

Свидетельство о допуске СРО-П-021-28082009 № П-1-16-1568

**Проект межевания территории
многоквартирного жилого дома
расположенного по адресу:
Республика Крым, г Симферополь, в районе ул. Промышленная, 23**

027.06.2018- ПМ

Заказчик:



Песня В. А.

Выполнил:



Майорова А. А.

ГАП:



Майорова А. А.

ИП Майорова А. А.
ОГРНИП: 315910200284858
ИНН:910203715887

Свидетельство о допуске СРО-П-021-28082009 № П-1-16-1568

Утверждено:

От _____ № _____

**Проект межевания территории
многоквартирного жилого дома
расположенного по адресу:
Республика Крым, г Симферополь, в районе ул. Промышленная, 23**

027.06.2018- ПМ

г. Симферополь - 2018 г.

Содержание

1. Основная часть проекта межевания территории	
1.1 Общие положения.....	3
1.2 Цель разработки проекта межевания.....	4
1.3 Исходные материалы используемые в проекте межевания.....	5
1.4 Опорно-межевая сеть на территории проектирования.....	5
1.5 Рекомендации по порядку установления границ на местности.....	5
1.6 Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом.....	5
1.7 Красные линии.....	8
1.8 Линии регулирования застройки.....	8
1.9 Зоны действия публичных сервитутов.....	8
2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
2.1 Охранные зоны объектов культурного наследия.....	9
2.2 Охранные зоны особо охраняемых природных территорий.....	9
2.3 Охранные зоны инженерных сетей электроснабжения	9
2.4 Охранные зоны инженерных сетей газоснабжения	10
2.5 Охранные зоны инженерных сетей водоснабжения и водоотведения.....	10
2.6 Охранные зоны инженерных слаботочных сетей связи	10
2.7 Обоснование невозможности дальнейшего развития сформированного земельного участка под многоквартирным жилым домом.....	10
3. Графическое приложение	
4. Исходные данные и приложения	

1. Основная часть проекта межевания территории.

1.1 Общие положения.

Проект межевания территории земельного участка, расположенного в районе ул. Промышленная, 23 в городе Симферополе, Республики Крым разработан на основании:

- Постановление Администрации города Симферополя Республики Крым № 1666 от 17 апреля 2018 г « О разрешении на разработку проекта межевания территории, расположенной в районе улицы Промышленная, 23 в городе Симферополе Республики Крым.

- Технического задания на разработку проекта межевания территории, расположенной в районе улицы Промышленная, 23 в городе Симферополе Республики Крым (Приложение к постановлению Администрации города Симферополя Республики Крым от 17.04.2018 №1666.

- Договора на разработку проекта межевания № А038.06.2018 от 27.06.2018.

При разработке использовались:

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.04 № 190-ФЗ.
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
3. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
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. Решение № 733 от 28.04.2016г. 42-я сессии I созыва Симферопольского городского совета Республики Крым об утверждении временных Правил землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.
9. «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утв. Приказом Минстрой РФ от 30.12.2016 № 1034/пр;
10. «СП 11-112-2001 Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-техническое мероприятие гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций градостроительной документации для территорий 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 городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенным 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.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

1.2 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 обслуживания 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. В соответствии с частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

5. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка для размещения многоквартирного дома.

1.3 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.

1.4 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».

1.5 Рекомендации по порядку установления границ на местности

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнять в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

1.6 Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом

В соответствии с частью 1.4 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Многоквартирный жилой дом расположенный по адресу: г. Симферополь, ул. Промышленная, 23 был введен в эксплуатацию 05.01.1995г. согласно Решения Исполнительного комитета Симферопольского городского Совета народных депутатов Республики Крым № 2009 на основании Акта государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта.

Согласно пункта 5 статьи 41 Градостроительного кодекса РФ инженерные изыскания (инженерно-геодезические изыскания, инженерно-геологические изыскания, инженерно-гидрометеорологические изыскания и инженерно-экологические изыскания) при разработке проекта межевания не выполнялись, т.к. к данной территории не предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию и после формирования земельного участка под многоквартирным жилым домом, на данной территории не планируется размещение новых объектов капитального строительства и внесение каких либо изменений в отношении установленных красных линий, в целях предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного Кодекса, то есть для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Проектом предусматривается формирование земельного участка, занятого данным многоквартирным жилым домом.

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.

Земельный участок сформирован в границах кадастрового квартала 90:22:010227, относится к категории земель – земли населенных пунктов, имеет вид разрешенного использования – код 2.5. среднеэтажная жилая застройка и соответствует территориальной зоне - «Ж-3», в соответствии с временными Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, утвержденными Решением № 733 от 28.04.2016г. 42-я сессии I созыва Симферопольского городского совета Республики Крым.

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.

Настоящим проектом межевания территории предусматривается формирование земельного участка по адресу: в районе ул. Промышленная, 23 в городе Симферополе, Республики Крым.

Согласно СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» (утверждены приказом Минземстроя РФ от 26 августа 1998 г. N 59), нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S_k \times Y_{з.д} = S_{норм.к}$$

$$6\,004,2 \times 1,31 = 7\,865,5$$

где: $S_k = 6\,004,2$ м² - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме;

$Y_{з.д} = 1,31$ - удельный показатель земельной доли для 5-ти этажного здания 1996г. строительства;

$S_{норм.к} = 7\,865,5$ м² - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме.

Учитывая вычисленную нормативную площадь земельного участка в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» и с учетом сложившихся планировочных ограничений, был запроектирован отдельный образуемый земельный участок площадью 4 888 кв.м.

Согласно СП 42.13330.2016 коэффициент застройки земельного участка рассчитывается по формуле: $S_{зан. под здан.} / S_{зем. уч.} = K_{застр.}$

$$2\,065 / 4\,888 = 0,42$$

где: $S_{зан. под здан.} = 2\,065$ м² - площадь занятая под зданиями и сооружениями;

$S_{зем. уч.} = 4\,888$ м² - площадь земельного участка;

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границах кадастрового квартала 90:22:010227, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданного Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым № 90/ИСХ/2018-010227 от 10.06.2018 г.

Ведомость координат поворотных точек границ земельного участка

№	X	Y	Длина	Угол
н1	4 967 769,24	5 192 861,89	48,11	078°55'34"
н2	4 967 778,48	5 192 909,09	3,82	115°25'29"
н3	4 967 776,84	5 192 912,55	3,24	142°31'43"
н4	4 967 774,27	5 192 914,52	37,35	166°20'22"
н5	4 967 737,98	5 192 923,34	6,72	165°41'41"
н6	4 967 731,47	5 192 925,00	7,82	096°58'46"
н7	4 967 730,52	5 192 932,76	4,96	090°41'35"
н8	4 967 730,46	5 192 937,72	1,74	082°23'01"
н9	4 967 730,69	5 192 939,44	32,99	165°53'47"
н10	4 967 698,69	5 192 947,48	14,49	264°36'57"
н11	4 967 697,33	5 192 933,05	51,96	264°28'41"

н12	4 967 692,33	5 192 881,33	3,45	338°24'52"
н13	4 967 695,54	5 192 880,06	3,82	263°13'44"
н14	4 967 695,08	5 192 876,27	75,26	348°48'50"
н15	4 967 768,92	5 192 861,67	0,39	034°30'31"

Система координат: СК 1963 г.

Основные характеристики участка

Обозначение на чертеже	:ЗУ1
Номер кадастрового квартала	90:22:010227
Адрес участка	Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Промышленная, 23
Площадь участка	4888 м ²
Разрешенное использование	Код 2.5 среднеэтажная жилая застройка
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж - 3

1.7 Красные линии

Красные линии приняты согласно «Проект планировки улично-дорожной сети территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь».

1.8 Линии регулирования застройки

Линии регулирования застройки - линии, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений, которые приняты в соответствии с Временными Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ (город Симферополь). Линии регулирования застройки отображены на чертеже межевания территории.

1.9 Зоны действия публичных сервитутов

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта проектирования публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

Обременениями в границах проектирования являются охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры.



不



天

90:22:010227

371

312,8

ул. Пром

371

314,

Bipes 2

Bipes 3

312,79

313,76

308.1

ул. Промышленная

312,8

Бипер 1

~~H2~~

1

[illegible]

—

312

