

5710/08/01-06

05.01.06.21

РЕСПУБЛИКА КРЫМ
ООО «Альменда»

Утверждено:

От _____ № _____

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
расположенной по адресу:
в районе улицы Гагарина, 13а
в городе Симферополе Республики Крым

Подраздел: ООО «Альменда»

Директор



Курсанов Н.С.

г. Симферополь 2020

I Основная часть		Республика Крым
Текстовая часть (пояснительная записка)	ООО «Альменда»	Стр.
1. Обзорная часть		5
2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом		8
3. Основные показатели по проекту межевания		10
Графическая часть		
Чертеж межевания территории		11
II Материалы по обоснованию проекта межевания территории		12
Чертеж границ территории		15
Топографическая копия плана		17

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
 расположенной по адресу:
 в районе улицы Гагарина, 13а
 в городе Симферополе Республики Крым

Заказчик: ТСН «Гагаринский»

Подрядчик: ООО «Альменда»

Директор



Юрченко П.С.

г. Симферополь 2020

Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гагарина, 13а

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

Стади. Лист Листов
 4

(пояснительная записка)

ООО «Альменда»

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	11
II Материалы по обоснованию проекта межевания территории	12
Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории	15
Топографическая съемка	17
Копии правоустанавливающих документов	

Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гагарина, 13а

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, ул. Гагарина, 13а разработан в виде отдельного документа на основании постановления Администрации города Симферополя № 2736 от 19.06.2018 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

4

Изм.	Кол.у	Лист	№ док	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 90:22:010103.

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.

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 Приложения 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.

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 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 90:22:010103 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-3» - зоны застройки среднеэтажными жилыми домами.

Вид разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)

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 5-ти этажный многоквартирный дом.

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

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

$S_{\text{к}} = 2700$ (общая площадь жилых помещений указана согласно инвентарного дела)

$U_{\text{з.д.}} = 1,36$ (удельный показатель земельной доли)

$$S_{\text{нормк}} = 2700 \times 1,36 = 3672$$

Так как многоквартирный дом расположен в границах существующего квартала и ограничен сложившейся архитектурной застройкой, границы земельного участка многоквартирного жилого дома по ул. Гагарина, 13а 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).

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	4 973 183,160	5 188 973,490
2	4 973 179,820	5 188 983,666
3	4 973 160,828	5 189 003,616
4	4 973 165,586	5 189 008,096
5	4 973 157,833	5 189 016,952
6	4 973 152,272	5 189 012,057
7	4 973 142,793	5 189 022,443
8	4 973 136,102	5 189 015,943
9	4 973 124,549	5 189 012,332
10	4 973 104,448	5 188 995,171
11	4 973 105,499	5 188 994,071
12	4 973 135,943	5 188 958,774
13	4 973 148,702	5 188 944,018

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	4 973 175,281	5 188 966,420
2	4 973 187,193	5 188 976,371
3	4 973 160,828	5 189 003,616
4	4 973 165,692	5 189 008,095
5	4 973 157,833	5 189 016,952
6	4 973 153,282	5 189 013,117
7	4 973 138,101	5 189 029,452
8	4 973 117,956	5 189 011,963
9	4 973 097,329	5 188 994,144
10	4 973 118,388	5 188 970,141
11	4 973 120,403	5 188 971,432
12	4 973 128,981	5 188 961,455
13	4 973 131,290	5 188 963,072
14	4 973 136,869	5 188 956,511
15	4 973 147,927	5 188 941,653
1	4 973 175,281	5 188 966,420

ПМТ

Лист

3. Основные показатели по проекту межевания

Проектируемый объект расположен на территории города Симферополь, Республики Крым в границах кадастрового квартала 90:22:010103 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-3» - зоны застройки среднеэтажными 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	ЗУ1
Адрес (местоположение)	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гагарина, 13а
Категория земель	Земли населенных пунктов
Устанавливаемый вид разрешенного использования	среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)
Площадь, кв.м.	3253
Способ формирования земельного участка	Образование земельного участка из земель находящихся в муниципальной собственности

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

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

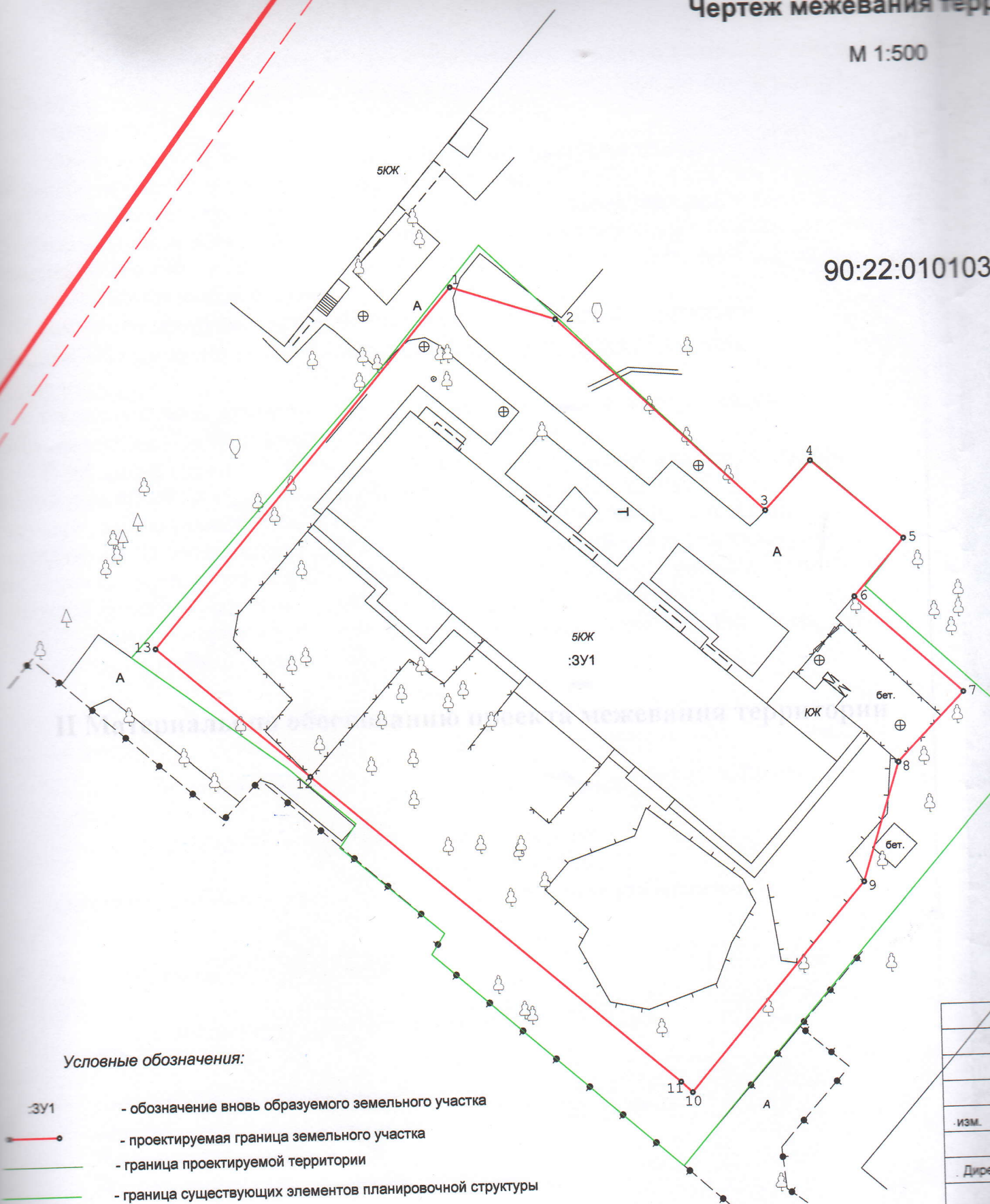
Лист

Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата

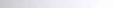
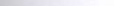
Чертеж межевания терр

M 1:500

90:22:010103



Условные обозначения:

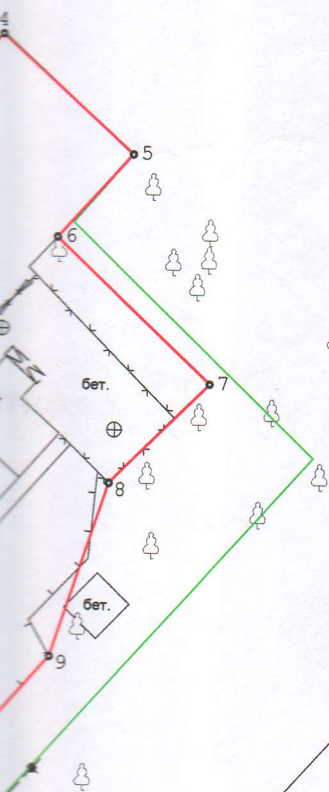
- 391 - обозначение вновь образуемого земельного участка
-  - проектируемая граница земельного участка
-  - граница проектируемой территории
-  - граница существующих элементов планировочной структуры
- 50:22:010303 - номер кадастрового квартала
-  - линия отступа от красной линии в условиях сложившейся застройки

ИЗМ.
Директор

межевания территории

М 1:500

90:22:010103



БЮЖ

Площадь земельного участка 3253 кв.м

Заказчик: _____

Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Гагарина, 13а

изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Директор	Юрченко П.С.				

Чертеж межевания территории

Масштаб	Лист	Листов
1:500	1	

ООО "Альменда"
2020г.