

РЕСПУБЛИКА КРЫМ
ООО «РЕСПУБЛИКАНСКИЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

Утверждено:

От _____ № _____

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

расположенного по адресу:

Республика Крым, г. Симферополь, ул. Тургенева/ул. Мокроусова, 16/17

г. Симферополь 2018

РЕСПУБЛИКА КРЫМ
ООО «РЕСПУБЛИКАНСКИЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

расположенного по адресу:

Республика Крым, г. Симферополь, ул. Тургенева/ул. Мокроусова, 16/17

Заказчик: Годзь О.П.

Подрядчик: ООО «Республиканский Экспертный Центр»

Директор



Мильчаков Д.В.



г. Симферополь 2018

Содержание

I Основная часть проекта межевания

Текстовая часть (пояснительная записка)	Стр.
1. Общая часть	5
2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом	8
3. Основные показатели по проекту межевания	11
Графическая часть	
1. Чертеж межевания территории	16
2. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории	17
II Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
Топографическая съемка	
Копии правоустанавливающих документов	

Республика Крым, г. Симферополь, ул.
Тургенева/ул.Мокроусова,16/17

Изм.	Кол.	Лис	№Док.	Под	Дат
Директор		Мильчаков Д.В.			

Проект межевания территории
(пояснительная записка)

Стади	Лист	Листов
	4	
ООО «Республиканский Экспертный Центр»		

1. Общая часть

Проект межевания территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Крым, город Симферополь, ул. Тургенева/ул.Мокроусова,16/17 разработан в виде отдельного документа на основании постановления Администрации города Симферополя № 4468 от 30.11.2017 г. и в соответствии с градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности с целью образования земельного участка под многоквартирным домом и подготовлена в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке использовались:

1. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
2. Федеральный закон N 218-ФЗ от 13 июля 2015 «О государственной регистрации недвижимости»;
3. Земельный кодекс Российской Федерации N 136-ФЗ от 25 октября 2001 года в редакции, вступившей в силу с 01.03.2015 г.;
4. Закон РФ от 21.07.1993 № 5485-1 «О государственной тайне»;
5. Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и защите информации»;
6. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
7. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
8. «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 28.12.2010 №820.
9. «СП 11-112-2001 Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территории городских и сельских поселений, других муниципальных образований», утв. Приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 29.10.2002 № 471 ДСП.
10. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74.
11. «Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым» в действующей редакции.

Изм.	Кол.у	Лист	Нодок	Подп.	Дата

ПМТ

Лист

12. Временные правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.

13. Генеральный план территории муниципального образования округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.

14. Кадастровый план территории квартала 90:22:010218 № 90-02/2016-472268 от 16.09.2016 г.

15. Постановление Правительства Российской Федерации № 736 от 26.08.2013 г. «О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства».

16. Приказ Минэкономразвития РФ № 518 от 17 августа 2012 г. «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке».

17. Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

18. Приказ Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству № 59 от 26.08.1998 г.

19. Письмо Министерства экономического развития РФ от 29 декабря 2010 г. № Д23-5416 «О разъяснении порядка формирования земельного участка под многоквартирным домом».

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются именно Правила землепользования и застройки, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «Об особо охраняемых природных территориях», и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- границы формируемого земельного участка;
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

						ПМТ		Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата			6

Цель разработки проекта межевания

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, осуществляется в результате образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
2. Координирование объекта землепользования.
3. Установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка.
4. Установление адреса образуемого земельного участка.
5. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка для размещения многоквартирного дома.

Исходные материалы, используемые в проекте межевания

1. Материалы топографической съемки М 1:500.
2. Временные правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.
3. Генеральный план территории муниципального образования округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.
4. Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат - СК 63. Проект межевания выполнен в системе координат установленной на территории проектирования.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приложение к приказу Минэкономразвития РФ № 518 от 17 августа 2012 г. «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке».

Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнять в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата

ПМТ

Лист

2.Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом

Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации п.п.1 п. 1 ст.11.3 Земельного Кодекса Российской Федерации.

При формировании границ земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границах земельных участков, попадающих в границы кадастрового квартала 90:22:010218.

Образуемый земельный участок расположен в территориальной зоне «О-1» - Зоны делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры.

Вид разрешенного использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.06 № 491, в состав общего имущества включаются:

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и 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 одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Параметры проектируемого земельного участка

Расчет нормативной площади земельного участка под 2-х этажный многоквартирный дом.

$$S_{\text{нормк}} = S_{\text{к}} \times U_{\text{з.д}}$$

где $S_{\text{нормк}}$ - нормативный размер земельного участка,

$S_{\text{к}} = 177,2$ (общая площадь жилых помещений указана согласно инвентарного дела)

$U_{\text{з.д.}} = 1,5$ (удельный показатель земельной доли)

$$S_{\text{нормк}} = 177,2 \times 1,5 = 265,8$$

Так как многоквартирный дом расположен в границах существующего квартала и ограничен сложившейся архитектурной застройкой, границы земельного участка многоквартирного жилого дома по ул. Тургенева/ул.Мокроусова,16/17 были сформированы согласно существующей застройки. На проектируемом участке не будут возводиться новые капитальные строения, в связи с этим проводились только инженерно-геодезические изыскания сведения о которых были внесены в ИСОГД (информационная система обеспечения градостроительной деятельности).

ПМТ

Лист

Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта проектирования публичные сервитуты не установлены.

Обременениями в границах проектирования являются охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры.

На территории проектирования проходит газопровода низкого давления. Ширина охранной зоны газопровода определена в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Проектом предусмотрен публичный сервитут вдоль проходящего водопровода согласно главы 4 статьи 23 "Земельный кодекс Российской Федерации".

Охранные зоны вдоль линий электропередач установлены согласно Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160.

В пределах границ проектируемого земельного участка под многоквартирный жилой дом объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. В соответствии с этим границы территорий объектов культурного наследия на чертеже межевания территории не отображены. Границы территорий объектов культурного наследия в проекте не разрабатываются.

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 1.

Таблица 1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	4 971 598,60	5 190 729,36
2	4 971 602,32	5 190 725,21
3	4 971 602,46	5 190 725,33
4	4 971 604,23	5 190 723,33
5	4 971 603,52	5 190 722,74
6	4 971 605,57	5 190 720,44
7	4 971 611,69	5 190 726,16
8	4 971 612,94	5 190 725,45
9	4 971 615,98	5 190 728,10
10	4 971 614,83	5 190 729,32
11	4 971 615,78	5 190 732,59
12	4 971 614,23	5 190 734,03
13	4 971 617,85	5 190 737,29
14	4 971 618,20	5 190 738,57
15	4 971 621,14	5 190 741,20
16	4 971 616,92	5 190 745,83

ПМТ

Лист

3. Основные показатели по проекту межевания

Проектируемый объект расположен на территории города Симферополь, Республики Крым в границах кадастрового квартала 90:22:010218 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «О-1» - Зоны делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры.

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 2.

Таблица 2

Образуемый земельный участок	Адрес (местоположение)	Категория земель	Устанавливаемый вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
ЗУ1	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Тургенева/ул.Мокроусова,16/17	Земли населенных пунктов	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	236

Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования : ул. Тургенева.

Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки.

Земельный участок, сформированный настоящим проектом для его оформления и признания объектом недвижимости в установленном законом порядке.

Графическая часть

Лист

A compass rose with a vertical line. The top point is labeled 'C' (North) and the bottom point is labeled 'Ю' (South). The horizontal line is also present, but the left and right points are not labeled. The rose has a stylized, multi-pointed design.

[illegible]

- обозначение вновь образуемого земельного участка
- проектируемая граница земельного участка
- границы земельных участков, согласно сведений ГКН
- кадастровый номер земельного участка, ОКС
- номер кадастрового квартала
- линия отступа от красной линии в условиях сложившейся застройки

Должность	ФИО	Подпись	Дата	ПМТ							
Директор	Мильчаков Д.В.		18.05.2018								
				Республика Крым, г.Симферополь, ул. Тургенева/ул.Мокроусова, 16/17							
				<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Чертеж межевания территории</td> <td>Масштаб</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>М 1:500</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Чертеж межевания территории	Масштаб	Лист	Листов	М 1:500		
Чертеж межевания территории	Масштаб	Лист	Листов								
	М 1:500										
				г.Симферополь, ул.Матэ Залки, №29, кв.20							
				ООО "Республиканский Экспертный Центр"							