



Общество с ограниченной ответственностью

«SolveeS»

фактический адрес: 295000, Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Некрасова/ул. Турецкая, 17/1.

Тел.: +7 (978) 209 01 09, сайт: solvees.ru, e-mail: solvees@mail.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА,
расположенного по адресу:

Республика Крым, г. Симферополь, ул. Козлова/
пер.Козлова, 60/18

г. Симферополь

2019г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОЛВИС»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Козлова/ пер. Козлова, 60/18

Проектная документация

Директор

А.Х.Велиляев

Исполнитель:

З.Э.Хайрединова



г. Симферополь

2019

СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование листа	
	Текстовая часть (пояснительная записка)	
1.	Общая часть	
2.	Формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом	
3.	Основные показатели по проекту межевания	
	Графическая часть	
1.	Схема расположения элемента планировочной структуры на карте функциональных зон городского округа Симферополя	
2.	Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартала)	
3.	Чертеж межевания территории	

1. Утверждаемая часть

Общая часть.

Проект межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул.Козлова/ пер. Козлова, 60/18 разработан на основании Постановления Администрации г. Симферополя от 13.11.2018г. №5877 «О разрешении на разработку проекта межевания территории, расположенной в районе улицы Козлова/ переулок Козлова, 60/18 в городе Симферополе Республики Крым», технического задания на разработку проекта межевания территории земельного участка, расположенного в районе улицы Козлова/ переулок Козлова, 60/18 в городе Симферополе Республики Крым в соответствии с договором, градостроительными регламентами, с целью образования земельного участка под многоквартирным домом и подготовлен в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке проекта межевания учитывались следующая нормативная база:

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изменениями и дополнениями);
5. Свод правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция);
6. Временные правила землепользования и застройки территорий г.Симферополя, утвержденные решением Симферопольского горсовета от 28.04.2016г. №733;
7. Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденные приказом Минземстроя от 26 августа 1998 г. № 59
8. Кадастровый план территории квартала.

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются временные правила землепользования и застройки территории г. Симферополя, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации и иными законами, и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенной территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры (квартала).

Подготовка проекта межевания застроенной территории осуществляется в целях установления границ застроенного земельного участка. Размеры земельного участка в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, и правил, действовавших в период застройки указанной территории.

Проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- границы образуемого земельного участка,
- условный номер образуемого земельного участка,
- красные линии,
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Цель разработки проекта межевания:

- установление границы земельного участка для обслуживания многоквартирного жилого дома
- формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них;

- приведение в соответствие со сложившейся застройкой красных линий

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- формирование границ земельного участка под многоквартирным жилым домом,
- установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка,

При формировании проекта межевания, использовались исходные материалы:

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

Формирование земельного участка.

Образования земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, согласно статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме, утвержденных Постановлением правительства РФ от 13.08.2006г №491, в состав общего имущества, в том числе включается:

- земельный участок, на котором расположен дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Проектом межевания предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенным на ул. Козлова/ пер. Козлова, 60/18 в г.Симферополь. Участок для обслуживания многоквартирного жилого дома сформирован с учетом сложившейся застройки из земель, находящихся в муниципальной собственности г.Симферополь.

При формировании границ земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границах смежных земельных участков. В границах проектирования земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, нет.

Проектируемый объект расположен на территории муниципального образования г.Симферополя в границах кадастрового квартала 90:22:010303 на землях населенного пункта и согласно карты функциональных зон муниципального образования городской округ

Симферополь Республики Крым, утвержденной Временные правила землепользования и застройки территорий г.Симферополя расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – зоне Ж-1. На образуемом участке располагается здание – многоквартирный жилой дом.

Зона регулируемой застройки указана согласно ВПЗЗ г. Симферополя.

Формируемый земельный участок образован с учетом красных линий, охранных зон инженерных коммуникаций, и предусматривает создание благоприятной среды проживания, содержанию и обслуживанию многоквартирного дома.

Красные линии определены в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории улично-дорожной сети и территории общего пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь, утвержденным Постановлением №4056 от 02.11.2017г. «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории Улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь».

Учитывая сложившееся расположение зданий и сооружений на земельном участке имеется не значительное пересечение частями строений многоквартирного жилого дома установленной красной линии, предусматривается корректировка красной линии. Корректировка красной линии предусматривается по границе земельного участка многоквартирного дома, выходящей на улицы Козлова/ переулок Козлова, 60/18, с целью сохранения существующих зданий.

Каталог координат поворотных точек устанавливаемой красной линий

№	X	Y
1	4 969 988, 05	5 189 729, 44
2	4 969 958, 62	5 189 755, 42
3	4 969 872, 44	5 189 665, 81
4	4 969 831, 21	5 189 624, 26
5	4 969 876, 35	5 189 592, 75
6	4 969 934, 80	5 189 664, 75

Характеристика образуемого земельного участка

Образуемый земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010301:3У1	988,4	Способ образования: из земель, находящихся в муниципальной собственности Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид условно разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, код 2.1.1

Каталог координат поворотных точек земельного участка

№	X	Y
1	4 969 876, 31	5 189 593, 11
2	4 969 886, 53	5 189 605, 95
3	4 969 888, 86	5 189 608, 94
4	4 969 889, 80	5 189 610, 27
5	4 969 890, 57	5 189 611, 08
6	4 969 894, 86	5 189 617, 03
7	4 969 894, 05	5 189 617, 84
8	4 969 884, 89	5 189 626, 41
9	4 969 887, 67	5 189 629, 57
10	4 969 880, 41	5 189 636, 78
11	4 969 875, 26	5 189 631, 43
12	4 969 872, 47	5 189 634, 05
13	4 969 867, 90	5 189 629, 37
14	4 969 851, 18	5 189 611, 14
15	4 969 861, 92	5 189 603, 38
1	4 969 876, 31	5 189 593, 11

Основные показатели по проекту межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1	Площадь образуемого земельного участка	кв.м.	988,4
2	Площадь земельного участка под строениями	кв.м.	325,6
3	Площадь земельного участка придомовой территории	кв.м.	662,8
4	Площадь земельного участка под охранными зонами линейных объектов	кв.м	248,5

Примечание: в постановлении адрес земельного участка указан как: г. Симферополь, в районе улицы Козлова/ переулок Козлова, 60/18, но юридический адрес многоквартирного дома, под которым выделяется земельный участок: г. Симферополь, ул. Козлова/пер. Козлова, 60/18.

Расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах.

Определение нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах (совместное владение комплексом недвижимости несколькими собственниками.) и установление их границ проводятся с целью формирования кондоминиума как единого планировочно обособленного комплекса недвижимого имущества (в том числе его развития); установления земельной доли в общей собственности, приходящейся на каждого домовладельца в кондоминиуме исходя из площади помещений, находящихся в его собственности; эффективного использования земель городских и сельских поселений и повышения уровня их благоустройства; налогообложения; учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиумах.

Размер земельного участка в кондоминиуме уточняется при разработке проекта границ земельного участка, входящего в кондоминиум. Разработка проекта границ земельного участка в кондоминиуме осуществляется с учетом градостроительной

Строительные нормы	Этажность															
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	Более 22
1957г. СН 41-58	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1967 г. СНиП II-K.2-62	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04	—	—	—					
1975г. СНиП II-60-75	2,30	1,80	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,94	—						
ВСН 2-85	—	1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
1994 г.	3,57	1,85	1,33	1,31	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
МГСН-1.01-94,	—	—														
	1,61	1,43														
СНиП 2.07.01-89*	Не менее 0,92															

Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах	1,5			0,88				0,65			0,45				
--	-----	--	--	------	--	--	--	------	--	--	------	--	--	--	--

2. Материалы по обоснованию

Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, в пределах проектируемого земельного участка, публичные сервитуты не установлены.

Объекты культурного наследия в границах проектируемого земельного участка отсутствуют. В связи с этим на чертеже межевания территории объекты культурного наследия не отображены. А так же, следует отметить тот факт, что на удалении 200м от проектируемого земельного участка под многоквартирным жилым домом, установленных надлежащим образом границ территорий и охранных зон данные объекты не имеют.

Из-за подведения к жилому дому коммуникаций, на земельный участок наложены обременения (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры).

Сведения о формировании границ земельного участка, а также охранных зон инженерной инфраструктуры, на этом земельном участке в результате геодезической съемке, отображены в данном проекте межевания и приведены в таблице 1-3.

Таблица 1. Каталог координат поворотных точек охранной зоны газопровода на образуемом участке.

Охранная зона газопровода низкого давления	Номер точки	Координаты	
		X	Y
Площадь – 184,1 кв.м.	1	4 969 883, 22	5 189 627, 07
	2	4 969 882, 62	5 189 626, 48
	3	4 969 882, 08	5 189 625, 91
	4	4 969 891, 91	5 189 616, 52
	5	4 969 890, 24	5 189 614, 49
	6	4 969 889, 97	5 189 613, 38
	7	4 969 887, 35	5 189 610, 11
	8	4 969 888, 86	5 189 608, 94
	9	4 969 889, 80	5 189 610, 27
	10	4 969 890, 57	5 189 611, 08
	11	4 969 894, 80	5 189 616, 95
	12	4 969 893, 96	5 189 617, 74
	13	4 969 885, 01	5 189 626, 19
	14	4 969 884, 62	5 189 625, 68
	1	4 969 886, 53	5 189 605, 95
	2	4 969 884, 98	5 189 607, 15
	3	4 969 881, 17	5 189 602, 39
	4	4 969 882, 69	5 189 601, 22
	1	4 969 876, 31	5 189 593, 11

	2	4 969 880, 25	5 189 598, 04
	3	4 969 878, 67	5 189 599, 26
	4	4 969 875, 94	5 189 595, 84
	5	4 969 865, 35	5 189 603, 21
	6	4 969 874, 93	5 189 614, 76
	7	4 969 867, 67	5 189 620, 36
	8	4 969 864, 95	5 189 617, 41
	9	4 969 869, 21	5 189 614, 13
	10	4 969 862, 78	5 189 606, 38
	11	4 969 863, 67	5 189 605, 62
	12	4 969 861, 92	5 189 603, 38

Таблица 2. Каталог координат поворотных точек охранной зоны водопровода на образуемом участке.

Охранная зона водопровода	Номер точки	Координаты	
		X	Y
Площадь – 87,2 кв.м.	1	4 969 863, 21	5 189 615, 52
	2	4 969 869, 25	5 189 611, 07
	3	4 969 862, 90	5 189 602, 69
	4	4 969 866, 15	5 189 600, 36
	5	4 969 874, 89	5 189 611, 89
	6	4 969 865, 94	5 189 618, 48

Таблица 3. Каталог координат поворотных точек охранной зоны канализации на образуемом участке.

Охранная зона канализации	Номер точки	Координаты	
		X	Y
Площадь – 54,7 кв.м.	1	4 969 880, 25	5 189 598, 04
	2	4 969 877, 83	5 189 599, 90
	3	4 969 873, 53	5 189 595, 09
	4	4 969 876, 31	5 189 593, 11
	1	4 969 886, 53	5 189 605, 95
	2	4 969 884, 58	5 189 607, 47
	3	4 969 880, 50	5 189 602, 90
	4	4 969 882, 69	5 189 601, 22
	1	4 969 888, 86	5 189 608, 94
	2	4 969 889, 80	5 189 610, 27
	3	4 969 890, 57	5 189 611, 08
	4	4 969 894, 80	5 189 616, 95
	5	4 969 893, 96	5 189 617, 74
	6	4 969 893, 83	5 189 617, 86
	7	4 969 893, 72	5 189 617, 73
	8	4 969 887, 10	5 189 610, 31

На территории данного земельного участка уже имеется сложившаяся застройка, все возможные коммуникации подведены. В связи с этим выполнялись только геодезические изыскания, иные виды изысканий не требуются.

Схема расположения элемента планировочной структуры на карте функциональных зон городского округа Симферополь

М 1:5000

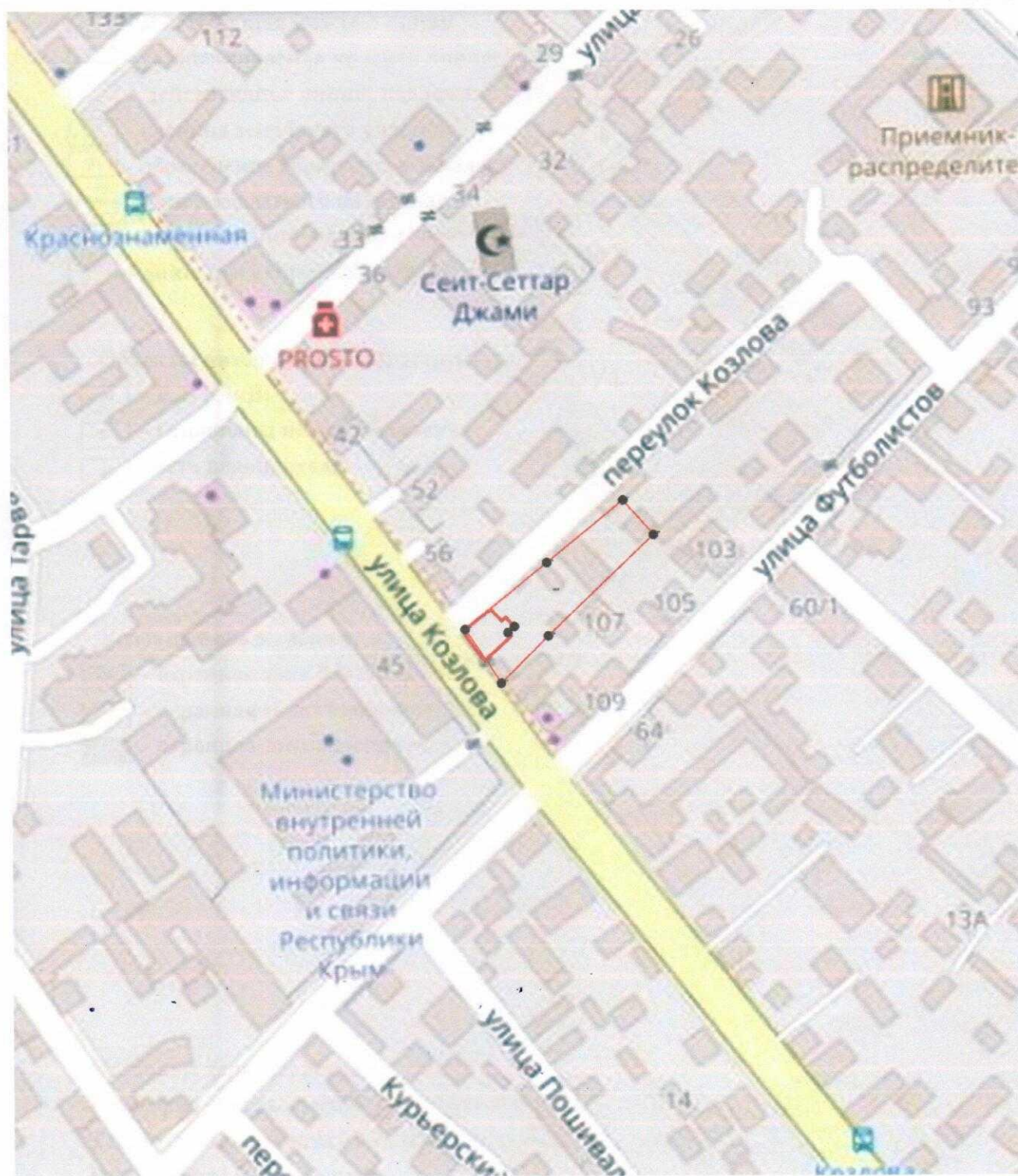


Функциональные зоны:

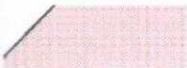
- Ж-1 Зоны застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-2 Зоны застройки малоэтажными многоквартирными, блокированными жилыми домами
- Ж-3 Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами.
- Ж-4 Зоны застройки многоэтажными жилыми домами.
- Ж-5 Зоны реконструкции и развития жилищного строительства

Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартал)

М 1:2000



Условные обозначения:

-  - красные линии
-  - образуемый земельный участок

Условные обозначения:

-  - действующая красная линия
-  - устанавливаемая красная линия;
-  - действующие линии, подлежащие отмене
-  - граница земельного участка;
-  - обозначение образуемого земельного участка;
-  - номер кадастрового квартала;
-  - существующие здания и сооружения, расположенные на образуемом участке
-  - линия регулируемой застройки

Объекты инженерной инфраструктуры:

-  - ВЛ- 0,4кВ;
-  - газопровод низкого давления;
-  - сеть водопровода;

Условные обозначения:

-  - охранный зона ВЛ-0,4кВ;
-  - охранный зона газопровода;
-  - охранный зона водопровода;

Основные характеристики участка:

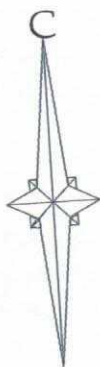
Категория земель - земли населенного пункта

Территориальная зона - индивидуальная жилая застройка Ж-1

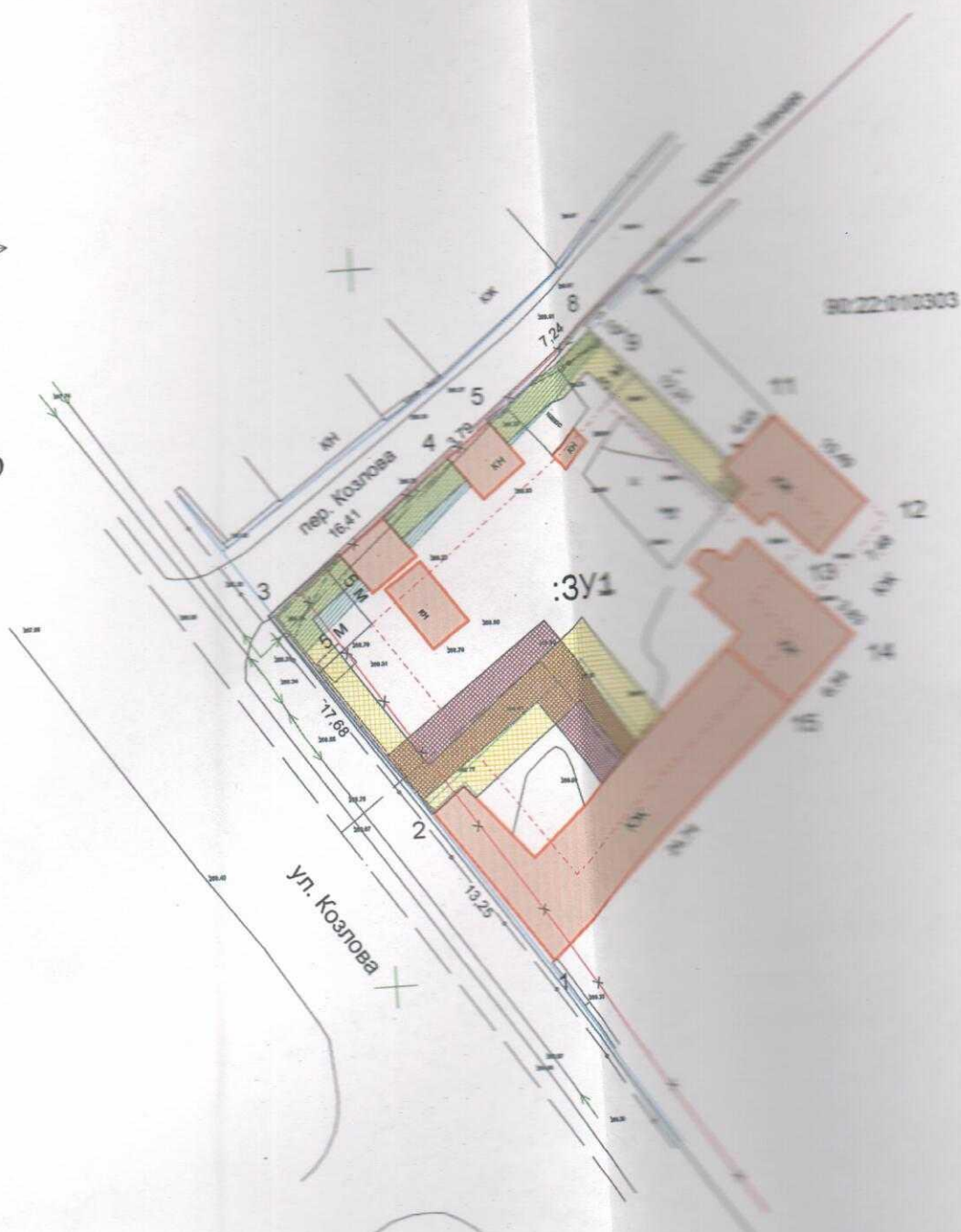
Разрешенное использование - код 2.1.1 "малоэтажная многоквартирная жилая застройка"

Кадастровый квартала - 90:22:010303

Площадь земельного участка - 988,4 кв.м.



Ю



МАСШТАБ 1:500

Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Дата
-----------	------------------------	---------	------

Кад. инженер	Хайрединона З.Э.	<i>Хайрединона З.Э.</i>	16.04.2019
--------------	------------------	-------------------------	------------

Проект межевания территории земельного участка
расположенного на ул. Козлова/ пер. Козлова, 60/18

Масштаб	Листов	Лист
1:500	1	1

2019 г.