



ООО АЛТА ВИС

295034, Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, ул. Киевская д.117, кв.2, ОГРН 1149102074076
БИК 043510101, ИНН 9102039116, КПП 910201001, р/сч 40702810900001009878 в ОАО «ЧБРР»

ЗАКАЗЧИК: ТКАЧЕНКО ОЛЬГА
БОРИСОВНА

ШИФР: 11.18

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО УЛИЦЕ МЕЛИТОПОЛЬСКОЙ, 96 - 98
В Г.СИМФЕРОПОЛЕ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ.**

СИМФЕРОПОЛЬ
2018г.



ООО АЛЬТА ВИС

295034, Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, ул. Киевская д.117, кв.2, ОГРН 1149102074076
БИК 043510101, ИНН 9102039116, КПП 910201001, р/сч 40702810900001009878 в ОАО «ЧБРР»

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО УЛИЦЕ МЕЛИТОПОЛЬСКОЙ, 96 - 98
В Г.СИМФЕРОПОЛЕ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ.**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ЗАКАЗЧИК: ТКАЧЕНКО ОЛЬГА БОРИСОВНА

ДОГОВОР: №1 от 15.01.2018
ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «АЛЬТА ВИС»
ШИФР: 11.18

Директор

Ивашина Е.Г.

Главный архитектор проекта

Шубцова П.Э.

СИМФЕРОПОЛЬ
2018г.

СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА

Должность	Исполнители Ф.И.О.
Руководитель проекта	Ивашина Е.Г.
Главный архитектор проекта	Шубцова П. Э.
Инженер II категории	Ивашин О.И.

ПЕРЕЧЕНЬ ТЕКСТОВЫХ МАТЕРИАЛОВ:

№ п/п	Наименование документации
1	Основная часть
2	Материалы по обоснованию

ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ В ГРАФИЧЕСКОЙ ФОРМЕ:

№ листа	Наименование листа	Масштаб
Основная часть		
1	Чертеж межевания территории	1:500
Графические материалы по обоснованию проекта межевания		
2	Схема размещения территории (ситуационный план).	Без масштаба
3	План фактического использования территории в период подготовки проекта межевания территории (опорный план) с указанием границ зон с особыми условиями использования территории.	1:500
4	Схема возможного благоустройства территории малоэтажного многоквартирного жилого дома расположенного по ул. Мелитопольской, 96-98 в г.Симферополе Республики Крым»	1:500

Оглавление

СОСТАВ ПРОЕКТА

<u>ЧАСТЬ I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</u>	6
<u>1.1. Общая часть</u>	6
<u>1.2. Исходные материалы, используемые в проекте межевания и опорно-межевая сеть на территории проектирования</u>	7
<u>1.3. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом</u>	8
<u>1.4. Красные линии</u>	13

I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Общая часть

Проект межевания территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул.Мелитопольская, дом 96-98 разработан в виде отдельного документа на основании:

- Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым № 2791 от 17 августа 2017г «О разрешении подготовки документации по межеванию территории земельного участка, расположенного по улице Мелитопольской, 98 в городе Симферополе Республики Крым»;
- Технического задания на разработку проекта межевания территории земельного участка, расположенного по улице Мелитопольской, 98 в г.Симферополе Республики Крым, ориентировочной площадью 0,1851га (Приложение к постановлению Администрации города Симферополя Республики Крым от 17 августа 2017г. №2791)
- Договора заключенного с Ткаченко Ольгой Борисовной №1 от 15.01.2018 года;

А так же 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. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";
2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 24.07.2007г. №218-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (с изменениями и дополнениями);
4. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
5. Свод правил СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);
6. Временные правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым., утвержденные Решением 42-я сессии I созыва) Симферопольского городского совета Республики Крым N 733 от 28 апреля 2016 г.;
7. «Проект планировки и межевания территории улично-дорожной сети и территории общего пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь», выполненный МУП «Городские услуги» Симферополь, 2016;
8. Приказ Минэкономразвития РФ от 17.08.2012г. №518 "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".

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются Временные правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым., утвержденные

Решением 42-я сессии I созыва) Симферопольского городского совета Республики Крым N 733 от 28 апреля 2016 г.;

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенной территории, расположенной в границе элемента планировочной структуры (квартал индивидуальной жилой застройки №427 – ул.Мелитопольская-ул.Линейная-ул.Ларионова-ул.Ракетная).

Размеры земельного участка в границе застроенной территории устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанной территории.

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, состоящего из 3-х квартир, принадлежащих 3-м собственникам.
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.

1.2. Исходные материалы, используемые в проекте межевания и опорно-межевая сеть на территории проектирования

1. Материалы топографической съемки М 1:500, выполненная ООО «Крымгеоинжиниринг», г.Симферополь ноябрь 2017г.
2. Выкопировка из карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа симферополь (город Симферополь) Республики Крым.
3. «Проект планировки и межевания территории улично-дорожной сети и территории общего пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь», выполненный МУП «Городские услуги» Симферополь, 2016;
4. Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.
5. Правоустанавливающие документы (права собственности) жильцов многоквартирного жилого дома, предоставленные Заказчиком.

На данной территории малоэтажного многоквартирного жилого дома не предусматривается новое капитальное строительство и реконструкция, а лишь завершение начатого расширения квартиры № 1, т.к. существующий коэффициент застройки составляет 27%, что является максимально допустимым предельным параметром установленным действующим ПЗЗ (27%), и не позволяет его увеличение в границах данного участка, в связи с

наличием инженерных коммуникаций и их охранных зон, а так же геометрически неудобной формы участка.

Таким образом проектировщиком принято, что- инженерно-геологические, экологические и гидрометеорологические изыскания на участке с существующей застройкой, для проекта межевания территории, выполнять нецелесообразно.

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».

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

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

1.3. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом

Настоящим проектом межевания территории предусматривается формирование земельного участка по ул.Мелитопольская, 96 - 98.

Согласно ПЗЗ городского округа Симферополь(г.Симферополь) Республики Крым), рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне «Ж-1» - зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

На данный момент находится в процессе согласования и утверждения «Проект планировки и межевания территории улично-дорожной сети и территории общего пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь», выполненный МУП «Городские услуги» Симферополь, 2016;., согласно которого в границах рассматриваемой застроенной территории не планируется размещение новых объектов капитального строительства.

Данный объект находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками, в границах элемента планировочной структуры - квартал №427.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь территории в границах проекта межевания составляет **1320,00** кв.м.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала **90:22:010101**, границы которого установлены в соответствии с кадастровым делением города Симферополь.

Образование земельного участка осуществляется из земель муниципальной собственности (ст 11.3 ЗК РФ).

На образуемом участке располагается здание – многоквартирный малоэтажный жилой дом.

Рассматриваемая территория имеет ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, в связи с частичным нахождением в границах зоны с особыми условиями использования территории – водоохранная зона р.Салгир (200м).

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.

Выкопировка из «Проекта планировки и межевания территории улично-дорожной сети и территории общего пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь»,
Основной чертеж. План красных линий.



Проектом межевания территории предлагается:

- сохранить границы двух ранее образованных (зарегистрированных ГКН и прилегающих к формируемой территории) земельных участков;
- образовать один земельный участок **90:22:010101:3У1** с рекомендуемым видом разрешенного использования согласно классификатору, утвержденного Приказом Минэкономразвития № 540 от 01.09.2014г. с изменениями и дополнениями от 30.09.2015г.

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 1.

Таблица 1

Образуемый земельный участок кадастровый квартал 90:22:010101	Адрес (местоположение)	Категория земель	Вид разрешенного использования по классификатору	Площадь кв. м.	Способ образования
:3У1	Республика Крым, Городской округ Симферополь ул. Мелитопольская, дом 96 - 98	земли населенных пунктов	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1. (одноэтажный)	1320,00	Из земель муниципальной собственности

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

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом 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.

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

Ведомость координат точек перелома границы территории малоэтажного многоквартирного жилого дома **90:22:010101:3У1**, площадью 1320,00 кв.м.

№ точки	X	Y
1	4973804.7688	5188265.0791
2	4973811.5840	5188271.5250
3	4973821.3650	5188280.9430
4	4973827.7880	5188287.0950
5	4973829.8230	5188288.6290
6	4973837.0550	5188295.5890
7	4973836.7720	5188295.9400
8	4973840.5750	5188299.7170
9	4973843.5070	5188302.4180
10	4973848.9970	5188308.0440
11	4973854.1410	5188313.5415
12	4973861.6560	5188320.8920
13	4973863.4468	5188322.4652
14	4973849.8679	5188336.1702
15	4973837.2895	5188324.3683
16	4973835.5812	5188322.7655
17	4973826.5300	5188314.2730
18	4973824.71	5188312.51
19	4973818.2970	5188306.1380
20	4973812.5240	5188300.3550
21	4973819.7880	5188292.6090
22	4973812.3490	5188284.4300
23	4973804.7800	5188277.5490
24	4973803.3300	5188276.0800
25	4973802.7470	5188275.6610
26	4973797.7503	5188270.2334
27	4973803.7319	5188264.1265

1.4. Красные линии

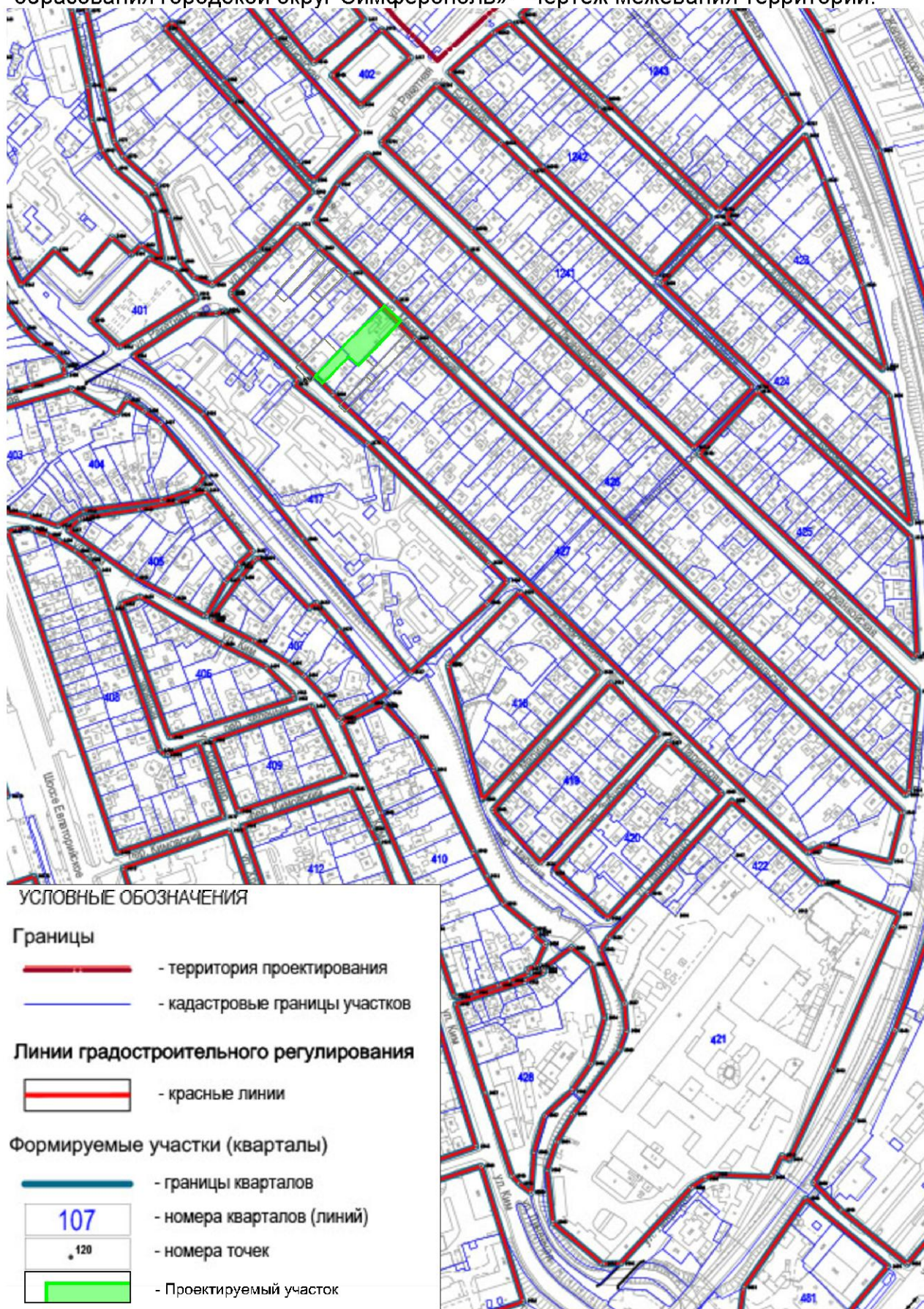
Красные линии приняты, согласно «Проекта планировки и межевания территории улично-дорожной сети и территории общего пользования города Симферополя муниципального образования городской округ Симферополь.» выполненного муниципальными унитарным предприятием «Городские услуги» г.Симферополь 2016г.

Перечень и сведения о координатах характерных точек поворота красных линий представлены в *таблице № 3.*

Каталог координат поворотных точек красной линии квартала 427

Номер точки	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	4973835.64	5188350.53	585.1	134.157
2	4973428.02	5188770.32	43.8	193.995
3	4973385.54	5188759.74	58.3	284.348
4	4973399.99	5188703.25	15.6	244.595
5	4973393.27	5188689.12	568.9	313.988
6	4973788.38	5188279.8	122.1	314.405
7	4973873.83	5188192.56	2.3	359.021
8	4973876.17	5188192.52	80.7	44.7653
9	4973933.49	5188249.37	27.9	135.244
10	4973913.65	5188269.05	33.2	131.393
11	4973891.7	5188293.95	79.6	134.736

Выкопировка из «Проекта планировки и межевания территории улично-дорожной сети и территории общего пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь» - Чертеж межевания территории:



ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА , РАСПОЛОЖЕННОГО ПО УЛИЦЕ МЕЛИТОПОЛЬСКОЙ , 96 - 98
В Г.СИМФЕРОПОЛЕ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ



Чертеж межевания территории
М1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ГРАНИЦЫ**
- Граница образуемого участка
 - Границы и территории земельных участков , сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости
 - Красная линия элемента планировочной структуры (Квартал 427)
 - Линии отступа от красных линий для допустимого размещения новых зданий и сооружений
 - Условный номер земельного участка
 - Точки перелома границ межевания территории
- ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**
- Охранные зоны, санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы
 - Водоохранная зона р.Салгир (200м)

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Площадь территории многоквартирного жилого дома всего, в т. ч.	1320,00 м2
1. Площадь застройки жилым домом	2 68,74 м2
2. Площадь территории общего пользования	
территории малоэтажной жилой застройки всего, в том числе:	10 51,26 м2
- площадь застройки хоз.построек	87,90 м2
- территория под твердыми покрытиями и проездами всего, из них:	338,98 м2
- площадь твердого покрытия проездов	158,58 м2
- территории твердых покрытий	180,40 м2
- площадь зеленых насаждений	624,38 м2

						11.18			
						ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО УЛИЦЕ МЕЛИТОПОЛЬСКОЙ , 96 - 98 В Г.СИМФЕРОПОЛЕ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Рук.проекта	Ивашина					Стадия		Лист	Листов
ГАП	Шубцова					ПМТ		1	4
Разраб.	Шубцова					Чертеж межевания территории М 1:500			
Разраб.	Ивашин								
Проверил	Ивашина								
						 ООО АЛТА ВИС г.СИМФЕРОПОЛЬ 2018 г.			