



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

расположенной по адресу:

**в районе переулка Карьерный, 15/35 в городе Симферополе
Республики Крым**

г. Симферополь

2019г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОЛВИС»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в районе переулка Карьерный, 15/35 в городе Симферополе Республики Крым

Проектная документация

Директор

А.Х.Велиляев

Исполнитель:

З.Э.Хайрединова

г. Симферополь

2019

СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование листа	
	Текстовая часть (пояснительная записка)	
1.	Общая часть	
2.	Формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом	
3.	Основные показатели по проекту межевания	
	Графическая часть	
1.	Схема расположения элемента планировочной структуры на карте функциональных зон городского округа Симферополя	
2.	Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартала)	
3.	Чертеж межевания территории	
4.	Чертеж зон с особыми условиями территории	

1. Утверждаемая часть

Общая часть.

Проект межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе переулка Карьерный, 15/35 разработан на основании Постановления Администрации г. Симферополя от 20.02.2019г. №1011 «О разрешении на разработку проекта межевания территории, расположенной в районе переулка Карьерный, 15/35 в городе Симферополе Республики Крым», технического задания на разработку проекта межевания территории, расположенной в районе переулка Карьерный, 15/35 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 переулка Карьерный, 15/35 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 границах 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 90:22:010216 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 индивидуальными жилыми домами – зоне Ж-1. 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 пресечения частями строений многоквартирного жилого дома установленной красной линии, отсутствует. Корректировка красной линии, по границе земельного участка многоквартирного дома расположенным по адресу: г.Симферополь, пер.Карьерный, 15/35, данным проектом межевания не предусматривается.

Каталог координат поворотных точек красных линий

№	X	Y
1	4 971 866, 35	5 190 036, 07
2	4 971 924, 81	5 190 121, 04
3	4 971 945, 22	5 190 157, 56
4	4 971 901, 56	5 190 187, 60
5	4 971 912, 20	5 190 197, 36
6	4 971 895, 80	5 190 212, 92
7	4 971 862, 98	5 190 178, 36
8	4 971 815, 70	5 190 217, 64
9	4 971 799, 43	5 190 200, 58
10	4 971 727, 50	5 190 279, 56
11	4 971 730, 43	5 190 282, 30
12	4 971 728, 43	5 190 287, 16
13	4 971 718, 04	5 190 299, 48
14	4 971 662, 17	5 190 349, 34
15	4 971 714, 87	5 190 395, 66
16	4 971 717, 53	5 190 392, 25
17	4 971 755, 62	5 190 425, 44
18	4 971 747, 65	5 190 436, 68
19	4 971 763, 78	5 190 450, 99
20	4 971 726, 12	5 190 496, 49
21	4 971 584, 74	5 190 371, 71
22	4 971 592, 86	5 190 355, 21
23	4 971 635, 82	5 190 274, 90
24	4 971 734, 68	5 190 156, 15
25	4 971 824, 83	5 190 053, 11
26	4 971 831, 43	5 190 061, 70

Каталог координат характерных точек границ территории, в отношении которой
утверждается проект межевания.

№	X	Y
1	4 972 956, 97	5 192 377, 73
2	4 972 948, 26	5 192 396, 97
3	4 972 917, 98	5 192 382, 84
4	4 972 927, 34	5 192 364, 31
1	4 972 956, 97	5 192 377, 73

Характеристика образуемого земельного участка

Образуемый земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010216:3У1	535,2	Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, код 2.1.1. (является условно разрешенным в данной территориальной зоне Ж-1)

Каталог координат поворотных точек земельного участка

№	X	Y
1	4 972 929, 69	5 192 366, 24
2	4 972 955, 44	5 192 377, 80
3	4 972 947, 50	5 192 395, 15
4	4 972 934, 87	5 192 389, 24
5	4 972 921, 62	5 192 382, 82
1	4 972 929, 69	5 192 366, 24

Основные показатели по проекту межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1	Территория проекта межевания	кв.м.	690,2
2	Площадь образуемого земельного участка	кв.м.	535,2
3	Площадь земельного участка под строениями	кв.м.	336,6
4	Площадь земельного участка придомовой территории	кв.м.	198,6
5	Площадь земельного участка под охранными зонами линейных объектов	кв.м.	126,0

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования и(или) изъятию для государственных или муниципальных нужд, согласно данного проекта межевания, не предусматривается.

Расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах.

Определение нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах (совместное владение комплексом недвижимости несколькими собственниками.) и установление их границ проводятся с целью формирования кондоминиума как единого планировочно обособленного комплекса недвижимого имущества (в том числе его развития); установления земельной доли в общей собственности, приходящейся на каждого домовладельца в кондоминиуме 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 кондоминиумах.

Размер земельного участка в кондоминиуме уточняется при разработке проекта границ земельного участка, входящего в кондоминиум. Разработка проекта границ земельного участка в кондоминиуме 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 кондоминиумах, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 г. № 1223. Проекты межевания территории при установлении границ земельных участков в кондоминиумах 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 4-квартирного здания 1957 г. строительства со средней площадью квартиры — 38 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 $(38 \times 4) \times 2,84 = 432 \text{ м}^2$.

Площадь образуемого земельного участка, вычисленная путем определения поворотных точек окружной границы исторически сложившейся территории жилой застройки, составляет 535 м², что на 103 м² больше нормативной площади земельного участка кондоминиума.

Схема расположения элемента планировочной структуры на карте функциональных зон городского округа Симферополь

М 1:5000

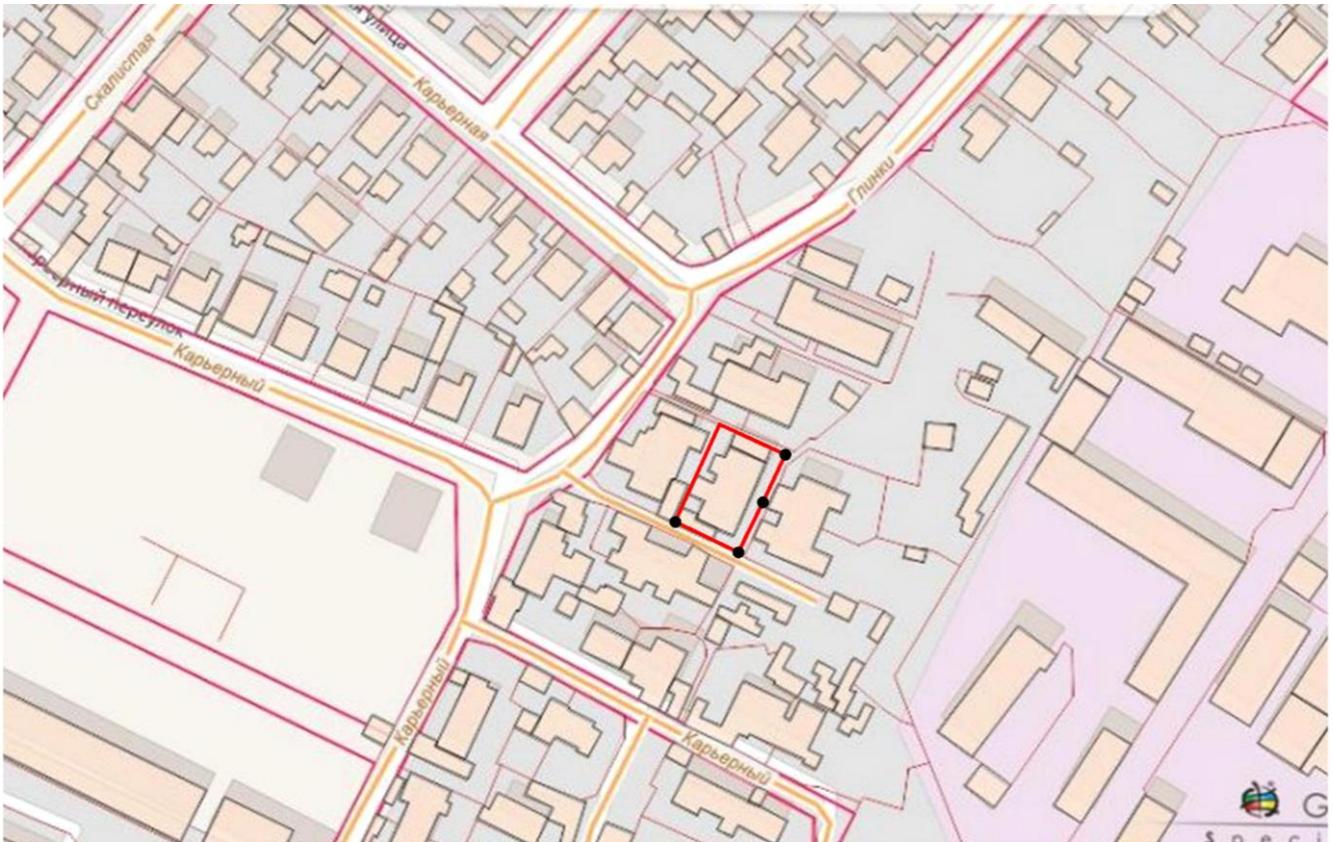


Функциональные зоны:

- Ж-1 Зоны застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-2 Зоны застройки малоэтажными многоквартирными, блокированными жилыми домами
- Ж-3 Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами.
- Ж-4 Зоны застройки многоэтажными жилыми домами.
- Ж-5 Зоны реконструкции и развития жилищного строительства

Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартал)

М 1:2000



Условные обозначения:

— территория проекта межевания.

Условные обозначения:

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

Объекты инженерной инфраструктуры:

-  - ВЛ- 0,4кВ;
-  - газопровод низкого давления;
-  - сеть канализации.

Условные обозначения:

-  - охранный зона ВЛ-0,4кВ;
-  - охранный зона газопровода;
-  - охранный зона канализации;
-  - охранный зона водопровода;

Основные характеристики участка:

Категория земель - земли населенного пункта

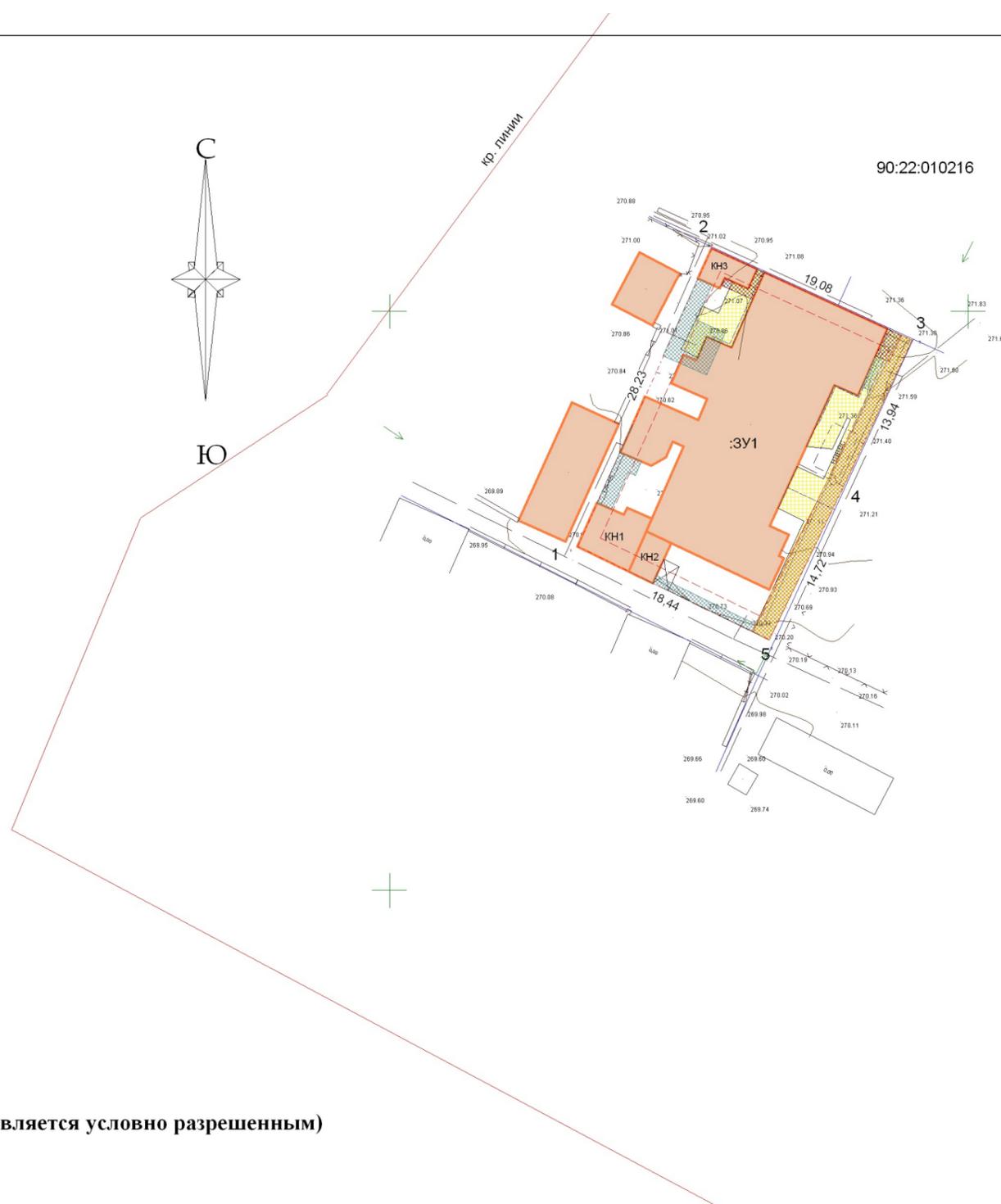
Территориальная зона - зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1

Разрешенное использование - код 2.1.1. "малоэтажная многоквартирная жилая застройка" (является условно разрешенным)

Кадастровый квартала - 90:22:010216

Площадь земельного участка - 535,2 кв.м.

Обозначение здания	Наименование	Площадь	Этажность
КЖ	многоквартирный жилой дом	145,4	1
КН1	сарай	18,6	1
КН2	сарай	6,7	1
КН3	сарай	6,2	1



МАСШТАБ 1:500

Должность	Фамилия, инициалы	Подпись	Дата	Проект межевания территории земельного участка расположенного в районе переулка Карьерный, 15/35			
Кад. инженер	Хайрединова З.Э.		09.12.2019				
					Масштаб	Листов	Лист
				Чертеж межевания территории	1:500	1	1
					2019 г.		