

РЕСПУБЛИКА КРЫМ
ООО «Альменда»

Утверждено:

От _____ № _____

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
расположенной в районе улицы Козлова, 106
в городе Симферополе Республики Крым

г. Симферополь 2020

РЕСПУБЛИКА КРЫМ

ООО «Альменда»

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
расположенной в районе улицы Козлова, 106
в городе Симферополе Республики Крым**

Заказчик: Валых О.И.

Подрядчик: ООО «Альменда»

Директор



Юрченко П.С.

г. Симферополь 2020

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
Чертеж межевания территории	13
II Материалы по обоснованию проекта межевания территории	14
Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории	17
Топографическая съемка	19
Постановления Администрации города Симферополя	

Республика Крым, г. Симферополь, ул. Козлова, 106

Изм.	Кол.	Лис	№Док.	Под	Дат
Директор		Юрченко П.С.			

Проект межевания территории
(пояснительная записка)

Стади	Лист	Листов
	4	
ООО «Альменда»		

1. Общая часть

Проект межевания территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Крым, город Симферополь, в районе ул. Козлова, 106 разработан в виде отдельного документа на основании постановления Администрации города Симферополя № 991 от 21.03.2018 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. «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.

ПМТ

Лист

Изм.	Кол.у	Лист	Недодк	Подп.	Дата

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 90:22:010303 № 90-02/2016-481869 от 21.09.2016 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	Подок	Подп.	Дата

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.

ПМТ

Лист

7

Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата

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 образуемого земельного участка.

Республики Крым в границах кадастрового квартала 90:22:010303 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-1» - зона 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 1-а этажный многоквартирный дом.

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

где $S_{\text{нормк}}$ - нормативный размер земельного участка,
 $S_{\text{к}} = 84,9$ (общая площадь жилых помещений указана согласно инвентарного дела)

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

$$S_{\text{нормк}} = 84,9 \times 1,5 = 127,35$$

Так как многоквартирный дом расположен в границах существующего квартала и ограничен сложившейся архитектурной застройкой, границы земельного участка многоквартирного жилого дома по ул. Козлова, 106 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

Иск.	Коп. у	Лист	Недок	Подп.	Дата

Границы земельного участка многоквартирного жилого дома по ул. Козлова, 106 были сформированы согласно существующей застройки.

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	4 969 638,350	5 189 830,529
2	4 969 655,000	5 189 844,510
3	4 969 649,960	5 189 849,770
4	4 969 649,310	5 189 849,010
5	4 969 646,280	5 189 852,090
6	4 969 646,950	5 189 852,790
7	4 969 643,670	5 189 855,820
8	4 969 642,580	5 189 854,640
9	4 969 640,870	5 189 856,370
10	4 969 641,860	5 189 857,380
11	4 969 638,640	5 189 861,220
12	4 969 635,890	5 189 859,100
13	4 969 636,100	5 189 858,830
14	4 969 625,650	5 189 850,470
15	4 969 622,721	5 189 848,395
1	4 969 638,350	5 189 830,529

ПМТ

Лист

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

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
№	X	Y
1	4 970 215,500	5 190 363,540
2	4 970 222,850	5 190 368,190
3	4 970 223,570	5 190 367,170
4	4 970 235,410	5 190 374,300
5	4 970 240,320	5 190 377,460
6	4 970 239,160	5 190 379,370
7	4 970 277,390	5 190 403,140
8	4 970 278,650	5 190 400,960
9	4 970 292,220	5 190 408,840
10	4 970 310,910	5 190 420,270
11	4 970 255,060	5 190 492,910
12	4 970 246,840	5 190 486,600
13	4 970 168,100	5 190 438,410
14	4 970 186,950	5 190 406,600
15	4 970 225,830	5 190 428,900
16	4 970 226,280	5 190 429,170
17	4 970 234,520	5 190 434,190
18	4 970 239,200	5 190 427,290
19	4 970 214,500	5 190 413,170
20	4 970 196,380	5 190 402,030
21	4 970 203,940	5 190 388,860
22	4 970 201,180	5 190 387,240
23	4 970 204,240	5 190 382,110
1	4 970 215,500	5 190 363,540

3. Основные показатели по проекту межевания

Проектируемый объект расположен на территории города Симферополь, Республики Крым в границах кадастрового квартала 90:22:0103030 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-1» - зона 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.
ЗУ1	Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Козлова, 106	Земли населенных пунктов	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	483

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

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.

4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Образование земельных участков которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд не предусмотрено.

ПМТ

Лист

Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата

Ситуационная схема к чертежу межевания территории



Масштаб 1:2 000

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
-  - Обозначение образуемого земельного участка
-  - Граница кадастрового квартала
-  - Номер кадастрового квартала
-  - граница существующих элементов планировочной структуры



Чертеж межевания территории

90:22:010303

90:22:010303:921

90:22:010303:4887

90:22:010303:5473



Условные обозначения:

- 3У1 - обозначение вновь образуемого земельного участка
- проектируемая граница земельного участка
- границы земельных участков, согласно сведений ГКН
- граница проектируемой территории
- граница существующих элементов планировочной структуры
- линия отступа от красной линии в условиях сложившейся застройки

Площадь земельного участка 483 кв.м

Должность	ФИО	Подпись	Дата	ПМТ		
Директор	Юрченко П.С.		..20.	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Козлова, 106		
				Чертеж межевания территории	Масштаб	Лист
					М 1:500	Листов
				ООО "Альменда"	г. Симферополь,	