

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

**для размещения объекта: «Малоэтажный
многоквартирный жилой дом»**

**По адресу: Республика Крым, г.Симферополь, переулок
Крымчакский, 7.**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

28.17 - ПМ

г. Симферополь
2017 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

**для размещения объекта: «Малоэтажный
многоквартирный жилой дом»**

**По адресу: Республика Крым, г.Симферополь, переулок
Крымчакский, 7.**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

28.17 – 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.....5**
- 4. Красные линии.....7**

II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

- 1. Зоны действия публичных сервитутов.....8**
- 2. Объекты культурного наследия.....8**
- 3. Особо охраняемые природные территории.....8**
- 4. Линии регулирования застройки.....9**
- 5. Объект капитального строительства.....9**

III. Графическое приложение.

IV. Исходные данные и приложения.

I. Основная часть проекта межевания территории.

1. Общие положения.

Проект межевания территории для размещения объекта «Малоэтажный многоквартирный жилой дом» по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, пер. Крымчакский, 7 разработан на основании:

- Постановления Администрации города Симферополь Республики Крым №3397 от 02.10.2017 «О разрешении подготовки документации по межеванию территории земельного участка, расположенного по переулку Крымчакский, 7 в городе Симферополе Республики Крым»;
- Технического задания на разработку проекта межевания территории земельного участка, расположенного по переулку Крымчакский, 7 в городе Симферополе Республики Крым (Приложение к постановлению Администрации города Симферополь Республики Крым №3397 от 02.10.2017).
- Договора 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 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утв. Приказом Минстрой РФ от 30.12.2010 №1034/пр.
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. Проект планировки и проект межевания территории Улично-дорожной сети и территории общественного пользования города Симферополя муниципального образования городской округ Симферополь.
8. «СП 30-101-98 Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» утв. приказом Минземстроя РФ от 26 августа 1998 №59.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенной территории, расположенной в границе элемента планировочной структуры. 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 (договор №28 с «Научно-производственное предприятие Экотехпром»).

2. Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

3. Правоустанавливающие документы (права собственности) жильцов многоквартирного жилого дома предоставленные Заказчиком.

В процессе разработки проекта межевания территории использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Временные правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 08.12.2015 №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»;
- другие нормативно-правовые акты.

2. Формирование земельного участка.

Настоящим проектом межевания территории предусматривается формирование земельного участка по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Симферополь, переулок Крымчакский, 7.

В соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» 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 247,04 кв.м.

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 90:22:010222, 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) Республики Крым, формируемый земельный участок расположен в *территориальной зоне* застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2).

Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов средней этажности и блокированных жилых домов высотой до четырех этажей.

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, линейных и иных объектов.

Категория земель: земли населенных пунктов.

На образуемом земельном участке располагается здание – малоэтажный 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 29.12.2004, постановления Конституционного Суда РФ от 28 мая 2010 N12-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, город Симферополь, переулок Крымчакский, 7 возникает в связи с нахождением на данном земельном участке многоквартирного жилого дома.

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

Проектом межевания территории предлагается образовать 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, пер. Крымчакский, 7
Площадь участка	734
Вид разрешенного использования земельного участка	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-2
Способ образования земельного участка	Из земель муниципальной собственности

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.06 № 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.

Ведомость углов поворотов образуемого земельного участков				
№ участка	№ точки	X	Y	Площадь
ЗУ1	н1	4 970 725,39	5 190 063,36	734
	н2	4 970 726,50	5 190 069,48	
	н3	4 970 728,71	5 190 079,83	
	н4	4 970 730,37	5 190 087,27	
	н5	4 970 731,23	5 190 089,44	
	н6	4 970 723,52	5 190 092,49	
	н7	4 970 721,45	5 190 093,22	
	н8	4 970 713,84	5 190 096,35	
	н9	4 970 705,58	5 190 081,81	
	н10	4 970 704,94	5 190 082,12	
	н11	4 970 699,07	5 190 070,21	
	н12	4 970 709,90	5 190 064,20	

н13	4 970 714,66	5 190 059,60
н14	4 970 715,58	5 190 060,21
н15	4 970 717,95	5 190 056,97
н16	4 970 723,62	5 190 061,18
н17	4 970 724,82	5 190 063,47

5. Красные линии.

Красные линии приняты согласно проекта планировки и проекта межевания территории улично-дорожной сети и территории общественного пользования города Симферополя муниципального образования городской округ Симферополь.

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. Рассматриваемая территория имеет обременения в виде охранных зон:

1. охранные зоны водоснабжения (5м от оси), площадь 349 кв.м;
2. охранные зоны бытовой канализации (3м от оси) площадь 229 кв.м;
3. охранные зоны газоснабжения (2м от оси) 199 кв.м;

Согласно ВПЗЗ земельный участок в границах зон с особыми условиями использования территории, а именно охранный зона.

2. Объекты культурного наследия.

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

3. Особо охраняемые природные территории.

В пределах образуемого 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 дома малоэтажный многоквартирный жилой дом. 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.

Технико-экономические показатели проекта межевания

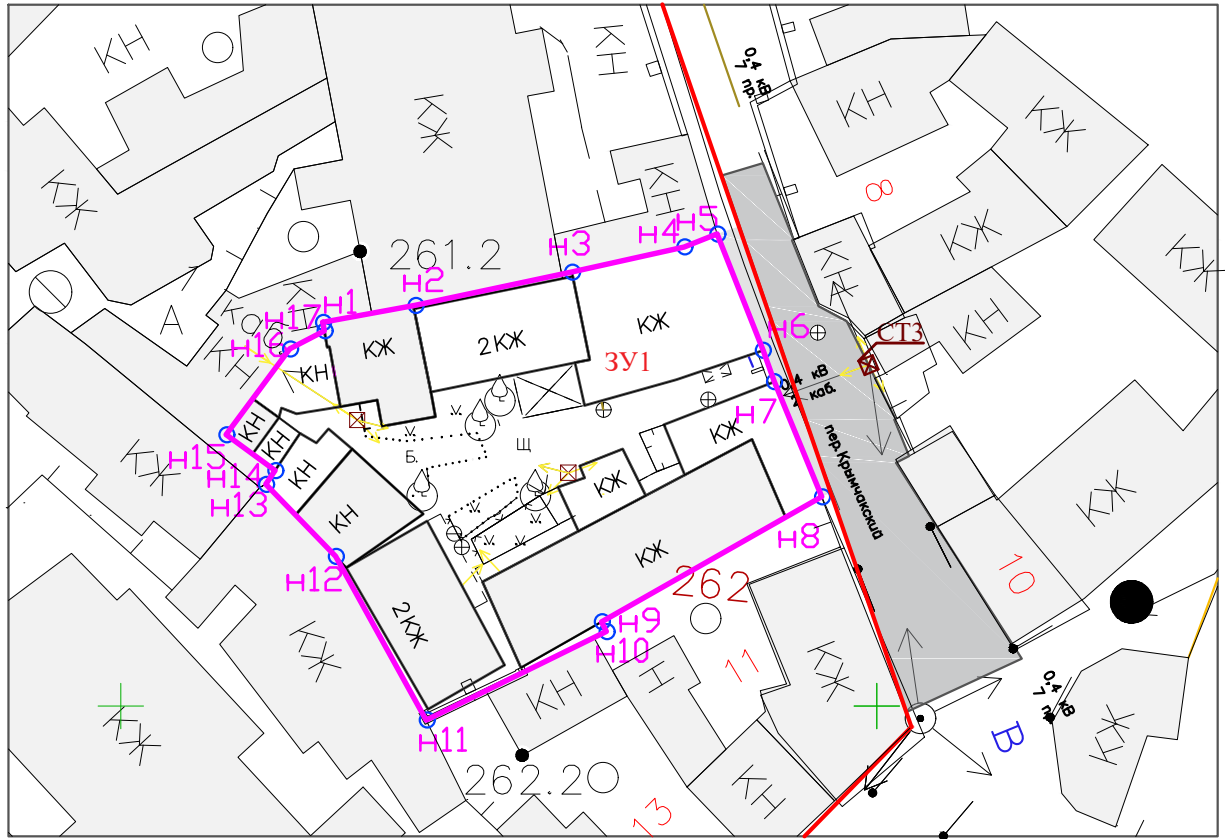
№	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2017 год
1	Площадь проектируемой территории всего	кв.м	1306
2	Образуемый земельный участок	кв.м.	734
	Территории застройки малоэтажными жилыми домами	кв.м	431
	Территории застройки нежилыми зданиями	кв.м	82

III. Графическое приложение.


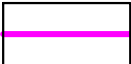

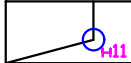


Проект межевания территории

Чертеж межевания территории

Масштаб 1:500



Условные обозначения

-  Красные линии
-  Границы участка
-  Линии регулирования застройки
-  Поворотные точки границы участка
-  Дороги и проезды
-  Обозначение образуемого земельного участка

Ведомость углов поворотов образуемого земельного участка				
№ участка	№ точки	X	Y	Площадь
ЗУ1	n1	4 970 725,39	5 190 063,36	734
	n2	4 970 726,50	5 190 069,48	
	n3	4 970 728,71	5 190 079,83	
	n4	4 970 730,37	5 190 087,27	
	n5	4 970 731,23	5 190 089,44	
	n6	4 970 723,52	5 190 092,49	
	n7	4 970 721,45	5 190 093,22	
	n8	4 970 713,84	5 190 096,35	
	n9	4 970 705,58	5 190 081,81	
	n10	4 970 704,94	5 190 082,12	
	n11	4 970 699,07	5 190 070,21	
	n12	4 970 709,90	5 190 064,20	
	n13	4 970 714,66	5 190 059,60	
	n14	4 970 715,58	5 190 060,21	
	n15	4 970 717,95	5 190 056,97	
	n16	4 970 723,62	5 190 061,18	
	n17	4 970 724,82	5 190 063,47	

Система координат СК 1963г.
Система высот Балтийкая

					Проект межевания территории по адресу: пер.Крымчакский, 7, г.Симферополь, Республика Крым, Российская Федерация.			
Изм	Лист	ФИО	Подп.	Дата	пер.Крымчакский, 7, г.Симферополь, Республика Крым, Российская Федерация.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Малинина Н.Ю				ПМ	2	2
Пров.		Малинина Н.Ю				ООО "Земля и право" г.Симферополь 2017г.		
исп.		Сарсумат М.А						
исп.		Алексишин С.Н						