



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

ДОКУМЕНТАЦИЯ

**по внесению изменений в проект межевания придомовой территории
многоквартирных жилых домов в районе ул. Залесская, Аральская, 60 лет
Октября города Симферополя Республики Крым, утвержденный
постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от
14.03.2018 №858**

г. Симферополь

2021г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОЛВИС»

Документация по внесению изменений в проект межевания придомовой территории многоквартирных жилых домов в районе ул. Залесская, Аральская, 60 лет Октября города Симферополя Республики Крым, утвержденный постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 14.03.2018 №858

Проектная документация

Директор

А.Х.Велиляев

Исполнитель:

З.Э.Хайрединова



г. Симферополь

2021

СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование листа	
Утверждаемая часть		
1.	Общая часть	
2.	Формирование земельного участка	
3.	Основные показатели по проекту межевания	
4.	Чертеж межевания территории	
Материалы по обоснованию		
1.	Текстовая часть	
2.	Расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах.	
3.	Схема расположения элемента планировочной структуры на карте функциональных зон городского округа Симферополя	
4.	Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартала)	
5.	Чертеж зон с особыми условиями использования	
Исходные данные		

1. Основная часть

Общие положения.

Проект межевания территории, расположенной по адресу: Республика Крым, г.Симферополь, в районе ул. Залесская, Аральская, 60 лет Октября разработан на основании Постановления Администрации г. Симферополя от 29.04.2021г. №2359 «О подготовке документации по внесению изменений в проект межевания придомовой территории многоквартирных жилых домов в районе ул. Залесская, Аральская, 60 лет Октября города Симферополя Республики Крым, утвержденный постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 14.03.2018 №858», технического задания на разработку документации по планировке территории, расположенной в районе ул. Залесская, Аральская, 60 лет Октября в городе Симферополе Республики Крым от 13.05.2021г. в соответствии с договором, градостроительными регламентами, с целью внесения изменений в проект межевания придомовой территории многоквартирных жилых домов в районе ул. Залесская, Аральская, 60 лет Октября города Симферополя Республики Крым, утвержденный постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 14.03.2018 №858 в части определения поворотных точек земельного участка с кадастровым номером 90:22:010310:13567, 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. Правила землепользования и застройки территорий г.Симферополя, утвержденные решением Симферопольского горсовета 30.04.2021г. №361;
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 земельного участка в изменённых границах,
- границы образуемого земельного участка
- кадастровый номер земельного участка в изменённых границах,
- красные линии,
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Цель разработки проекта межевания:

- внесение изменений в части координат поворотных точек земельного участка под многоквартирным жилым домом;
- формирование земельного участка, как объектов государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них;

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- формирование границ земельного участка под многоквартирным жилым домом согласно фактического порядка пользования
- формирование границ земельного участка для земель общего пользования.

При формировании проекта межевания, использовались исходные материалы:

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

Формирование земельного участка.

1. Образование земельного участка путем перераспределения.

Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка 90:22:010310:13567 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, согласно статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

№	X	Y
1	4 967 317, 64	5 188 710, 32
2	4 967 455, 28	5 188 830, 83
3	4 967 468, 75	5 188 889, 85
4	4 967 440, 56	5 188 915, 60
5	4 967 273, 84	5 188 761, 02
1	4 967 317, 64	5 188 710, 32

Проектируемый объект расположен на территории муниципального образования г.Симферополя в границах кадастрового квартала 90:22:010310 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 среднеэтажными жилыми домами – зоне Ж-3. При формировании границ земельных участков 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.

Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010310:13567, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гавена, уч.103, сформирован на основании проекта межевания придомовой территории многоквартирных жилых домов в районе ул.Залесская, Аральская, 60 лет Октября города Симферополя Республики Крым, утвержденный постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 14.03.2018 №858. Границы земельного участка установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации. Участок предоставлен с видом разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5). Категория земель: земли населенных пунктов.

На земельном участке с кадастровым номером 90:22:010310:13567 расположен многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 90:22:010201:8832. Доступ на земельный участок осуществляется через земли общего пользования.

Характеристика земельного участка с кадастровым номером 90:22:010310:13567

Образуемый земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010310:13567	5360	Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5)

Каталог координат поворотных точек земельного участка с кадастровым номером 90:22:010310:13567

№	X	Y
1	4 967 402, 86	5 188 791, 91
2	4 967 436, 83	5 188 822, 49
3	4 967 445, 41	5 188 830, 22
4	4 967 449, 47	5 188 867, 83
5	4 967 426, 56	5 188 892, 19
6	4 967 353, 07	5 188 824, 09
7	4 967 382, 87	5 188 792, 40
8	4 967 384, 13	5 188 791, 07
1	4 967 402, 86	5 188 791, 91

Проектные решения

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.

Образования земельного участка путем перераспределения земельного участка 90:22:010310:13567 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, согласно статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Проектом межевания предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенным в г.Симферополе по ул. Гавена, 103.

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.

Участок для обслуживания данного здания сформирован с учетом сложившейся застройки путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010310:13567 и земель, находящихся в муниципальной собственности г.Симферополь.

Формируемый земельный участок с северной стороны граничит с земельным участком с кадастровым номером 90:22:010310:13602, восточной и южной стороны граничит с землями муниципальной собственности, с западной – с земельным участком с кадастровым номером 90:22:010310:13579 Согласно п.6 ст. 11.9 Земельного Кодекса Российской Федерации, образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами. С западной стороны земельного участка, есть территория, за которой ухаживают жители многоквартирного дома, но не вошедшая в земельный участок 90:22:010310:13567. Так же есть свободная территория с южной стороны земельного участка с кадастровым номером 90:22:010310:13567, где расположены металлические сооружения, не имеющие признаков капитального строительства, но находящиеся в пользовании у собственников квартир многоквартирного жилого дома.

Исходя из вышеперечисленного, были определены поворотные точки границ формируемого земельного участка.

Характеристика образуемого земельного участка 90:22:010310:3У1

Образуемый земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010310:3У1	6642	Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5)

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка с кадастровым номером 90:22:010310:3У1

№	X	Y
1	4 967 460, 81	5 188 887, 93
2	4 967 438, 60	5 188 903, 27
3	4 967 426, 56	5 188 892, 19
4	4 967 353, 07	5 188 824, 09
5	4 967 340, 86	5 188 813, 06
6	4 967 372, 05	5 188 779, 88
7	4 967 384, 13	5 188 791, 07
8	4 967 402, 86	5 188 791, 91
9	4 967 436, 83	5 188 822, 49
10	4 967 445, 41	5 188 830, 22
11	4 967 447, 03	5 188 845, 24
12	4 967 447, 94	5 188 853, 67
13	4 967 448, 19	5 188 855, 93
14	4 967 449, 47	5 188 867, 83
15	4 967 450, 25	5 188 878, 02
1	4 967 460, 81	5 188 887, 93

2. Образование земельного участка.

Образования земельного участка происходит 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.

Проектируемый объект расположен на территории муниципального образования г. Симферополя в границах кадастрового квартала 90:22:010310 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 среднеэтажными жилыми домами – зоне Ж-3. При формировании границ земельных участков 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.

Земельный участок формируется с целью благоустройства территории прилегающей к нескольким многоквартирным домам. На данной территории расположен объект электросетевого хозяйства – здание ТП 474. На части территории расположены объекты некапитального строительства – железные гаражи. Доступ на земельный участок осуществляется через земли общего пользования.

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.

Участок для благоустройства прилегающей территории к многоквартирным домам сформирован с учетом сложившейся застройки. Формируемый земельный участок с северной стороны граничит с земельным участком с кадастровым номером 90:22:010310:13620, с южной стороны граничит с землями муниципальной собственности, с западной – с земельным участком с кадастровым номером 90:22:010310:566. Согласно п.6 ст. 11.9 Земельного Кодекса Российской Федерации, образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Исходя из вышеперечисленного, были определены поворотные точки границ формируемого земельного участка.

Характеристика образуемого земельного участка 90:22:010310:3У2

Образуемый земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010310:3У2	3839	Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: земельные участки (территории) общего пользования

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка с кадастровым номером 90:22:010310:3У2

№	X	Y
1	4 967 311, 75	5 188 723, 76
2	4 967 326, 35	5 188 737, 52
3	4 967 372, 05	5 188 779, 88
4	4 967 340, 86	5 188 813, 06
5	4 967 280, 02	5 188 761, 66
1	4 967 311, 75	5 188 723, 76

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».

Формируемый земельный участок требует корректировки красных линий

Каталог координат поворотных точек красной линии

№	X	Y
1	4 967 220, 01	5 188 442, 87
2	4 967 313, 84	5 188 530, 57
3	4 967 317, 42	5 188 534, 95
4	4 967 432, 98	5 188 641, 81
5	4 967 425, 86	5 188 649, 31
6	4 967 499, 51	5 188 722, 80
7	4 967 476, 77	5 188 746, 79
8	4 967 488, 12	5 188 757, 81
9	4 967 504, 05	5 188 765, 04
10	4 967 537, 71	5 188 797, 00
11	4 967 512, 21	5 188 823, 87
12	4 967 520, 90	5 188 831, 49
13	4 967 461, 59	5 188 888, 66
14	4 967 441, 26	5 188 906, 32
15	4 967 434, 79	5 188 904, 12
16	4 967 387, 84	5 188 950, 86
17	4 967 384, 74	5 188 957, 85
18	4 967 383, 72	5 188 960, 53
19	4 967 359, 77	5 188 981, 09
20	4 967 297, 93	5 189 042, 12
21	4 967 282, 97	5 189 034, 50
22	4 967 283, 08	5 189 034, 14
23	4 967 220, 46	5 188 976, 18
24	4 967 214, 73	5 188 982, 26
25	4 967 161, 19	5 188 931, 80

26	4 967 150, 07	5 188 920, 12
27	4 967 134, 35	5 188 936, 31
28	4 967 063, 03	5 188 888, 49
29	4 967 066, 81	5 188 884, 42
30	4 966 959, 73	5 188 810, 03
31	4 966 884, 41	5 188 746, 20
32	4 966 882, 62	5 188 744, 68
33	4 966 908, 34	5 188 718, 49
34	4 966 931, 43	5 188 694, 98
35	4 966 935, 56	5 188 698, 96
36	4 966 951, 45	5 188 682, 50
37	4 966 954, 19	5 188 679, 67
38	4 966 959, 61	5 188 685, 24
39	4 966 968, 32	5 188 676, 05
40	4 966 981, 53	5 188 662, 13
41	4 966 981, 73	5 188 661, 92
42	4 967 000, 00	5 188 643, 36
43	4 967 022, 96	5 188 619, 11
44	4 967 024, 43	5 188 620, 38
45	4 967 024, 76	5 188 620, 71
46	4 967 032, 27	5 188 612, 90
47	4 967 035, 38	5 188 609, 74
48	4 967 038, 76	5 188 605, 95
49	4 967 055, 75	5 188 586, 95
50	4 967 074, 70	5 188 567, 68
51	4 967 122, 37	5 188 526, 73
52	4 967 140, 63	5 188 543, 71
53	4 967 151, 76	5 188 531, 76
54	4 967 149, 61	5 188 529, 76
55	4 967 153, 85	5 188 525, 22
56	4 967 149, 41	5 188 521, 00
57	4 967 203, 11	5 188 463, 95
58	4 967 199, 43	5 188 460, 55
1	4 967 220, 01	5 188 442, 87

Основные показатели по проекту межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1	Территория межевания	кв.м.	9655
2	Площадь образуемого земельного участка путем перераспределения земельного участка 90:22:010310:13567 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	кв.м.	6642
3	Площадь образуемого земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	кв.м.	3839

Условные обозначения:

-  - устанавливаемая красная линия;
-  - красная линия, подлежащая отмене;
-  - граница земельного участка;
-  - обозначение образуемого земельного участка;
-  - существующие здания и сооружения, расположенные на образуемом участке;
-  - линии отступа от красных линий;
-  - существующий земельный участок;
-  - территория межевания;

Объекты инженерной инфраструктуры:

-  - ВЛ- 10кВ;
-  - сеть канализации;
-  - сеть водопровода;
-  - сеть газопровода

Условные обозначения:

-  - охранный зона газопровода;
-  - охранный зона водопровода;
-  - охранный зона канализации;
-  - охранный зона теплосетей;
-  - территория перераспределения

Основные характеристики участка:

Категория земель - земли населенного пункта

Территориальная зона - зона застройки среднетажными жилыми домами - Ж-3

Разрешенное использование - код 2.5. - среднетажная жилая застройка

Кадастровый квартала - 90:22:010310

Площадь образуемого земельного участка - 6642 кв.м.

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

15

14

13

12

11

1

Условные обозначения:

-  - устанавливаемая красная линия;
-  - красная линия, подлежащая отмене;
-  - граница земельного участка;
-  - обозначение образуемого земельного участка;
-  - существующие здания и сооружения, расположенные на образуемом участке;
-  - линии отступа от красных линий;
-  - существующий земельный участок;
-  - территория межевания

Объекты инженерной инфраструктуры:

-  - ВЛ- 10кВ;
-  - сеть канализации;
-  - сеть водопровода;
-  - сеть газопровода

Условные обозначения:

-  - охранный зона газопровода;
-  - охранный зона водопровода;
-  - охранный зона канализации;
-  - охранный зона теплосетей;
-  - охранный зона здания ТП 474

Основные характеристики участка:

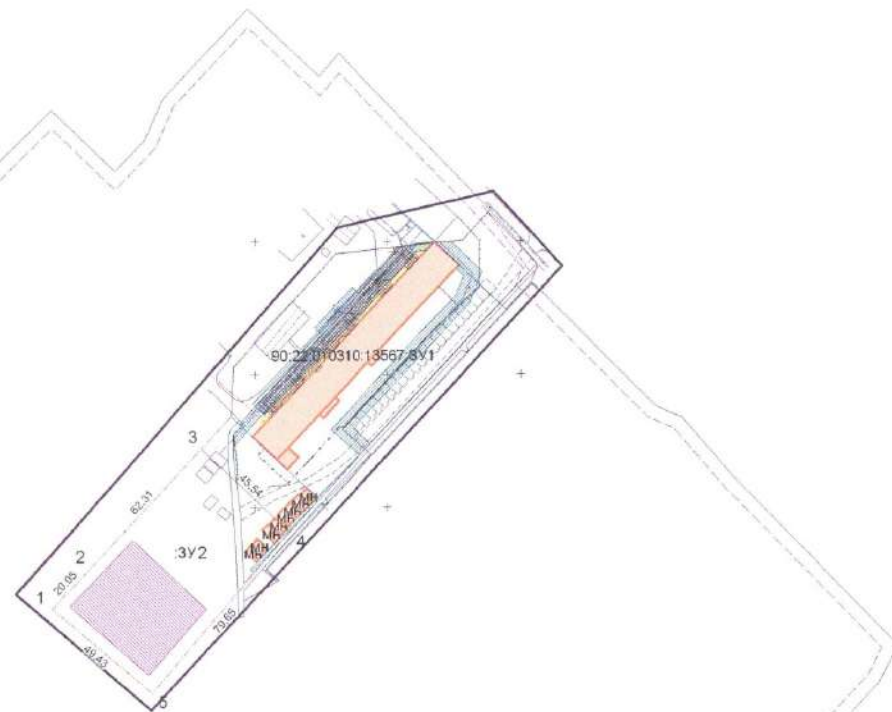
Категория земель - земли населенного пункта

Территориальная зона - зона застройки среднетажными жилыми домами - Ж-3

Разрешенное использование - код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования

Кадастровый квартала - 90:22:010310

Площадь образуемого земельного участка - 3839кв.м.



МАСШТАБ 1:1000

Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Дата	Проект межевания территории		
Инж. инженер	Хайреддинова З.Э.		2021	расположенной в районе ул. Залеская, Аральская, 60 лет Октября		
				Масштаб	Листов	Лист
				1:1000	1	1
				Четверть межевания территории 2		
				2021 г.		