

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: Российская Федерация, Республика Крым,
г.Симферополь, ул. Чехова/ул. 8 Марта, 99/111**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

11.18 - 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: Российская Федерация, Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Чехова/ул. 8 Марта, 99/111.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

11.18 – ПМ

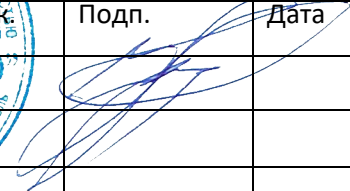
Директор:

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.....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.....7**
- 3. Особо охраняемые природные территории.....7**
- 4. Линии регулирования застройки.....7**
- 5. Объект капитального строительства.....7**
- 6. Изыскания на земельном участке.....7**

III. Графическое приложение.

IV. Исходные данные и приложения.

I. Основная часть проекта межевания территории.

1. Общие положения.

Проект межевания территории для размещения объекта «Многоквартирный жилой дом» по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, ул. Чехова/ул. 8 Марта, 99/111 разработан на основании:

- Постановления Администрации города Симферополь Республики Крым № 244 от 30 января 2018 «О разрешении подготовки документации по межеванию территории земельного участка, расположенного по ул. Чехова/ул. 8 Марта, 99/111 в городе Симферополе Республики Крым»;
- Технического задания на разработку проекта межевания территории земельного участка, расположенного по ул. Чехова/ул. 8 Марта, 99/111 в городе Симферополе Республики Крым (Приложение к постановлению Администрации города Симферополя Республики Крым № 244 от 30 января 2018).
- Договор №8 на проведение проектно-изыскательных работ (проект выполнен на материалах топографической съемки М1:1000).

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 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 муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым.
7. СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» утверждены приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 №59.
8. Проект планировки и проект межевания территории улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь.

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.
2. Выкопировка из карты градостроительного зонирования временных Правил землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.
3. Проект планировки и проект межевания территории улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь 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.

3. Формирование земельного участка.

Настоящим проектом межевания территории предусматривается формирование земельного участка по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Чехова/ул. 8 Марта, 99/111.

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 353 кв.м.

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 90:22:010303, 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 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.

Проект межевания территории является основанием для установления условно-разрешенного вида использования земельного участка (образованного) по адресу: ул. Чехова/ул. 8 Марта, 99/111 в городе Симферополе.

Вид разрешенного использования земельного участка: малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1).

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 по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Чехова/ул. 8 Марта, 99/111 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. Чехова, ул. 8 Марта.

Проектом межевания территории предлагается образовать путем выдела из земель, находящихся в муниципальной собственности, один земельный участок: 90:22:010303:3У1.

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	90:22:010303:ЗУ1
Адрес участка	Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, ул. Чехова/ул. 8 Марта, 99/111
Площадь участка	219
Рекомендуемый вид разрешенного использования	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-1

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	4 970 073,95	5 190 449,85	219,0
	н2	4 970 078,91	5 190 453,64	
	н3	4 970 082,09	5 190 455,69	
	н4	4 970 087,43	5 190 459,29	
	н5	4 970 080,11	5 190 470,02	
	н6	4 970 066,13	5 190 461,84	
	н7	4 970 069,08	5 190 457,76	
	н8	4 970 070,86	5 190 454,87	

4.Красные линии.

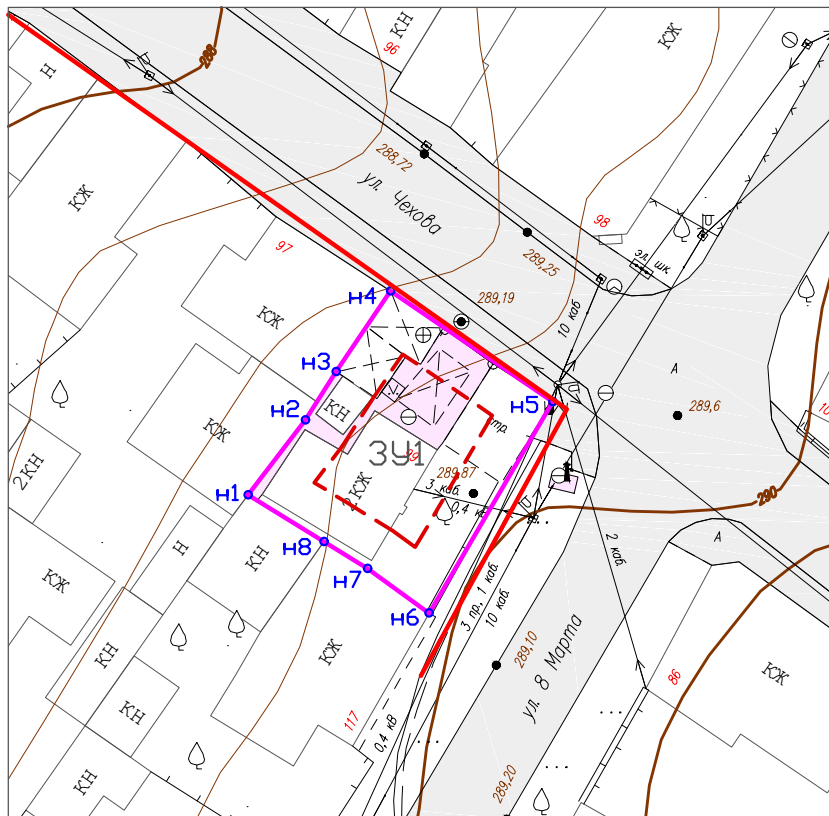
Красные линии приняты в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь.

III.Графическое приложение.

Проект межевания территории

Чертеж межевания территории М 1:500

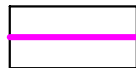
90:22:010303



Условные обозначения



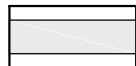
Красные линии



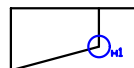
Границы участка



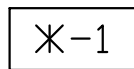
Линия регулирования застройки



Дороги, проезды



Поворотные точки участка



Территориальная зона застройки жилыми малоэтажными домами

ЗУ1

Обозначение образуемого земельного участка

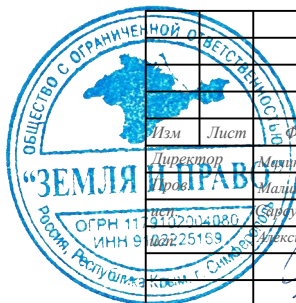
Основные характеристики участка

Обозначение на схеме	90:22:010303:ЗУ1:ЗУ1
Адрес участка	Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, ул. Чехова/ул. 8 Марта, 99/111
Площадь участка	219
Рекомендуемый вид разрешенного использования	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-1

Поворотные точки участка

Обозначение участка	№ точки	X	Y	Площадь
ЗУ1	н1	4 970 073,95	5 190 449,85	219,0
	н2	4 970 078,91	5 190 453,64	
	н3	4 970 082,09	5 190 455,69	
	н4	4 970 087,43	5 190 459,29	
	н5	4 970 080,11	5 190 470,02	
	н6	4 970 066,13	5 190 461,84	
	н7	4 970 069,08	5 190 457,76	
	н8	4 970 070,86	5 190 454,87	

Система координат СК 1963г.
Система высот Балтийская



Проект межевания территории по адресу:
Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, ул. Чехова/ул. 8 Марта, 99/111

Российская Федерация, республика Крым,
г.Симферополь, ул. Чехова/ул. 8 Марта,
99/111

Чертеж межевания территории
Масштаб 1:500

Стадия	Лист	Листов
ПМ	3	3

ООО "Земля и право"
г.Симферополь
2018г.