



ООО АЛТА ВИС

---

295034, Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, ул. Киевская д.117, кв.2, ОГРН 1149102074076  
БИК 043510101, ИНН 9102039116, КПП 910201001, р/сч 40702810900001009878 в ОАО «ЧБРР»

ЗАКАЗЧИК: ВОЛОДИННА АЛЛА  
ВЛАДИМИРОВНА

ШИФР: 04.19

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ ГОГОЛЯ, 32А  
В Г.СИМФЕРОПОЛЕ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ.**

СИМФЕРОПОЛЬ  
2019г.



ООО АЛЬТА ВИС

295034, Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, ул. Киевская д.117, кв.2, ОГРН 1149102074076  
БИК 043510101, ИНН 9102039116, КПП 910201001, р/сч 40702810900001009878 в ОАО «ЧБРР»

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ ГОГОЛЯ, 32А  
В Г.СИМФЕРОПОЛЕ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ.**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

ЗАКАЗЧИК: ВОЛОДИНА АЛЛА  
ВЛАДИМИРОВНА

ДОГОВОР: №01-15/02-19  
ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «АЛЬТА ВИС»  
ШИФР: 04.19

Директор

Ивашина Е.Г.

Главный архитектор проекта

Шубцова П.Э.

СИМФЕРОПОЛЬ  
2019г.

**СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА**

| Должность                  | Исполнители    Ф.И.О. |
|----------------------------|-----------------------|
| Руководитель проекта       | Ивашина Е.Г.          |
| Главный архитектор проекта | Шубцова П. Э.         |

**ПЕРЕЧЕНЬ ТЕКСТОВЫХ МАТЕРИАЛОВ:**

| <b>№<br/>п/п</b> | <b>Наименование документации</b> |
|------------------|----------------------------------|
| <b>1</b>         | <b>Основная часть</b>            |
| <b>2</b>         | <b>Материалы по обоснованию</b>  |

**ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ В ГРАФИЧЕСКОЙ ФОРМЕ:**

| <b>№<br/>листа</b>    | <b>Наименование листа</b>          | <b>Масштаб</b> |
|-----------------------|------------------------------------|----------------|
| <b>Основная часть</b> |                                    |                |
| <b>1</b>              | <b>Чертеж межевания территории</b> | <b>1:500</b>   |

## Оглавление

### СОСТАВ ПРОЕКТА

|                                                                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <u>ЧАСТЬ I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</u> .....                                                         | 6  |
| <u>1.1. Общая часть</u> .....                                                                                             | 6  |
| <u>1.2. Исходные материалы, используемые в проекте межевания и опорно-межевая сеть на территории проектирования</u> ..... | 7  |
| <u>1.3. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом</u> .....                                           | 8  |
| <u>1.4. Красные линии</u> .....                                                                                           | 14 |

## I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 1.1. Общая часть

Проект межевания территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гоголя, дом 32а разработан в виде отдельного документа на основании:

- Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым № 6772 от 29 декабря 2018г «О разрешении разработки проекта межевания территории, расположенной в районе улицы Гоголя, 32а в городе Симферополе Республики Крым»;
- Технического задания на разработку проекта межевания территории, расположенной в районе улицы Гоголя, 32а в г. Симферополе Республики Крым (Приложение к постановлению Администрации города Симферополя Республики Крым от 29 декабря 2017г. №6772)
- Договора заключенного с Володиной Аллой Владимировной №01-15/02-19года;

А так же в соответствии с градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности с целью образования земельного участка под многоквартирным домом и подготовлена в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке использовались:

1. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";
2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (с изменениями и дополнениями);
4. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
5. Свод правил СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);
6. Временные правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым., утвержденные Решением 42-я сессии I созыва) Симферопольского городского совета Республики Крым N 733 от 28 апреля 2016 г.;
7. Проект планировки центральной части муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, выполнен МУП «Городские услуги» Симферополь, 2016;
8. Приказ Минэкономразвития РФ от 17.08.2012г. №518 "О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке".

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются Временные правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым., утвержденные

Решением 42-я сессии I созыва) Симферопольского городского совета Республики Крым N 733 от 28 апреля 2016 г.;

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенной территории, расположенной в границе элемента планировочной структуры (квартал малоэтажной жилой застройки №112 – ул.Гоголя-ул.Желябова-ул.Маяковского-пер.Маяковского).

Размеры земельного участка в границе застроенной территории устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанной территории.

**Цель разработки проекта межевания**

1. Установление границы земельного участка
2. Формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них.

**Основными задачами проекта межевания территории являются:**

1. Формирование границ земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного дома.
2. Координирование объекта землепользования.
3. Определение вида разрешенного использования образуемого земельного участка.
4. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка для размещения многоквартирного дома.

**1.2. Исходные материалы, используемые в проекте межевания и опорно-межевая сеть на территории проектирования**

1. Выкопировка из карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа симферополь (город Симферополь) Республики Крым.
2. Проект планировки центральной части муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, выполненный муниципальным унитарным предприятием «Городские услуги» г.Симферополь 2016г.
3. Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.
4. Правоустанавливающие документы (права собственности) жильцов многоквартирного жилого дома, предоставленные Заказчиком.
5. Материалы топографической съемки М 1:500, выполненная ИП Смолин С.Ю.

**В связи с тем, что на данной территории малоэтажного многоквартирного жилого дома не предусматривается новое капитальное строительство т.к. коэффициент существующей застройки составляет 44%, что превышает допустимые предельные параметры установленные действующим ПЗЗ (27%), проектировщиком принято, что- инженерно-геологические, экологические и гидрометеорологические изыскания на участке с существующей застройкой выполнять нецелесообразно.**

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат: СК-63.

Проект межевания выполнен в системе координат установленной на территории проектирования.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приложение к приказу Минэкономразвития РФ № 518 от 17 августа 2012 г. «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ

земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке».

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

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

### **1.3. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом**

Настоящим проектом межевания территории предусматривается формирование земельного участка по ул.Гоголя, 32а.

1. Согласно ПЗЗ городского округа Симферополь(г.Симферополь) Республики Крым), рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне «Ж-2» - зона застройки малоэтажными многоквартирными, блокированными жилыми домами.

2 Согласно «Проекта планировки центральной части муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», выполненным муниципальным унитарным предприятием «Городские услуги» г.Симферополь 2016г, согласно которого в границах рассматриваемой застроенной территории не планируется размещение новых объектов капитального строительства.

Данный объект находится в зоне малоэтажной жилой застройки, в границах элемента планировочной структуры - квартал №112.

**Категория земель:** земли населенных пунктов.

**Площадь территории** в границах проекта межевания составляет 5633,1254 кв.м.

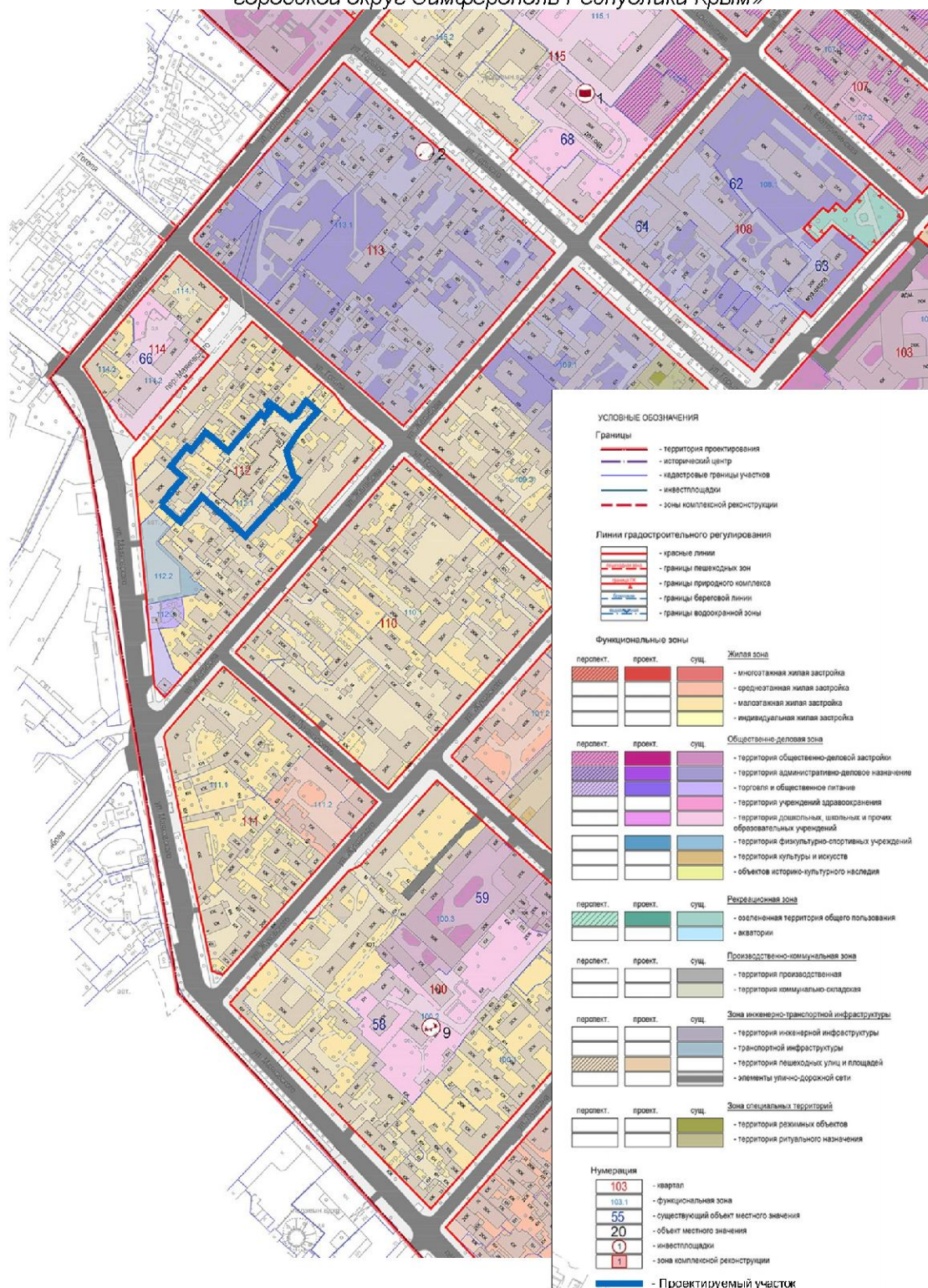
Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала **90:22:010107**, границы которого установлены в соответствии с кадастровым делением города Симферополь.

На образуемом участке располагается здание – многоквартирный малоэтажный жилой дом.

Рассматриваемая территория имеет ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, в связи с частичным нахождением в границах зоны с особыми условиями использования территории – санитарно-защитная зона транспортных объектов.

Формирование проектной границы земельного участка выполнено в пределах существующего ограждения данной территории с учетом сложившейся градостроительной ситуации и фактического использования территории, положения границ сформированных прилегающих земельных участков, на основании сведений, полученных из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Крым.

Выкопировка из «Проекта планировки центральной части муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»



Проектом межевания территории предлагается:

- сохранить границы трех ранее образованных (зарегистрированных ГРН и прилегающих к формируемой территории) земельных участков;
- образовать один земельный участок 90:22:010107:3У1 с рекомендуемым видом разрешенного использования согласно классификатору, утвержденного Приказом Минэкономразвития № 540 от 01.09.2014г. с изменениями и дополнениями от 30.09.2015г.

**Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков приведены в таблице 1.**

Таблица 1

| Образуемый земельный участок | Адрес (местоположение)                                                   | Категория земель         | Вид разрешенного использования по классификатору                       | Площадь, кв. м.                                         | Способ образования                           |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 90:22:010107:3У1             | Республика Крым,<br>Городской округ Симферополь<br>ул.Гоголя,<br>дом 32а | земли населенных пунктов | Малоэтажная многоквартирная<br>жилая застройка 2.1.1.<br>(двухэтажный) | 5633,12<br>(в том числе посторонних землепользователей) | Раздел из земель муниципальной собственности |

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.06г. № 491, в состав общего имущества включаются:

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

На образуемом земельном участке расположены объекты посторонних землепользователей (инженерных коммуникаций-столбы ВЛЭП 0,4кв, котельная)

**Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.**

Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным Кодексом для территориальных зон, приведены в таблице 2.

Таблица 2

Ведомость координат точек перелома границы территории малоэтажного многоквартирного жилого дома

| Условный номер земельного участка | № точки | Координаты   |              | Площадь м2 | Разрешенное использование согласно классификатора Минэкономразвития РФ № 540 |
|-----------------------------------|---------|--------------|--------------|------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                   |         | X            | Y            |            |                                                                              |
| 90:22:010107:3У1                  | 1       | 4971311.8856 | 5188827.7819 | 5633,1254  | 2.1.1.                                                                       |
|                                   | 2       | 4971311.9071 | 5188827.8063 |            |                                                                              |
|                                   | 3       | 4971314.9745 | 5188830.5241 |            |                                                                              |
|                                   | 4       | 4971315.7692 | 5188829.6343 |            |                                                                              |
|                                   | 5       | 4971316.4556 | 5188830.2473 |            |                                                                              |
|                                   | 6       | 4971318.2844 | 5188831.8406 |            |                                                                              |
|                                   | 7       | 4971321.6857 | 5188834.8449 |            |                                                                              |
|                                   | 8       | 4971326.4993 | 5188839.1465 |            |                                                                              |
|                                   | 9       | 4971327.5607 | 5188837.9723 |            |                                                                              |
|                                   | 10      | 4971328.3117 | 5188838.6326 |            |                                                                              |
|                                   | 11      | 4971330.8810 | 5188835.7103 |            |                                                                              |
|                                   | 12      | 4971330.1300 | 5188835.0500 |            |                                                                              |
|                                   | 13      | 4971335.0832 | 5188829.4347 |            |                                                                              |
|                                   | 14      | 4971341.7139 | 5188834.9226 |            |                                                                              |
|                                   | 15      | 4971343.5573 | 5188836.3516 |            |                                                                              |
|                                   | 16      | 4971346.9549 | 5188839.1321 |            |                                                                              |
|                                   | 17      | 4971349.8822 | 5188841.4893 |            |                                                                              |
|                                   | 18      | 4971347.0879 | 5188845.0252 |            |                                                                              |
|                                   | 19      | 4971360.7400 | 5188855.7973 |            |                                                                              |
|                                   | 20      | 4971356.4447 | 5188861.2616 |            |                                                                              |
|                                   | 21      | 4971347.6500 | 5188870.8700 |            |                                                                              |
|                                   | 22      | 4971346.3400 | 5188872.7500 |            |                                                                              |
|                                   | 23      | 4971352.9900 | 5188878.3800 |            |                                                                              |
|                                   | 24      | 4971374.6600 | 5188896.9800 |            |                                                                              |
|                                   | 25      | 4971371.9600 | 5188900.2900 |            |                                                                              |
|                                   | 26      | 4971375.6800 | 5188903.3800 |            |                                                                              |
|                                   | 27      | 4971376.0000 | 5188903.1600 |            |                                                                              |
|                                   | 28      | 4971377.8800 | 5188904.5600 |            |                                                                              |
|                                   | 29      | 4971381.1400 | 5188901.7700 |            |                                                                              |
|                                   | 30      | 4971382.9676 | 5188903.2950 |            |                                                                              |
|                                   | 31      | 4971379.8729 | 5188907.7628 |            |                                                                              |
|                                   | 32      | 4971370.6200 | 5188919.2500 |            |                                                                              |
|                                   | 33      | 4971372.3800 | 5188920.7400 |            |                                                                              |
|                                   | 34      | 4971372.6200 | 5188922.9000 |            |                                                                              |
|                                   | 35      | 4971374.5600 | 5188924.4400 |            |                                                                              |

|    |              |              |
|----|--------------|--------------|
| 36 | 4971384.1700 | 5188931.2100 |
| 37 | 4971379.8247 | 5188936.3255 |
| 38 | 4971376.3566 | 5188940.0345 |
| 39 | 4971365.1115 | 5188929.9952 |
| 40 | 4971365.4097 | 5188929.6684 |
| 41 | 4971364.2911 | 5188928.6473 |
| 42 | 4971363.9600 | 5188929.0100 |
| 43 | 4971360.2900 | 5188925.6600 |
| 44 | 4971346.4900 | 5188916.7200 |
| 45 | 4971328.2024 | 5188921.6080 |
| 46 | 4971327.6641 | 5188922.3516 |
| 47 | 4971325.4958 | 5188925.1213 |
| 48 | 4971319.2480 | 5188920.2301 |
| 49 | 4971312.5975 | 5188915.1058 |
| 50 | 4971313.1808 | 5188914.4229 |
| 51 | 4971308.2113 | 5188909.8668 |
| 52 | 4971305.0621 | 5188907.0378 |
| 53 | 4971293.7797 | 5188895.9133 |
| 54 | 4971282.6474 | 5188885.8050 |
| 55 | 4971288.4451 | 5188879.4413 |
| 56 | 4971294.7251 | 5188872.7119 |
| 57 | 4971300.4900 | 5188866.3200 |
| 58 | 4971312.6300 | 5188853.0900 |
| 59 | 4971305.9215 | 5188847.5929 |
| 60 | 4971293.4070 | 5188836.7401 |
| 61 | 4971305.9542 | 5188822.5325 |

## Каталог координат участков посторонних пользователей

| Условный номер земельного участка | № точки | Координаты   |              | Площадь м2 | Разрешенное использование согласно классификатора Мин-экономразвития РФ № 540 |
|-----------------------------------|---------|--------------|--------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|                                   |         | X            | Y            |            |                                                                               |
| 90:22:01010107: 3У 1/1            | 1       | 4971297.7534 | 5188891.6674 | 110,31     | 3.1.                                                                          |
|                                   | 2       | 4971297.7561 | 5188891.6651 |            |                                                                               |
|                                   | 3       | 4971302.4903 | 5188896.3303 |            |                                                                               |
|                                   | 4       | 4971304.2576 | 5188894.5077 |            |                                                                               |
|                                   | 5       | 4971309.1444 | 5188899.0604 |            |                                                                               |
|                                   | 6       | 4971307.3997 | 5188900.9332 |            |                                                                               |
|                                   | 7       | 4971309.1929 | 5188902.6038 |            |                                                                               |
|                                   | 8       | 4971305.9386 | 5188906.0981 |            |                                                                               |
|                                   | 9       | 4971305.0626 | 5188907.0383 |            |                                                                               |
|                                   | 10      | 4971303.9205 | 5188905.9122 |            |                                                                               |
|                                   | 11      | 4971293.7797 | 5188895.9133 |            |                                                                               |

## Опоры ВЛ 04 Кв

| Условный номер земельного участка | № точки | Координаты   |              | Площадь м2 | Разрешенное использование согласно классификатора Мин-экономразвития РФ № 540 |
|-----------------------------------|---------|--------------|--------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|                                   |         | X            | Y            |            |                                                                               |
| : 3У 1/2                          | 1       | 4971312.5346 | 5188854.8044 | 1,0        | 3.1.                                                                          |
|                                   | 2       | 4971313.2856 | 5188855.4646 |            |                                                                               |
|                                   | 3       | 4971312.6254 | 5188856.2156 |            |                                                                               |
|                                   | 4       | 4971311.8744 | 5188855.5554 |            |                                                                               |
| : 3У 1/3                          | 1       | 4971295.3890 | 5188881.2589 | 1,0        | 3.1.                                                                          |
|                                   | 2       | 4971294.7067 | 5188881.9900 |            |                                                                               |
|                                   | 3       | 4971293.9756 | 5188881.3077 |            |                                                                               |
|                                   | 4       | 4971294.6579 | 5188880.5766 |            |                                                                               |
| : 3У 1/4                          | 1       | 4971301.4487 | 5188892.8262 | 1,0        | 3.1.                                                                          |
|                                   | 2       | 4971302.1118 | 5188893.5747 |            |                                                                               |
|                                   | 3       | 4971301.3633 | 5188894.2378 |            |                                                                               |
|                                   | 4       | 4971300.7002 | 5188893.4893 |            |                                                                               |
| : 3У 1/5                          | 1       | 4971353.3232 | 5188919.8753 | 1,0        | 3.1.                                                                          |
|                                   | 2       | 4971354.1847 | 5188920.3832 |            |                                                                               |
|                                   | 3       | 4971353.6768 | 5188921.2447 |            |                                                                               |
|                                   | 4       | 4971352.8153 | 5188920.7368 |            |                                                                               |
| : 3У 1/6                          | 1       | 4971360.8953 | 5188924.2680 | 1,0        | 3.1.                                                                          |
|                                   | 2       | 4971361.6820 | 5188924.8853 |            |                                                                               |
|                                   | 3       | 4971361.0647 | 5188925.6720 |            |                                                                               |
|                                   | 4       | 4971360.2780 | 5188925.0547 |            |                                                                               |

| Условный номер земельного участка | № точки | Координаты   |              | Площадь м2 | Разрешенное использование согласно классификатора Минэкономразвития РФ № 540 |
|-----------------------------------|---------|--------------|--------------|------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                                   |         | X            | Y            |            |                                                                              |
| : 3У 17                           | 1       | 4971370.9370 | 5188933.8554 | 1,0        | 3.1.                                                                         |
|                                   | 2       | 4971371.6829 | 5188934.5214 |            |                                                                              |
|                                   | 3       | 4971371.0169 | 5188935.2674 |            |                                                                              |
|                                   | 4       | 4971370.2710 | 5188934.6014 |            |                                                                              |
| : 3У 18                           | 1       | 4971377.5005 | 5188907.0538 | 1,0        | 3.1.                                                                         |
|                                   | 2       | 4971376.8962 | 5188907.8505 |            |                                                                              |
|                                   | 3       | 4971376.0995 | 5188907.2462 |            |                                                                              |
|                                   | 4       | 4971376.7038 | 5188906.4495 |            |                                                                              |

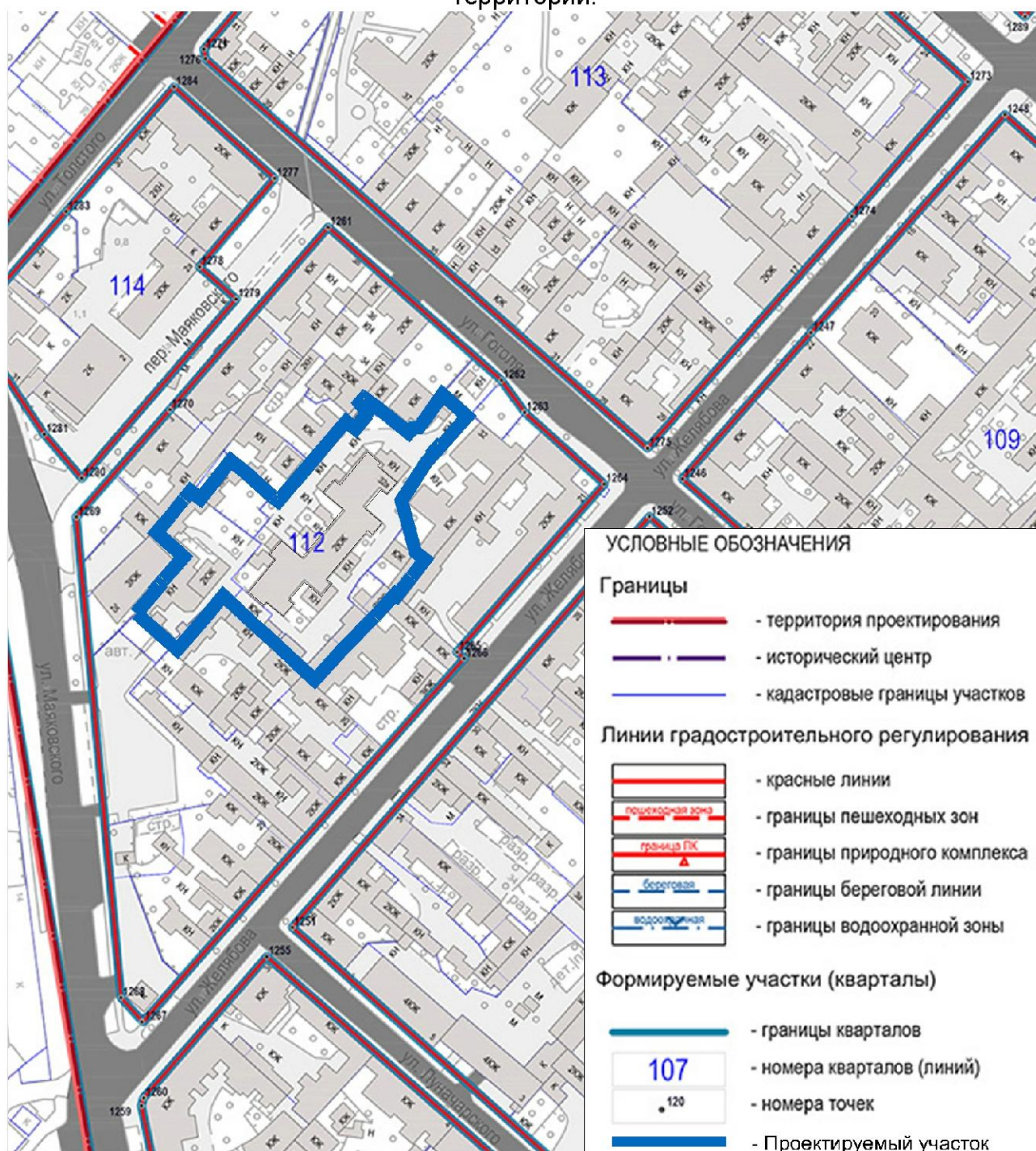
#### 1.4. Красные линии

Красные линии приняты, согласно «Проекта планировки центральной части муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым» выполненного муниципальным унитарным предприятием «Городские услуги» г.Симферополь 2016г.

Перечень и сведения о координатах характерных точек поворота красных линий представлены в *таблице № 3.*

|      |             |             |
|------|-------------|-------------|
|      | Квартал 112 |             |
|      | Площадь     | 26309,4331  |
|      | Длина       | 700,2823    |
|      | Y           | X           |
| 1261 | 5188890,224 | 4971441,75  |
| 1262 | 5188951,083 | 4971388,068 |
| 1263 | 5188959,26  | 4971376,78  |
| 1264 | 5188987,227 | 4971351,709 |
| 1265 | 5188935,451 | 4971292,74  |
| 1266 | 5188937,976 | 4971290,47  |
| 1267 | 5188825,142 | 4971162,995 |
| 1268 | 5188817,489 | 4971171,468 |
| 1269 | 5188801,765 | 4971340,076 |
| 1270 | 5188834,594 | 4971377,736 |

Выкопировка из «Проекта планировки центральной части муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым» - Чертеж межевания территории:



## ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

