РЕСПУБЛИКА КРЫМ
ООО «РЕСПУБЛИКАНСКИЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

Утверждено:

_____

_____

_____

От_____№_____

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
расположенной по адресу:
Республика Крым, г. Симферополь, в районе проспекта Победы, 123

г. Симферополь 2019

РЕСПУБЛИКА КРЫМ
ООО «РЕСПУБЛИКАНСКИЙ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
расположенной по адресу:
Республика Крым, г. Симферополь, в районе проспекта Победы, 123

Заказчик: Бугаев А.Н.

Подрядчик: ООО «Республиканский Экспертный Центр»

Директор **Мильчаков Д.В.**

г. Симферополь 2019

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	**10**
Графическая часть	
Чертеж межевания территории	**12**
II Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
Схема границ зон с особыми условиями использования территории	**20**
Топографическая съемка	**21**
Копии правоустанавливающих документов	

1. Общая часть

Проект межевания территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Крым, город Симферополь, пр. Победы,123 разработан в виде отдельного документа на основании постановления Администрации города Симферополя № 5676 от 13.11.2018 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. «СНиП 11-04-2003. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации». Приняты и введены в действие постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 № 150.
9. «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.
10. «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.
11. 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.
12. «Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым» в действующей редакции.

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

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

15. Кадастровый план территории квартала 90:22:010216.

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

17. 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».

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

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

20. 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.

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, 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.

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 проект 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 участков был проведен анализ сведений, полученных из Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границах земельных участков, попадающих в границы образуемого земельного участка.

Республики Крым в границах кадастрового квартала 90:22:010216 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-1» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами.

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.

$$S_{нормк} = S_к \times У_{зд}$$

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

$S_к$= 206,1 (общая площадь жилых помещений указана согласно инвентарного дела)

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

$S_{нормк}$=206,1*1,5=309,15

Так как многоквартирный дом расположен в границах существующего квартала и ограничен сложившейся архитектурной застройкой, границы земельного участка многоквартирного жилого дома по пр. Победы, 123, были сформированы согласно существующей застройки. На проектируемом участке строительство новых капитальных строений не планируется, в связи с этим проводились только инженерно-геодезические изыскания сведения о которых были внесены в ИСОГД (информационная система обеспечения градостроительной деятельности).

Граница красной линии также была откорректирована согласно сложившейся застройки, по существующим ограждениям земельных участков. Координаты корректируемой красной линии указаны в таблице 2.

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	4 973 154,119	5 191 915,984
2	4 973 157,427	5 191 918,757
3	4 973 165,561	5 191 925,801
4	4 973 157,820	5 191 934,957
5	4 973 156,748	5 191 936,392
6	4 973 150,054	5 191 944,491
7	4 973 144,970	5 191 950,716
8	4 973 142,759	5 191 953,871
9	4 973 137,791	5 191 960,766
10	4 973 135,649	5 191 963,063
11	4 973 128,970	5 191 969,600
12	4 973 119,345	5 191 958,497
13	4 973 118,656	5 191 958,036
14	4 973 114,839	5 191 953,716
15	4 973 114,680	5 191 953,480
16	4 973 116,500	5 191 950,450

	4 973 118,680	5 191 948,380
	4 973 118,184	5 191 947,875
	4 973 121,943	5 191 943,776
	4 973 122,890	5 191 944,608
	4 973 128,595	5 191 937,671
2	4 973 129,157	5 191 936,987
3	4 973 133,666	5 191 941,250
4	4 973 141,673	5 191 931,344
5	4 973 147,902	5 191 924,045
6	4 973 148,780	5 191 922,389
1	4 973 154,119	5 191 915,984

3. Основные показатели по проекту межевания

Проектируемый объект расположен на территории города Симферополь, Республики Крым в границах кадастрового квартала 90:22:010303 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-1» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами.

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.	Способ формирования земельного участка
ЗУ1	Республика Крым, г. Симферополь, пр. Победы, 123	Земли населенных пунктов	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	991	Образование земельного участка из земель находящихся в муниципальной собственности

Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования : пр. Победы.

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

Чертеж межевания территории

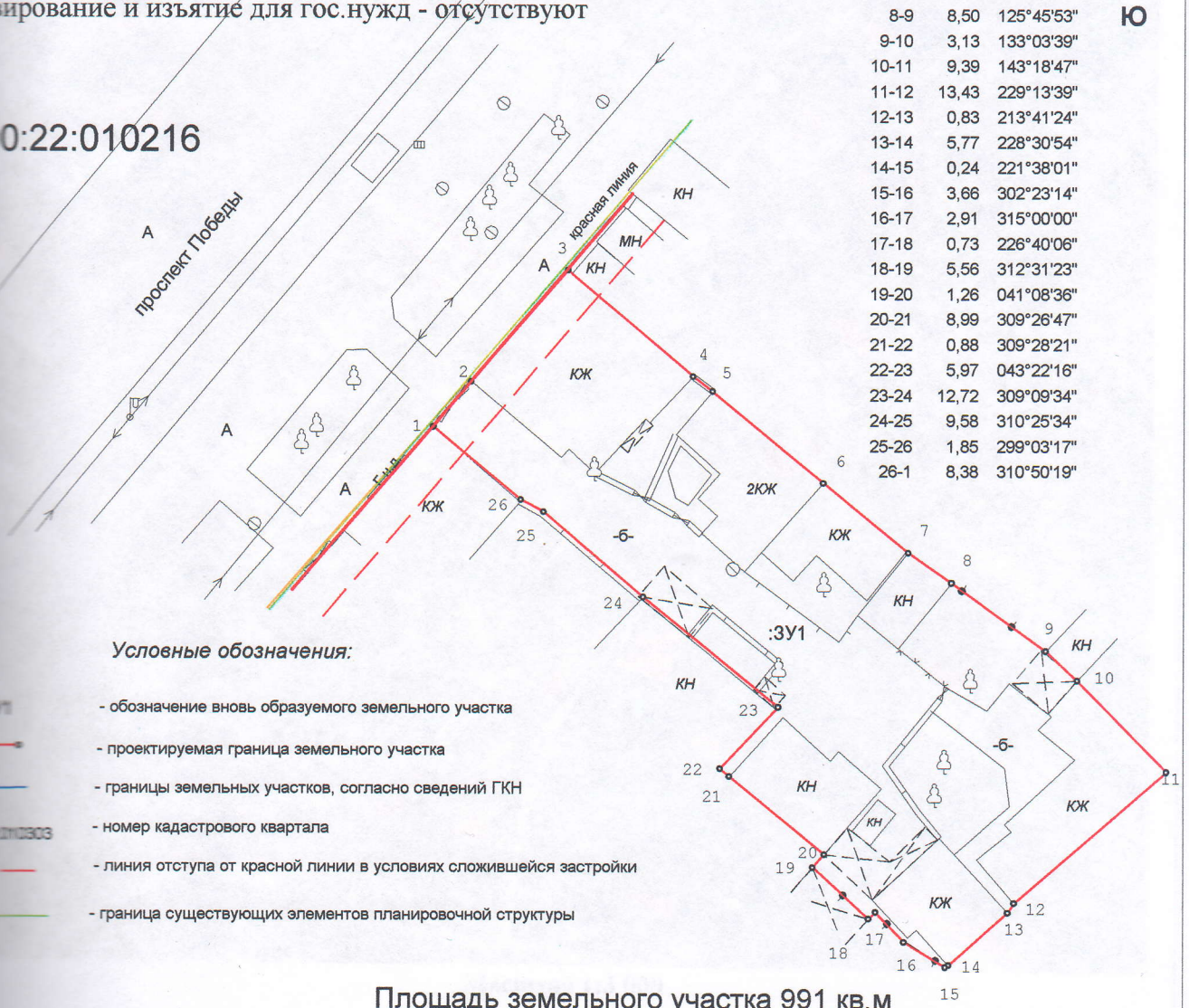
М 1:500

ублика Крым,
ферополь,
Победы, 123

итории общего пользования или имущества
его пользования, в том числе которые предпологаются
рвирование и изъятие для гос.нужд - отсутствуют

90:22:010216

№	Длина	Угол
1-2	4,32	040°01'34"
2-3	10,75	040°53'25"
3-4	11,99	130°11'49"
4-5	1,79	126°48'21"
5-6	10,51	129°35'46"
6-7	8,04	129°11'39"
7-8	3,85	125°03'11"
8-9	8,50	125°45'53"
9-10	3,13	133°03'39"
10-11	9,39	143°18'47"
11-12	13,43	229°13'39"
12-13	0,83	213°41'24"
13-14	5,77	228°30'54"
14-15	0,24	221°38'01"
15-16	3,66	302°23'14"
16-17	2,91	315°00'00"
17-18	0,73	226°40'06"
18-19	5,56	312°31'23"
19-20	1,26	041°08'36"
20-21	8,99	309°26'47"
21-22	0,88	309°28'21"
22-23	5,97	043°22'16"
23-24	12,72	309°09'34"
24-25	9,58	310°25'34"
25-26	1,85	299°03'17"
26-1	8,38	310°50'19"



Условные обозначения:

:ЗУ1 - обозначение вновь образуемого земельного участка

- проектируемая граница земельного участка

- границы земельных участков, согласно сведений ГКН

90:22:010303 - номер кадастрового квартала

- линия отступа от красной линии в условиях сложившейся застройки

- граница существующих элементов планировочной структуры

Площадь земельного участка 991 кв.м

*Заказчик:*_____

Республика Крым, г. Симферополь, в районе проспекта Победы, 123

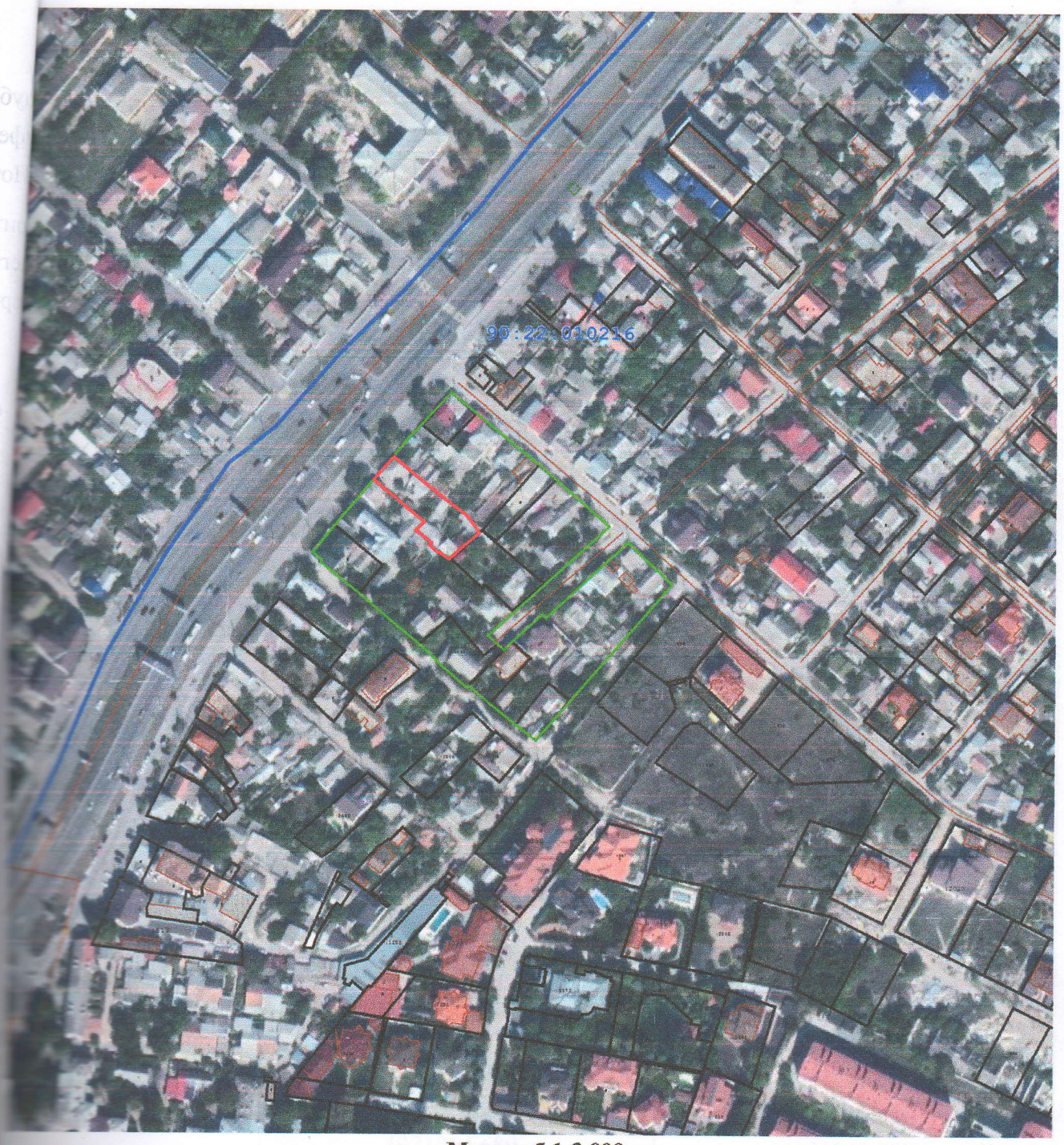
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Разработ.		Мильчаков Д.В.			
Проверил		Солобчук Я.В.			

Чертеж межевания территории

Масштаб	Лист	Листов
1:500	1	

ООО "Республиканский Экспертный Центр"
2019г.

Ситуационная схема к чертежу межевания территории



Масштаб 1:3 000

Условные обозначения:

- Существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения

- Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения

:ЗУ1 - Обозначение образуемого земельного участка

- Граница кадастрового квартала

90:00:000000 - Номер кадастрового квартала

- граница существующих элементов планировочной структуры

Информация о границах территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания, перечень координат характерных точек

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
	2	3
	4973108.670	5191895.240
	4973113.290	5191889.490
	4973114.380	5191890.370
	4973117.900	5191885.990
	4973131.360	5191896.800
	4973174.580	5191932.930
	4973197.470	5191954.190
	4973166.560	5191992.320
	4973161.840	5191997.940
10	4973154.610	5192006.340
11	4973131.370	5192032.840
12	4973077.020	5191973.160
13	4973069.880	5191981.140
14	4973073.920	5191985.140
15	4973087.760	5192000.000
16	4973085.830	5192001.910
17	4973123.470	5192042.280
18	4973102.720	5192064.200
19	4973036.340	5192006.730
20	4973025.080	5191997.080
21	4973043.180	5191974.180
22	4973052.160	5191963.620
23	4973051.200	5191962.670
24	4973064.230	5191947.550
25	4973064.680	5191947.890
26	4973072.770	5191938.870
27	4973097.670	5191909.130
28	4973108.670	5191895.240
1	4973108.670	5191895.240