



ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»
Общество с ограниченной ответственностью

394087, г. Воронеж, ул. Ушинского, д. 4 а
Тел: (473)224-71-90, факс (473) 234-04-29
E-mail: mail@geozemstroy.vrn.ru

**Инв. №
Экз.**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом,
расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Генерала
Захарова, д.9 корп. 1.**

Директор ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»

Начальник отдела кадастровых и
топогеодезических работ

Исполнитель



Прилепин В.А.

Мишустина Е.А.

Синюкова С.М.

**г. Воронеж
2019 год**

Оглавление

Основная часть	
1. Общие данные.....	3
2. Градостроительные нормы и правила.....	4
3. Объекты культурного наследия.....	7
4. Особо охраняемые природные территории.....	8
5. Зоны с особыми условиями использования территорий.....	9
6. Структура территории, образуемой в результате межевания.....	9
7. Координатное описание образуемого земельного участка.....	11
8. Чертеж межевания территории.....	12
Материалы по обоснованию.....	13
Приложение	14

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Общие данные

Проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Генерала Захарова, д.9 корп. 1, разработан на основании технического задания к муниципальному контракту № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г на разработку документации по межеванию территории, Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №2802 от 31.05.2019г «О разрешении на разработку проектов межевания территории под многоквартирными жилыми домами», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым № 2425 от 08.05.2019г «О внесении изменений в постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, Временных правил землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, а также в соответствии со следующими основными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Крым:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Лесной кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;

-СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

-Закон Республики Крым от 21.08.2014 №54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым»;

-Закон Республики Крым от 16.01.2015 №67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым»;

-Закон Республики Крым от 31.07.2014 №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым»;

-Закон Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым»;

-Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

-Распоряжение Правительства РФ от 17.10.2015 №2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения»

-Закон Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым»;

-Постановление Совета министров Республики Крым от 20.12.2016 N 627 "Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия"

- Постановление Совета министров Республики Крым от 24 января 2017 года № 17 «Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия»

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию.

Данный том содержит текстовый материал основной утверждаемой части проекта планировки территории.

2. Градостроительные нормы и правила

Проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Генерала Захарова, д.9 корп. 1, подготовлен на основании технического задания к муниципальному контракту № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г на разработку документации по межеванию территории и постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №2802 от 31.05.2019г «О разрешении на разработку проектов межевания территории под многоквартирными жилыми домами», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №

2425 от 08.05.2019г «О внесении изменений в постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым».

Согласно статье 11.3 Земельного кодекса РФ образование земельных участков 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.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

В соответствии с ч. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ 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.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной Правилами землепользования и застройки городского округа территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Цель выполнения проекта межевания территории – определение местоположения границ образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Генерала Захарова, д.9 корп. 1.

Площадь образуемого земельного участка составляет 1538 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территориальная зона: Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2). (Рис. 1)

Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов средней этажности и блокированных жилых домов высотой до четырех этажей.

В зонах застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также стоянок, гаражей, площадок для временной парковки автотранспорта, объектов социального, коммунально-бытового назначения, линейных и иных объектов.

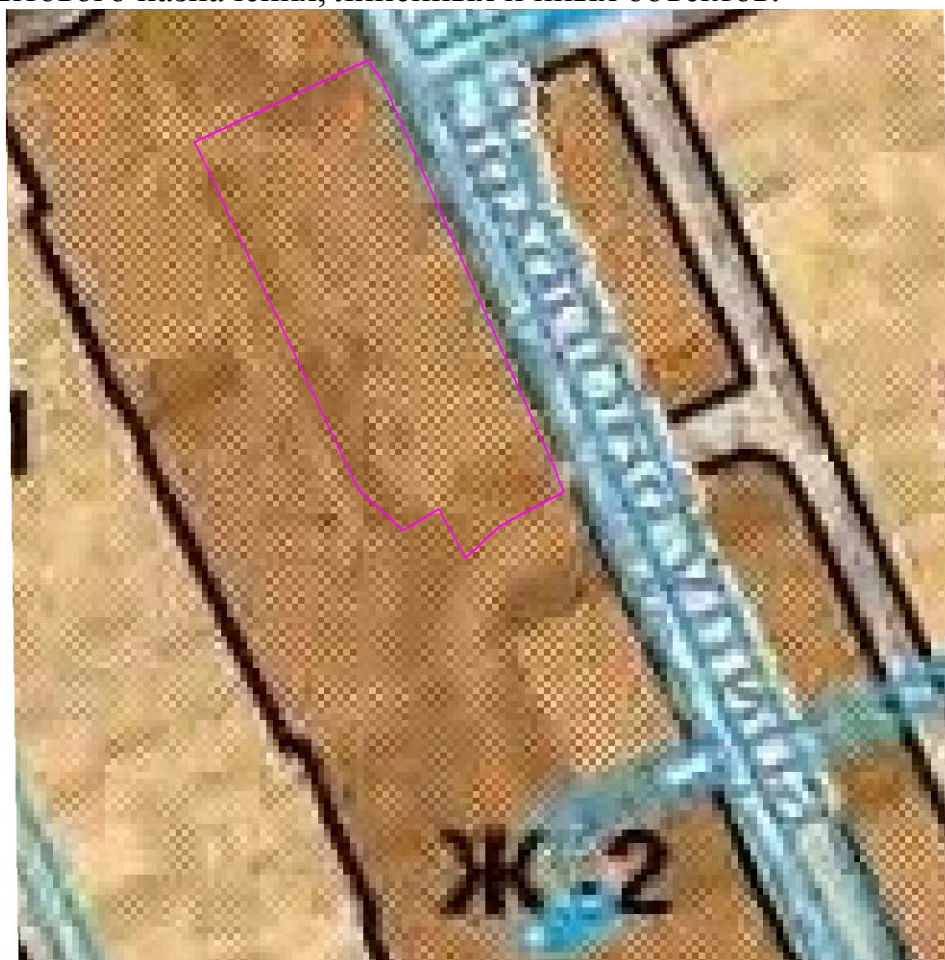


Рис. 1. Схема расположения проектируемого земельного участка относительно территориальных зон.

В отношении рассматриваемой территории постановлением администрации города Симферополь Республики Крым «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории Улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь» от 02.11.2017 №4056, утвержден проект планировки территории, которым установлены красные линии.

Красные линии в соответствии с п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ представляют собой обозначение существующих и планируемых территориальных границ двух категорий:

- границ территорий общего пользования (площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);
- границ земельных участков, на которых расположены линейные объекты (линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения).

3. Объекты культурного наследия

В соответствии со ст.3 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия регулируются Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым» и Федеральным законом от 12.02.2015 № 9-ФЗ «Об особенностях правового регулирования отношений в области культуры и туризма в связи с принятием в Российскую Федерацию Республики Крым и образованием в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя», Распоряжение Правительства Российской Федерации от 17.10.2015 № 2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения». Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), на территории Российской Федерации представляют собой уникальную ценность для историко-культурного наследия России и мирового культурного наследия в целом.

В соответствии со п. 2.4 Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, Распоряжение Правительства РФ от 17.10.2015 N 2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия,

расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения», Закона Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым», Постановления Совета министров Республики Крым от 20.12.2016 N 627 "Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия", Постановления Совета министров Республики Крым от 24 января 2017 года № 17 «Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия» объекты культурного наследия, а также на основании письма Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым №01-03/4401 от 10.06.2019г., на территории формируемого земельного участка, отсутствуют.

4. Особо охраняемые природные территории

В соответствии с Законом Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым» особо охраняемые природные территории (далее - ООПТ) - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, изъятые решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования, и для которых установлен режим особой охраны.

Особо охраняемые природные территории предназначены для сохранения типичных и уникальных природных комплексов и ландшафтов, биологического разнообразия животного и растительного мира, охраны объектов природного и культурного наследия, а также для сохранения благоприятной окружающей среды и необходимых условий для жизнедеятельности населения. Создание и сохранение особо охраняемых природных территорий являются наиболее эффективной формой поддержания экологического баланса и природоохранной деятельности.

Отношения в области организации, охраны и использования ООПТ регулируются Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и Законом Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым».

В соответствии с п.2.3 Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, на основании Письма Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым №7867/1 от 21.04.2019г., а так же согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, в границах образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Генерала Захарова, д.9 корп. 1, особо охраняемые природные территорий отсутствуют.

5. Зоны с особыми условиями использования территорий

В соответствии с ч.4 ст.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004г. зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Генерала Захарова, д.9 корп. 1 согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, зоны с особыми условиями использования территорий отсутствуют.

6. Структура территории, образуемой в результате межевания

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка из земель муниципальной собственности площадью 1538 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Генерала Захарова, д.9 корп. 1.

Категория земель – земли населенных пунктов.

В соответствии с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым» на рассматриваемом участке устанавливается территориальная зона – Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2).

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается, в соответствии с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым», как «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», что соответствует виду разрешенного использования Приказа минэкономразвития №540 от 01.09.2014г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Нормативный размер земельного участка, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений на удельный показатель земельной доли. Общая площадь жилых помещений – 720 кв.м., год постройки – 1958г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 2045 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 720 \times 2,84 = 2045 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 1538 кв.м., что меньше нормативной площади на 505 кв.м.

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.

Границы земельного участка, планируемого для предоставления собственникам существующего многоквартирного жилого дома, в проекте межевания определены с учетом включения в состав формируемого земельного участка, территории под зданием, проездом, пешеходными подходами к зданию, а также территорий открытых площадок для временного хранения автомобилей, придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей, хозяйственных площадок, спортивных площадок, либо включения территорий, свободных от застройки и пригодных для организации объектов благоустройства придомовой территории (при наличии вышеперечисленных объектов на земельном участке).

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.

Таб.1. Основные характеристики образуемого земельного участка

Условный номер	90:22:010303:3У1
Площадь	1538 кв.м
Способ образования земельного участка	из земель муниципальной собственности
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенного использование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка



ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»
Общество с ограниченной ответственностью

394087, г. Воронеж, ул. Ушинского, д. 4 а
Тел: (473)224-71-90, факс (473) 234-04-29
E-mail: mail@geozemstroy.vrn.ru

Инв. №
Экз.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом,
расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Дорожная,
д.9.

Директор ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»

Начальник отдела кадастровых и
топогеодезических работ

Исполнитель



Прилепин В.А.

Мишустина Е.А.

Синюкова С.М.

г. Воронеж
2019 год

Оглавление

Основная часть	
1. Общие данные.....	3
2. Градостроительные нормы и правила.....	4
3. Объекты культурного наследия.....	7
4. Особо охраняемые природные территории.....	8
5. Зоны с особыми условиями использования территорий.....	9
6. Структура территории, образуемой в результате межевания.....	9
7. Координатное описание образуемого земельного участка.....	11
8. Чертеж межевания территории.....	12
Материалы по обоснованию.....	13
Приложение	14

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Общие данные

Проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Дорожная, д.9, разработан на основании технического задания к муниципальному контракту № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г на разработку документации по межеванию территории, Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №2802 от 31.05.2019г «О разрешении на разработку проектов межевания территории под многоквартирными жилыми домами», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым № 2425 от 08.05.2019г «О внесении изменений в постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, Временных правил землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, а также в соответствии со следующими основными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Крым:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Лесной кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;

-СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

-Закон Республики Крым от 21.08.2014 №54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым»;

-Закон Республики Крым от 16.01.2015 №67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым»;

-Закон Республики Крым от 31.07.2014 №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым»;

-Закон Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым»;

-Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

-Распоряжение Правительства РФ от 17.10.2015 №2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения»

-Закон Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым»;

-Постановление Совета министров Республики Крым от 20.12.2016 N 627 "Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия"

- Постановление Совета министров Республики Крым от 24 января 2017 года № 17 «Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия»

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию.

Данный том содержит текстовый материал основной утверждаемой части проекта планировки территории.

2. Градостроительные нормы и правила

Проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Дорожная, д.9, подготовлен на основании технического задания к муниципальному контракту № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г на разработку документации по межеванию территории и постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №2802 от 31.05.2019г «О разрешении на разработку проектов межевания территории под многоквартирными жилыми домами», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым № 2425 от

08.05.2019г «О внесении изменений в постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым».

Согласно статье 11.3 Земельного кодекса РФ образование земельных участков 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.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

В соответствии с ч. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ 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.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной Правилами землепользования и застройки городского округа территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Цель выполнения проекта межевания территории – определение местоположения границ образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Дорожная, д.9.

Площадь образуемого земельного участка составляет 1917 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территориальная зона: Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3). (Рис. 1)

Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов средней этажности высотой не выше восьми надземных этажей.

В зонах застройки среднеэтажными жилыми домами допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха и иных объектов.



Рис. 1. Схема расположения проектируемого земельного участка относительно территориальных зон.

В отношении рассматриваемой территории постановлением администрации города Симферополь Республики Крым «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории Улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь» от 02.11.2017 №4056, утвержден проект планировки территории, которым установлены красные линии.

Красные линии в соответствии с п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ представляют собой обозначение существующих и планируемых территориальных границ двух категорий:

- границ территорий общего пользования (площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);
- границ земельных участков, на которых расположены линейные объекты (линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения),

трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения).

3. Объекты культурного наследия

В соответствии со ст.3 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия регулируются Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым» и Федеральным законом от 12.02.2015 № 9-ФЗ «Об особенностях правового регулирования отношений в области культуры и туризма в связи с принятием в Российскую Федерацию Республики Крым и образованием в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя», Распоряжение Правительства Российской Федерации от 17.10.2015 № 2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения». Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), на территории Российской Федерации представляют собой уникальную ценность для историко-культурного наследия России и мирового культурного наследия в целом.

В соответствии со п. 2.4 Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, Распоряжение Правительства РФ от 17.10.2015 N 2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения», Закона Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым», Постановления Совета министров Республики Крым от 20.12.2016 N 627 "Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия", Постановления Совета министров Республики Крым от 24 января 2017 года № 17

«Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия» объекты культурного наследия, а также на основании письма Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым №01-03/4401 от 10.06.2019г., на территории формируемого земельного участка, отсутствуют.

4. Особо охраняемые природные территории

В соответствии с Законом Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым» особо охраняемые природные территории (далее - ООПТ) - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, изъятые решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования, и для которых установлен режим особой охраны.

Особо охраняемые природные территории предназначены для сохранения типичных и уникальных природных комплексов и ландшафтов, биологического разнообразия животного и растительного мира, охраны объектов природного и культурного наследия, а также для сохранения благоприятной окружающей среды и необходимых условий для жизнедеятельности населения. Создание и сохранение особо охраняемых природных территорий являются наиболее эффективной формой поддержания экологического баланса и природоохранной деятельности.

Отношения в области организации, охраны и использования ООПТ регулируются Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и Законом Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым».

В соответствии с п.2.3 Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, на основании Письма Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым №7867/1 от 21.04.2019г., а так же согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, в границах образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Дорожная, д.9, особо охраняемые природные территорий отсутствуют.

5. Зоны с особыми условиями использования территорий

В соответствии с ч.4 ст.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004г. зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и

хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Дорожная, д.9 согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, зоны с особыми условиями использования территорий отсутствуют.

6. Структура территории, образуемой в результате межевания

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка из земель муниципальной собственности площадью 1917 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Дорожная, д.9.

Категория земель – земли населенных пунктов.

В соответствии с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым» на рассматриваемом участке устанавливается территориальная зона – Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3).

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается, в соответствии с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым», как «Среднеэтажная жилая застройка», что соответствует виду разрешенного использования Приказа минэкономразвития №540 от 01.09.2014г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Нормативный размер земельного участка, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений на удельный показатель земельной доли. Общая площадь жилых помещений – 3202.3 кв.м., год постройки – 1973г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 4867 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 3202.3 \times 1,52 = 4867 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 1917 кв.м., что меньше нормативной площади на 2950 кв.м.

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.

Границы земельного участка, планируемого для предоставления собственникам существующего многоквартирного жилого дома, в проекте

межевания определены с учетом включения в состав формируемого земельного участка, территории под зданием, проездом, пешеходными подходами к зданию, а также территорий открытых площадок для временного хранения автомобилей, придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей, хозяйственных площадок, спортивных площадок, либо включения территорий, свободных от застройки и пригодных для организации объектов благоустройства придомовой территории (при наличии вышеперечисленных объектов на земельном участке).

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.

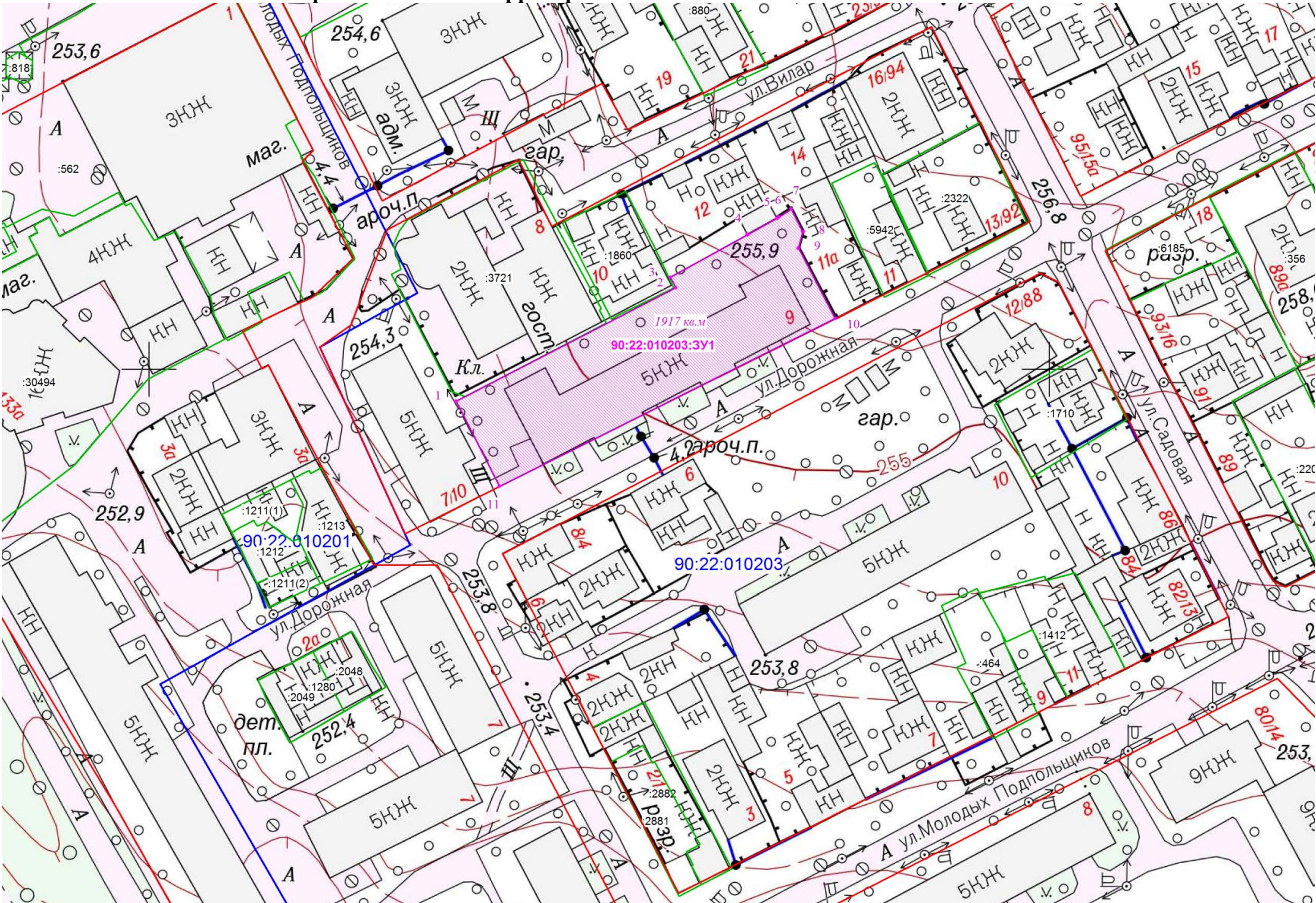
Таб.1. Основные характеристики образуемого земельного участка

Условный номер	90:22:010203:3У1
Площадь	1917 кв.м
Способ образования земельного участка	из земель муниципальной собственности
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенного использование	Среднеэтажная жилая застройка

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Дорожная, д.9

Чертеж межевания территории



- Условные обозначения:
- Граница образуемого земельного участка
 - Поворотная точка границ образуемого земельного участка
 - Граница кадастрового квартала
 - 90:22:010312 - Номер кадастрового квартала
 - Красные линии
 - Границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН

						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г			
						Республика Крым, г. Симферополь, ул. Дорожная, д.9.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	1	1
Директор		Прилепин В.А.				Чертеж межевания территории М 1:1000	ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» г. Воронеж		
Нач. отдела		Мишустина Е.А.							
Исполнитель		Синюкова С.М.							



ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»
Общество с ограниченной ответственностью

394087, г. Воронеж, ул. Ушинского, д. 4 а
Тел: (473)224-71-90, факс (473) 234-04-29
E-mail: mail@geozemstroy.vrn.ru

Инв. №
Экз.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом,
расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул.
Жуковского, д.20.

Директор ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»

Начальник отдела кадастровых и
топогеодезических работ

Исполнитель



Прилепин В.А.

Мишустина Е.А.

Синюкова С.М.

г. Воронеж
2019 год

Оглавление

Основная часть	
1. Общие данные.....	3
2. Градостроительные нормы и правила.....	4
3. Объекты культурного наследия.....	7
4. Особо охраняемые природные территории.....	8
5. Зоны с особыми условиями использования территорий.....	9
6. Структура территории, образуемой в результате межевания.....	9
7. Координатное описание образуемого земельного участка.....	11
8. Чертеж межевания территории.....	12
Материалы по обоснованию.....	13
Приложение	14

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Общие данные

Проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жуковского, д.20, разработан на основании технического задания к муниципальному контракту № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г на разработку документации по межеванию территории, Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №2802 от 31.05.2019г «О разрешении на разработку проектов межевания территории под многоквартирными жилыми домами», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым № 2425 от 08.05.2019г «О внесении изменений в постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, Временных правил землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, а также в соответствии со следующими основными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Крым:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Лесной кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;

-СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

-Закон Республики Крым от 21.08.2014 №54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым»;

-Закон Республики Крым от 16.01.2015 №67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым»;

-Закон Республики Крым от 31.07.2014 №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым»;

-Закон Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым»;

-Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

-Распоряжение Правительства РФ от 17.10.2015 №2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения»

-Закон Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым»;

-Постановление Совета министров Республики Крым от 20.12.2016 N 627 "Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия"

- Постановление Совета министров Республики Крым от 24 января 2017 года № 17 «Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия»

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию.

Данный том содержит текстовый материал основной утверждаемой части проекта планировки территории.

2. Градостроительные нормы и правила

Проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жуковского, д.20, подготовлен на основании технического задания к муниципальному контракту № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г на разработку документации по межеванию территории и постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №2802 от 31.05.2019г «О разрешении на разработку проектов межевания территории под многоквартирными жилыми домами», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №

2425 от 08.05.2019г «О внесении изменений в постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым».

Согласно статье 11.3 Земельного кодекса РФ образование земельных участков 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.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

В соответствии с ч. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ 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.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной Правилами землепользования и застройки городского округа территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Цель выполнения проекта межевания территории – определение местоположения границ образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жуковского, д.20.

Площадь образуемого земельного участка составляет 5342 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территориальная зона: Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3). (Рис. 1)

Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов средней этажности высотой не выше восьми надземных этажей.

В зонах застройки среднеэтажными жилыми домами допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха и иных объектов.



Рис. 1. Схема расположения проектируемого земельного участка относительно территориальных зон.

В отношении рассматриваемой территории постановлением администрации города Симферополь Республики Крым «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории Улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь» от 02.11.2017 №4056, утвержден проект планировки территории, которым установлены красные линии.

Красные линии в соответствии с п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ представляют собой обозначение существующих и планируемых территориальных границ двух категорий:

- границ территорий общего пользования (площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);
- границ земельных участков, на которых расположены линейные объекты (линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения),

трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения).

3. Объекты культурного наследия

В соответствии со ст.3 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия регулируются Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым» и Федеральным законом от 12.02.2015 № 9-ФЗ «Об особенностях правового регулирования отношений в области культуры и туризма в связи с принятием в Российскую Федерацию Республики Крым и образованием в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя», Распоряжение Правительства Российской Федерации от 17.10.2015 № 2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения». Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), на территории Российской Федерации представляют собой уникальную ценность для историко-культурного наследия России и мирового культурного наследия в целом.

В соответствии со п. 2.4 Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, Распоряжение Правительства РФ от 17.10.2015 N 2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения», Закона Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым», Постановления Совета министров Республики Крым от 20.12.2016 N 627 "Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия", Постановления Совета министров Республики Крым от 24 января 2017 года № 17

«Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия» объекты культурного наследия, а также на основании письма Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым №01-03/4401 от 10.06.2019г., на территории формируемого земельного участка, отсутствуют.

4. Особо охраняемые природные территории

В соответствии с Законом Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым» особо охраняемые природные территории (далее - ООПТ) - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, изъятые решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования, и для которых установлен режим особой охраны.

Особо охраняемые природные территории предназначены для сохранения типичных и уникальных природных комплексов и ландшафтов, биологического разнообразия животного и растительного мира, охраны объектов природного и культурного наследия, а также для сохранения благоприятной окружающей среды и необходимых условий для жизнедеятельности населения. Создание и сохранение особо охраняемых природных территорий являются наиболее эффективной формой поддержания экологического баланса и природоохранной деятельности.

Отношения в области организации, охраны и использования ООПТ регулируются Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и Законом Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым».

В соответствии с п.2.3 Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, на основании Письма Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым №7867/1 от 21.04.2019г., а так же согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, в границах образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жуковского, д.20, особо охраняемые природные территорий отсутствуют.

5. Зоны с особыми условиями использования территорий

В соответствии с ч.4 ст.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004г. зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и

хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Так же формируемый земельный участок входит в границы защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения "Здание женской казенной гимназии" (1899 год), с реестровым номером 90.22.2.168. В соответствии с требованиями статьи 34.1 федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", в границах защитной зоны в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

6. Структура территории, образуемой в результате межевания

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка из земель муниципальной собственности площадью 5342 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жуковского, д.20.

Категория земель – земли населенных пунктов.

В соответствии с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым» на рассматриваемом участке устанавливается территориальная зона – Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3)

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается, в соответствии с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым», как «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», что соответствует виду разрешенного использования Приказа минэкономразвития №540 от 01.09.2014г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Нормативный размер земельного участка, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений на удельный показатель земельной доли. Общая площадь жилых помещений – 3985.5 кв.м., год постройки – 1937г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 6257 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 3985.5 \cdot 1,57 = 6257 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 5342 кв.м., что меньше нормативной площади на 915 кв.м.

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.

Границы земельного участка, планируемого для предоставления собственникам существующего многоквартирного жилого дома, в проекте межевания определены с учетом включения в состав формируемого земельного участка, территории под зданием, проездом, пешеходными подходами к зданию, а также территорий открытых площадок для временного хранения автомобилей, придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей, хозяйственных площадок, спортивных площадок, либо включения территорий, свободных от застройки и пригодных для организации объектов благоустройства придомовой территории (при наличии вышеперечисленных объектов на земельном участке).

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.

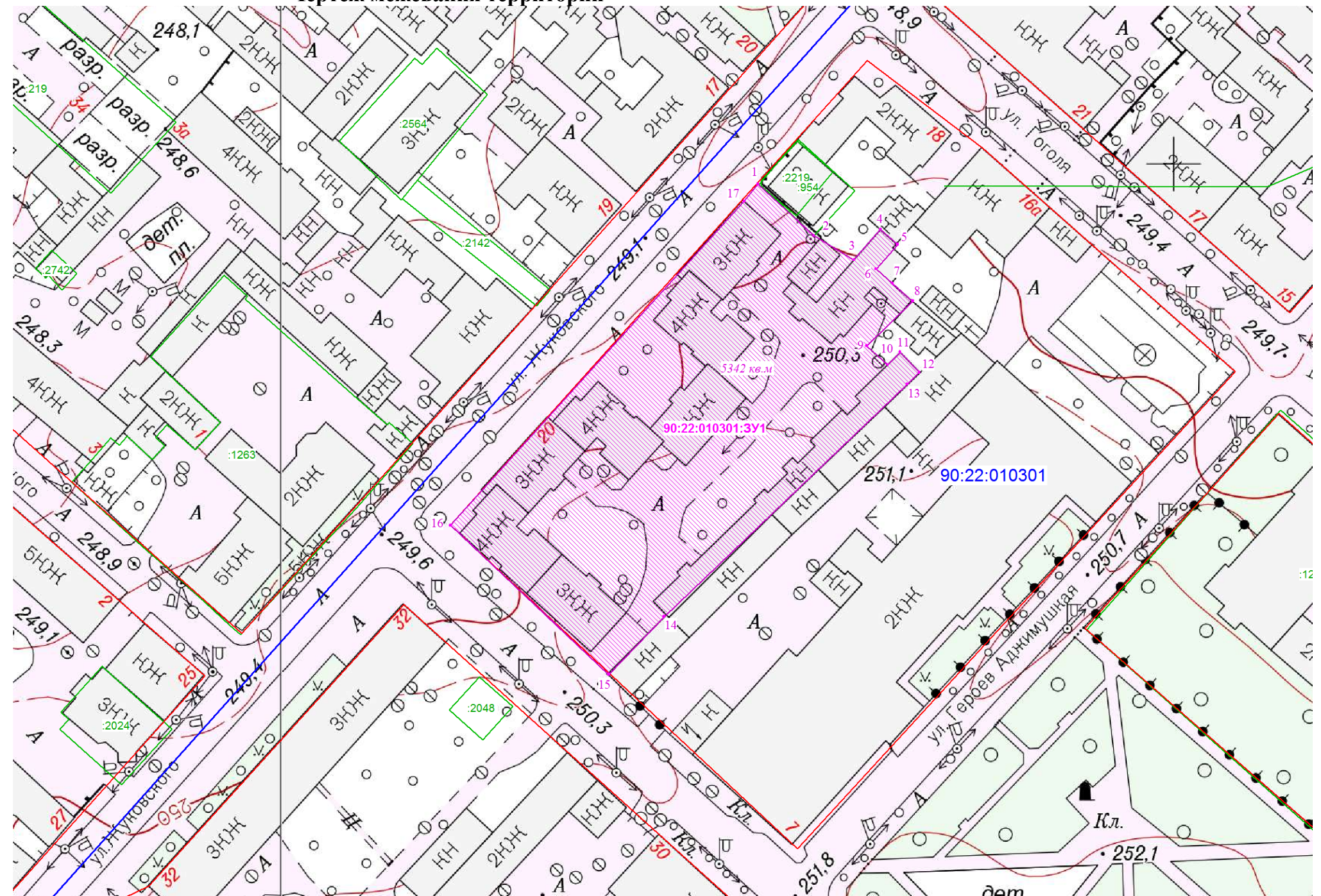
Таб.1. Основные характеристики образуемого земельного участка

Условный номер	90:22:010301:3У1
Площадь	5342 кв.м
Способ образования земельного участка	из земель муниципальной собственности
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жуковского, д.20

Чертеж межевания территории



Условные обозначения:

- Граница образуемого земельного участка
- 1 - Поворотная точка границ образуемого земельного участка
- Граница кадастрового квартала
- 90:22:010312 - Номер кадастрового квартала
- Красные линии
- Границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН

						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г			
						Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жуковского, д.20.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
Директор		Прилепин В.А.				Чертеж межевания территории М 1:1000	ПМ	1	1
Нач. отдела		Мишустина Е.А.							
Исполнитель		Синюкова С.М.							
						ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» г. Воронеж			



ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»
Общество с ограниченной ответственностью

394087, г. Воронеж, ул. Ушинского, д. 4 а
Тел: (473)224-71-90, факс (473) 234-04-29
E-mail: mail@geozemstroy.vrn.ru

Инв. №
Экз.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом,
расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Зубцова/ул.
Ларионова, д.2/18.

Директор ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»

Начальник отдела кадастровых и
топогеодезических работ

Исполнитель



Прилепин В.А.

Мишустина Е.А.

Синюкова С.М.

г. Воронеж
2019 год

Оглавление

Основная часть	
1. Общие данные.....	3
2. Градостроительные нормы и правила.....	4
3. Объекты культурного наследия.....	7
4. Особо охраняемые природные территории.....	8
5. Зоны с особыми условиями использования территорий.....	9
6. Структура территории, образуемой в результате межевания.....	9
7. Координатное описание образуемого земельного участка.....	11
8. Чертеж межевания территории.....	12
Материалы по обоснованию.....	13
Приложение	14

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Общие данные

Проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Зубцова/ул. Ларионова, д.2/18, разработан на основании технического задания к муниципальному контракту № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г на разработку документации по межеванию территории, Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №2802 от 31.05.2019г «О разрешении на разработку проектов межевания территории под многоквартирными жилыми домами», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым № 2425 от 08.05.2019г «О внесении изменений в постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, Временных правил землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, а также в соответствии со следующими основными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Крым:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Лесной кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;

-СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

-Закон Республики Крым от 21.08.2014 №54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым»;

-Закон Республики Крым от 16.01.2015 №67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым»;

-Закон Республики Крым от 31.07.2014 №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым»;

-Закон Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым»;

-Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

-Распоряжение Правительства РФ от 17.10.2015 №2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения»

-Закон Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым»;

-Постановление Совета министров Республики Крым от 20.12.2016 N 627 "Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия"

- Постановление Совета министров Республики Крым от 24 января 2017 года № 17 «Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия»

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию.

Данный том содержит текстовый материал основной утверждаемой части проекта планировки территории.

2. Градостроительные нормы и правила

Проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Зубцова/ул. Ларионова, д.2/18, подготовлен на основании технического задания к муниципальному контракту № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г на разработку документации по межеванию территории и постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №2802 от 31.05.2019г «О разрешении на разработку проектов межевания территории под многоквартирными жилыми домами», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №

2425 от 08.05.2019г «О внесении изменений в постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым».

Согласно статье 11.3 Земельного кодекса РФ образование земельных участков 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.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

В соответствии с ч. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ 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.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной Правилами землепользования и застройки городского округа территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Цель выполнения проекта межевания территории – определение местоположения границ образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Зубцова/ул. Ларионова, д.2/18.

Площадь образуемого земельного участка составляет 1432 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территориальная зона: Зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1). (Рис. 1)

Зоны застройки индивидуальными жилыми домами включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения индивидуальных жилых домов с земельными участками.

В зонах застройки индивидуальными жилыми домами допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также гаражей, площадок для временной парковки автотранспорта, объектов социального, коммунально-бытового назначения, линейных и иных объектов.



Рис. 1. Схема расположения проектируемого земельного участка относительно территориальных зон.

В отношении рассматриваемой территории постановлением администрации города Симферополь Республики Крым «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории Улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь» от 02.11.2017 №4056, утвержден проект планировки территории, которым установлены красные линии.

Красные линии в соответствии с п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ представляют собой обозначение существующих и планируемых территориальных границ двух категорий:

- границ территорий общего пользования (площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);
- границ земельных участков, на которых расположены линейные объекты (линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения),

трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения).

3. Объекты культурного наследия

В соответствии со ст.3 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия регулируются Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым» и Федеральным законом от 12.02.2015 № 9-ФЗ «Об особенностях правового регулирования отношений в области культуры и туризма в связи с принятием в Российскую Федерацию Республики Крым и образованием в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя», Распоряжение Правительства Российской Федерации от 17.10.2015 № 2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения». Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), на территории Российской Федерации представляют собой уникальную ценность для историко-культурного наследия России и мирового культурного наследия в целом.

В соответствии со п. 2.4 Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, Распоряжение Правительства РФ от 17.10.2015 N 2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения», Закона Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым», Постановления Совета министров Республики Крым от 20.12.2016 N 627 "Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия", Постановления Совета министров Республики Крым от 24 января 2017 года № 17

«Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия» объекты культурного наследия, а также на основании письма Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым №01-03/4401 от 10.06.2019г., на территории формируемого земельного участка, отсутствуют.

4. Особо охраняемые природные территории

В соответствии с Законом Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым» особо охраняемые природные территории (далее - ООПТ) - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, изъятые решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования, и для которых установлен режим особой охраны.

Особо охраняемые природные территории предназначены для сохранения типичных и уникальных природных комплексов и ландшафтов, биологического разнообразия животного и растительного мира, охраны объектов природного и культурного наследия, а также для сохранения благоприятной окружающей среды и необходимых условий для жизнедеятельности населения. Создание и сохранение особо охраняемых природных территорий являются наиболее эффективной формой поддержания экологического баланса и природоохранной деятельности.

Отношения в области организации, охраны и использования ООПТ регулируются Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и Законом Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым».

В соответствии с п.2.3 Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, на основании Письма Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым №7867/1 от 21.04.2019г., а так же согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, в границах образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Зубцова/ул. Ларионова, д.2/18, особо охраняемые природные территорий отсутствуют.

5. Зоны с особыми условиями использования территорий

В соответствии с ч.4 ст.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004г. зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны

затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Так же формируемый земельный участок входит в границы зона с особыми условиями использования территории (охранная зона): ВЛ-110 кВ Восточная - Северная с отп на Завокзальную, с реестровым номером 90.22.2.85, зона с особыми условиями использования территории (охранная зона): ВЛ-110 кВ СТЭЦ - Северная с отп на Завокзальную, с реестровым номером 90.00.2.55.

Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, на территории формируемого земельного участка располагается сооружение с кадастровым номером 90:22:010102:1987. В соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», для данного сооружения предусмотрена охранная зона (зоны минимальных расстояний).

6. Структура территории, образуемой в результате межевания

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка из земель муниципальной собственности площадью 1432 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Зубцова/ул. Ларионова, д.2/18.

Категория земель – земли населенных пунктов.

В соответствии с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым» на рассматриваемом участке устанавливается территориальная зона – Зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается, в соответствии с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым», как «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», что соответствует виду разрешенного использования Приказа минэкономразвития №540 от 01.09.2014г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Нормативный размер земельного участка, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений на удельный показатель земельной доли. Общая площадь жилых помещений – 900 кв.м., год постройки – 1957г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 1800 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 900 \cdot 2 = 1800 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 1432 кв.м., что меньше нормативной площади на 368 кв.м.

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.

Границы земельного участка, планируемого для предоставления собственникам существующего многоквартирного жилого дома, в проекте межевания определены с учетом включения в состав формируемого земельного участка, территории под зданием, проездом, пешеходными подходами к зданию, а также территорий открытых площадок для временного хранения автомобилей, придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей, хозяйственных площадок, спортивных площадок, либо включения территорий, свободных от застройки и пригодных для организации объектов благоустройства придомовой территории (при наличии вышеперечисленных объектов на земельном участке).

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.

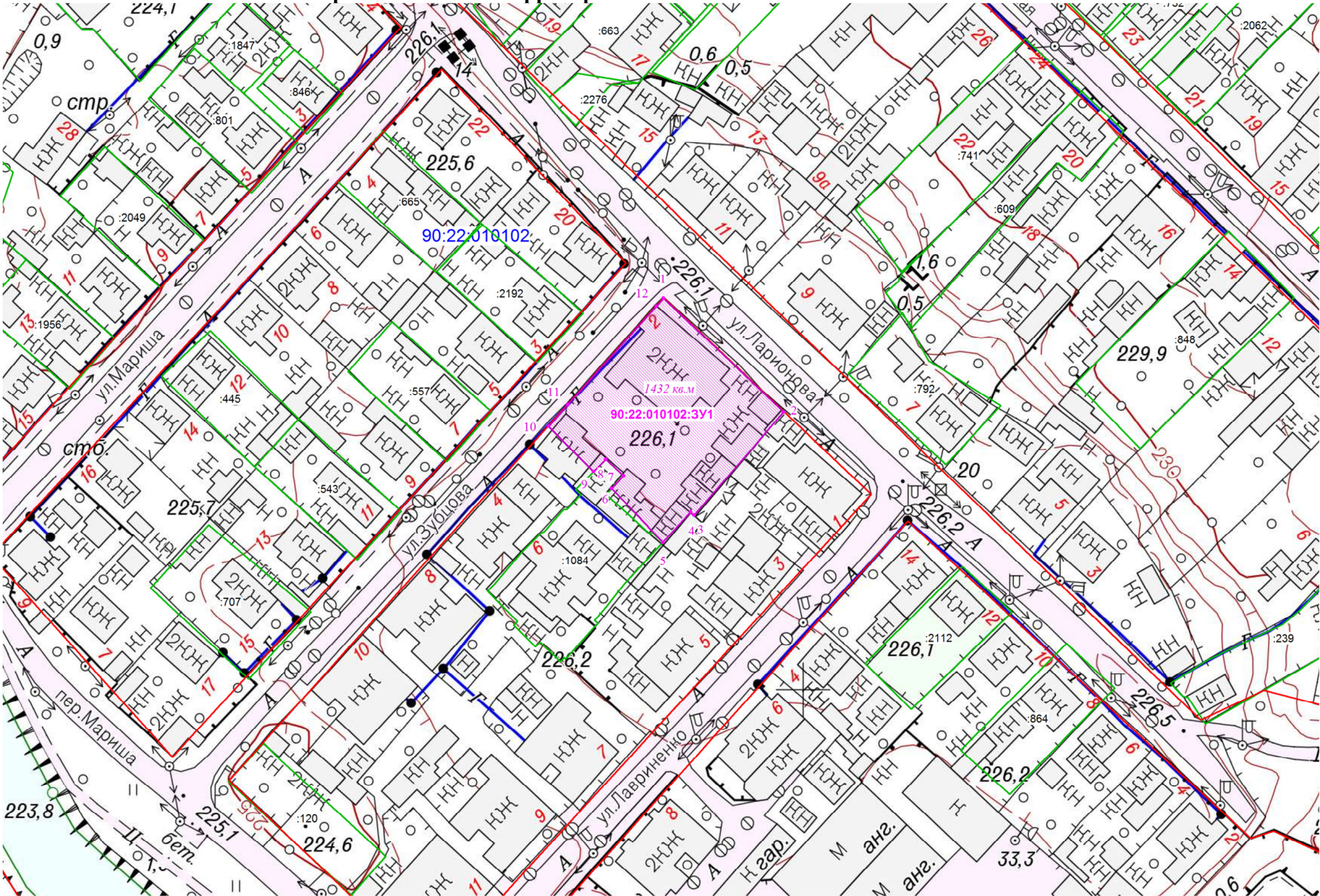
Таб.1. Основные характеристики образуемого земельного участка

Условный номер	90:22:010102:3У1
Площадь	1432 кв.м
Способ образования земельного участка	из земель муниципальной собственности
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенного использования	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Зубцова/ул. Ларионова, д.2/18

Чертеж межевания территории



Условные обозначения:

- Граница образуемого земельного участка
- 1 - Поворотная точка границ образуемого земельного участка
- Граница кадастрового квартала
- 90:22:010312 - Номер кадастрового квартала
- Красные линии
- Границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН

						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г			
						Республика Крым, г. Симферополь, ул. Зубцова/ул. Ларионова, д.2/18.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
Директор		Прилепин В.А.					ПМ	1	1
Нач. отдела		Мишустина Е.А.				Чертеж межевания территории М 1:1000	ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» г. Воронеж		
Исполнитель		Синюкова С.М.							



ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»
Общество с ограниченной ответственностью

394087, г. Воронеж, ул. Ушинского, д. 4 а
Тел: (473)224-71-90, факс (473) 234-04-29
E-mail: mail@geozemstroy.vrn.ru

Инв. №
Экз.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом,
расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул.
Караманова, д.14.

Директор ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»

Начальник отдела кадастровых и
топогеодезических работ

Исполнитель



Прилепин В.А.

Мишустина Е.А.

Синюкова С.М.

г. Воронеж
2019 год

Оглавление

Основная часть	
1. Общие данные.....	3
2. Градостроительные нормы и правила.....	4
3. Объекты культурного наследия.....	7
4. Особо охраняемые природные территории.....	8
5. Зоны с особыми условиями использования территорий.....	9
6. Структура территории, образуемой в результате межевания.....	9
7. Координатное описание образуемого земельного участка.....	11
8. Чертеж межевания территории.....	12
Материалы по обоснованию.....	13
Приложение	14

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Общие данные

Проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Караманова, д.14, разработан на основании технического задания к муниципальному контракту № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г на разработку документации по межеванию территории, Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №2802 от 31.05.2019г «О разрешении на разработку проектов межевания территории под многоквартирными жилыми домами», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым № 2425 от 08.05.2019г «О внесении изменений в постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, Временных правил землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, а также в соответствии со следующими основными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Крым:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Лесной кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;

-СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

-Закон Республики Крым от 21.08.2014 №54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым»;

-Закон Республики Крым от 16.01.2015 №67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым»;

-Закон Республики Крым от 31.07.2014 №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым»;

-Закон Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым»;

-Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

-Распоряжение Правительства РФ от 17.10.2015 №2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения»

-Закон Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым»;

-Постановление Совета министров Республики Крым от 20.12.2016 N 627 "Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия"

- Постановление Совета министров Республики Крым от 24 января 2017 года № 17 «Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия»

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию.

Данный том содержит текстовый материал основной утверждаемой части проекта планировки территории.

2. Градостроительные нормы и правила

Проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Караманова, д.14, подготовлен на основании технического задания к муниципальному контракту № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г на разработку документации по межеванию территории и постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №2802 от 31.05.2019г «О разрешении на разработку проектов межевания территории под многоквартирными жилыми домами», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №

2425 от 08.05.2019г «О внесении изменений в постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым».

Согласно статье 11.3 Земельного кодекса РФ образование земельных участков 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.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

В соответствии с ч. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ 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.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной Правилами землепользования и застройки городского округа территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Цель выполнения проекта межевания территории – определение местоположения границ образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Караманова, д.14.

Площадь образуемого земельного участка составляет 1438 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территориальная зона: Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2). (Рис. 1)

Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов средней этажности и блокированных жилых домов высотой до четырех этажей.

В зонах застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также стоянок, гаражей, площадок для временной парковки автотранспорта, объектов социального, коммунально-бытового назначения, линейных и иных объектов.



Рис. 1. Схема расположения проектируемого земельного участка относительно территориальных зон.

В отношении рассматриваемой территории постановлением администрации города Симферополь Республики Крым «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории Улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь» от 02.11.2017 №4056, утвержден проект планировки территории, которым установлены красные линии.

Красные линии в соответствии с п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ представляют собой обозначение существующих и планируемых территориальных границ двух категорий:

– границ территорий общего пользования (площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

– границ земельных участков, на которых расположены линейные объекты (линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения).

3. Объекты культурного наследия

В соответствии со ст.3 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия регулируются Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым» и Федеральным законом от 12.02.2015 № 9-ФЗ «Об особенностях правового регулирования отношений в области культуры и туризма в связи с принятием в Российскую Федерацию Республики Крым и образованием в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя», Распоряжение Правительства Российской Федерации от 17.10.2015 № 2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения». Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), на территории Российской Федерации представляют собой уникальную ценность для историко-культурного наследия России и мирового культурного наследия в целом.

В соответствии со п. 2.4 Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, Распоряжение Правительства РФ от 17.10.2015 N 2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения», Закона Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым», Постановления Совета министров Республики Крым от 20.12.2016 N 627 "Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия

регионального значения и выявленным объектам культурного наследия", Постановления Совета министров Республики Крым от 24 января 2017 года № 17 «Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия» объекты культурного наследия, а также на основании письма Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым №01-03/4401 от 10.06.2019г., на территории формируемого земельного участка, отсутствуют.

4. Особо охраняемые природные территории

В соответствии с Законом Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым» особо охраняемые природные территории (далее - ООПТ) - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, изъятые решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования, и для которых установлен режим особой охраны.

Особо охраняемые природные территории предназначены для сохранения типичных и уникальных природных комплексов и ландшафтов, биологического разнообразия животного и растительного мира, охраны объектов природного и культурного наследия, а также для сохранения благоприятной окружающей среды и необходимых условий для жизнедеятельности населения. Создание и сохранение особо охраняемых природных территорий являются наиболее эффективной формой поддержания экологического баланса и природоохранной деятельности.

Отношения в области организации, охраны и использования ООПТ регулируются Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и Законом Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым».

В соответствии с п.2.3 Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, на основании Письма Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым №7867/1 от 21.04.2019г., а так же согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, в границах образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Караманова, д.14, особо охраняемые природные территорий отсутствуют.

5. Зоны с особыми условиями использования территорий

В соответствии с ч.4 ст.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004г. зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской

Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Караманова, д.14 согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, зоны с особыми условиями использования территорий отсутствуют.

Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, на территории формируемого земельного участка располагается сооружение с кадастровым номером 90 90:22:000000:2283. В соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», для данного сооружения предусмотрена охранный зона (зоны минимальных расстояний).

6. Структура территории, образуемой в результате межевания

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка из земель муниципальной собственности площадью 1438 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Караманова, д.14.

Категория земель – земли населенных пунктов.

В соответствии с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым» на рассматриваемом участке устанавливается территориальная зона – Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2).

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается, в соответствии с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым», как «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», что соответствует виду разрешенного использования Приказа минэкономразвития №540 от 01.09.2014г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Нормативный размер земельного участка, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений на удельный показатель земельной доли. Общая площадь жилых помещений – 374.1 кв.м., год постройки – 1963г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 1062 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 374.1 * 2,84 = 1062 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 1438 кв.м., что больше нормативной площади на 376 кв.м.

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.

Границы земельного участка, планируемого для предоставления собственникам существующего многоквартирного жилого дома, в проекте межевания определены с учетом включения в состав формируемого земельного участка, территории под зданием, проездом, пешеходными подходами к зданию, а также территорий открытых площадок для временного хранения автомобилей, придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей, хозяйственных площадок, спортивных площадок, либо включения территорий, свободных от застройки и пригодных для организации объектов благоустройства придомовой территории (при наличии вышеперечисленных объектов на земельном участке).

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.

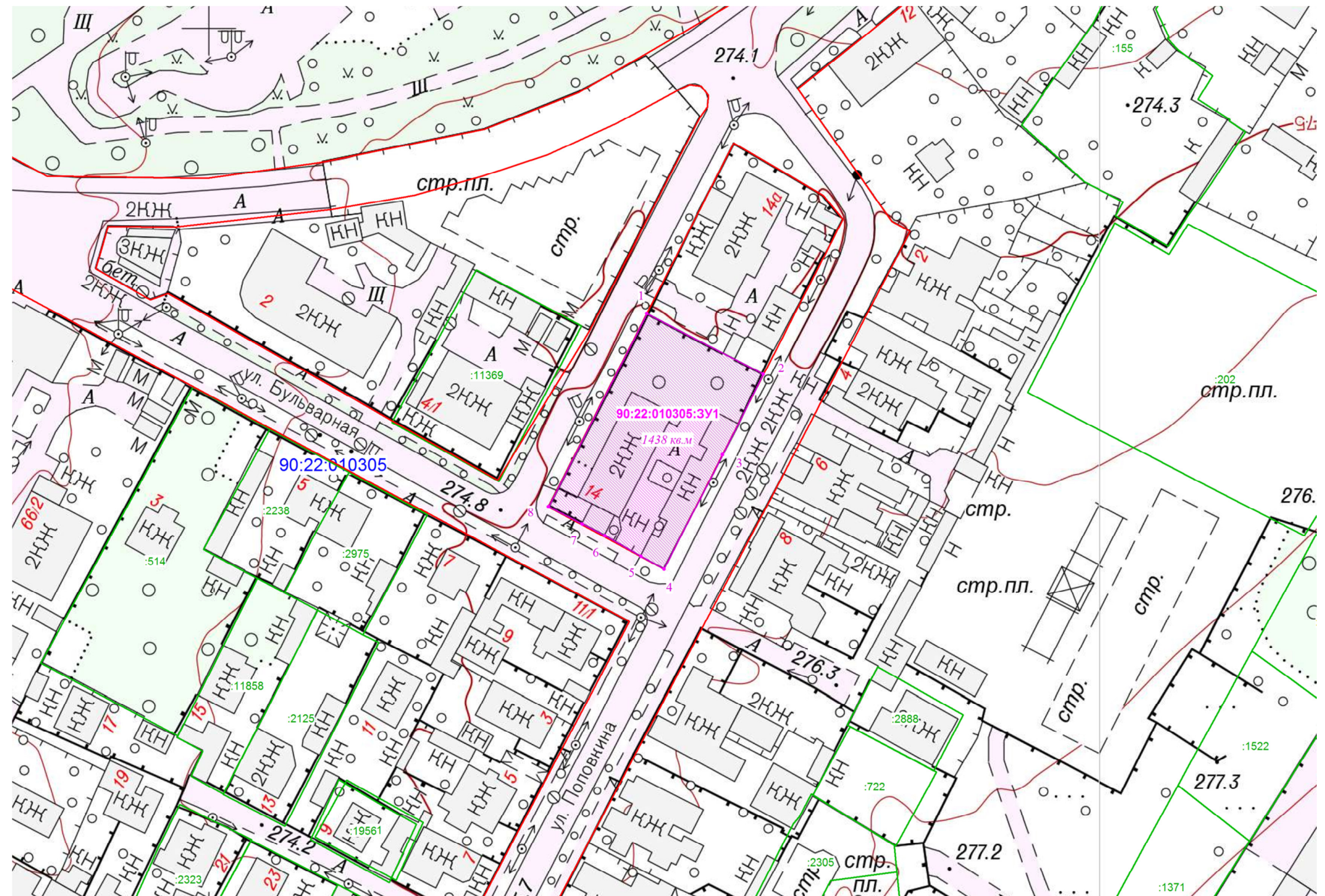
Таб.1. Основные характеристики образуемого земельного участка

Условный номер	90:22:010305:3У1
Площадь	1438 кв.м
Способ образования земельного участка	из земель муниципальной собственности
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Караманова, д.14

Чертеж межевания территории



Условные обозначения:

- Граница образуемого земельного участка
- Поворотная точка границ образуемого земельного участка
- Граница кадастрового квартала
- 90:22:010312 - Номер кадастрового квартала
- Красные линии
- Границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН

						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г			
						Республика Крым, г. Симферополь, ул. Караманова, д.14.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
Директор		Прилепин В.А.					ПМ	1	1
Нач. отдела		Мишустина Е.А.				Чертеж межевания территории М 1:1000	ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» г. Воронеж		
Исполнитель		Синюкова С.М.							



ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»
Общество с ограниченной ответственностью

394087, г. Воронеж, ул. Ушинского, д. 4 а
Тел: (473)224-71-90, факс (473) 234-04-29
E-mail: mail@geozemstroy.vrn.ru

**Инв. №
Экз.**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом,
расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул.
Караманова, д.14А.**

Директор ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»

Начальник отдела кадастровых и
топогеодезических работ

Исполнитель



Прилепин В.А.

Мишустина Е.А.

Синюкова С.М.

**г. Воронеж
2019 год**

Оглавление

Основная часть	
1. Общие данные.....	3
2. Градостроительные нормы и правила.....	4
3. Объекты культурного наследия.....	7
4. Особо охраняемые природные территории.....	8
5. Зоны с особыми условиями использования территорий.....	9
6. Структура территории, образуемой в результате межевания.....	9
7. Координатное описание образуемого земельного участка.....	11
8. Чертеж межевания территории.....	12
Материалы по обоснованию.....	13
Приложение	14

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Общие данные

Проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Караманова, д.14А, разработан на основании технического задания к муниципальному контракту № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г на разработку документации по межеванию территории, Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №2802 от 31.05.2019г «О разрешении на разработку проектов межевания территории под многоквартирными жилыми домами», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым № 2425 от 08.05.2019г «О внесении изменений в постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, Временных правил землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, а также в соответствии со следующими основными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Крым:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Лесной кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;

-СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

-Закон Республики Крым от 21.08.2014 №54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым»;

-Закон Республики Крым от 16.01.2015 №67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым»;

-Закон Республики Крым от 31.07.2014 №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым»;

-Закон Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым»;

-Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

-Распоряжение Правительства РФ от 17.10.2015 №2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения»

-Закон Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым»;

-Постановление Совета министров Республики Крым от 20.12.2016 N 627 "Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия"

- Постановление Совета министров Республики Крым от 24 января 2017 года № 17 «Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия»

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию.

Данный том содержит текстовый материал основной утверждаемой части проекта планировки территории.

2. Градостроительные нормы и правила

Проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Караманова, д.14А, подготовлен на основании технического задания к муниципальному контракту № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г на разработку документации по межеванию территории и постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №2802 от 31.05.2019г «О разрешении на разработку проектов межевания территории под многоквартирными жилыми домами», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №

2425 от 08.05.2019г «О внесении изменений в постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым».

Согласно статье 11.3 Земельного кодекса РФ образование земельных участков 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.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

В соответствии с ч. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ 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.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной Правилами землепользования и застройки городского округа территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Цель выполнения проекта межевания территории – определение местоположения границ образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Караманова, д.14А.

Площадь образуемого земельного участка составляет 1230 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территориальная зона: Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2). (Рис. 1)

Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов средней этажности и блокированных жилых домов высотой до четырех этажей.

В зонах застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также стоянок, гаражей, площадок для временной парковки автотранспорта, объектов социального, коммунально-бытового назначения, линейных и иных объектов.

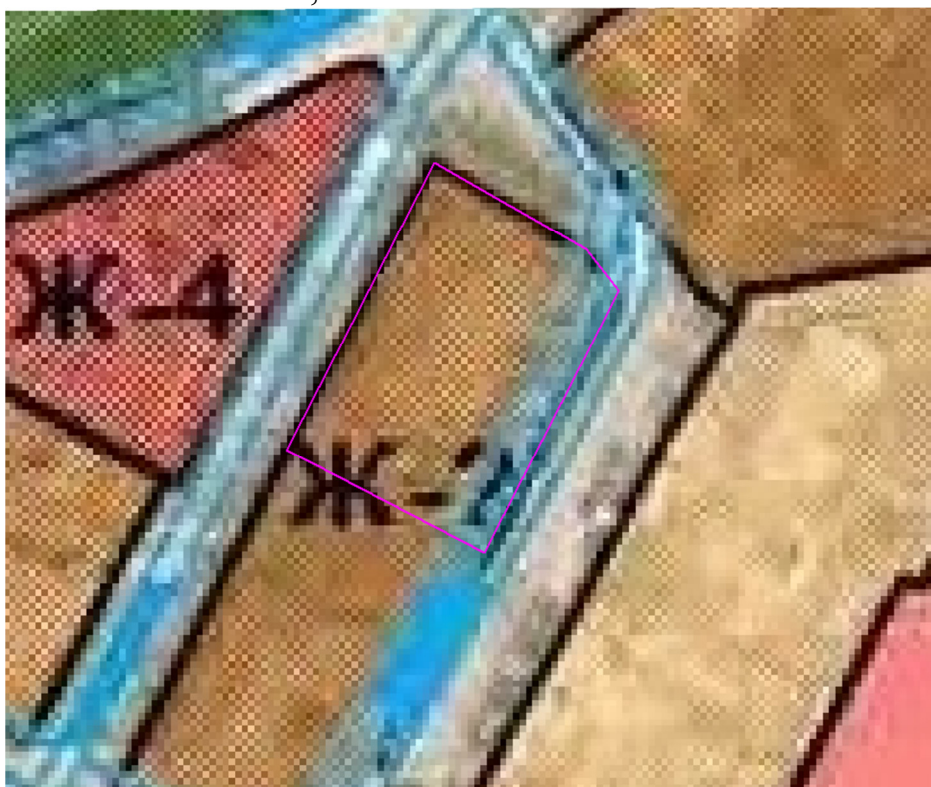


Рис. 1. Схема расположения проектируемого земельного участка относительно территориальных зон.

В отношении рассматриваемой территории постановлением администрации города Симферополь Республики Крым «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории Улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь» от 02.11.2017 №4056, утвержден проект планировки территории, которым установлены красные линии.

Красные линии в соответствии с п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ представляют собой обозначение существующих и планируемых территориальных границ двух категорий:

– границ территорий общего пользования (площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

– границ земельных участков, на которых расположены линейные объекты (линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения).

3. Объекты культурного наследия

В соответствии со ст.3 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия регулируются Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым» и Федеральным законом от 12.02.2015 № 9-ФЗ «Об особенностях правового регулирования отношений в области культуры и туризма в связи с принятием в Российскую Федерацию Республики Крым и образованием в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя», Распоряжение Правительства Российской Федерации от 17.10.2015 № 2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения». Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), на территории Российской Федерации представляют собой уникальную ценность для историко-культурного наследия России и мирового культурного наследия в целом.

В соответствии со п. 2.4 Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, Распоряжение Правительства РФ от 17.10.2015 N 2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения», Закона Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым», Постановления Совета министров Республики Крым от 20.12.2016 N 627 "Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия

регионального значения и выявленным объектам культурного наследия", Постановления Совета министров Республики Крым от 24 января 2017 года № 17 «Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия» объекты культурного наследия, а также на основании письма Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым №01-03/4401 от 10.06.2019г., на территории формируемого земельного участка, отсутствуют.

4. Особо охраняемые природные территории

В соответствии с Законом Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым» особо охраняемые природные территории (далее - ООПТ) - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, изъятые решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования, и для которых установлен режим особой охраны.

Особо охраняемые природные территории предназначены для сохранения типичных и уникальных природных комплексов и ландшафтов, биологического разнообразия животного и растительного мира, охраны объектов природного и культурного наследия, а также для сохранения благоприятной окружающей среды и необходимых условий для жизнедеятельности населения. Создание и сохранение особо охраняемых природных территорий являются наиболее эффективной формой поддержания экологического баланса и природоохранной деятельности.

Отношения в области организации, охраны и использования ООПТ регулируются Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и Законом Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым».

В соответствии с п.2.3 Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, на основании Письма Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым №7867/1 от 21.04.2019г., а так же согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, в границах образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Караманова, д.14А, особо охраняемые природные территории отсутствуют.

5. Зоны с особыми условиями использования территорий

В соответствии с ч.4 ст.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004г. зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской

Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Караманова, д.14А согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, зоны с особыми условиями использования территорий отсутствуют.

Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, на территории формируемого земельного участка располагается сооружение с кадастровым номером 90 90:22:000000:2283. В соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», для данного сооружения предусмотрена охранный зона (зоны минимальных расстояний).

6. Структура территории, образуемой в результате межевания

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка из земель муниципальной собственности площадью 1230 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Караманова, д.14А.

Категория земель – земли населенных пунктов.

В соответствии с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым» на рассматриваемом участке устанавливается территориальная зона – Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2).

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается, в соответствии с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым», как «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», что соответствует виду разрешенного использования Приказа минэкономразвития №540 от 01.09.2014г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Нормативный размер земельного участка, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений на удельный показатель земельной доли. Общая площадь жилых помещений – 720 кв.м., год постройки – 1963г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 1440 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 720 \cdot 2 = 1440 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 1230 кв.м., что меньше нормативной площади на 210 кв.м.

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.

Границы земельного участка, планируемого для предоставления собственникам существующего многоквартирного жилого дома, в проекте межевания определены с учетом включения в состав формируемого земельного участка, территории под зданием, проездом, пешеходными подходами к зданию, а также территорий открытых площадок для временного хранения автомобилей, придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей, хозяйственных площадок, спортивных площадок, либо включения территорий, свободных от застройки и пригодных для организации объектов благоустройства придомовой территории (при наличии вышеперечисленных объектов на земельном участке).

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.

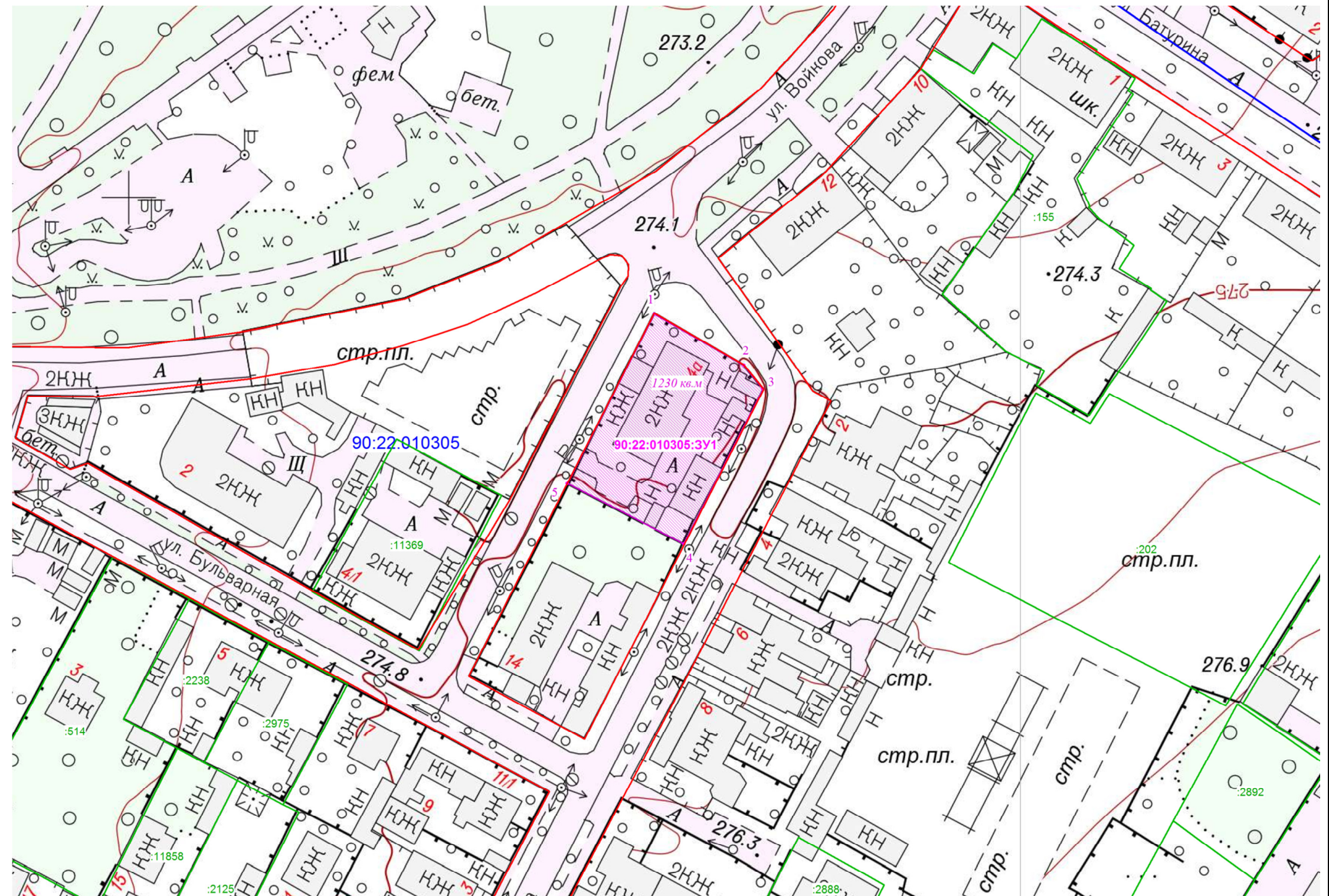
Таб.1. Основные характеристики образуемого земельного участка

Условный номер	90:22:010305:3У1
Площадь	1230 кв.м
Способ образования земельного участка	из земель муниципальной собственности
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Караманова, д.14А

Чертеж межевания территории



Условные обозначения:

- Граница образуемого земельного участка
- Поворотная точка границ образуемого земельного участка
- Граница кадастрового квартала
- 90:22:010312 - Номер кадастрового квартала
- Красные линии
- Границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН

						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г			
						Республика Крым, г. Симферополь, ул. Караманова, д.14А.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	1	1
Директор		Прилепин В.А.				Чертеж межевания территории М 1:1000	ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» г. Воронеж		
Нач. отдела		Мишустина Е.А.							
Исполнитель		Синюкова С.М.							



ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»
Общество с ограниченной ответственностью

394087, г. Воронеж, ул. Ушинского, д. 4 а
Тел: (473)224-71-90, факс (473) 234-04-29
E-mail: mail@geozemstroy.vrn.ru

Инв. №
Экз.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом,
расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Карла
Маркса/ул. Желябова, д.21/8.

Директор ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»

Начальник отдела кадастровых и
топогеодезических работ

Исполнитель



Прилепин В.А.

Мишустина Е.А.

Синюкова С.М.

г. Воронеж
2019 год

Оглавление

Основная часть	
1. Общие данные.....	3
2. Градостроительные нормы и правила.....	4
3. Объекты культурного наследия.....	7
4. Особо охраняемые природные территории.....	8
5. Зоны с особыми условиями использования территорий.....	9
6. Структура территории, образуемой в результате межевания.....	9
7. Координатное описание образуемого земельного участка.....	11
8. Чертеж межевания территории.....	12
Материалы по обоснованию.....	13
Приложение	14

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Общие данные

Проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Карла Маркса/ул. Желябова, д.21/8, разработан на основании технического задания к муниципальному контракту № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г на разработку документации по межеванию территории, Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №2802 от 31.05.2019г «О разрешении на разработку проектов межевания территории под многоквартирными жилыми домами», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым № 2425 от 08.05.2019г «О внесении изменений в постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, Временных правил землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, а также в соответствии со следующими основными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Крым:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Лесной кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;

-СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

-Закон Республики Крым от 21.08.2014 №54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым»;

-Закон Республики Крым от 16.01.2015 №67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым»;

-Закон Республики Крым от 31.07.2014 №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым»;

-Закон Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым»;

-Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

-Распоряжение Правительства РФ от 17.10.2015 №2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения»

-Закон Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым»;

-Постановление Совета министров Республики Крым от 20.12.2016 N 627 "Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия"

- Постановление Совета министров Республики Крым от 24 января 2017 года № 17 «Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия»

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию.

Данный том содержит текстовый материал основной утверждаемой части проекта планировки территории.

2. Градостроительные нормы и правила

Проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Карла Маркса/ул. Желябова, д.21/8, подготовлен на основании технического задания к муниципальному контракту № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г на разработку документации по межеванию территории и постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №2802 от 31.05.2019г «О разрешении на разработку проектов межевания территории под многоквартирными жилыми домами», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №

2425 от 08.05.2019г «О внесении изменений в постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым».

Согласно статье 11.3 Земельного кодекса РФ образование земельных участков 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.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

В соответствии с ч. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ 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.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной Правилами землепользования и застройки городского округа территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Цель выполнения проекта межевания территории – определение местоположения границ образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Карла Маркса/ул. Желябова, д.21/8.

Площадь образуемого земельного участка составляет 1191 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

3. Объекты культурного наследия

В соответствии со ст.3 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия регулируются Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым» и Федеральным законом от 12.02.2015 № 9-ФЗ «Об особенностях правового регулирования отношений в области культуры и туризма в связи с принятием в Российскую Федерацию Республики Крым и образованием в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя», Распоряжение Правительства Российской Федерации от 17.10.2015 № 2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения». Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), на территории Российской Федерации представляют собой уникальную ценность для историко-культурного наследия России и мирового культурного наследия в целом.

В соответствии со п. 2.4 Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, Распоряжение Правительства РФ от 17.10.2015 N 2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения», Закона Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым», Постановления Совета министров Республики Крым от 20.12.2016 N 627 "Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия", Постановления Совета министров Республики Крым от 24 января 2017 года № 17 «Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия» объекты

культурного наследия, а также на основании письма Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым №01-03/4401 от 10.06.2019г., на территории формируемого земельного участка, отсутствуют.

4. Особо охраняемые природные территории

В соответствии с Законом Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым» особо охраняемые природные территории (далее - ООПТ) - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, изъятые решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования, и для которых установлен режим особой охраны.

Особо охраняемые природные территории предназначены для сохранения типичных и уникальных природных комплексов и ландшафтов, биологического разнообразия животного и растительного мира, охраны объектов природного и культурного наследия, а также для сохранения благоприятной окружающей среды и необходимых условий для жизнедеятельности населения. Создание и сохранение особо охраняемых природных территорий являются наиболее эффективной формой поддержания экологического баланса и природоохранной деятельности.

Отношения в области организации, охраны и использования ООПТ регулируются Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и Законом Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым».

В соответствии с п.2.3 Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, на основании Письма Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым №7867/1 от 21.04.2019г., а так же согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, в границах образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Карла Маркса/ул. Желябова, д.21/8, особо охраняемые природные территорий отсутствуют.

5. Зоны с особыми условиями использования территорий

В соответствии с ч.4 ст.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004г. зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и

хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Границы образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Карла Маркса/ул. Желябова, д.21/8 согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, входит в зону с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ) «Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения "Особняк гласного городской Думы Симферополя Б.М. Гиммельфарба (архитектор Н.П. Краснов)" (начало XX века)» с учетным номером 90.22.2.159 и в зону «Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения "Здание Таврической губернской земской управы" (начало XX века) с учетным номером 90.22.2.163.

Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, на территории формируемого земельного участка располагается сооружение с кадастровым номером 90:22:000000:2503. В соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», для данного сооружения предусмотрена зона с особыми условиями использования территорий.

6. Структура территории, образуемой в результате межевания

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка из земель муниципальной собственности площадью 1191 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Карла Маркса/ул. Желябова, д.21/8.

Категория земель – земли населенных пунктов.

В соответствии с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым» на рассматриваемом участке устанавливается территориальная зона – Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2).

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается, в соответствии с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым», как «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», что соответствует виду разрешенного использования Приказа минэкономразвития №540 от 01.09.2014г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Нормативный размер земельного участка, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений на удельный показатель земельной доли. Общая площадь жилых

помещений – 588,3 кв.м., год постройки – 1917 г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 552 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 588,3 \times 2,84 = 1671 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 1191 кв.м., что меньше нормативной площади на 481 кв.м.

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.

Границы земельного участка, планируемого для предоставления собственникам существующего многоквартирного жилого дома, в проекте межевания определены с учетом включения в состав формируемого земельного участка, территории под зданием, проездом, пешеходными подходами к зданию, а также территорий открытых площадок для временного хранения автомобилей, придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей, хозяйственных площадок, спортивных площадок, либо включения территорий, свободных от застройки и пригодных для организации объектов благоустройства придомовой территории (при наличии вышеперечисленных объектов на земельном участке).

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.

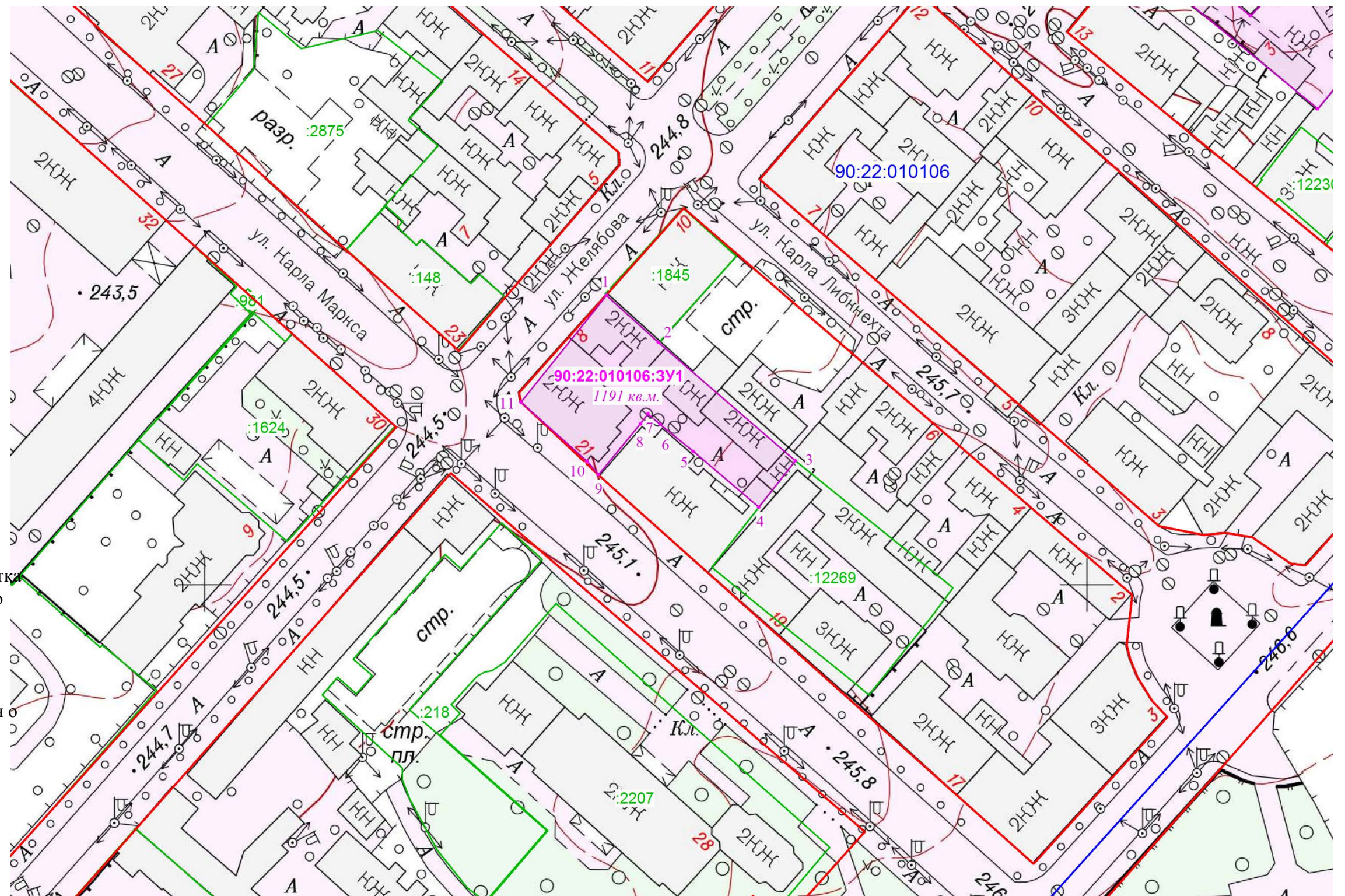
Таб.1. Основные характеристики образуемого земельного участка

Условный номер	90:22:010106:3У1
Площадь	1191 кв.м
Способ образования земельного участка	из земель муниципальной собственности
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенного использования	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Карла Маркса/ул. Желябова, д.21/8

Чертеж межевания территории



Условные обозначения:

- Граница образуемого земельного участка
- 1 - Поворотная точка границ образуемого земельного участка
- Граница кадастрового квартала
- 90:22:010312 - Номер кадастрового квартала
- Красные линии
- Границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН

						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г			
						Республика Крым, г. Симферополь, ул. Карла Маркса/ул. Желябова, д.21/8.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	1	1
Директор		Прилепин В.А.				Чертеж межевания территории М 1:1000	ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» г. Воронеж		
Нач. отдела		Мишустина Е.А.							
Исполнитель		Синюкова С.М.							



ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»
Общество с ограниченной ответственностью

394087, г. Воронеж, ул. Ушинского, д. 4 а
Тел: (473)224-71-90, факс (473) 234-04-29
E-mail: mail@geozemstroy.vrn.ru

Инв. №
Экз.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом,
расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская,
д.119.

Директор ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»

Начальник отдела кадастровых и
топогеодезических работ

Исполнитель



Прилепин В.А.

Мишустина Е.А.

Синюкова С.М.

г. Воронеж
2019 год

Оглавление

Основная часть	
1. Общие данные.....	3
2. Градостроительные нормы и правила.....	4
3. Объекты культурного наследия.....	7
4. Особо охраняемые природные территории.....	8
5. Зоны с особыми условиями использования территорий.....	9
6. Структура территории, образуемой в результате межевания.....	9
7. Координатное описание образуемого земельного участка.....	11
8. Чертеж межевания территории.....	12
Материалы по обоснованию.....	13
Приложение	14

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Общие данные

Проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, д.119, разработан на основании технического задания к муниципальному контракту № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г на разработку документации по межеванию территории, Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №2802 от 31.05.2019г «О разрешении на разработку проектов межевания территории под многоквартирными жилыми домами», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым № 2425 от 08.05.2019г «О внесении изменений в постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, Временных правил землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, а также в соответствии со следующими основными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Крым:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Лесной кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;

-СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

-Закон Республики Крым от 21.08.2014 №54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым»;

-Закон Республики Крым от 16.01.2015 №67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым»;

-Закон Республики Крым от 31.07.2014 №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым»;

-Закон Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым»;

-Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

-Распоряжение Правительства РФ от 17.10.2015 №2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения»

-Закон Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым»;

-Постановление Совета министров Республики Крым от 20.12.2016 N 627 "Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия"

- Постановление Совета министров Республики Крым от 24 января 2017 года № 17 «Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия»

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию.

Данный том содержит текстовый материал основной утверждаемой части проекта планировки территории.

2. Градостроительные нормы и правила

Проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, д.119, подготовлен на основании технического задания к муниципальному контракту № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г на разработку документации по межеванию территории и постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №2802 от 31.05.2019г «О разрешении на разработку проектов межевания территории под многоквартирными жилыми домами», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым № 2425 от

08.05.2019г «О внесении изменений в постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым».

Согласно статье 11.3 Земельного кодекса РФ образование земельных участков 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.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

В соответствии с ч. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ 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.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной Правилами землепользования и застройки городского округа территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Цель выполнения проекта межевания территории – определение местоположения границ образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, д.119.

Площадь образуемого земельного участка составляет 1966 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территориальная зона: Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3). (Рис. 1)

Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов средней этажности высотой не выше восьми надземных этажей.

В зонах застройки среднеэтажными жилыми домами допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха и иных объектов.

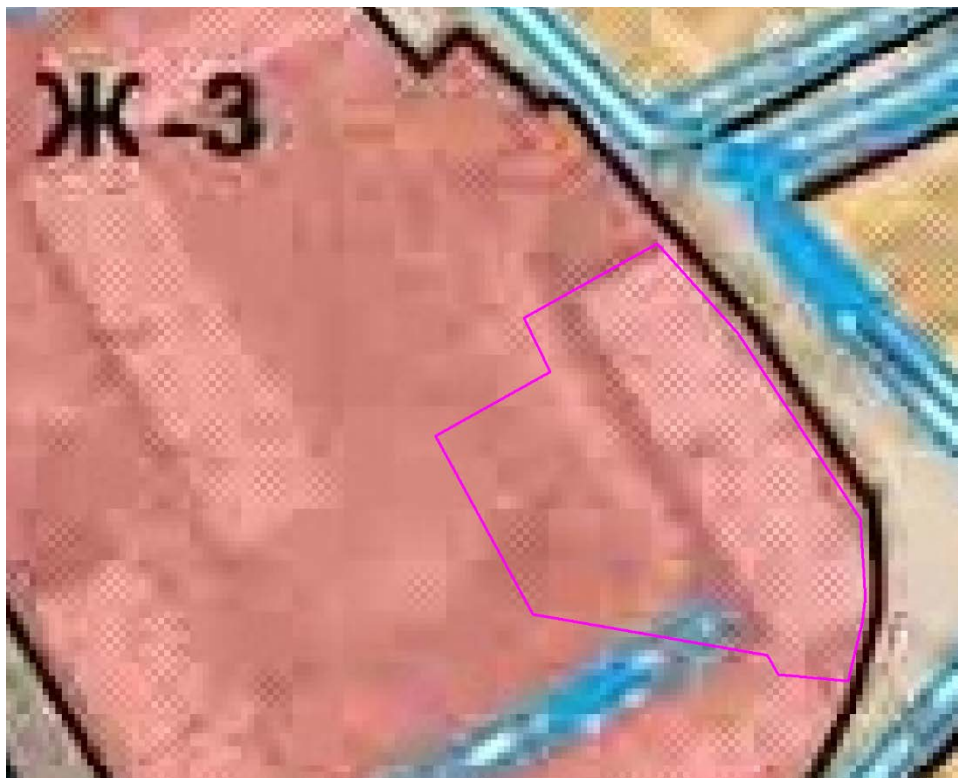


Рис. 1. Схема расположения проектируемого земельного участка относительно территориальных зон.

В отношении рассматриваемой территории постановлением администрации города Симферополь Республики Крым «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории Улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь» от 02.11.2017 №4056, утвержден проект планировки территории, которым установлены красные линии.

Красные линии в соответствии с п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ представляют собой обозначение существующих и планируемых территориальных границ двух категорий:

- границ территорий общего пользования (площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);
- границ земельных участков, на которых расположены линейные объекты (линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения),

трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения).

3. Объекты культурного наследия

В соответствии со ст.3 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия регулируются Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым» и Федеральным законом от 12.02.2015 № 9-ФЗ «Об особенностях правового регулирования отношений в области культуры и туризма в связи с принятием в Российскую Федерацию Республики Крым и образованием в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя», Распоряжение Правительства Российской Федерации от 17.10.2015 № 2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения». Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), на территории Российской Федерации представляют собой уникальную ценность для историко-культурного наследия России и мирового культурного наследия в целом.

В соответствии со п. 2.4 Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, Распоряжение Правительства РФ от 17.10.2015 N 2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения», Закона Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым», Постановления Совета министров Республики Крым от 20.12.2016 N 627 "Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия", Постановления Совета министров Республики Крым от 24 января 2017 года № 17

«Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия» объекты культурного наследия, а также на основании письма Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым №01-03/4401 от 10.06.2019г., на территории формируемого земельного участка, отсутствуют.

4. Особо охраняемые природные территории

В соответствии с Законом Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым» особо охраняемые природные территории (далее - ООПТ) - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, изъятые решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования, и для которых установлен режим особой охраны.

Особо охраняемые природные территории предназначены для сохранения типичных и уникальных природных комплексов и ландшафтов, биологического разнообразия животного и растительного мира, охраны объектов природного и культурного наследия, а также для сохранения благоприятной окружающей среды и необходимых условий для жизнедеятельности населения. Создание и сохранение особо охраняемых природных территорий являются наиболее эффективной формой поддержания экологического баланса и природоохранной деятельности.

Отношения в области организации, охраны и использования ООПТ регулируются Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и Законом Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым».

В соответствии с п.2.3 Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, на основании Письма Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым №7867/1 от 21.04.2019г., а так же согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, в границах образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, д.119, особо охраняемые природные территорий отсутствуют.

5. Зоны с особыми условиями использования территорий

В соответствии с ч.4 ст.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004г. зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и

хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, д.119 согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, зоны с особыми условиями использования территорий отсутствуют.

6. Структура территории, образуемой в результате межевания

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка из земель муниципальной собственности площадью 1966 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, д.119.

Категория земель – земли населенных пунктов.

В соответствии с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым» на рассматриваемом участке устанавливается территориальная зона – Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3).

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается, в соответствии с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым», как «Среднеэтажная жилая застройка», что соответствует виду разрешенного использования Приказа минэкономразвития №540 от 01.09.2014г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Нормативный размер земельного участка, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений на удельный показатель земельной доли. Общая площадь жилых помещений – 1765 кв.м., год постройки – 1965г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 2365 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 1765 * 1,34 = 2365 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 1966 кв.м., что меньше нормативной площади на 399 кв.м.

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.

Границы земельного участка, планируемого для предоставления собственникам существующего многоквартирного жилого дома, в проекте

межевания определены с учетом включения в состав формируемого земельного участка, территории под зданием, проездом, пешеходными подходами к зданию, а также территорий открытых площадок для временного хранения автомобилей, придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей, хозяйственных площадок, спортивных площадок, либо включения территорий, свободных от застройки и пригодных для организации объектов благоустройства придомовой территории (при наличии вышеперечисленных объектов на земельном участке).

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.

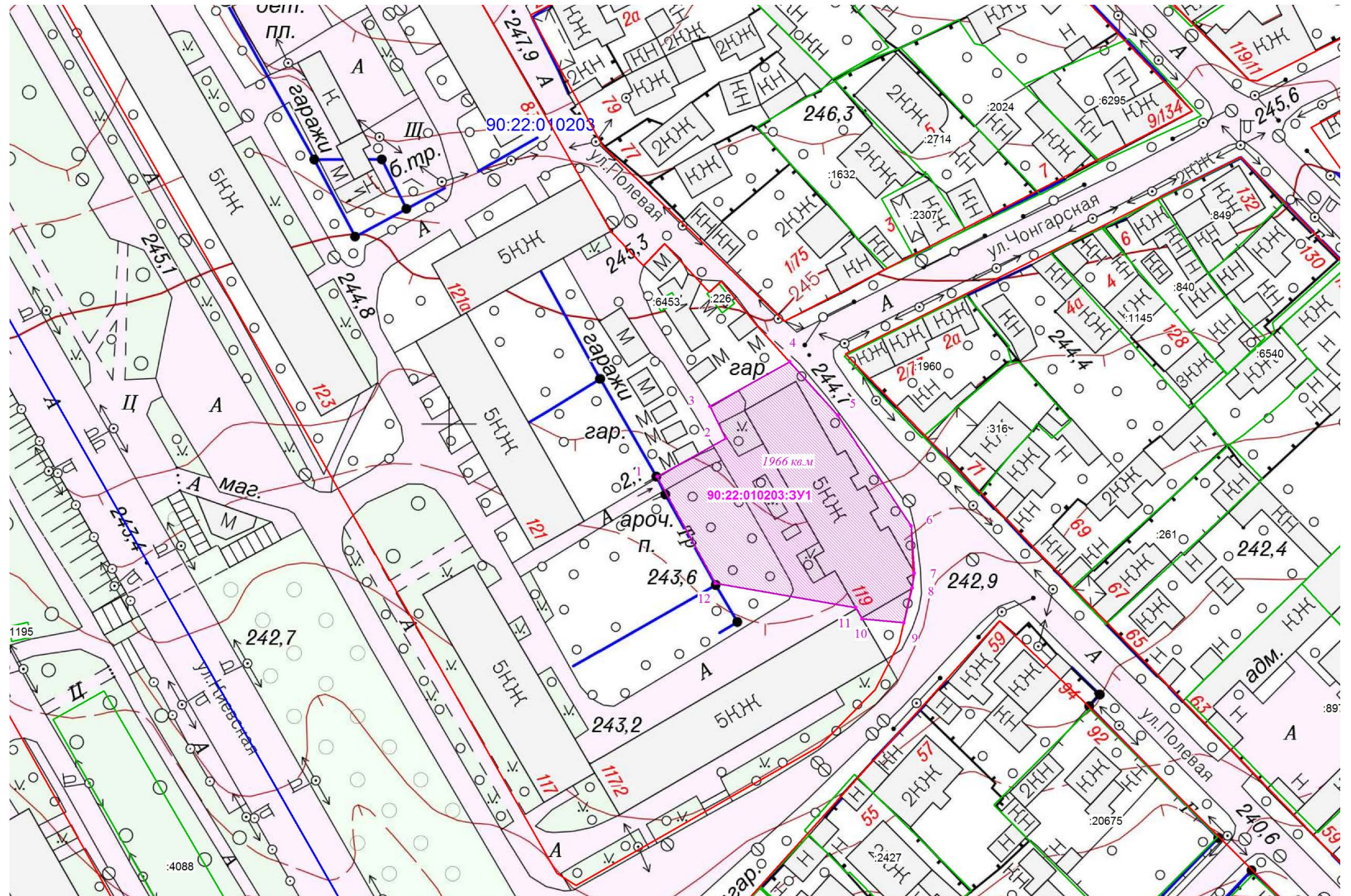
Таб.1. Основные характеристики образуемого земельного участка

Условный номер	90:22:010203:3У1
Площадь	1966 кв.м
Способ образования земельного участка	из земель муниципальной собственности
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенного использование	Среднеэтажная жилая застройка

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, д.119

Чертеж межевания территории



Условные обозначения:

- Граница образуемого земельного участка
- 1 - Поворотная точка границ образуемого земельного участка
- Граница кадастрового квартала
- 90:22:010312 - Номер кадастрового квартала
- Красные линии
- Границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН

						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г			
						Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, д.119.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	1	1
Директор		Прилепин В.А.				Чертеж межевания территории М 1:1000	ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» г. Воронеж		
Нач. отдела		Мишустина Е.А.							
Исполнитель		Синюкова С.М.							



ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»
Общество с ограниченной ответственностью

394087, г. Воронеж, ул. Ушинского, д. 4 а
Тел: (473)224-71-90, факс (473) 234-04-29
E-mail: mail@geozemstroy.vrn.ru

Инв. №
Экз.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом,
расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская,
д.123А.

Директор ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»

Начальник отдела кадастровых и
топогеодезических работ

Исполнитель



Прилепин В.А.

Мишустина Е.А.

Синюкова С.М.

г. Воронеж
2019 год

Оглавление

Основная часть	
1. Общие данные.....	3
2. Градостроительные нормы и правила.....	4
3. Объекты культурного наследия.....	7
4. Особо охраняемые природные территории.....	8
5. Зоны с особыми условиями использования территорий.....	9
6. Структура территории, образуемой в результате межевания.....	9
7. Координатное описание образуемого земельного участка.....	11
8. Чертеж межевания территории.....	12
Материалы по обоснованию.....	13
Приложение	14

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Общие данные

Проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, д.123А, разработан на основании технического задания к муниципальному контракту № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г на разработку документации по межеванию территории, Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №2802 от 31.05.2019г «О разрешении на разработку проектов межевания территории под многоквартирными жилыми домами», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым № 2425 от 08.05.2019г «О внесении изменений в постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, Временных правил землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, а также в соответствии со следующими основными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Крым:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Лесной кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;

-СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

-Закон Республики Крым от 21.08.2014 №54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым»;

-Закон Республики Крым от 16.01.2015 №67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым»;

-Закон Республики Крым от 31.07.2014 №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым»;

-Закон Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым»;

-Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

-Распоряжение Правительства РФ от 17.10.2015 №2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения»

-Закон Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым»;

-Постановление Совета министров Республики Крым от 20.12.2016 N 627 "Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия"

- Постановление Совета министров Республики Крым от 24 января 2017 года № 17 «Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия»

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию.

Данный том содержит текстовый материал основной утверждаемой части проекта планировки территории.

2. Градостроительные нормы и правила

Проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, д.123А, подготовлен на основании технического задания к муниципальному контракту № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г на разработку документации по межеванию территории и постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №2802 от 31.05.2019г «О разрешении на разработку проектов межевания территории под многоквартирными жилыми домами», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №

2425 от 08.05.2019г «О внесении изменений в постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым».

Согласно статье 11.3 Земельного кодекса РФ образование земельных участков 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.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

В соответствии с ч. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ 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.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной Правилами землепользования и застройки городского округа территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Цель выполнения проекта межевания территории – определение местоположения границ образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, д.123А.

Площадь образуемого земельного участка составляет 1540 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территориальная зона: Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3). (Рис. 1)

Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов средней этажности высотой не выше восьми надземных этажей.

В зонах застройки среднеэтажными жилыми домами допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха и иных объектов.

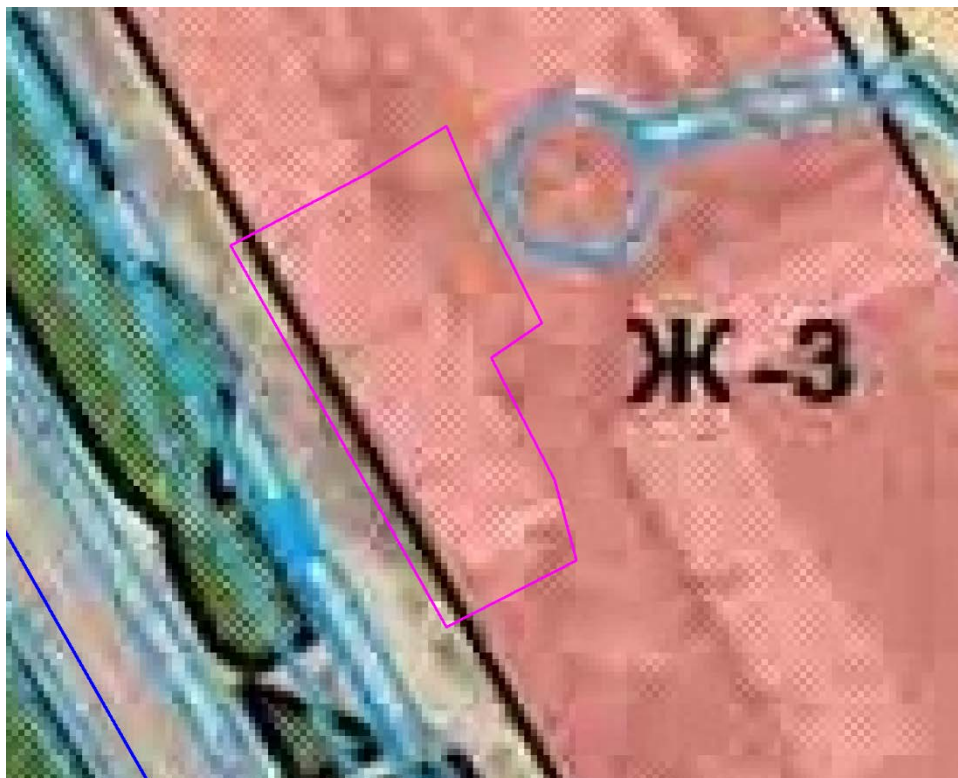


Рис. 1. Схема расположения проектируемого земельного участка относительно территориальных зон.

В отношении рассматриваемой территории постановлением администрации города Симферополь Республики Крым «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории Улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь» от 02.11.2017 №4056, утвержден проект планировки территории, которым установлены красные линии.

Красные линии в соответствии с п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ представляют собой обозначение существующих и планируемых территориальных границ двух категорий:

- границ территорий общего пользования (площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);
- границ земельных участков, на которых расположены линейные объекты (линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения),

трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения).

3. Объекты культурного наследия

В соответствии со ст.3 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия регулируются Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым» и Федеральным законом от 12.02.2015 № 9-ФЗ «Об особенностях правового регулирования отношений в области культуры и туризма в связи с принятием в Российскую Федерацию Республики Крым и образованием в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя», Распоряжение Правительства Российской Федерации от 17.10.2015 № 2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения». Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), на территории Российской Федерации представляют собой уникальную ценность для историко-культурного наследия России и мирового культурного наследия в целом.

В соответствии со п. 2.4 Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, Распоряжение Правительства РФ от 17.10.2015 N 2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения», Закона Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым», Постановления Совета министров Республики Крым от 20.12.2016 N 627 "Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия", Постановления Совета министров Республики Крым от 24 января 2017 года № 17

«Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия» объекты культурного наследия, а также на основании письма Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым №01-03/4401 от 10.06.2019г., на территории формируемого земельного участка, отсутствуют.

4. Особо охраняемые природные территории

В соответствии с Законом Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым» особо охраняемые природные территории (далее - ООПТ) - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, изъятые решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования, и для которых установлен режим особой охраны.

Особо охраняемые природные территории предназначены для сохранения типичных и уникальных природных комплексов и ландшафтов, биологического разнообразия животного и растительного мира, охраны объектов природного и культурного наследия, а также для сохранения благоприятной окружающей среды и необходимых условий для жизнедеятельности населения. Создание и сохранение особо охраняемых природных территорий являются наиболее эффективной формой поддержания экологического баланса и природоохранной деятельности.

Отношения в области организации, охраны и использования ООПТ регулируются Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и Законом Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым».

В соответствии с п.2.3 Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, на основании Письма Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым №7867/1 от 21.04.2019г., а так же согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, в границах образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, д.123А, особо охраняемые природные территорий отсутствуют.

5. Зоны с особыми условиями использования территорий

В соответствии с ч.4 ст.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004г. зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и

хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, д.123А согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, зоны с особыми условиями использования территорий отсутствуют.

Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, на территории формируемого земельного участка располагается сооружение с кадастровым номером 90:00:000000:649. В соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», для данного сооружения предусмотрена охранная зона (зоны минимальных расстояний).

6. Структура территории, образуемой в результате межевания

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка из земель муниципальной собственности площадью 1540 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, д.123А.

Категория земель – земли населенных пунктов.

В соответствии с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым» на рассматриваемом участке устанавливается территориальная зона – Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3).

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается, в соответствии с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым», как «Среднеэтажная жилая застройка», что соответствует виду разрешенного использования Приказа минэкономразвития №540 от 01.09.2014г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Нормативный размер земельного участка, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений на удельный показатель земельной доли. Общая площадь жилых помещений – 2697.9 кв.м., год постройки – 1966г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 3615 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 2697.9 \cdot 1,34 = 3615 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 1540 кв.м., что меньше нормативной площади на 2075 кв.м.

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.

Границы земельного участка, планируемого для предоставления собственникам существующего многоквартирного жилого дома, в проекте межевания определены с учетом включения в состав формируемого земельного участка, территории под зданием, проездом, пешеходными подходами к зданию, а также территорий открытых площадок для временного хранения автомобилей, придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей, хозяйственных площадок, спортивных площадок, либо включения территорий, свободных от застройки и пригодных для организации объектов благоустройства придомовой территории (при наличии вышеперечисленных объектов на земельном участке).

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.

Таб.1. Основные характеристики образуемого земельного участка

Условный номер	90:22:010203:3У1
Площадь	1540 кв.м
Способ образования земельного участка	из земель муниципальной собственности
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенного использования	Среднеэтажная жилая застройка

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, д.123А

Чертеж межевания территории

