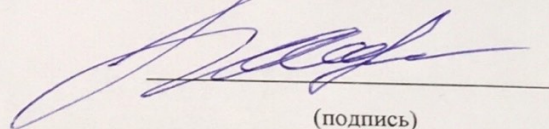


**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«КРЫМЗЕМЭКСПЕРТ»**

Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гоголя 81/16, офис 1
ОГРН 1159102036862 ИНН 9102162769

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ПО УЛИЦЕ КИЕВСКАЯ, 146, В ГОРОДЕ СИМФЕРОПОЛЕ,
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

Заказчик: Дмитриева М.М.


(подпись)

Шифр 13/23.04.19-П

Генеральный директор



Кудрявцев Д.И.

Симферополь 2020

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование листа	№ стр
Текстовая часть		
	I Основная часть проекта межевания территории	
1.	Общая часть	1-4
2.	Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка, в том числе возможные способы образования, для многоквартирного жилого дома	4-7
3.	Чертеж межевания (лист 1)	
	II Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
1.	Зоны действия публичных сервитутов	8
2.	Объекты культурного наследия	9
3.	Особо охраняемые природные территории	9
4.	Основные технико-экономические показатели	9
Графическая часть. Материалы по обоснованию		
1.	Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартале) (лист 2)	
2.	Схема расположения земельного участка на карте градостроительного зонирования (лист 3)	
3.	Охранные зоны инженерных коммуникаций (лист 4)	
4.	Топографический план с отметкой о внесении в ИСОГД	
	Правоустанавливающие документы	

I Основная часть проекта межевания территории

1. Общая часть

Проект межевания территории, разрабатывается для образования земельного участка, расположенного в районе ул. Киевская, 146, г. Симферополь, Республики Крым.

Проект межевания территории разрабатывается на основании Постановления Администрации города Симферополь № 4567 от 27.08.2019 «О разрешении подготовки проекта межевания территории в отношении земельного участка, расположенного по улице Киевская, 146 в городе Симферополе Республики Крым. Ориентировочной площадью 1002 кв. м.

Проект межевания территории подготовлен с целью определения новых границ земельного участка, под многоквартирный жилой дом, в соответствии со статьями 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации.

При разработке использовались:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 24.07.2007 221-ФЗ «О Государственном кадастре недвижимости»;
4. Закон Российской Федерации 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. Постановление Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 в редакции от 17.05.2016 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
9. Постановление Правительства Российской Федерации № 578 от 09.06.1995 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;

10. Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

11. Постановление Совета министров Республики Крым №171 от 26.04.2016 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым» в действующей редакции;

12. Постановление Администрации города Симферополя, Республики Крым № 1492 от 19.03.2019 «Об утверждении Порядка подготовки, утверждения документации по планировке территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»;

13. «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», принят приказом Министерства чрезвычайных ситуаций от 29.10.2002 № 471 ДСП;

14. 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 29.10.2002 № 471 ДСП;

15. «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 30.12.2016 № 1034/пр.;

16. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» утверждены Постановлением Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации от 14 марта 2002 г. N 10;

17. СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы» приняты и введены в действие с 1 июля 2003 г. постановлением Госстроя России от 23 декабря 2002 г. N 163;

18. СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» утверждены постановлением Государственного строительного комитета СССР от 16 мая 1989 г. N 78;

19. СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» утверждены приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 № 59;

20. СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения» утверждены постановлением Государственного комитета СССР по делам строительства от 21 мая 1985 года N 71;

21. СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети» приняты и введены в действие с 1.09.2003, постановлением Госстроя России от 24.06.2003 г. № 110;

22. Генеральный план территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым;

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

Подготовка проекта межевания территории осуществлена применительно к застроенной территории, расположенной в границах элементов планировочной структуры (территории, расположенной в районе ул. Киевская, 146 в городе Симферополе, Республики Крым) и осуществляется в целях образования границ земельного участка под многоквартирный жилой дом. Размеры земельного участка в границах застроенных территорий, устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, и правил, действующих в период застройки указанной территории.

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

1. границы планируемых, существующих элементов планировочной структуры;

2. красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории (при наличии);

3. линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений (при наличии);

4. границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;

5. границы зон действия публичных сервитутов (при наличии).

Цель разработки документации по планировке территории: определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий, если таковые имеются, 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 установления, изменения, отмены, влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования (при наличии).

Основными задачами проекта межевания территории, является:

- формирование границ земельного участка, используемого под многоквартирный жилой дом;
- определение геодезических координат объекта землепользования;
- установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка.

Исходные материалы, которые использовались для создания проекта межевания территории:

1. материалы топографической съемки;
2. временные правила землепользования и застройки г. Симферополя;
3. генеральный план муниципального образования городского округа Симферополь, Республики Крым;
4. сведения из Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Рекомендации по порядку установления границ фактического землепользования на местности: установление границ земельного участка на местности выполняется в соответствии с требованиями федерального законодательства.

2. Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка, в том числе возможные способы образования, для многоквартирного жилого дома

Настоящим проектом межевания территории предусматривается формирование земельного участка, по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская 146. Согласно СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» (утверждены приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 № 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, м^2

$S_{\text{к}}$ - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м^2

$Y_{\text{з.д.}}$ — удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

Общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, многоквартирного жилого дома по адресу ул. Киевская, 146 равна 281 м^2 , удельный показатель земельной доли для 2-этажного здания равна $1,05 \text{ м}^2$. Используя данные показатели, получаем:

$$S_{\text{норм.к}} = 281 \text{ м}^2 \times 1,05 \text{ м}^2;$$

$$S_{\text{норм.к}} = 295,05 \text{ м}^2$$

Учитывая СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» вычислена нормативная площадь земельного участка $295,05 \text{ кв.м.}$

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 90:22:010103, сведения о котором, находятся в общедоступных ресурсах Росреестра.

Проектом межевания территории предусматривается формирование земельного участка с кадастровым номером: 90:22:010103:3У1, общей площадью 1002 кв.м. , который граничит с земельными участками с кадастровыми номерами: 90:22:010103:9663, имеющего уточненную площадь $34\,407 \text{ кв.м.}$, 90:22:010103:3359, площадью $8\,500 \text{ кв.м.}$, 90:22:010103:1678, площадью $61\,473 \text{ кв.м.}$, которые расположены в районе ул. Киевской, в г. Симферополь Республика Крым. В соответствии с правилами землепользования и застройки, земельные участки находятся в зоне застройки малоэтажными многоквартирными, блокированными жилыми домами (Ж-2), информация о которой отображена в графической части: лист № 3 «Схема расположения земельного участка на карте градостроительного зонирования». При формировании земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из Единого государственного реестра недвижимости, о границах смежных земельных участков.

На образуемом земельном участке находятся объекты недвижимости, общая площадь застройки составляет 582 кв.м. , а зона озеленения данного земельного участка равна 413 кв.м.

Образуемый земельный участок расположен и сформирован, с учетом охранных зон инженерных коммуникаций, который предусматривает обеспечение гражданских прав, условий доступа к местам общественного пользования, охранные зоны инженерных коммуникаций отображены в графической части, листе № 4 в масштабе 1:500.

На образуемом земельном участке располагается здание – 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, а также расчета нормативной площади в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах». При подготовке проекта межевания территории, границы проектируемого земельного участка устанавливались в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и с учетом требований по обеспечению условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проходы, проезды к ним. При разработке проекта межевания территории в границы земельного участка включается территория: под многоквартирным жилым домом и сооружениями, а также проходами и проездами.

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006, 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, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом.

При формировании земельного участка, учитывалось: фактически сложившаяся, застроенная территория: расположение здания, подъездных путей для автотранспорта жителей многоквартирного дома, включая парковочные места для удобной стоянки автомобилей. В границы участка также включена зона зеленых насаждений, которая располагается непосредственно в пределах проектируемой территории.

**Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка,
в том числе возможные способы его образования:**

Обозначение на схеме	90:22:010103:3У1
Площадь проектируемого участка	1002 кв.м
Способ образования участка	Из земель муниципальной собственности
Вид разрешенного использования	Многоэтажная жилая застройка (2.6)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона, согласно временным правилам землепользования и застройки	Зона застройки малоэтажными многоквартирными, блокированными жилыми домами (Ж-2)

Красные линии в пределах проектируемой территории – отсутствуют.

Территории объектов культурного наследия в пределах проектируемой территории – отсутствуют.

Зоны действия публичных сервитутов в пределах проектируемой территории – отсутствуют.

В границах образуемого земельного участка, земельных участков, отнесенных к территории общего пользования не будет.

Таблица: Каталог координат поворотных точек земельного участка 90:22:010103:3У1:

Площадь земельного участка		1 002 м²
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н1	4 974 595,73	5 188 548,63
н2	4 974 610,84	5 188 536,12
н3	4 974 613,87	5 188 534,06
н4	4 974 612,82	5 188 532,52
н5	4 974 614,88	5 188 531,11
6	4 974 604,06	5 188 515,13
7	4 974 593,67	5 188 523,65
8	4 974 585,52	5 188 514,09
9	4 974 567,90	5 188 528,50
10	4 974 582,47	5 188 545,89
11	4 974 589,61	5 188 552,72
н12	4 974 589,82	5 188 552,94
н13	4 974 590,10	5 188 552,73
н1	4 974 595,73	5 188 548,63

: 9663



3

A

Ю

6

KH

КН

KH

КН

7



KH

 K_H

9

9

H5

H3

H4

H2

2 KJK

KH/KЖ





--	--

10

Наве

: 3359

Территория проектирования совпадает с границами проектируемого участка

не ул. Киевская, 146, в г.Симферополь, Республика Крым
теж межевания

означения:

бующие здания и сооружения,
женные на проектируемом участке
леных насаждений

ния

ое покрытие

мый земельный участок

и существующих земельных участков

Площадь объекта: 1 002 м²

Имя точки	X, м	Y, м
:3У1		
н1	4 974 595,73	5 188 548,63
н2	4 974 610,84	5 188 536,12
н3	4 974 613,87	5 188 534,06
н4	4 974 612,82	5 188 532,52
5	4 974 614,88	5 188 531,11
6	4 974 604,06	5 188 515,13
7	4 974 593,67	5 188 523,65
8	4 974 585,52	5 188 514,09
9	4 974 567,90	5 188 528,50
10	4 974 582,47	5 188 545,89
н11	4 974 589,61	5 188 552,72
н12	4 974 589,82	5 188 552,94
н13	4 974 590,10	5 188 552,73
н1	4 974 595,73	5 188 548,63

13
12

:1678

						Проект межевания территории, расположенной в районе ул. Киевская, 146, г. Симферополь, Республика Крым			
Изм.	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основной чертёж межевания	Стадия	Лист	Листов
Генеральный							П	1	4
директор				Кудрявцев Д.И.		Основной чертёж М 1:500	ООО "Крымземэксперт"		
Исполнитель				Кононцова А.А.					