

Общество с ограниченной ответственностью

Земля и Право

295021, Республика Крым
г. Симферополь, ул. Залесская, д. 47 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 В

в городе Симферополе Республики Крым

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

8.19 - ПМ

г. Симферополь
2019

Общество с ограниченной ответственностью

Земля и Право

295021, Республика Крым
г. Симферополь, ул. Залесская, д. 47 оф. 30
ОГРН: 1179102004080, ИНН/КПП: 9102225169/910201001

Тел.: +7(978)048-1198
+7(978)713-7775
E-mail: ООО_Zemlya_pravo@mail.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

расположенной в районе проспекта Победы, 107 В

в городе Симферополе Республики Крым

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

8.19 - ПМ

Директор

ООО «Земля и Право»



Умеров С.М.

г. Симферополь

2019

Содержание

I. Основная часть проекта межевания территории.....	3
1. Общие положения.....	3
2. Исходные данные, используемые в проекте межевания территории.....	4
3. Формирование земельного участка.....	4
4. Линии градостроительного регулирования.....	7
5. Сведения о публичных сервитутах.....	7
6. Сведения о инженерных изысканиях.....	7
II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.....	9
1. Объекты культурного наследия.....	9
2. Особо охраняемые природные территории.....	9
3. Зоны с особыми условиями использования территории.....	7
4. Объекты капитального строительства.....	7
III. Графические материалы.....	11
IV. Приложения.....	12

I. Основная часть проекта межевания территории.

1. Общие положения.

Проект межевания территории, расположенной в районе проспекта Победы, 107 В выполнен на основании:

- постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №5694 от 13.11.2018;
- Технического задания на разработку проекта межевания территории, расположенной в районе проспекта Победы, 107В в городе Симферополе Республики Крым (Приложение к постановлению Администрации города Симферополь Республики Крым №5694 от 13.11.2018);
- Договора №б/н на проведение проектно-изыскательных работ.

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 28.05.2010 № 12-П, положения ч. 2 и 5 ст. 16 во взаимосвязи с ч. 1 и 2 ст. 36 Жилищного кодекса РФ 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 90:22:010216:3У1 для обслуживания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, проспект Победы, 107В возникает в связи с нахождением на данном земельном участке многоквартирного жилого дома.

Цель разработки проекта межевания:

1. Формирование земельного участка, расположенного под многоквартирным домом.

Основными **задачами** проекта межевания территории являются:

1. Формирование границ земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного дома.
2. Определение характеристик образуемого земельного участка.
3. Координирование объекта землепользования.
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. Постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №5694 от 13.11.2018;
2. Топографическая съемка.
3. Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.
4. Правоустанавливающие документы (права собственности) жильцов многоквартирного жилого дома.

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.
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.

3. Формирование земельного участка.

Настоящим проектом межевания территории предусматривается формирование земельного участка 90:22:010216:3У1, расположенного по адресу: пр-кт Победы, 107В, г. Симферополь, Республика 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;
 $У_{\text{з.д}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

$$S = 207,9 \times 2,84 = 590,4 \text{ кв.м.}$$

Учитывая СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» вычислена нормативная площадь земельного участка 590,4 кв.м.

Ввиду отсутствия свободных территорий для формирования нормативного размера образуемого земельного участка 90:22:010216:3У1 данным проектом межевания образован земельный участок площадью 582 кв.м.

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.

Согласно **Временным правилам землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым**, образуемый земельный участок 90:22:010216:3У1 расположен в границах территориальной зоны «Зоны 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 в случаях, предусмотренных Правилами.

Одним из основных видов разрешенного использования земельных участков в территориальной зоне «Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2)» является «малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)».

Согласно **Приказу Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540** вид разрешенного использования земельного участка «малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)» предназначен для размещения малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

Согласно **Генеральному плану муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым** образуемый земельный участок 90:22:010216:3У1 расположен в границах функциональной зоны малоэтажной жилой застройки.

Согласно **Проекту 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 № 642.

Формирование проектной границы образуемого земельного участка 90:22:010216:3У1 выполнено в пределах существующего ограждения данной территории с учетом сложившейся градостроительной ситуации и фактического использования территории, положения границ, существующих смежных земельных участков отображены на основании сведений Кадастрового плана территории.

Проектом межевания территории предлагается образовать из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, один земельный участок: 90:22:010216:3У1 с рекомендуемым видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)».

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

Условное обозначение	90:22:010216:3У1
Адрес участка	Республика Крым, г. Симферополь, пр-кт Победы, 107В

Площадь участка	582 кв.м.
Вид разрешенного использования	«малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)»
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-2

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	4 972 887,90	5 191 846,52	582 кв.м.
	н2	4 972 891,12	5 191 817,41	
	н3	4 972 881,11	5 191 816,06	
	н4	4 972 871,95	5 191 815,13	
	н5	4 972 871,00	5 191 822,08	
	н6	4 972 870,50	5 191 822,03	
	н7	4 972 868,16	5 191 844,13	
	н8	4 972 869,62	5 191 844,62	
	н1	4 972 887,90	5 191 846,52	

4. Линии градостроительного регулирования.

Основными линиями градостроительного регулирования на территории проектирования данного проекта межевания территории являются красные линии, установленные Проектом планировки улично- дорожной сети территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь.

Согласно Проекта планировки улично- дорожной сети территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь подготовка данного проекта межевания осуществлена применительно к застроенной территории, расположенной в границе элемента планировочной структуры – квартал № 642.

Линии регулирования застройки - линии, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Линии регулирования застройки приняты в соответствии с Временными правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ (город Симферополь) Республики Крым, а именно:

- для земельных участков, предназначенных для строительства и эксплуатации малоэтажной многоквартирной жилой застройки, минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы - не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;
- отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 3 м;

5.Сведения о публичных сервитутах.

Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на территории проектирования публичные сервитуты не установлены.

6.Сведения о инженерных изысканиях.

Инженерные изыскания выполнены с целью образования земельного участка для эксплуатации существующего многоквартирного жилого дома.

Земельный участок образован с учетом исторически сложившейся застройки, существующей на местности более 15 лет. Новое строительство на образуемом земельном участке не предусмотрено.

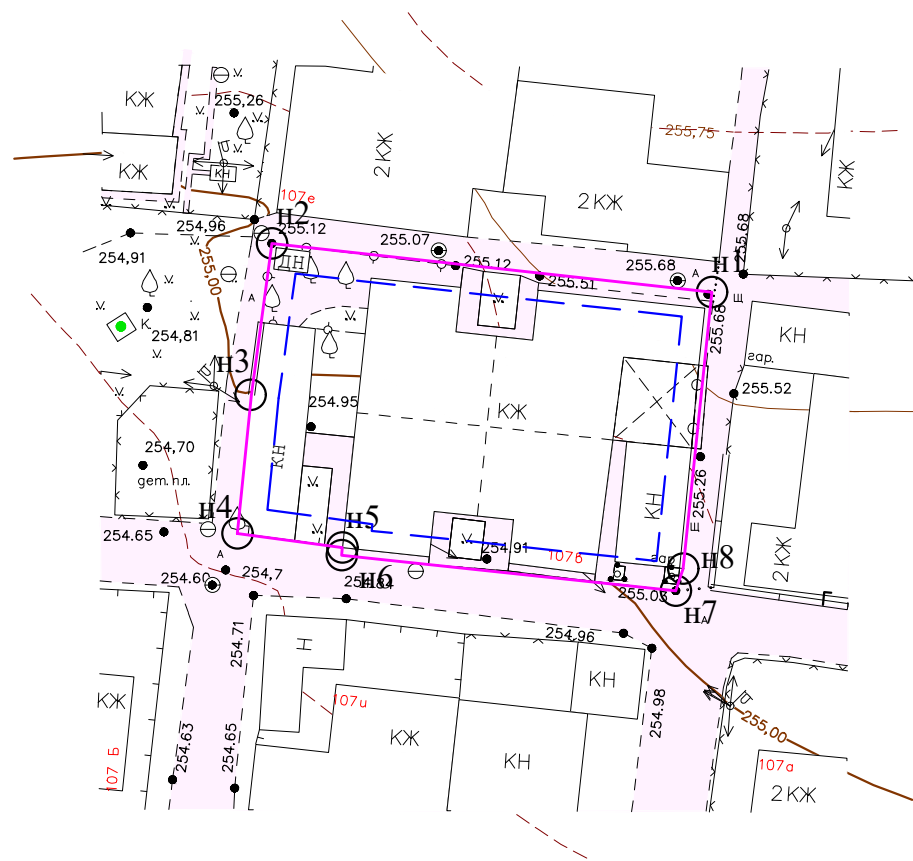
В связи с вышеизложенным Заказчиком данного проекта межевания принято решение, что инженерно-геологические, инженерно-экологические, инженерно-метеорологические изыскания не требуются.

III. Графические материалы.

Чертеж межевания территории в районе проспекта Победы, 107 в в городе Симферополе Республики Крым М 1:500

Ведомость координат поворотных точек
границы образуемого земельного участка
90:22:010216:3У1

Обознач. точки	X	Y
н1	4 972 887,90	5 191 846,52
н2	4 972 891,12	5 191 817,41
н3	4 972 881,11	5 191 816,06
н4	4 972 871,95	5 191 815,13
н5	4 972 871,00	5 191 822,08
н6	4 972 870,50	5 191 822,03
н7	4 972 868,16	5 191 844,13
н8	4 972 869,62	5 191 844,62
н1	4 972 887,90	5 191 846,52



Условные обозначения:

- - граница образуемого земельного участка
- - красная линия
- - линия регулирования застройки
- н5 - поворотная точка границы образуемого земельного участка
- улично-дорожная сеть

				Чертеж межевания территории в районе проспекта Победы, 107 в в городе Симферополе Республики Крым			
Изм/Лист	№ докум	Подп	Дата	Проект межевания территории в районе проспекта Победы, 107 в в городе Симферополе Республики Крым	Лит	Масса	Масштаб
Разраб.	Умеров С.М.						1:500
Пров.	Умеров С.М.				Лист 1	Листов 2	
				ООО "Земля и Право" 2019			