы (права собственности) жильцов многоквартирного жилого дома.

2. Формирование земельного участка.

Настоящим проектом межевания территории предусматривается формирование земельного участка по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Чернышевского, 45/16.

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 81,7 кв.м.

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 90:22:010107, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданного Государственным Комитетом по Государственной регистрации и кадастру Республики Крым.

Согласно ВПЗЗ территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь), формируемый земельный участок расположен в *территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)*. 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 № 857

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 расчета нормативной площади в соответствии с 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, ул. Чернышевского, 45/16 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. Чернышевского.

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 с изменениями и дополнениями от 30.09.2015.

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, ул. Чернышевского, 45/16
Площадь участка	345
Вид разрешенного использования	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 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.

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	4 971 760,04	5 188 041,15	345,0
	н2	4 971 756,28	5 188 051,97	
	н3	4 971 728,74	5 188 042,41	
	н4	4 971 725,47	5 188 041,14	
	н5	4 971 727,57	5 188 035,43	
	н6	4 971 730,77	5 188 036,54	
	н7	4 971 732,27	5 188 032,25	
	н8	4 971 744,94	5 188 036,60	
	н9	4 971 745,11	5 188 036,08	

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	4 971 760,04	5 188 041,15
н2	4 971 756,28	5 188 051,97
н3	4 971 728,74	5 188 042,41
н4	4 971 725,47	5 188 041,14

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. Рассматриваемый участок обременен: охранной зоной систем газоснабжения низкого давления, систем водоснабжения, систем канализации кв.м.

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.

2. Объекты культурного наследия.

В пределах проектируемого земельного участка объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, 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 многоквартирного дома одноэтажное. 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.

Проект межевания территории

Разбивочный чертеж красных линий М 1:500



Условные обозначения

- Границы земельного участка
- Существующие красные линии
- Проектируемые красные линии
- Линии регулирования застройки
- Поворотные точки проектируемых красных линий

Координаты поворотных точек проектируемых красных линий

№ точки	X	Y
n1	4 971 760,04	5 188 041,15
n2	4 971 756,28	5 188 051,97
n3	4 971 728,74	5 188 042,41
n4	4 971 725,47	5 188 041,14

Система координат СК 1963г.
Система высот Балтийская

						Проект межевания территории по адресу: Республика Крым, г Симферополь, по ул Чернышевского, 45/16		
Изм	Лист	Ф.И.О.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Директор		Малинина Н.Ю.			Российская Федерация, Республика Крым, г Симферополь, по ул Чернышевского, 45/16	ПМ	2	3
Пров.		Малинина Н.Ю.						
исп.		Сарафанов М.						
					Чертеж межевания территории Масштаб 1:500	ООО "Земля и право" г.Симферополь 2018г.		