

ООО «Крымский Кадастровый Центр»

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации №2310/01

**Проект межевания территории земельного участка,
расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь,
ул. Лунная, 3**

Директор



Дорошева Н. М.

ГИП

Дорошева Н. М.

Симферополь 2018 г.

1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Пояснительная записка

1.1. Основание для разработки проекта межевания территории

Основные цели подготовки проекта межевания:

- определение местоположения границ образуемого земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, находящийся по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Лунная, 3;
- установление красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также установление красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования;
- соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых формированием земельного участка для размещения многоквартирного дома.

Проект межевания территории разработан в виде отдельного документа на основании Договора 01/10/2017/208 от 31.10.2017 г., между заказчиком Кондрацкой Галиной Семёновной и ООО «Крымский Кадастровый Центр» и Постановления Администрации города Симферополя 03.05.2017г. №1202 для образования земельного участка под многоквартирным домом, расположенным по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Лунная, 3.

Проектная документация разработана в соответствии с договором, градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности и предупреждению чрезвычайных ситуаций, 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.

1.2. Используемые исходные материалы и опорно-межевая сеть на территории проектирования

При разработке проекта межевания территории использовались:

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;

2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
4. Закон РФ от 21.07.1993 г. № 5485-1 «О государственной тайне»
5. Федеральный закон от 27.07.2006 г. № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и защите информации»
6. Федеральный закон от 22.07.2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»
7. Федеральный закон от 10.01.2002 г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»
8. «СП 42.13330.2016 г. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89*», утв. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30.12.2016г. №1034/р;
9. «СП 11-112-2001 Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий 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 г. №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 г. №74.
11. «Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым», утвержденные Постановлением Совета Министров Республики Крым от 26.04.2016г. № 171, в действующей редакции.
12. Временные правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.
13. Генеральный план территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.
14. Кадастровый план территории кадастрового квартала 90:22:010228 № 90/ИСХ/2018-889937 от 28.08.2018г.
15. Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 (ред. от 17.05.2016) "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"

16. Приказ Минэкономразвития РФ № 90 от 01.03.2016г. «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения»
17. Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2014г. №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»
18. Письмо Минэкономразвития РФ от 29 декабря 2010 г. № Д23-5416 “О разъяснении порядка формирования земельного участка под многоквартирным домом”.
19. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ №739/пр от 25.04.2017г.

Одними из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по подготовке проекта межевания территории являются Решение Симферопольского городского совета Республики Крым от 28 апреля 2016 г. №733 «Об утверждении временных Правил землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым», утвержденная градостроительная документация, определяющая основные направления развития города – его Генеральный план, а также положения иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

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

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

В составе выполненных работ проведена разработка проекта межевания, утверждающего основную часть, которая подлежит утверждению, и материалы по обоснованию принятых в проекте межевания решений.

Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- границы образуемого земельного участка, условный номер образуемого земельного участка;
- границы существующих элементов планировочной структуры;

- красные линии, утверждаемые проектом межевания территории;
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов геодезических изысканий. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения. Результаты топографической съемки земельного участка изображены на чертеже "Топографическая съемка. Масштаб 1:500".

Проект межевания территории разработан исключительно с целью определения местоположения границ и площади земельного участка под МКД расположенным по адресу: г. Симферополь, ул. Лунная, д. 3, и формирования на основании настоящего проекта межевания территории межевого плана по образованию земельного участка. Земельный участок по адресу: г. Симферополь, ул. Лунная, д. 3, будет использоваться исключительно для обслуживания МКД и надворных построек, размещения сада и огорода, строительство новых объектов капитального строительства осуществляться не будет, в связи с этим проводить инженерно-геологические изыскания, инженерно-гидрометеорологические изыскания, инженерно-экологические изыскания не требуется.

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек поворота границы земельного участка с использованием спутниковых систем. Система координат — СК-63. Координаты характерных точек границ территории определены в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных Приказом Минэкономразвития РФ № 90 от 11.03.2016г. «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения». Координирование точек поворота границ участка выполнено с помощью Аппаратуры спутниковой геодезической ProMark 220, номер в реестре СИ 54108-13, свидетельство о поверке 010929 от 08.09.2017, срок действия свидетельства до 09.09.2018 г.

1.3. Формирование земельного участка

Настоящим проектом межевания территории предусматривается

образование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, находящийся по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Лунная, 3, путем образования земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии с п.1 ст. 11.3 Земельного Кодекса РФ.

Территория, в отношении которой был разработан проект межевания, расположена в юго-восточной части муниципального образования городской округ Симферополь (города Симферополь).

Образуемый земельный участок расположен в границах кадастрового участка 90:22:010228, категория земель — земли населенных пунктов, в границах территориальной зоны «Ж-2» - зоны застройки малоэтажными многоквартирными, блокированными жилыми домами.

Местоположение границ земельного участка установлено с учётом:

- сведений ЕГРН о границах земельных участков, смежных с образуемым земельным участком;
- сведений ИСОГД (информационных систем обеспечения градостроительной деятельности) о территории, на которой располагается проектируемый земельный участок, в т.ч. территориальные зоны, зоны с особым режимом использования, проекты планировки, красные линии, виды разрешённого использования и т.п.;
- фактических границ образуемого земельного участка, в т.ч. закрепленных с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения;
- нормативной территории в соответствии с установленными градостроительными нормами и правилами, техническими регламентами;
- установленных предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков;
- санитарных, санитарно-защитных, охранных и технических зон.

Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (Жилищный кодекс) границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской

Операции, техническими регламентами, сводами правил (пункт 9 статьи 43 Градостроительного кодекса).

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.

Границы, размеры и режим использования земельных участков при многоквартирных жилых домах, находящихся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирных домах (кондоминиумах), определяются в градостроительной документации с учетом законодательства Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации. Так как многоквартирный дом расположен в границах существующего квартала и ограничен сложившейся архитектурной застройкой, не представляется возможным рассчитать и сформировать нормативный размер земельного участка в кондоминиумах согласно Приказа Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству № 59 от 26.08.1998г. Принцип расчета площади и установления местоположения границ образуемого земельного участка основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам в границах проектирования, их содержания и обслуживания.

Границы земельного участка, в пределах которого располагается многоквартирный жилой дом, находящийся по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Лунная, 3, были сформированы согласно существующей застройки и ограждений между смежными домовладениями.

Установление границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой.

Площадь образуемого земельного участка составляет 2451 (две тысячи четыреста пятьдесят один) кв.м.

Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к земельному общему пользованию: ул. Лунная. Установленные границы земельного

позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки.

1.4. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка

Категория земли	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование согласно классификатора Минэкономразвития РФ № 540	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код — 2.1.1)

1.5. Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка

В соответствии ст. 43 п. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, перечень и сведения о площади образуемого земельного участка приведены в таблице.

№ п/п	Условный номер (обозначение) земельного участка	Площадь, м ²	Статус	Возможный способ образования
1	90:22:010228:3У1	2451	Образуемый	Из земель, находящихся в муниципальной собственности

Основные характеристики участка

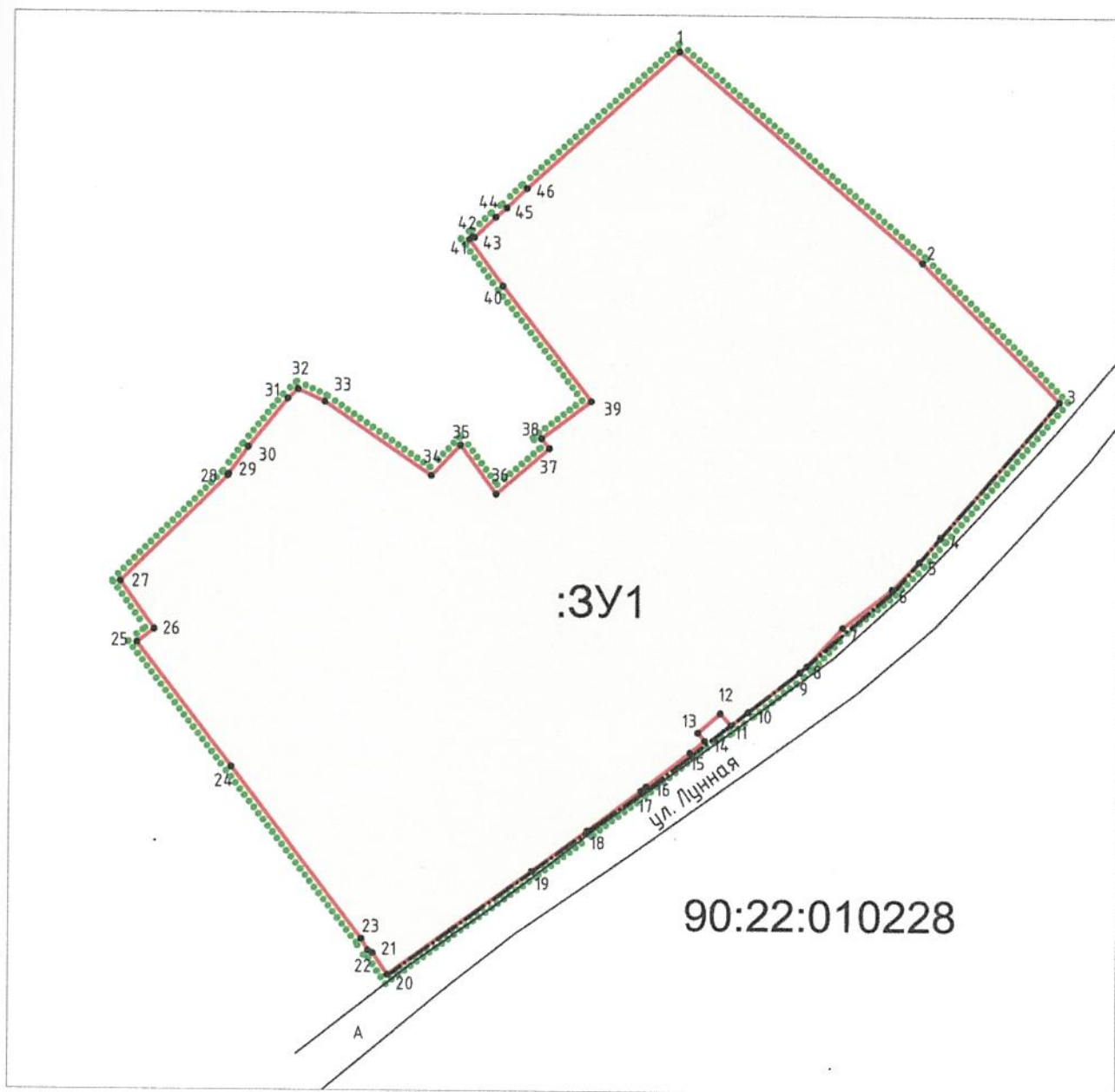
Обозначение на схеме	:3У1
Номер кадастрового квартала	90:22:010228
Адрес участка	Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Лунная, 3
Площадь участка	2451
Разрешённое использование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код-2.1.1)
Категория земель	Земли населённых пунктов
Территориальная зона	Ж-2

Технико-экономические показатели проекта межевания

№	Наименования показателя	Единица измерения	
1	Площадь земельного участка	м ²	2451

Проект межевания территории земельно Республика Крым, г. Симс

Чертеж межевания территории с указание



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

..... - граница территории проектирования

:ЗУ1 - обозначение образуемого земельного участка

▭ - граница образуемого земельного участка

90:22:010228 - номер кадастрового квартала, в пределах которого расположен образуемый земельный участок

— · — - красные линии, устанавливаемые проектом межевания территории

1 - поворотная точка образуемого земельного участка

ул. Луная - дорога