



Общество с ограниченной ответственностью

«SolveeS»

фактический адрес: 295000, Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Некрасова/ул. Турецкая, 17/1.

Тел.: +7 (978) 209 01 09, сайт: solvees.ru, e-mail: solvees@mail.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

территории расположенной,

в районе улицы Пошивальникова, 8 в городе Симферополе
Республики Крым

г. Симферополь

2020г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОЛВИС»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в районе улицы Пошивальникова, 8 в городе Симферополе Республики Крым

Проектная документация

Директор

А.Х.Велиляев

Исполнитель:

З.Э.Хайрединова



г. Симферополь

2020

СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование листа	
	Текстовая часть (пояснительная записка)	
1.	Общая часть	
2.	Формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом	
3.	Основные показатели по проекту межевания	
4	Чертеж межевания территории	
1.	Схема расположения элемента планировочной структуры на карте функциональных зон городского округа Симферополя	
2.	Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартала)	
3.	Чертеж красных линий	
4.	Чертеж зон с особыми условиями территории	

1. Утверждаемая часть

Общая часть.

Проект межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе улицы Пошивальникова, 8 разработан на основании Постановления Администрации г. Симферополя от 25.01.2019г. №242 «О разрешении на разработку проекта межевания территории, расположенной в районе улицы Пошивальникова, 8 в городе Симферополе Республики Крым», технического задания на разработку проекта межевания территории, расположенной в районе улицы Пошивальникова, 8, в городе Симферополе Республики Крым в соответствии с договором, градостроительными регламентами, с целью образования земельного участка под многоквартирным домом и подготовлен в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке проекта межевания учитывались следующая нормативная база:

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изменениями и дополнениями);
5. Свод правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция);
6. Временные правила землепользования и застройки территорий г.Симферополя, утвержденные решением Симферопольского горсовета от 28.04.2016г. №733;
7. Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденные приказом Минземстроя от 26 августа 1998 г. № 59
8. Кадастровый план территории квартала.

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются временные правила землепользования и застройки территории г. Симферополя, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенной территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры (квартала).

Подготовка проекта межевания застроенной территории осуществляется в целях установления границ застроенного земельного участка. Размеры земельного участка в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанной территории.

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

- границы образуемого земельного участка,

- условный номер образуемого земельного участка,
- красные линии,
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Цель разработки проекта межевания:

- установление границы земельного участка для обслуживания многоквартирного жилого дома
- формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них;
- приведение в соответствие со сложившейся застройкой красных линий

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- формирование границ земельного участка под многоквартирным жилым домом,
- установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка,

При формировании проекта межевания, использовались исходные материалы:

- материалы топографической съемки М 1:500
- временные правила землепользования и застройки территорий г. Симферополя
- проект генерального плана муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым

Формирование земельного участка.

Образования земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, согласно статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме, утвержденных Постановлением правительства РФ от 13.08.2006г №491, в состав общего имущества, в том числе включается:

- земельный участок, на котором расположен дом, 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 многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Проектом межевания предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенным в районе улицы Пошивальникова, 8 в г.Симферополь. Участок для обслуживания многоквартирного жилого дома сформирован с учетом сложившейся застройки из земель, находящихся в муниципальной собственности г.Симферополь.

При формировании границ земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границах смежных земельных участков. В границах проектирования земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, нет.

Проектируемый объект расположен на территории муниципального образования г.Симферополя в границах кадастрового квартала 90:22:010305 на землях населенного пункта и согласно карты функциональных зон муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденной Временные правила землепользования и

застройки территорий г.Симферополя расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – зоне Ж-1. На образуемом участке располагается здание – многоквартирный жилой дом.

Зона регулируемой застройки указана согласно ВПЗЗ г. Симферополя.

Формируемый земельный участок образован с учетом красных линий, охранных зон инженерных коммуникаций, и предусматривает создание благоприятной среды проживания, содержанию и обслуживанию многоквартирного дома.

Красные линии определены в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории улично-дорожной сети и территории общего пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь, утвержденным Постановлением №4056 от 02.11.2017г. «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории Улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь».

Учитывая сложившееся расположение зданий и сооружений на земельном участке, существует пересечения частями строений многоквартирного жилого дома установленной красной линии. Данным проектом межевания предусматривается корректировка красной линии, по границе земельного участка многоквартирного дома расположенным по адресу: г.Симферополь, ул. Пошивальникова, 8.

Каталог координат поворотных точек изменяемых красных линий

№	X	Y
1	4 969 809, 22	5 189 616, 47
2	4 969 717, 55	5 189 683, 08
3	4 969 702, 69	5 189 694, 70
4	4 969 686, 76	5 189 706, 36
5	4 969 643, 52	5 189 737, 39
6	4 969 628, 94	5 189 735, 67
7	4 969 627, 63	5 189 734, 76
8	4 969 629, 50	5 189 697, 83
9	4 969 630, 54	5 189 685, 83
10	4 969 643, 11	5 189 676, 04
11	4 969 681, 46	5 189 649, 33
12	4 969 680, 94	5 189 648, 61
13	4 969 687, 37	5 189 644, 32
14	4 969 690, 14	5 189 643, 29
15	4 969 716, 75	5 189 622, 72
16	4 969 730, 04	5 189 612, 83
17	4 969 739, 61	5 189 606, 31
18	4 969 775, 60	5 189 578, 77
19	4 969 800, 90	5 189 605, 55
1	4 969 809, 22	5 189 616, 47

Каталог координат характерных точек границ территории, в отношении которой
утверждается проект межевания.

№	X	Y
1	4 969 730, 83	5 189 603, 84
2	4 969 754, 21	5 189 633, 71
3	4 969 744, 08	5 189 641, 65
4	4 969 720, 70	5 189 611, 78
1	4 969 730, 83	5 189 603, 84

Характеристика образуемого земельного участка

Образуемый земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010305:3У1	262,2	Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, код 2.1.1. (является условно разрешенным в данной территориальной зоне Ж-1)

Каталог координат поворотных точек земельного участка

№	X	Y
1	4 969 734, 22	5 189 610, 58
2	4 969 742, 64	5 189 621, 95
3	4 969 742, 42	5 189 622, 14
4	4 969 746, 07	5 189 627, 05
5	4 969 746, 55	5 189 626, 86
6	4 969 749, 56	5 189 631, 02
7	4 969 740, 81	5 189 636, 78
8	4 969 725, 68	5 189 616, 32
9	4 969 730, 17	5 189 613, 15
1	4 969 734, 22	5 189 610, 58

Основные показатели по проекту межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1	Территория проекта межевания	кв.м.	488,3
2	Площадь образуемого земельного участка	кв.м.	262,2
3	Площадь земельного участка под строениями	кв.м.	202,5
4	Площадь земельного участка придомовой территории	кв.м.	59,7
5	Площадь земельного участка под охранными зонами линейных объектов	кв.м	46,6

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования и(или) изъятию для государственных или муниципальных нужд, согласно данного проекта межевания, не предусматривается.

Расчету нормативных размеров земельных участков в condominiumах.

Определение нормативных размеров земельных участков в condominiumах (совместное владение комплексом недвижимости несколькими собственниками.) и установление их границ проводятся с целью формирования condominiumа как единого планировочно обособленного комплекса недвижимого имущества (в том числе его развития); установления земельной доли в общей собственности, приходящейся на каждого домовладельца в condominiumе исходя из площади помещений, находящихся в его собственности; эффективного использования земель городских и сельских поселений и повышения уровня их благоустройства; налогообложения; учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в condominiumах.

Размер земельного участка в condominiumе уточняется при разработке проекта границ земельного участка, входящего в condominium. Разработка проекта границ земельного участка в condominiumе осуществляется с учетом градостроительной документации конкретного квартала (микрорайона), при соблюдении требований пунктов 3 и 7 Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в condominiumах, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 г. № 1223. Проекты межевания территории при установлении границ земельных участков в condominiumах разрабатываются в границах планировочных единиц города, другого поселения (микрорайонов, кварталов или их частей).

На вновь осваиваемых территориях городов и других поселений определение нормативных размеров земельных участков в condominiumах осуществляется в соответствии с действующими федеральными и территориальными градостроительными нормативами, на основе градостроительной документации по застройке и проектов межевания территорий, разработанных в соответствии с градостроительной документацией по планированию территорий и правилами землепользования и застройки.

Передача земельных участков в condominiumах в нормативных размерах в собственность домовладельцам осуществляется в соответствии с пунктом 10 Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в condominiumах, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997г. № 1223.

Размер земельной доли каждого домовладельца в condominiumе определяется путем умножения общей площади жилых помещений, находящихся в собственности данного домовладельца в condominiumе, на удельный показатель земельной доли.

Определение нормативного размера земельного участка для 2-квартирного здания 1975 г. строительства со средней площадью квартиры — 45 м².

В соответствии с таблицей, приложения А удельный показатель земельной доли для 2-этажных зданий равен 2,84. Следовательно, нормативный размер земельного участка в соответствии с формулой (1) составит $(45 \times 2) \times 2,30 = 207 \text{ м}^2$.

Площадь образуемого земельного участка, вычисленная путем определения поворотных точек окружной границы исторически сложившейся территории жилой застройки, составляет 262 м², что на 55 м² больше нормативной площади земельного участка condominiumа.

**УДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ, ПРИХОДЯЩЕЙСЯ НА 1 М² ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ
ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗНОЙ ЭТАЖНОСТИ**

Строительные нормы	Этажность															
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	Более 22
1957г. СН 41-58	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1967 г. СНиП II-К.2-62	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04	—	—	—	—	—	—	—	—
1975г. СНиП II-60-75	2,30	1,80	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,94	—	—	—	—	—	—	—
ВСН 2-85	—	1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	—
1994 г.	3,57	1,85	1,33	1,31	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	—
МГСН-1.01-94,	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1,61	1,43	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
СНиП 2.07.01-89*	Не менее 0,92															
Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах	1,5	—	—	0,88	—	—	—	0,65	—	—	0,45	—	—	—	—	—

Так как подготовка проекта межевания осуществлялась для территории сложившейся застройки, определение границ земельного участка для многоквартирного жилого дома возможно только в соответствии с фактическим использованием территории, и обеспечение нормативных показателей благоустройства можно было достичь только при наличии свободных от застройки и прав третьих лиц территорий.

Согласно Санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам 2.1.2.2645-10, утвержденным постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.06.2010 № 64, устанавливающим обязательные санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, на земельных участках должны быть предусмотрены подъезды и проходы к каждому зданию (пункт 2.8).

На основании статьи 90 Технического регламента для зданий и сооружений должно быть обеспечено устройство пожарных проездов и подъездных путей к зданиям и сооружениям для пожарной техники, специальных или совмещенных с функциональными проездами и подъездами.

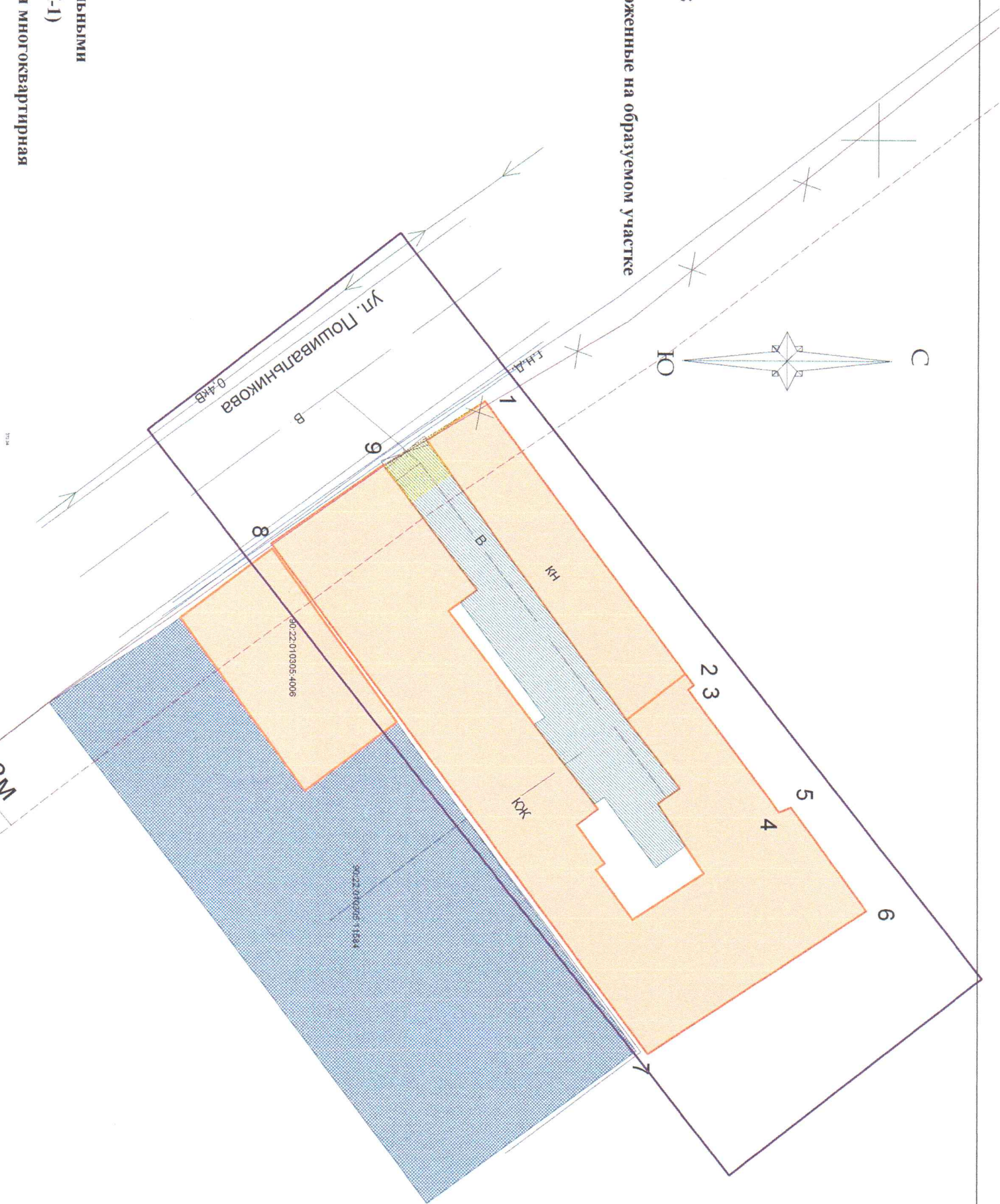
Границы земельного участка определены в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, градостроительными регламентами, установленными в правилах землепользования и застройки, с учетом фактического землепользования и соблюдения условий обеспечения подъезда к ним с территорий общего пользования.

- Условные обозначения:
- действующая красная линия
 - устанавливаемая красная линия;
 - действующие линии, подлежащие отмене
 - граница земельного участка;
 - 3У - обозначение образуемого земельного участка;
 - номер кадастрового квартала;
 - существующие здания и сооружения, расположенные на образуемом участке
 - линии отступа от красных линий;
 - существующий земельный участок
 - территория межевания

- Объекты инженерной инфраструктуры:
- ВЛ-0,4кВ;
 - ГНД - сеть газопровода;
 - В - сеть водопровода;

- Условные обозначения:
- охранный зона водопровода;
 - охранный зона газопровода;

Основные характеристики участка:
Категория земель - земли населенного пункта
Территориальная зона - зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)
Разрешенное использование - код 2.1.1 малозатяжная многоквартирная жилая застройка
Кадастровый квартал - 90:22:010305
Площадь земельного участка - 262,2 кв.м.



МАСШТАБ 1:200

Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Дата	Проект межевания территории земельного участка		
Инженер	Хайрединова З.Э.		16.03.2020	расположенного в районе улицы Пошивальникова, 8		
				Чертеж межевания территории		
				Масштаб	Листов	Лист
				1:200	1	1

2020г.