



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. 1-ой Конной
Армии, д.29.**

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. 1-ой Конной Армии, д.29, 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. 1-ой Конной Армии, д.29, 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. 1-ой Конной Армии, д. 29.

Площадь образуемого земельного участка составляет 4279 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территориальная зона: зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4). (Рис. 1)

Зона застройки многоэтажными жилыми домами включает в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов этажностью от 9 до 16 этажей (высотой до 50 метров), а также объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

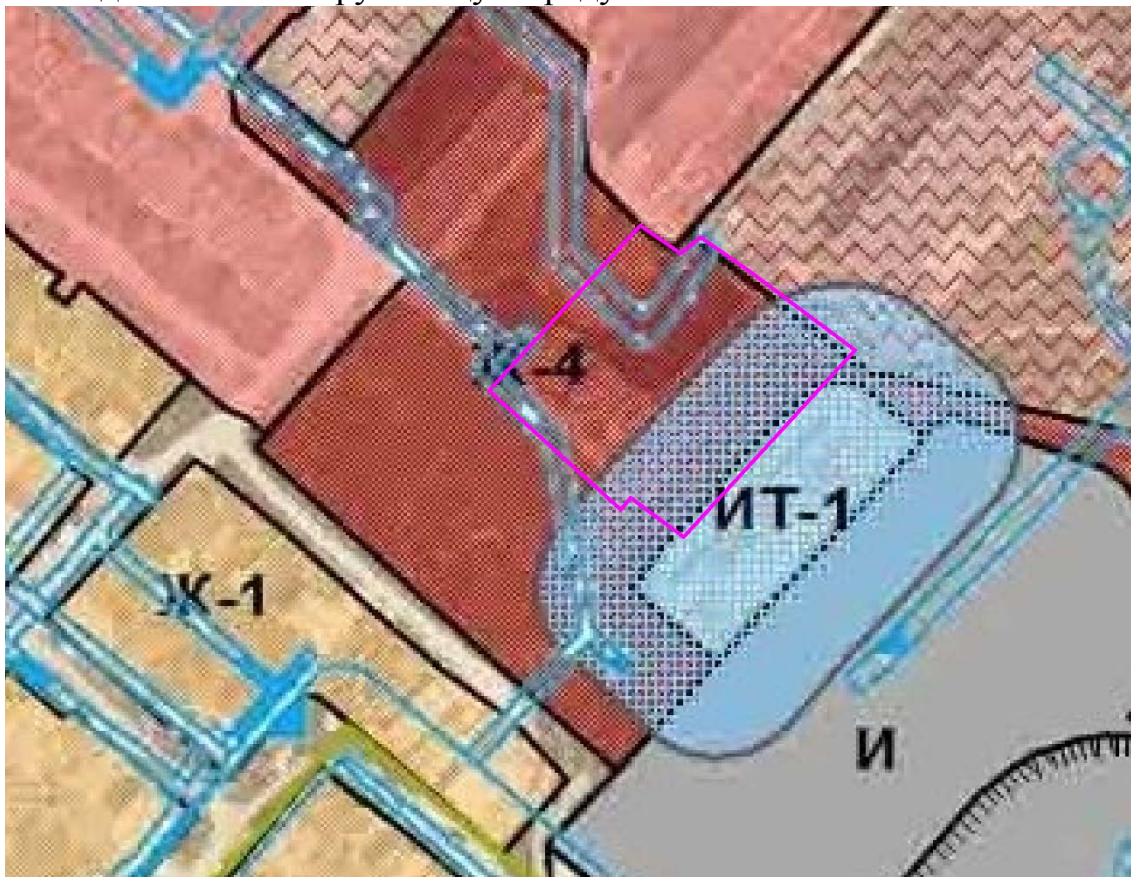


Рис. 1. Схема расположения проектируемого земельного участка относительно территориальных зон.

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 №01-03/44016 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. 1-ой Конной Армии, д.29, 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. 1-ой Конной Армии, д. 29 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 4276 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. 1-ой Конной Армии, д.29.

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 – Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4).

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 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код – 2.6)», 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 – 4044.9 кв.м., год постройки – 1986г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 3438 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 4044.9 \cdot 0,85 = 3438 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 4279 кв.м., что больше нормативной площади на 841 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.

В соответствии со ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ, для формируемого земельного участка установлен сервитут 90:22:000000:3У1/чзу1, площадью 283 кв. м, 90:22:000000:3У1/чзу2 площадью 243 кв. м, обеспечивающий проход и проезд жителям смежных земельных участков, а так же для проезда спецтехники.

Таб.1. Основные характеристики образуемого земельного участка

Условный номер	90:22:000000:3У1
Площадь	4279 кв.м
Условный номер части земельного участка	90:22:000000:3У1/чзу1
Площадь части земельного участка	283 кв.м
Условный номер части земельного участка	90:22:000000:3У1/чзу2
Площадь части земельного участка	243 кв.м
Способ образования земельного участка	из земель муниципальной собственности
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенного использования	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
Код разрешенного использования в соответствии с приказом министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540	2.6

7. Координатное описание образуемого земельного участка

Система координат – СК-63				
90:22:000000:3У1				
1	4966638,86	5187557,42	5,34	042°23'52"
2	4966642,81	5187561,02	6,88	042°23'53"
3	4966647,89	5187565,67	20,12	042°23'52"
4	4966662,75	5187579,23	5,34	042°23'42"
5	4966666,69	5187582,83	21,44	042°23'44"
6	4966682,53	5187597,29	13,09	124°32'19"
7	4966675,11	5187608,07	1,94	050°15'58"
8	4966676,35	5187609,56	4,02	050°15'37"
9	4966678,92	5187612,65	0,79	050°15'01"
10	4966679,42	5187613,26	16,56	124°59'41"
11	4966669,92	5187626,83	33,98	126°53'35"
12	4966649,52	5187654,01	66,95	222°30'59"
13	4966600,17	5187608,76	9,74	306°38'01"
14	4966605,98	5187600,94	7,66	306°38'28"
15	4966610,56	5187594,79	4,05	220°09'06"
16	4966607,46	5187592,18	3,87	312°05'50"
17	4966610,05	5187589,31	42,98	312°05'19"
1	4966638,86	5187557,42		
90:22:000000:3У1/чзУ1				
5	4966666,69	5187582,83	19,17	131°23'49"
18	4966654,01	5187597,21	3,86	115°15'31"
19	4966652,36	5187600,71	3,45	096°34'16"
20	4966651,97	5187604,14	3,62	056°53'52"
21	4966653,95	5187607,17	13,16	039°30'37"
22	4966664,10	5187615,55	3,3	028°37'13"
23	4966667,00	5187617,13	3,06	354°20'43"
24	4966670,05	5187616,83	9,61	310°54'28"
8	4966676,35	5187609,56	4,02	050°15'37"
9	4966678,92	5187612,65	15,23	133°22'57"
25	4966668,45	5187623,72	6,82	214°45'42"
26	4966662,85	5187619,83	9,63	220°33'34"
27	4966655,53	5187613,57	6,86	225°31'55"
28	4966650,73	5187608,68	8,77	222°27'18"
29	4966644,25	5187602,75	6,59	310°19'12"
30	4966648,51	5187597,73	8,52	310°19'35"
31	4966654,03	5187591,23	12,56	312°06'33"

32	4966662,45	5187581,91	2,7	276°19'17"
4	4966662,75	5187579,23	5,34	042°23'42"
5	4966666,69	5187582,83		
5	4966666,69	5187582,83	19,17	131°23'49"
18	4966654,01	5187597,21	3,86	115°15'31"
19	4966652,36	5187600,71	3,45	096°34'16"
20	4966651,97	5187604,14	3,62	056°53'52"
21	4966653,95	5187607,17	13,16	039°30'37"
22	4966664,10	5187615,55	3,3	028°37'13"
23	4966667,00	5187617,13	3,06	354°20'43"
24	4966670,05	5187616,83	9,61	310°54'28"
8	4966676,35	5187609,56	4,02	050°15'37"
9	4966678,92	5187612,65	15,23	133°22'57"
25	4966668,45	5187623,72	6,82	214°45'42"
26	4966662,85	5187619,83	9,63	220°33'34"
27	4966655,53	5187613,57	6,86	225°31'55"
28	4966650,73	5187608,68	8,77	222°27'18"
29	4966644,25	5187602,75	6,59	310°19'12"
30	4966648,51	5187597,73	8,52	310°19'35"
31	4966654,03	5187591,23	12,56	312°06'33"
32	4966662,45	5187581,91	2,7	276°19'17"
4	4966662,75	5187579,23	5,34	042°23'42"
5	4966666,69	5187582,83		
90:22:000000:3У1/чзУ2				
3	4966647,89	5187565,67	3,7	179°35'52"
33	4966644,19	5187565,69	9,7	133°53'51"
34	4966637,46	5187572,68	42,14	131°34'27"
35	4966609,50	5187604,20	4,79	222°52'42"
14	4966605,98	5187600,94	7,66	306°38'28"
15	4966610,56	5187594,79	4,05	220°09'06"
16	4966607,46	5187592,18	3,87	312°05'50"
17	4966610,05	5187589,31	5,68	042°05'26"
36	4966614,27	5187593,12	42,95	311°37'56"
2	4966642,81	5187561,02	6,88	042°23'53"
3	4966647,89	5187565,67		

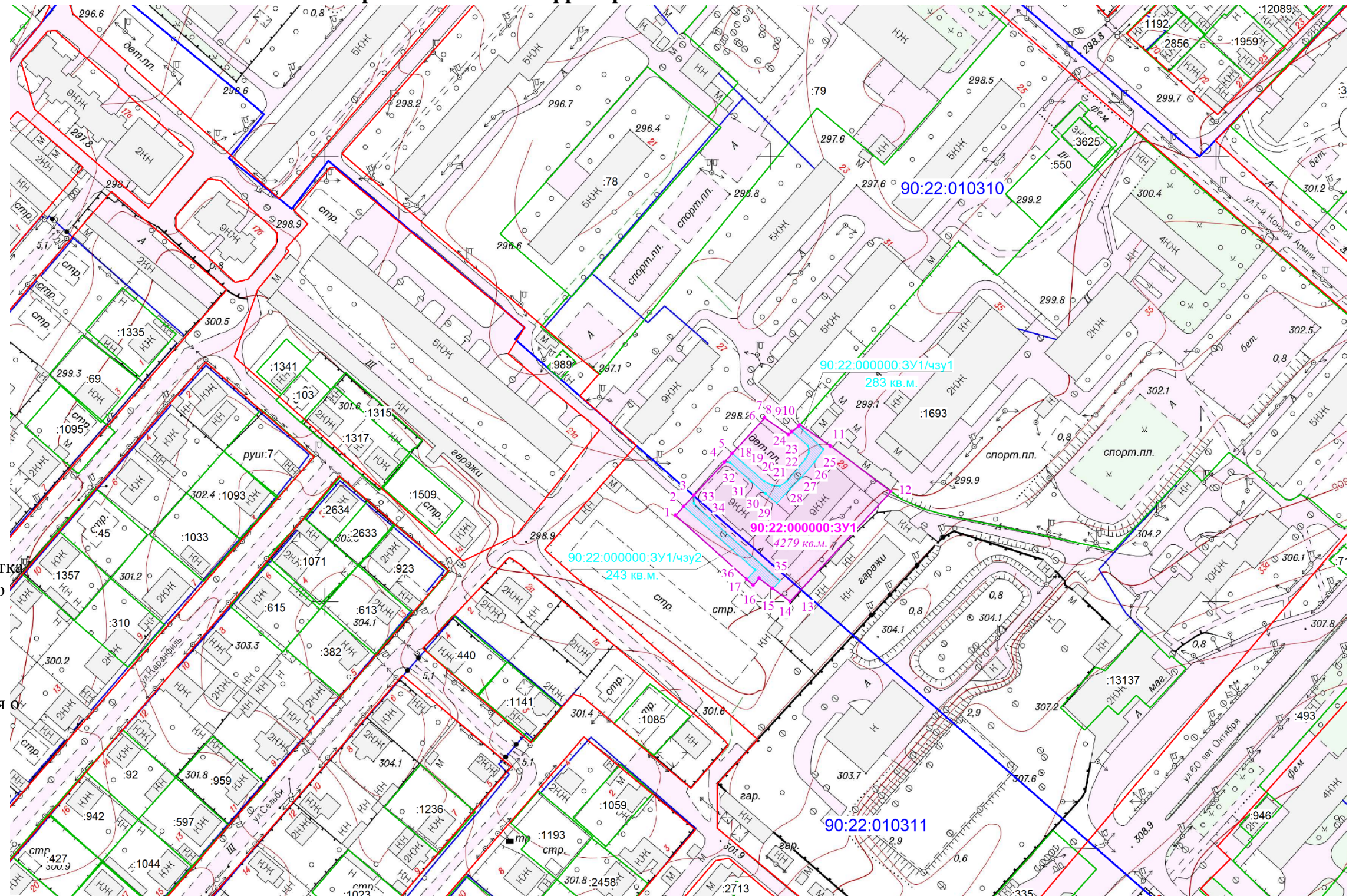
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. 1-ой Конной Армии, д.29.

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
- Проектируемый сервитут



						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г			
						Республики Крым, г. Симферополь, ул. 1-ой Конной Армии, д.29.			
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. 60 лет Октября, 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. 60 лет Октября, 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. 60 лет Октября, 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. 60 лет Октября, 18.

Площадь образуемого земельного участка составляет 4631 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территориальная зона: Зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4).
(Рис. 1)

Зоны застройки многоэтажными жилыми домами включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов этажностью от 9 до 16 этажей (высотой до 50 метров), а также объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

В зонах жилой многоэтажной застройки допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, размещение подземных гаражей и автостоянок; спортивных и детских площадок, площадок отдыха и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей. Объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, должно быть не более 20% от общей площади помещений дома.

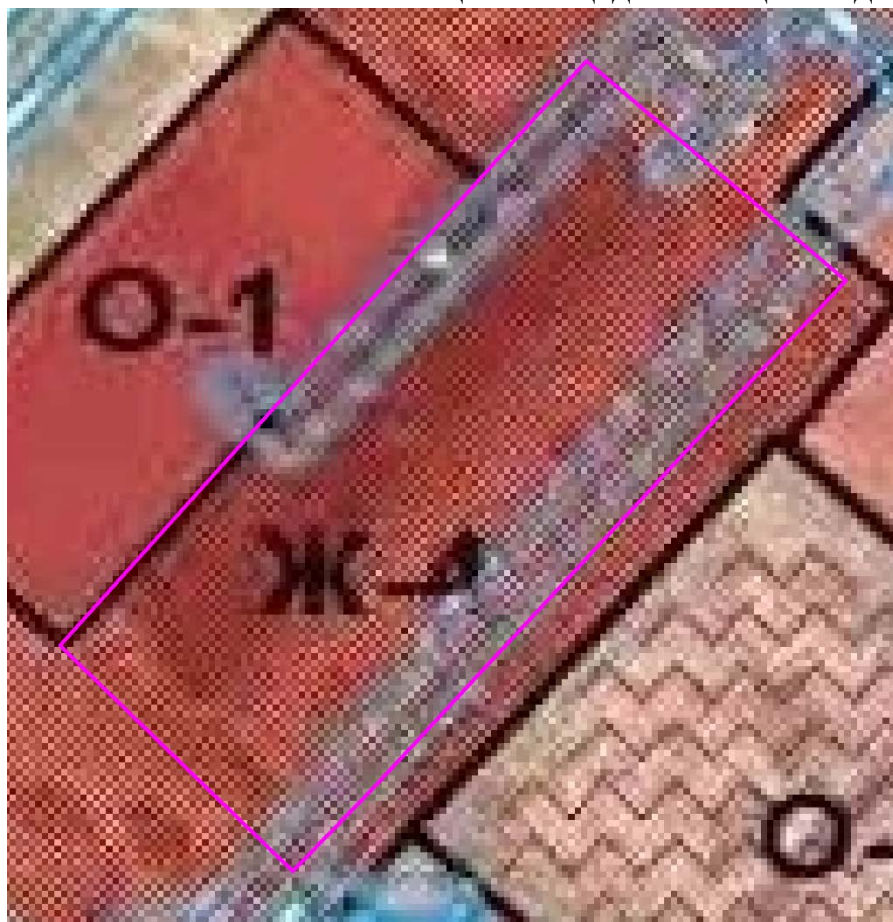


Рис. 1. Схема расположения проектируемого земельного участка относительно территориальных зон.

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. 60 лет Октября, 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.

В границах образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. 60 лет Октября, 18 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 4631 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. 60 лет Октября, 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 многоквартирными жилыми домами (Ж-4).

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 «Многоэтажная жилая застройка (высотная 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 – 7311,1 кв.м., год постройки – 1981г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 7165 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 7311,1 * 0,98 = 7165 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 4631 кв.м., что меньше нормативной площади на 2534 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.

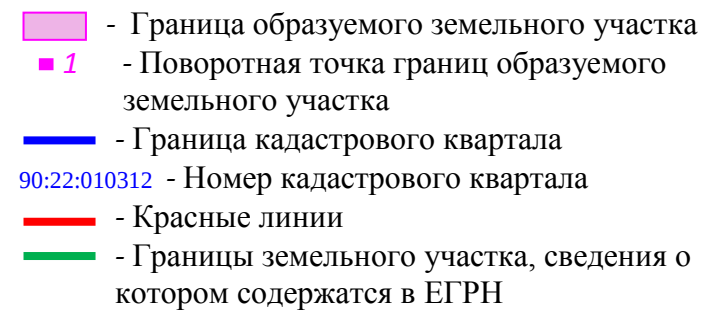
Таб.1. Основные характеристики образуемого земельного участка

Условный номер	90:22:010310:3У1
Площадь	4631 кв.м
Способ образования земельного участка	из земель муниципальной собственности
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

7. Координатное описание образуемого земельного участка

Система координат – СК-63				
№	X	Y	Длина	Угол
1	4 967 035,99	5 188 338,46	44,91	130°12'15"
2	4 967 007,00	5 188 372,76	20,34	223°16'00"
3	4 966 992,19	5 188 358,82	71,37	222°53'16"
4	4 966 939,90	5 188 310,25	15,2	224°05'38"
5	4 966 928,98	5 188 299,67	42,8	314°06'37"
6	4 966 958,77	5 188 268,94	95,49	041°57'39"
7	4 967 029,78	5 188 332,79	8,41	042°23'51"
1	4 967 035,99	5 188 338,46		

Чертеж межевания территории



						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г Республика Крым, г. Симферополь, ул. 60 лет Октября, 18			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата				
						Проект межевания	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
							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.
Автомобилистов, д.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. Автомобилистов, д.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. Автомобилистов, д.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. Автомобилистов, д.1.

Площадь образуемого земельного участка составляет 10184 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территориальная зона: Зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4) (Рис. 1)

Зоны застройки многоэтажными жилыми домами включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов этажностью от 9 до 16 этажей (высотой до 50 метров), а также объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

В зонах жилой многоэтажной застройки допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, размещение подземных гаражей и автостоянок; 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. Автомобилистов, д.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. Автомобилистов, д.1 согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, зоны с особыми условиями использования территорий отсутствуют.

Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, на территории формируемого земельного участка располагается сооружения с кадастровыми номерами 90:00:000000:649, 90:22:010216:8615, 90:22:010216:3308. 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 10184 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Автомобилистов, д.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 многоэтажными жилыми домами (Ж-4).

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 – 6600 кв.м., год постройки – 1973г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 10032 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 6600 \cdot 1,52 = 10032 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 10184 кв.м., что больше нормативной площади на 152 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	90:22:010216:3У1
Площадь	10184 кв.м
Способ образования земельного участка	из земель муниципальной собственности
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенного использование	Среднеэтажная жилая застройка

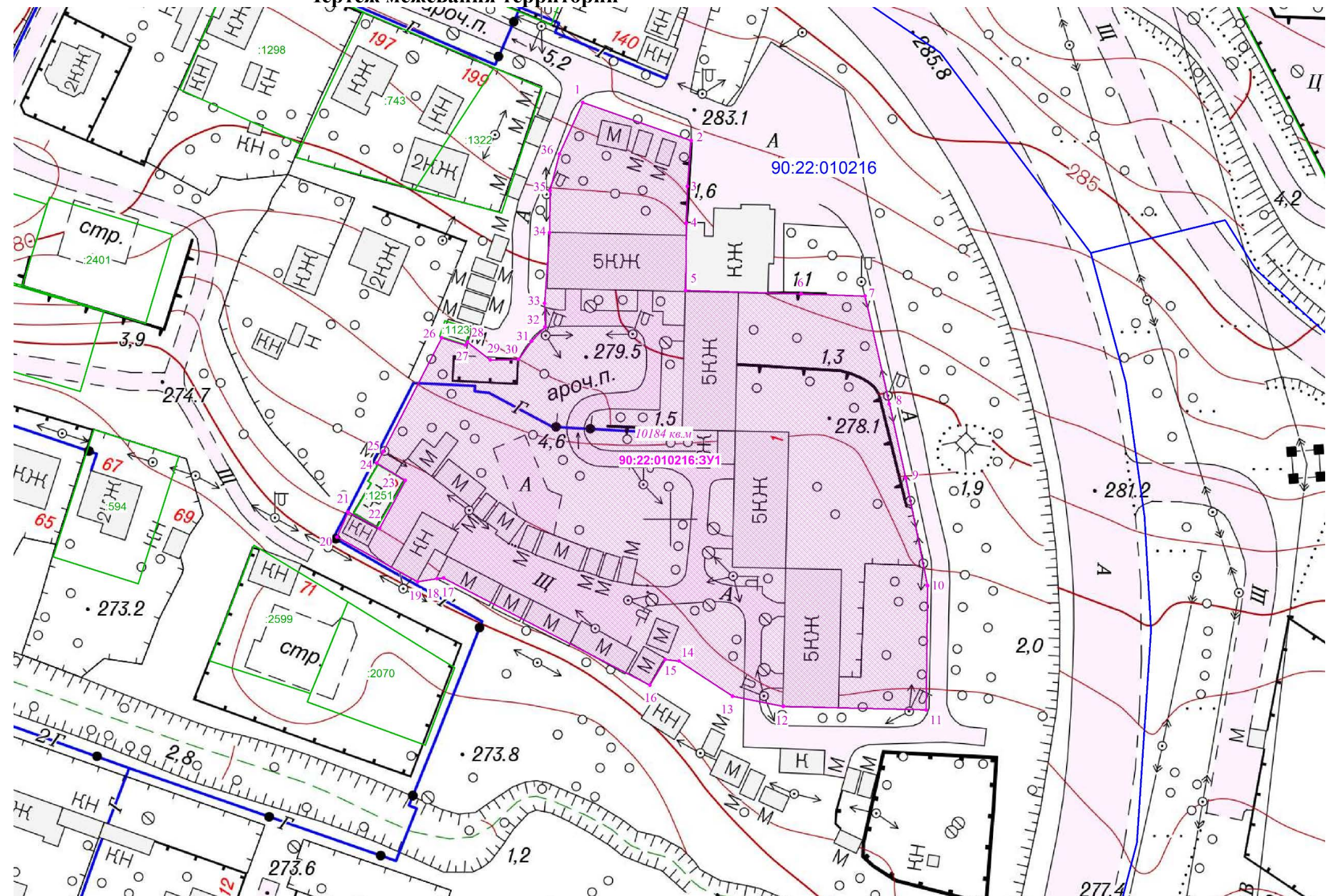
7. Координатное описание образуемого земельного участка

Система координат – СК-63				
1	4971893,69	5193780,16	25,777	109°23'00"
2	4971885,13	5193804,48	10,282	184°43'31"
3	4971874,88	5193803,63	8,277	181°45'06"
4	4971866,61	5193803,38	15,125	180°32'17"
5	4971851,49	5193803,24	25,923	091°38'57"
6	4971850,74	5193829,15	14,392	091°57'18"
7	4971850,25	5193843,53	24,845	167°24'33"
8	4971826,00	5193848,95	17,077	167°27'46"
9	4971809,33	5193852,66	24,624	168°31'44"
10	4971785,20	5193857,55	27,878	180°39'50"
11	4971757,32	5193857,23	32,028	271°22'20"
12	4971758,09	5193825,21	11,664	281°21'47"
13	4971760,39	5193813,78	14,358	303°19'09"
14	4971768,28	5193801,78	3,136	276°26'42"
15	4971768,63	5193798,66	6,713	210°48'20"
16	4971762,86	5193795,23	52,164	297°28'10"
17	4971786,92	5193748,94	1,531	265°21'16"
18	4971786,80	5193747,42	4,388	260°39'44"
19	4971786,09	5193743,09	20,714	298°54'35"
20	4971796,10	5193724,95	6,185	023°48'33"
21	4971801,76	5193727,45	8,002	117°46'55"
22	4971798,03	5193734,53	12,245	028°13'06"
23	4971808,82	5193740,32	7,478	301°07'12"
24	4971812,69	5193733,92	2,976	028°06'23"
25	4971815,31	5193735,32	28,725	027°16'18"
26	4971840,84	5193748,48	5,543	107°18'26"
27	4971839,19	5193753,77	0,865	034°55'17"
28	4971839,90	5193754,27	6,513	128°02'05"
29	4971835,89	5193759,40	6,354	088°50'12"
30	4971836,02	5193765,75	5,032	035°32'39"
31	4971840,11	5193768,68	4,402	043°35'30"
32	4971843,30	5193771,71	5,307	358°39'41"
33	4971848,61	5193771,59	15,895	004°08'44"
34	4971864,46	5193772,74	9,43	000°21'52"
35	4971873,89	5193772,80	8,488	014°22'48"
36	4971882,11	5193774,91	12,713	024°26'10"
1	4971893,69	5193780,16		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Автомобилистов, д.1

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. Автомобилистов, д.1.			
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. Арабатская,
д.3.**

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. Арабатская, д.3, 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. Арабатская, д.3, 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. Арабатская, д.3.

Площадь образуемого земельного участка составляет 2577 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территориальная зона: Зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4). (Рис. 1)

Зоны застройки многоэтажными жилыми домами включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов этажностью от 9 до 16 этажей (высотой до 50 метров), а также объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

В зонах жилой многоэтажной застройки допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, размещение подземных гаражей и автостоянок; 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. Арабатская, д.3, 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. Арабатская, д.3 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 2577 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Арабатская, д.3.

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 многоэтажными жилыми домами (Ж-4).

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 – 1860.32 кв.м., год постройки – 1971г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 2828 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 1860.32 \cdot 1,52 = 2828 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 2577 кв.м., что меньше нормативной площади на 251 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	90:22:010202:3У1
Площадь	2577 кв.м
Способ образования земельного участка	из земель муниципальной собственности
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенного использование	Среднеэтажная жилая застройка

7. Координатное описание образуемого земельного участка

Система координат – СК-63				
1	4974274,05	5190841,64	19,56	106°49'22"
2	4974268,39	5190860,36	7,78	106°39'50"
3	4974266,16	5190867,81	21,62	106°38'00"
4	4974259,97	5190888,53	51,03	195°58'51"
5	4974210,91	5190874,48	12,23	292°29'50"
6	4974215,59	5190863,18	19,03	296°46'01"
7	4974224,16	5190846,19	3,64	259°03'39"
8	4974223,47	5190842,62	25,34	299°02'37"
9	4974235,77	5190820,47	43,74	028°56'38"
1	4974274,05	5190841,64		

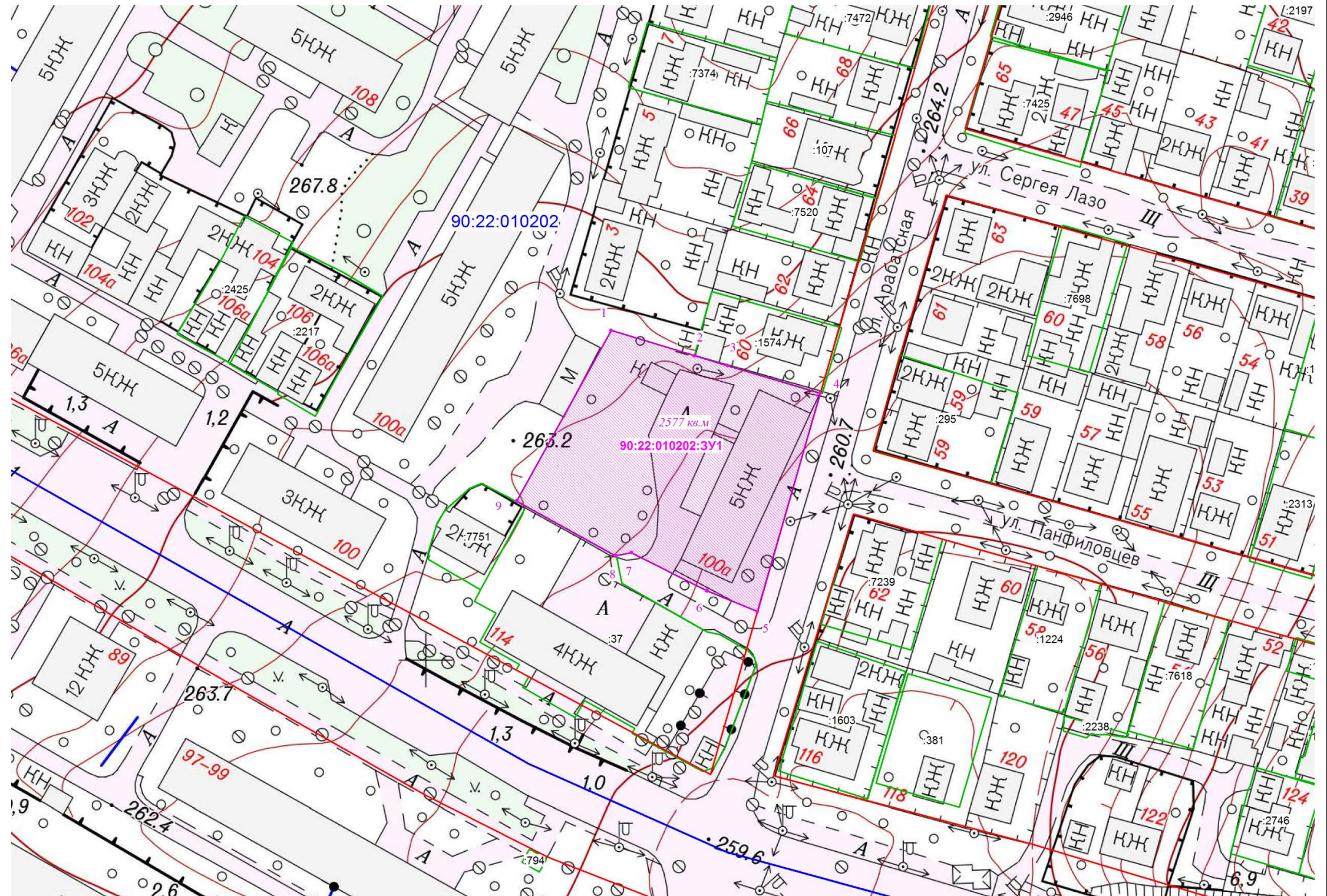
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Арабатская, д.3

Чертеж межевания территории

Условные обозначения:

- Граница образуемого земельного участка
- Поворотная точка границ образуемого земельного участка
- Граница кадастрового квартала
- 90:22:010202 - 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. Арабатская, д.3.			
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.
Балаклавская, 41.**

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. Балаклавская, 41, 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. Балаклавская, 41, 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. Балаклавская, 41.

Площадь образуемого земельного участка составляет 3374 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территориальная зона: Зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4). (Рис. 1)

Зоны застройки многоэтажными жилыми домами включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов этажностью от 9 до 16 этажей (высотой до 50 метров), а также объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

В зонах жилой многоэтажной застройки допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, размещение подземных гаражей и автостоянок; спортивных и детских площадок, площадок отдыха и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей. Объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, должно быть не более 20% от общей площади помещений дома.



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. Балаклавская, 41, 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. Балаклавская, 41 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 3374 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Балаклавская, 41.

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 многоэтажными жилыми домами (Ж-4).

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 «Многоэтажная жилая застройка (высотная 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 – 9768,8 кв.м., год постройки – 2011 г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 8987 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 9768,8 \cdot 0,92 = 8987 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 3374 кв.м., что меньше нормативной площади на 5613 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

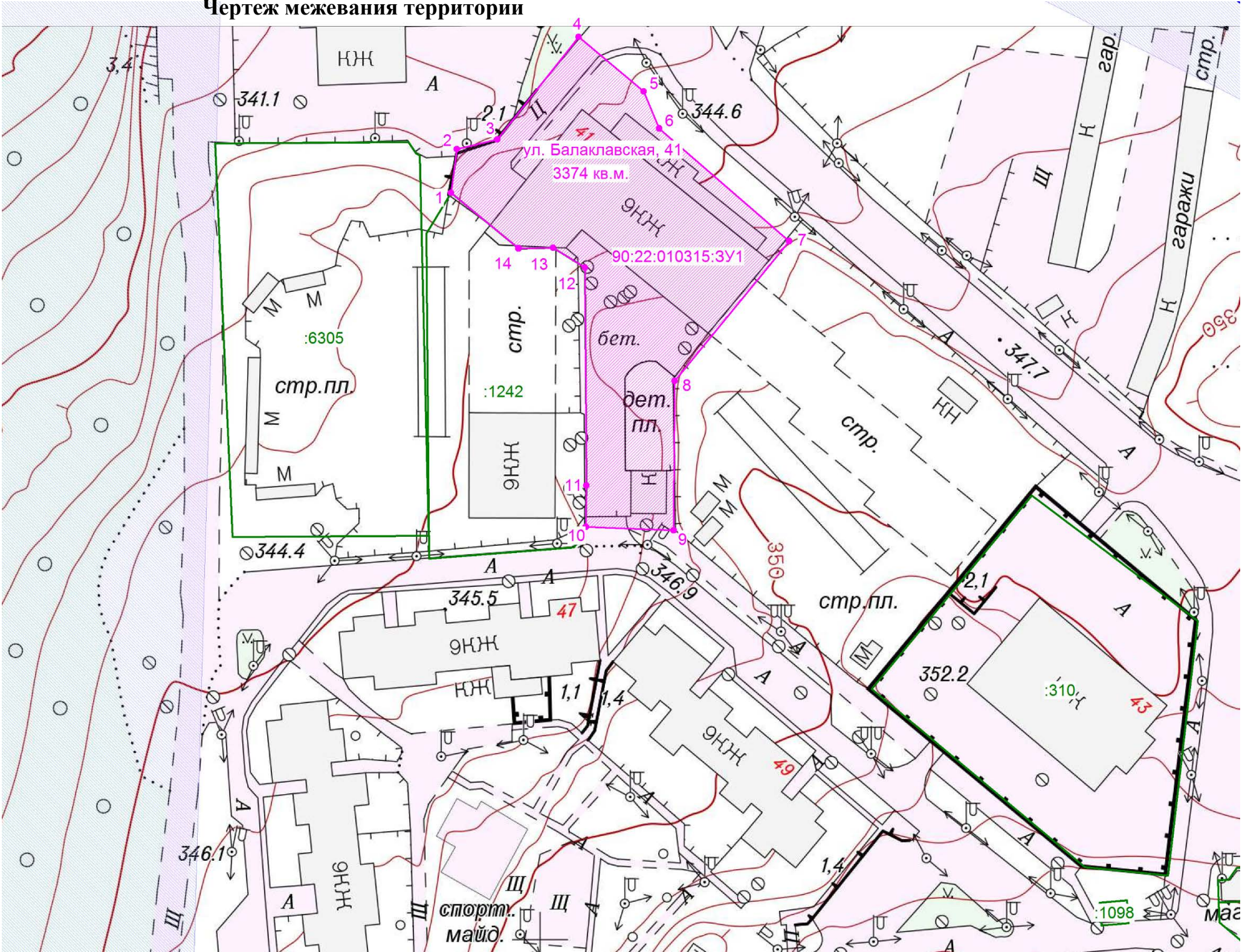
Условный номер	90:22:010315:3У1
Площадь	3374 кв.м
Способ образования земельного участка	из земель муниципальной собственности
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

7. Координатное описание образуемого земельного участка

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Балаклавская, 41

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. Балаклавская, 41.			
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. Беспалова,
д.31.

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. Беспалова, д.31, 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. Беспалова, д.31, 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. Беспалова, д.31.

Площадь образуемого земельного участка составляет 2513 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. Беспалова, д.31, 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. Беспалова, д.31 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 2513 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Беспалова, д.31.

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 – 1180 кв.м., год постройки – 1963г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 1853 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 1180 \cdot 1,57 = 1853 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 2513 кв.м., что больше нормативной площади на 660 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.

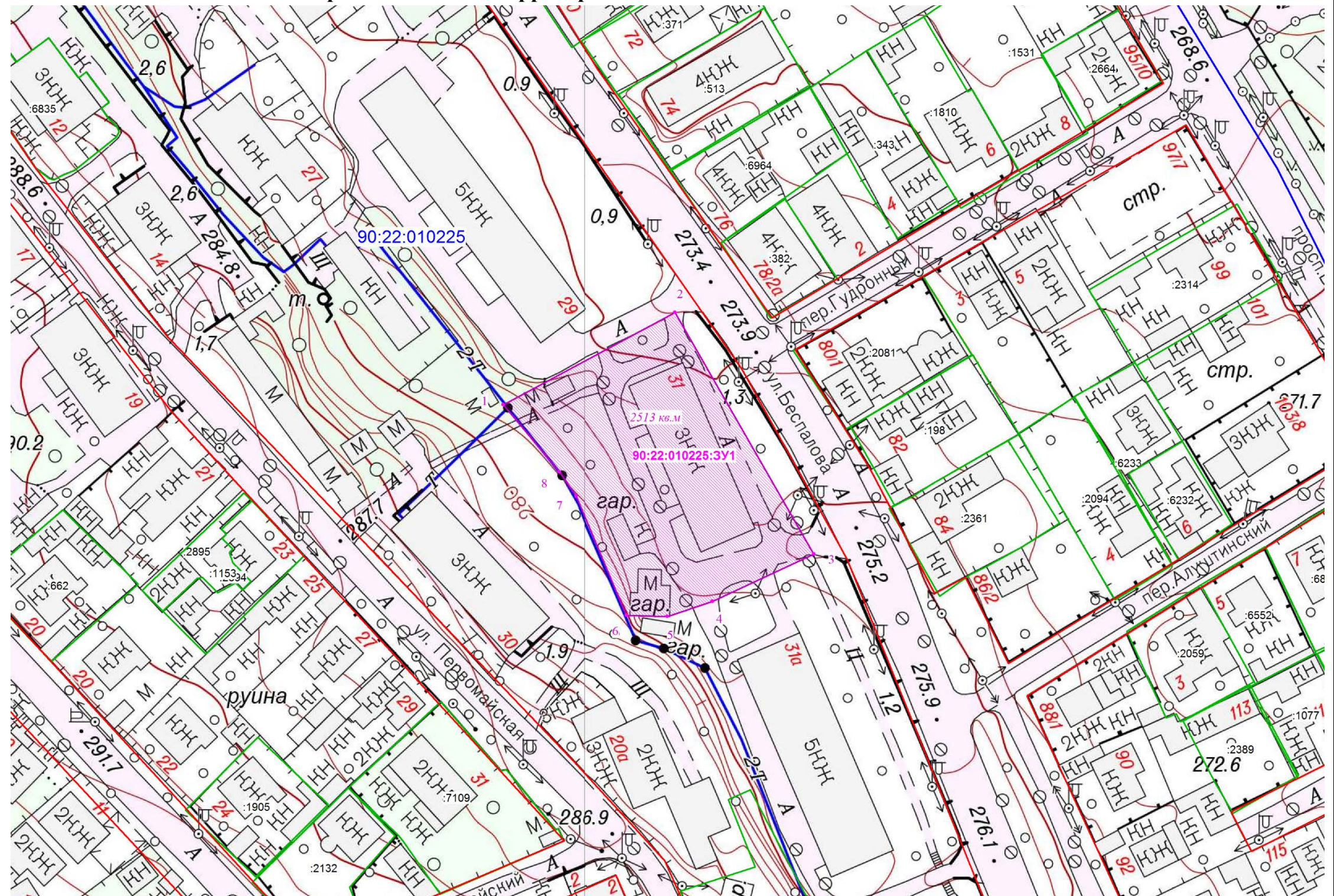
Таб.1. Основные характеристики образуемого земельного участка

Условный номер	90:22:010225:3У1
Площадь	2513 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. Беспалова, д.31

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. Беспалова, д.31.			
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.							

		охране окружающей среды». 7. «СНиП 11-04-2003. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации». Приняты и введены в действие постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 № 150. 8. «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»; 9. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74. 11. Приказ Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 №90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения»; 10. Постановление Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 №171 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым»; 11.Решение Симферопольского городского совета Республики Крым от 28.04.2016 № 733«Об Временных правил землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым»; 12.Решение Симферопольского городского совета Республики Крым от 28.07.2016 № 843«Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»; 13.Решение Симферопольского городского совета Республики Крым от 25.08.2016 № 888«Об утверждении Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым».
3.2	Сбор исходных данных	Сбор исходных данных осуществляется Исполнителем при содействии Заказчика. Сведения о существующем состоянии и использовании планируемой территории, включающие: - материалы инженерно-геодезических изысканий земельного участка; - правоустанавливающие документы на существующие объекты;



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. Беспалова,
д.47А.

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. Беспалова, д.47А, 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. Беспалова, д.47А, 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. Беспалова, д.47А.

Площадь образуемого земельного участка составляет 5224 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. Беспалова, д.47А, 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 охранная зона ВЛ-110 кВ Симферополь - Набережная с отп на Марьино, с реестровым номером 90.00.2.75.

6. Структура территории, образуемой в результате межевания

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка из земель муниципальной собственности площадью 5224 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Беспалова, д.47А.

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-З).

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 – 4410.4 кв.м., год постройки – 1985г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 5998 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 4410.4 * 1,36 = 5998 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 5224 кв.м., что меньше нормативной площади на 774 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.

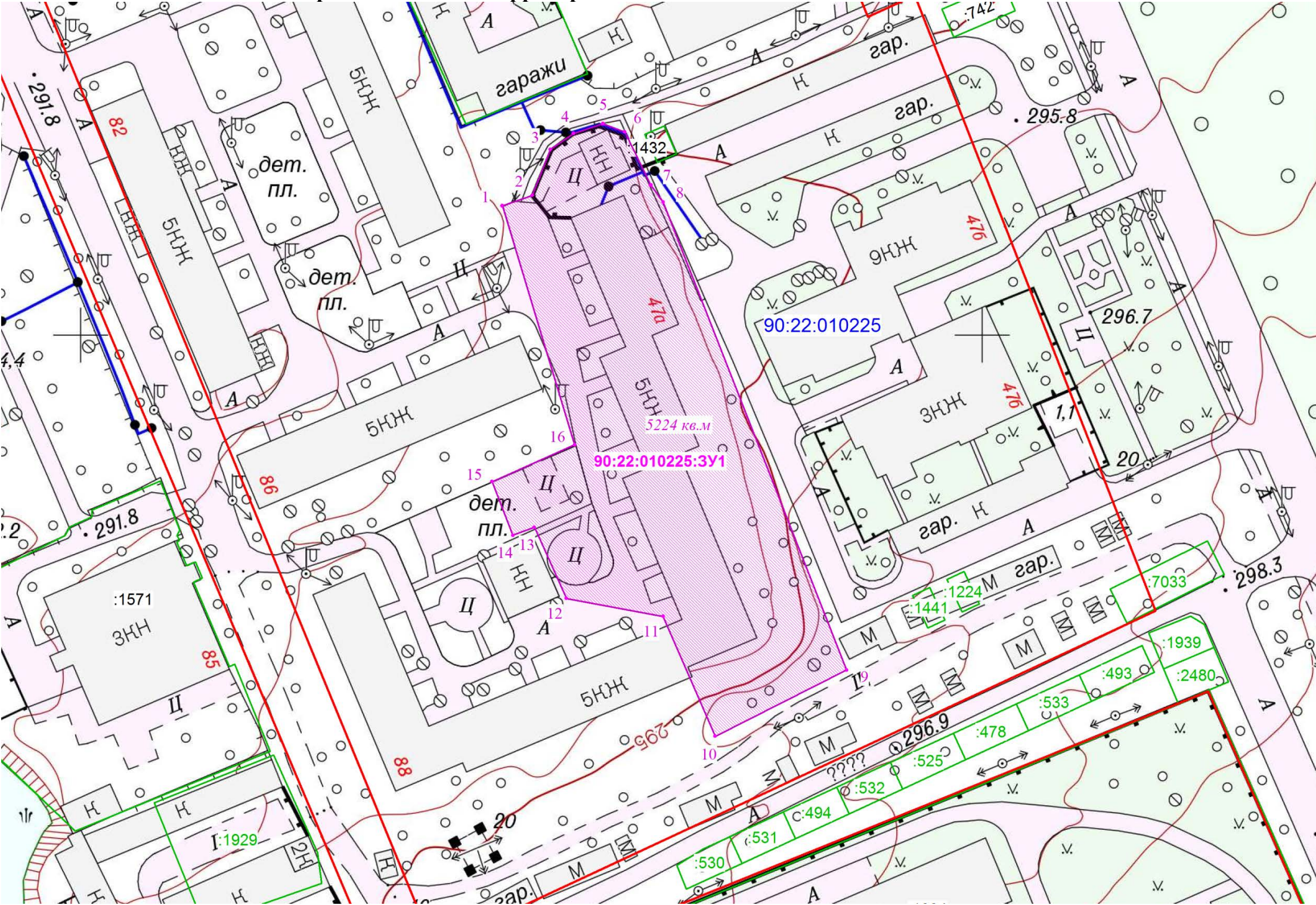
Таб.1. Основные характеристики образуемого земельного участка

Условный номер	90:22:010225:3У1
Площадь	5224 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. Беспалова, д.47А

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. Беспалова, д.47А.			
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.							