



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. Куйбышева,
д.60.

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.....	12
8. Чертеж межевания территории.....	13
Материалы по обоснованию.....	14
Приложение	15

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Общие данные

Проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Куйбышева, д.60, 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. Куйбышева, д.60, 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. Куйбышева, д.60.

Площадь образуемого земельного участка составляет 7880 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. Куйбышева, д.60, 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. Куйбышева, д.60 согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, зоны с особыми условиями использования территорий отсутствуют.

Земельный участок по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Куйбышева, д.60 расположен в водоохранной зоне реки Салгир. Согласно ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах водоохранных зон допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

6. Структура территории, образуемой в результате межевания

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка из земель муниципальной собственности площадью 7880 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Куйбышева, д.60.

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) (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 – 6330 кв.м., год постройки – 1976г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 6203 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 6330 \cdot 0,98 = 6203 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 7880 кв.м., что больше нормативной площади на 1677 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.

Земельный участок по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Фруктовая, д.25А частично расположен в водоохраной зоне реки Салгир. Согласно ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах водоохраных зон допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Данный земельный участок сформирован по фактическому землепользованию, с учетом сложившейся застройки. На территории сформированного земельного участка располагается многоэтажный многоквартирный жилой дом, право

собственности на квартиры в котором зарегистрированы. Согласно ст. 16 №189-ФЗ от 29.12.2004 "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", в существующей застройке земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме и со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В отношении проектируемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Куйбышева, д.60, инженерные изыскания не проводились, поскольку цель разработки проекта межевания территории направлена на установление границ фактически сложившегося землепользования и не предполагает размещение новых объектов капитального строительства.

Таб.1. Основные характеристики образуемого земельного участка

Условный номер	90:22:010203:3У1
Площадь	7880 кв.м
Способ образования земельного участка	из земель муниципальной собственности
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенного использование	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

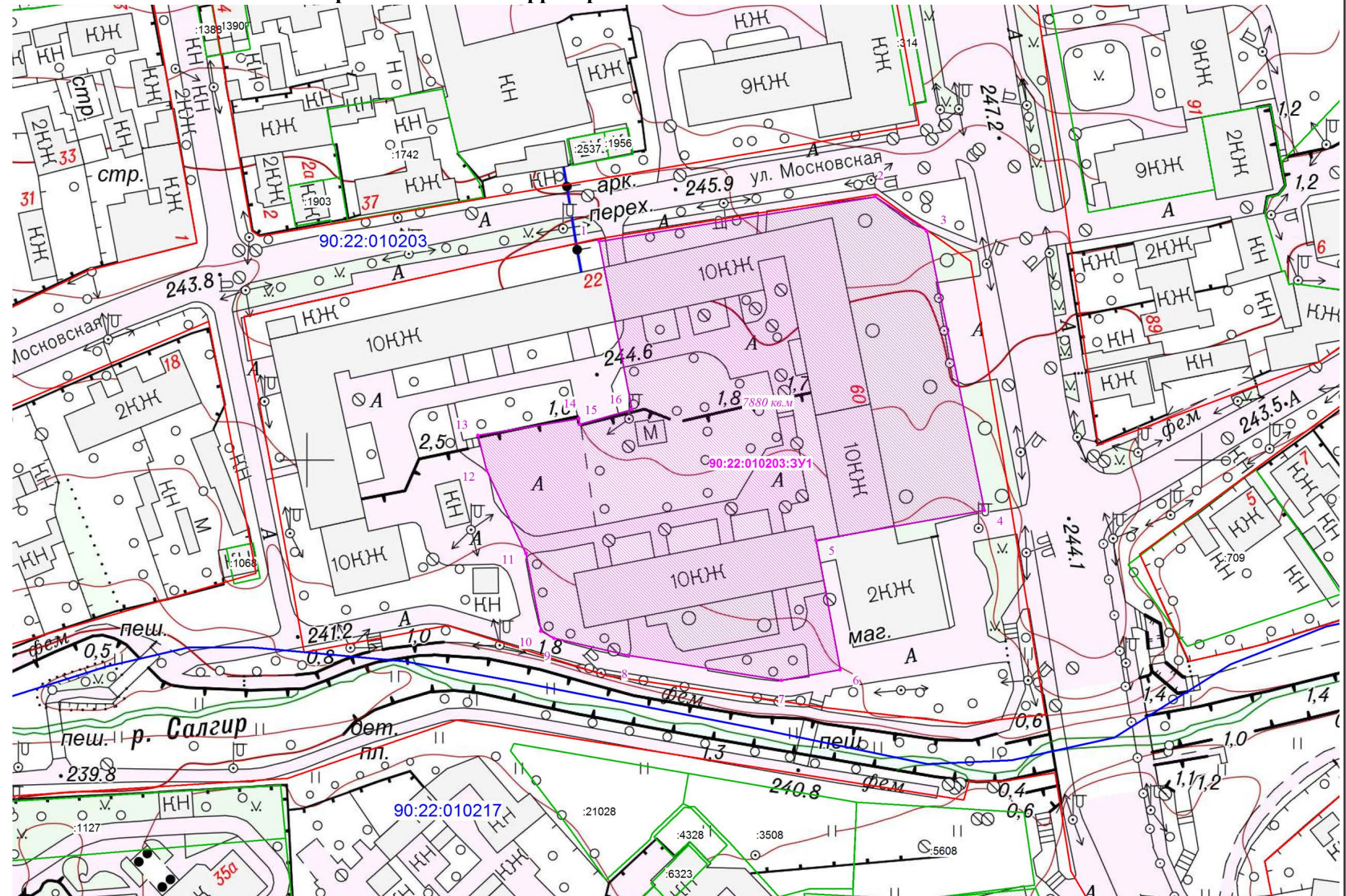
7. Координатное описание образуемого земельного участка

Система координат – СК-63				
1	4973448,92	5190465,28	62,56	080°48'10"
2	4973458,92	5190527,04	13,81	123°35'53"
3	4973451,28	5190538,54	63,8	168°21'45"
4	4973388,79	5190551,41	38,21	259°56'46"
5	4973382,12	5190513,79	29,45	169°28'21"
6	4973353,17	5190519,17	13,39	259°48'22"
7	4973350,80	5190505,99	34,64	279°15'11"
8	4973356,37	5190471,80	16,98	282°55'53"
9	4973360,17	5190455,25	3,39	298°45'32"
10	4973361,80	5190452,28	17,62	349°08'12"
11	4973379,10	5190448,96	20,65	334°41'17"
12	4973397,77	5190440,13	8,02	345°59'54"
13	4973405,55	5190438,19	22,84	080°31'31"
14	4973409,31	5190460,72	1,31	169°27'39"
15	4973408,02	5190460,96	12,11	073°56'39"
16	4973411,37	5190472,60	38,26	348°58'09"
1	4973448,92	5190465,28		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Куйбышева, д.60

Чертеж межевания территории

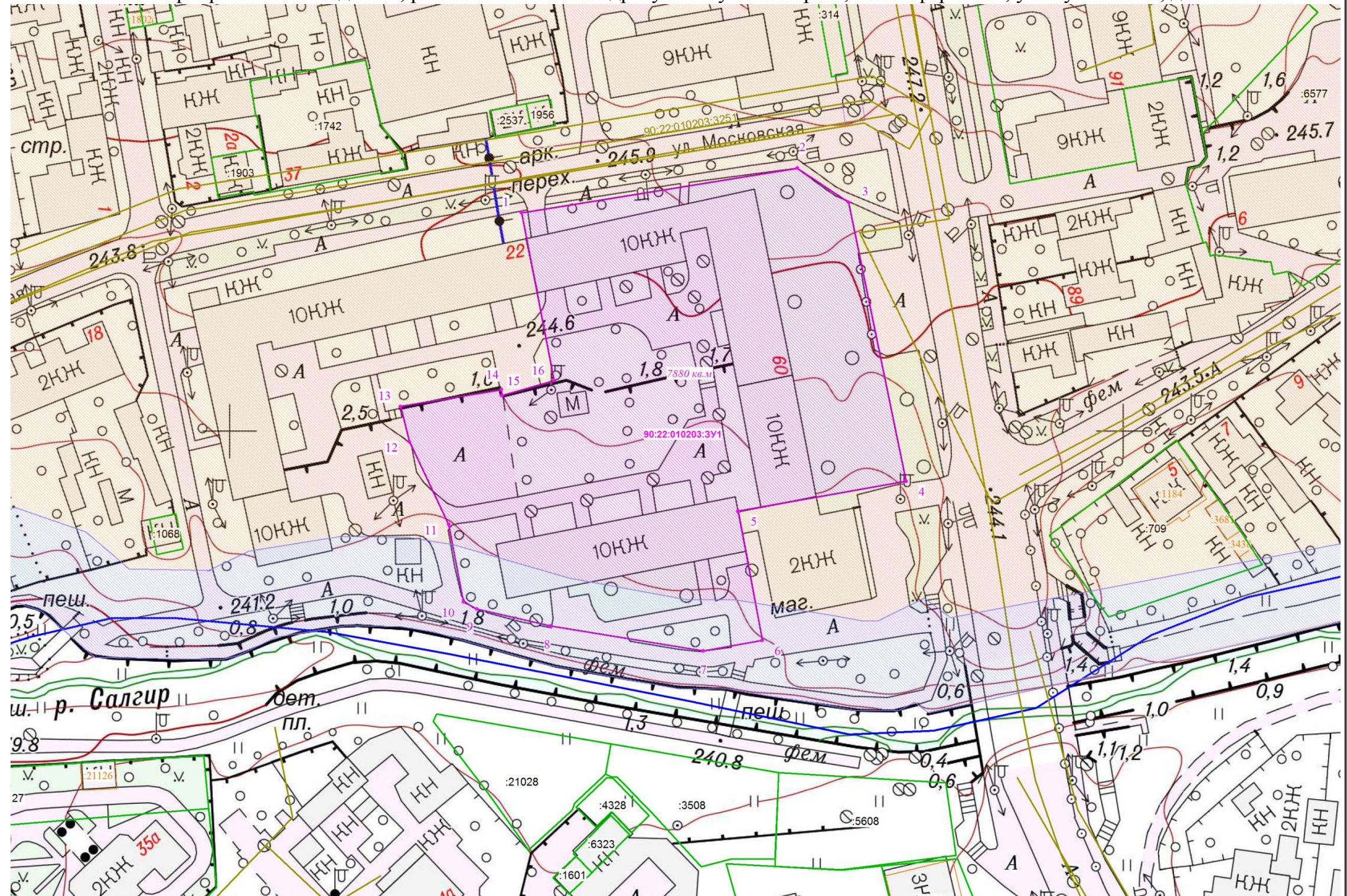


Условные обозначения:

- 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. Куйбышева, д.60.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
Директор		Прилепин В.А.				Чертеж межевания территории М 1:1000	ПМ	1	1
Нач. отдела		Мишустина Е.А.							
Исполнитель		Синюкова С.М.							
						ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» г. Воронеж			

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Куйбышева, д.60



-  - 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
- :821 - кадастровый номер земельного участка
содержаться в ЕГРН
- :821 - кадастровый номер здания
-  - Границы сооружения, сведения о котором содержатся в ЕГРН
-  - Границы зон с особым использованием территории, сведения о которой содержатся в ЕГРН
-  - Проектируемые зоны с особым использованием территории (зоны минимальных расстояний)
-  - водоохранная зона
-  - береговая полоса

						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г			
						Республика Крым, г. Симферополь, ул. Куйбышева, д.60.			
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 с особыми условиями использования 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.
Московская, д.22.

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.....	12
8. Чертеж межевания территории.....	13
Материалы по обоснованию.....	14
Приложение	15

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Общие данные

Проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Московская, д.22, 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. Московская, д.22, 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. Московская, д.22.

Площадь образуемого земельного участка составляет 4334 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.

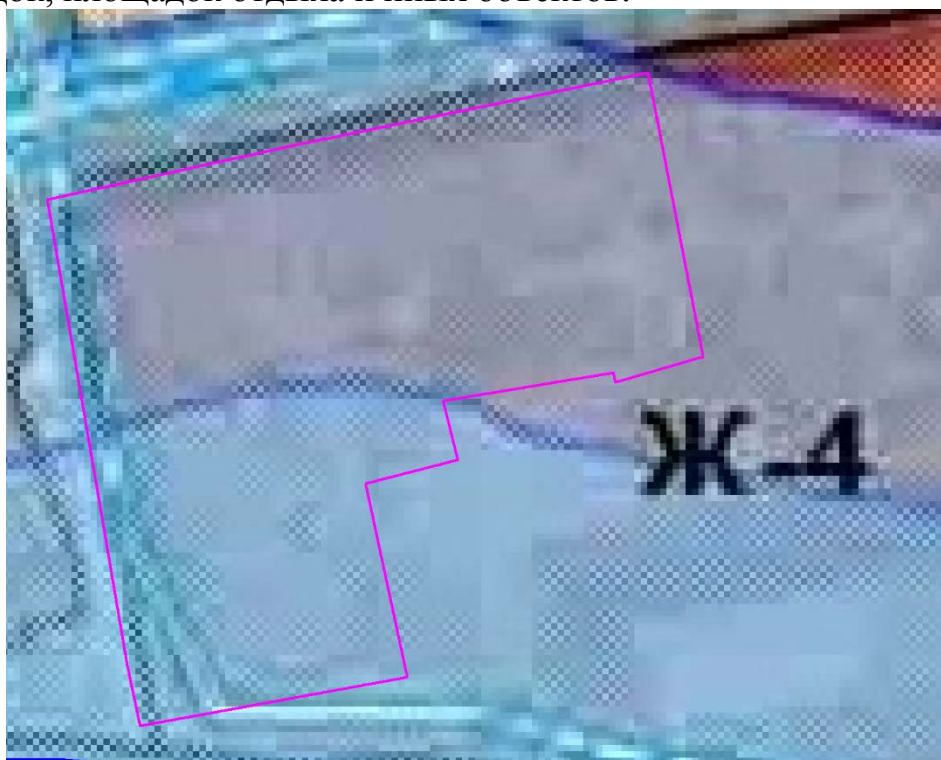


Рис. 1. Схема расположения проектируемого земельного участка относительно территориальных зон.

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. Московская, д.22, 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. Московская, д.22 согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, зоны с особыми условиями использования территорий отсутствуют.

Земельный участок по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гаспринского, д.5А расположен в водоохранной зоне реки Малый Салгир. Согласно ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах водоохранных зон допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Кроме того, в границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

6. Структура территории, образуемой в результате межевания

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка из земель муниципальной собственности площадью 4334 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Московская, д.22.

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) (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 – 7039 кв.м., год постройки – 1988г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 9573 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 7039 \cdot 1,36 = 9573 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 4334 кв.м., что меньше нормативной площади на 5239 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.

Земельный участок по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Московская, д.22 частично расположен в водоохраной зоне реки Малый Салгир. Согласно ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах водоохраных зон допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Данный земельный участок сформирован по фактическому землепользованию, с учетом сложившейся застройки. На территории

сформированного земельного участка располагается многоэтажный многоквартирный жилой дом, право собственности на квартиры в котором зарегистрированы. Согласно ст. 16 №189-ФЗ от 29.12.2004 "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", в существующей застройке земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме и со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В отношении проектируемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Московская, д.22, инженерные изыскания не проводились, поскольку цель разработки проекта межевания территории направлена на установление границ фактически сложившегося землепользования и не предполагает размещение новых объектов капитального строительства.

Таб.1. Основные характеристики образуемого земельного участка

Условный номер	90:22:010203:3У1
Площадь	4334 кв.м
Способ образования земельного участка	из земель муниципальной собственности
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенного использование	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				
1	4973431,99	5190386,03	34,19	077°21'44"
2	4973439,47	5190419,39	46,85	078°21'50"
3	4973448,92	5190465,28	38,26	168°58'09"
4	4973411,37	5190472,60	12,11	253°56'39"
5	4973408,02	5190460,96	1,31	349°27'39"
6	4973409,31	5190460,72	22,84	260°31'31"
7	4973405,55	5190438,19	8,02	165°59'54"
8	4973397,77	5190440,13	12,54	255°29'54"
9	4973394,63	5190427,99	26,13	167°50'49"
10	4973369,09	5190433,49	35,62	259°52'45"
11	4973362,83	5190398,42	8,02	349°43'38"
12	4973370,72	5190396,99	25,51	349°53'02"
13	4973395,83	5190392,51	36,74	349°50'25"
1	4973431,99	5190386,03		

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Московская, д.22

- - Граница образуемого земельного участка
- 1 - Поворотная точка границ образуемого земельного участка
- - Граница кадастрового квартала
- 90:22:010203 - Номер кадастрового квартала
- - Красные линии
- - Границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН

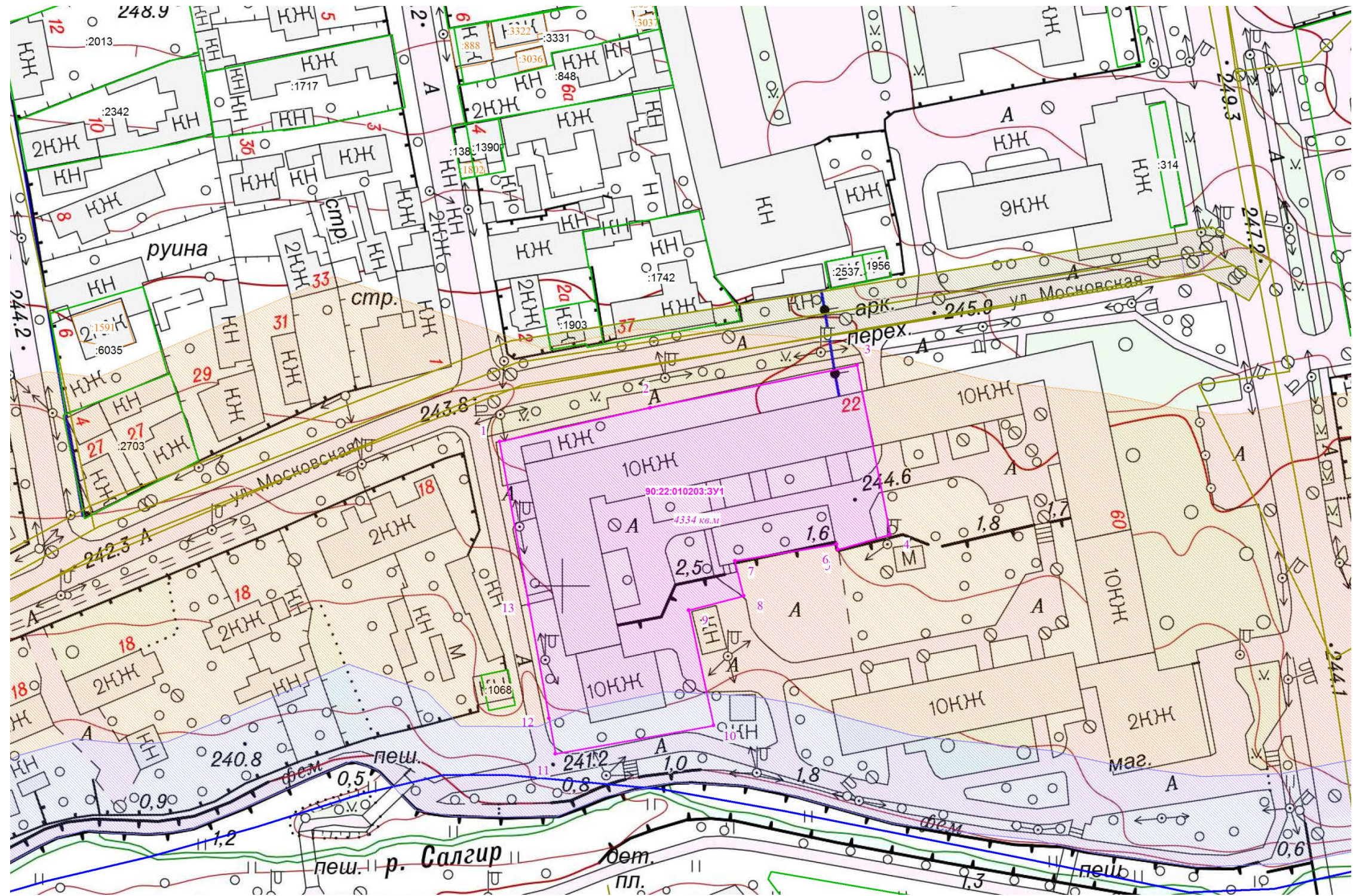
						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г			
						Республика Крым, г. Симферополь, ул. Московская, д.22.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект межевания	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
							ПМ	1	1
Директор		Прилепин В.А.				Чертеж межевания территории М 1:1000	ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» г. Воронеж		
Нач. отдела		Мишустина Е.А.							
Исполнитель		Синюкова С.М.							

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ЧЕРТЕЖ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Московская, д.22

Условные обозначения:

- Граница образуемого земельного участка
- Поворотная точка границ образуемого земельного участка
- Граница кадастрового квартала
- 90:22:010203 - Номер кадастрового квартала
- Красные линии
- Границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН
- :821 - кадастровый номер земельного участка содержится в ЕГРН
- :821 - кадастровый номер здания
- Границы сооружения, сведения о котором содержатся в ЕГРН
- Границы зон с особым использованием территории, сведения о которой содержатся в ЕГРН
- Проектируемые зоны с особым использованием территории (зоны минимальных расстояний)
- водоохранная зона
- береговая полоса



						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г			
						Республика Крым, г. Симферополь, ул. Московская, д.22.			
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 с особыми условиями использования 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, 37.

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, 37, 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, 37, 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, 37.

Площадь образуемого земельного участка составляет 5716 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, 37, 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, 37 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 5716 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. 60 лет Октября, 37.

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 – 6762,4 кв.м., год постройки – 1993г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 5748 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 6762,4 * 0,85 = 5748 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 5716 кв.м., что меньше нормативной площади на 32 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	5716 кв.м
Способ образования земельного участка	из земель муниципальной собственности
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенного использования	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

7. Координатное описание образуемого земельного участка

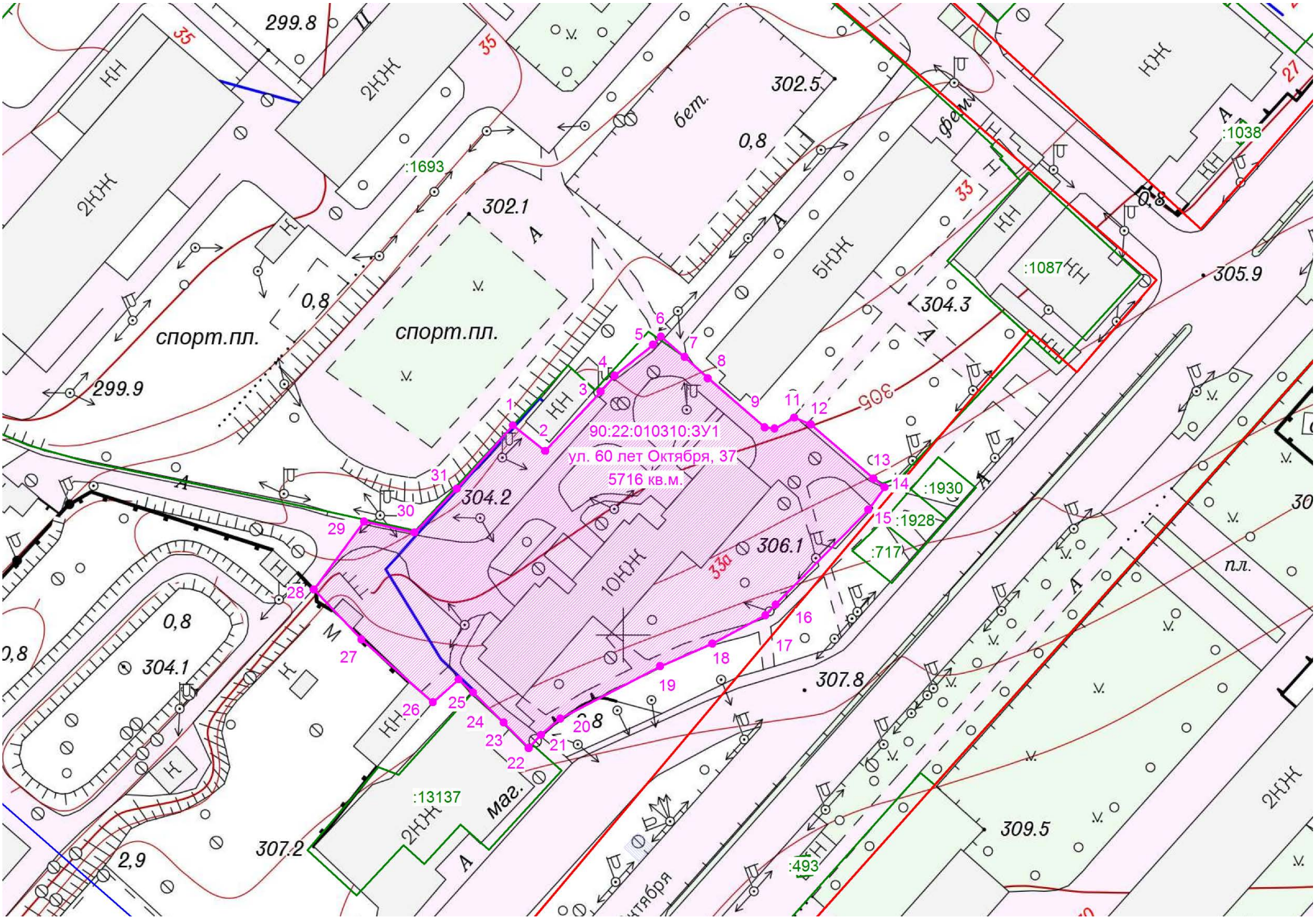
Система координат – СК-63				
№	X	Y	Длина	Угол
1	4 966 646,33	5 187 775,55	9,12	128°21'56"
2	4 966 640,67	5 187 782,70	17,98	043°09'09"
3	4 966 653,79	5 187 795,00	4,69	041°01'30"
4	4 966 657,33	5 187 798,08	10,86	051°05'35"
5	4 966 664,15	5 187 806,53	2,54	044°12'07"
6	4 966 665,97	5 187 808,30	6,93	130°43'37"
7	4 966 661,45	5 187 813,55	6,97	132°30'01"
8	4 966 656,74	5 187 818,69	16,59	130°50'41"
9	4 966 645,89	5 187 831,24	2,24	096°56'04"
10	4 966 645,62	5 187 833,46	4,99	061°07'26"
11	4 966 648,03	5 187 837,83	3,91	112°22'20"
12	4 966 646,54	5 187 841,45	18,34	130°46'39"
13	4 966 634,56	5 187 855,34	3,13	128°06'58"
14	4 966 632,63	5 187 857,80	6,13	216°10'43"
15	4 966 627,68	5 187 854,18	29,32	224°18'33"
16	4 966 606,70	5 187 833,70	3,3	224°15'44"
17	4 966 604,34	5 187 831,40	13,28	241°46'31"
18	4 966 598,06	5 187 819,70	12,61	246°32'42"
19	4 966 593,04	5 187 808,13	24,93	242°22'35"
20	4 966 581,48	5 187 786,04	5,61	229°55'11"
21	4 966 577,87	5 187 781,75	3,97	222°39'08"
22	4 966 574,95	5 187 779,06	7,92	315°36'50"
23	4 966 580,61	5 187 773,52	9,51	314°31'53"
24	4 966 587,28	5 187 766,74	4,31	311°47'57"
25	4 966 590,15	5 187 763,53	7,6	228°15'14"
26	4 966 585,09	5 187 757,86	21,09	311°18'31"
27	4 966 599,01	5 187 742,02	15,23	316°16'36"
28	4 966 610,02	5 187 731,49	18,7	036°28'40"
29	4 966 625,06	5 187 742,61	11,41	102°08'51"
30	4 966 622,66	5 187 753,76	13,44	044°14'48"
31	4 966 632,29	5 187 763,14	18,74	041°28'25"
1	4 966 646,33	5 187 775,55		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. 60 лет Октября, 37

Чертеж межевания территории

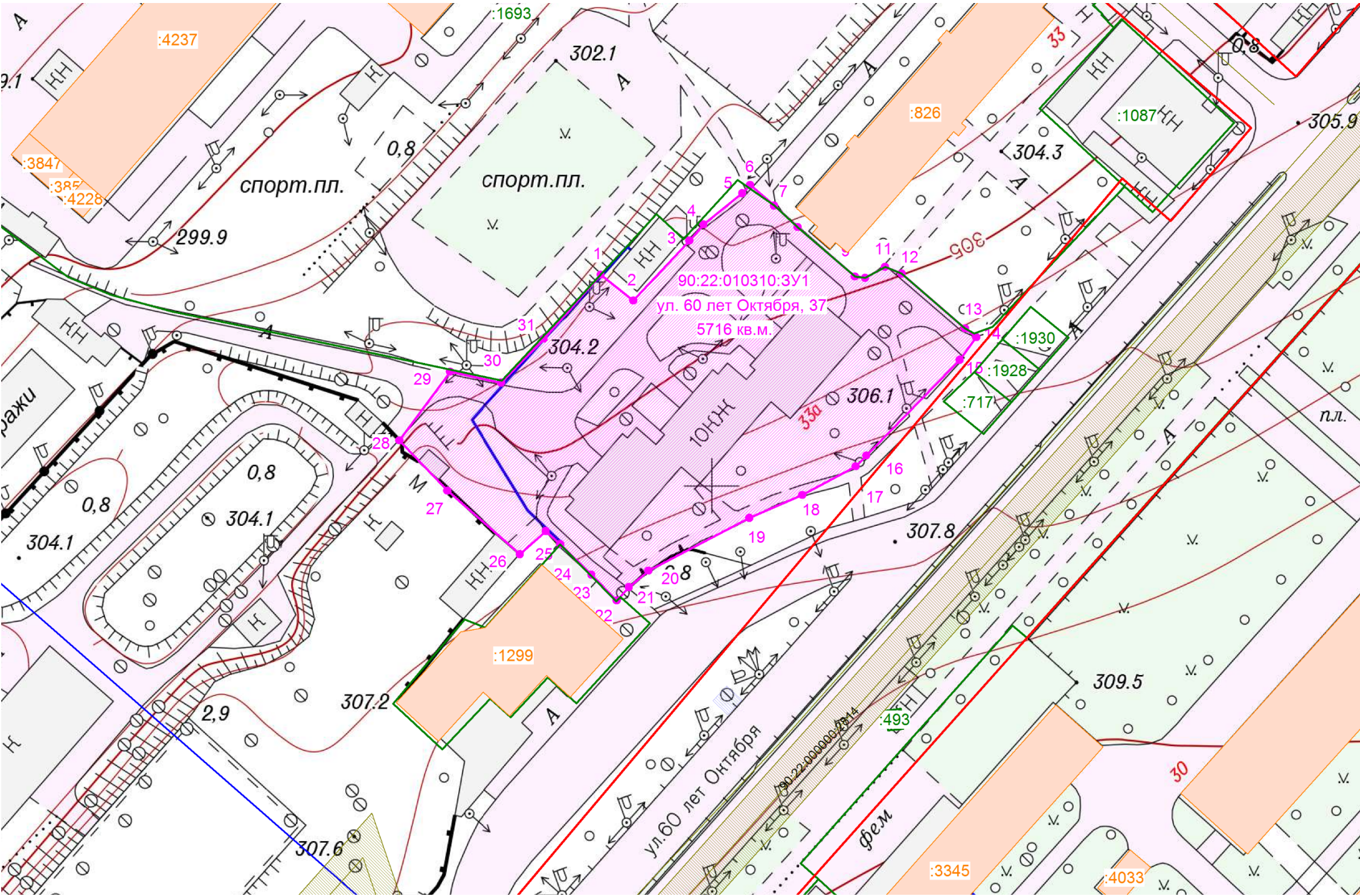
- Условные обозначения:
- Граница образуемого земельного участка
 - 1 - Поворотная точка границ образуемого земельного участка
 - Граница кадастрового квартала
 - 90:22:010312 - Номер кадастрового квартала
 - Красные линии
 - Границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН



						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г			
						Республика Крым, г. Симферополь, ул. 60 лет Октября, 37.			
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.							

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ЧЕРТЕЖ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. 60 лет Октября, 37



- 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
 - :821 - кадастровый номер земельного участка содержится в ЕГРН
 - :821 - кадастровый номер здания
 - Границы сооружения, сведения о котором содержатся в ЕГРН
 - Границы зон с особым использованием территории, сведения о которой содержатся в ЕГРН
 - Проектируемые зоны с особым использованием территории (зоны минимальных расстояний)

						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г			
						Республика Крым, г. Симферополь, ул. 60 лет Октября, 37.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	1	1
Директор		Прилепин В.А.				Чертеж с особыми условиями использования 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.
Альпинистов, 6/37.

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. Альпинистов, 6/37, 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. Альпинистов, 6/37, 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. Альпинистов, 6/37.

Площадь образуемого земельного участка составляет 10491 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.

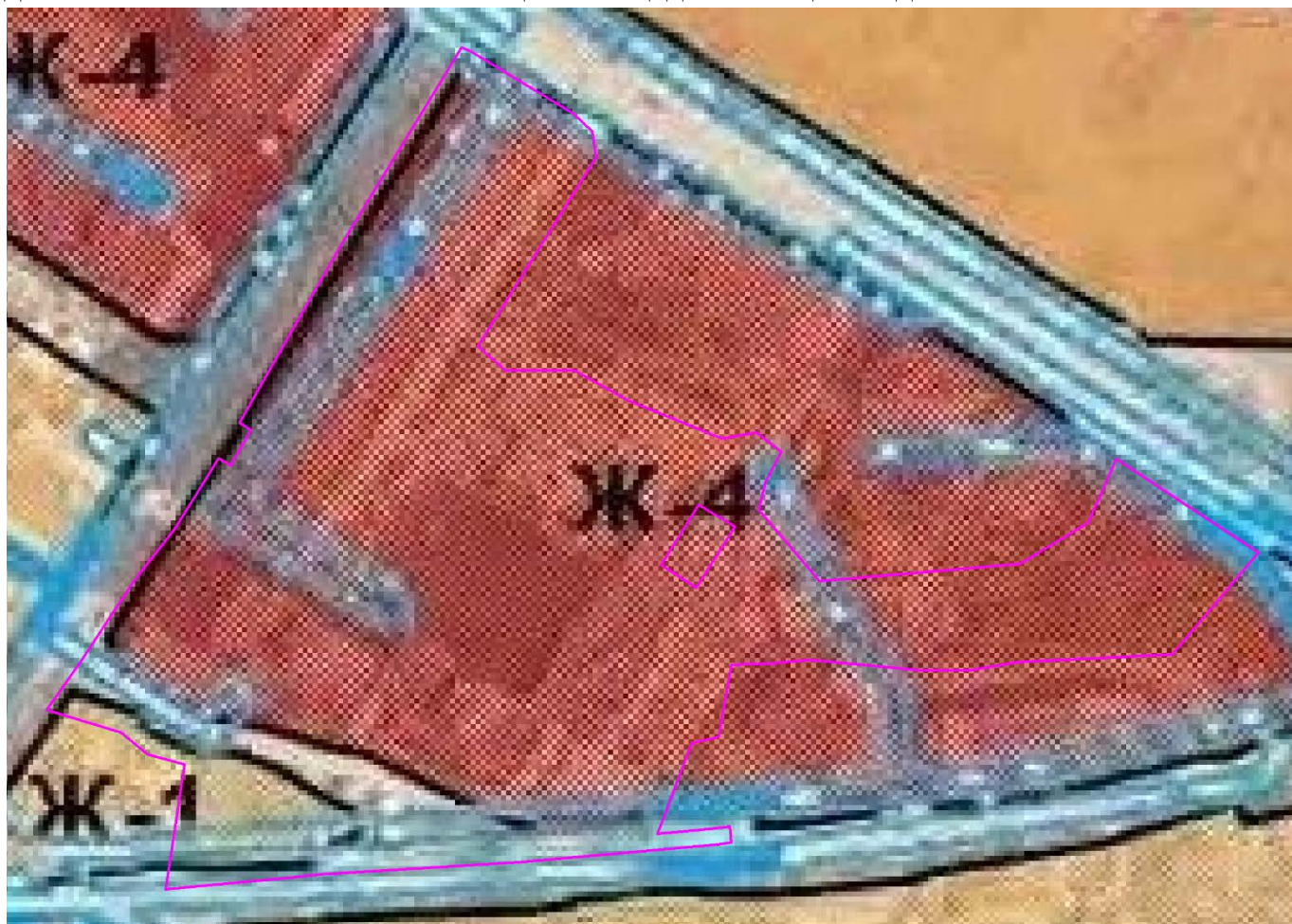


Рис. 1. Схема расположения проектируемого земельного участка относительно территориальных зон.

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. Альпинистов, 6/37, 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. Альпинистов, 6/37 согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, расположены проектируемые зоны с особыми условиями использования территорий отсутствуют для сооружения с кадастровым номером 90:22:010105:7495.

6. Структура территории, образуемой в результате межевания

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка из земель муниципальной собственности площадью 10491 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Альпинистов, 6/37.

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 – 16136,3 кв.м., год постройки – 1995г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 13716 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 16136,3 \cdot 0,85 = 13716 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 10491 кв.м., что меньше нормативной площади на 3225 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	90:22:010105:3У1
Площадь	10491 кв.м
Способ образования земельного участка	из земель муниципальной собственности
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенного использования	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

7. Координатное описание образуемого земельного участка

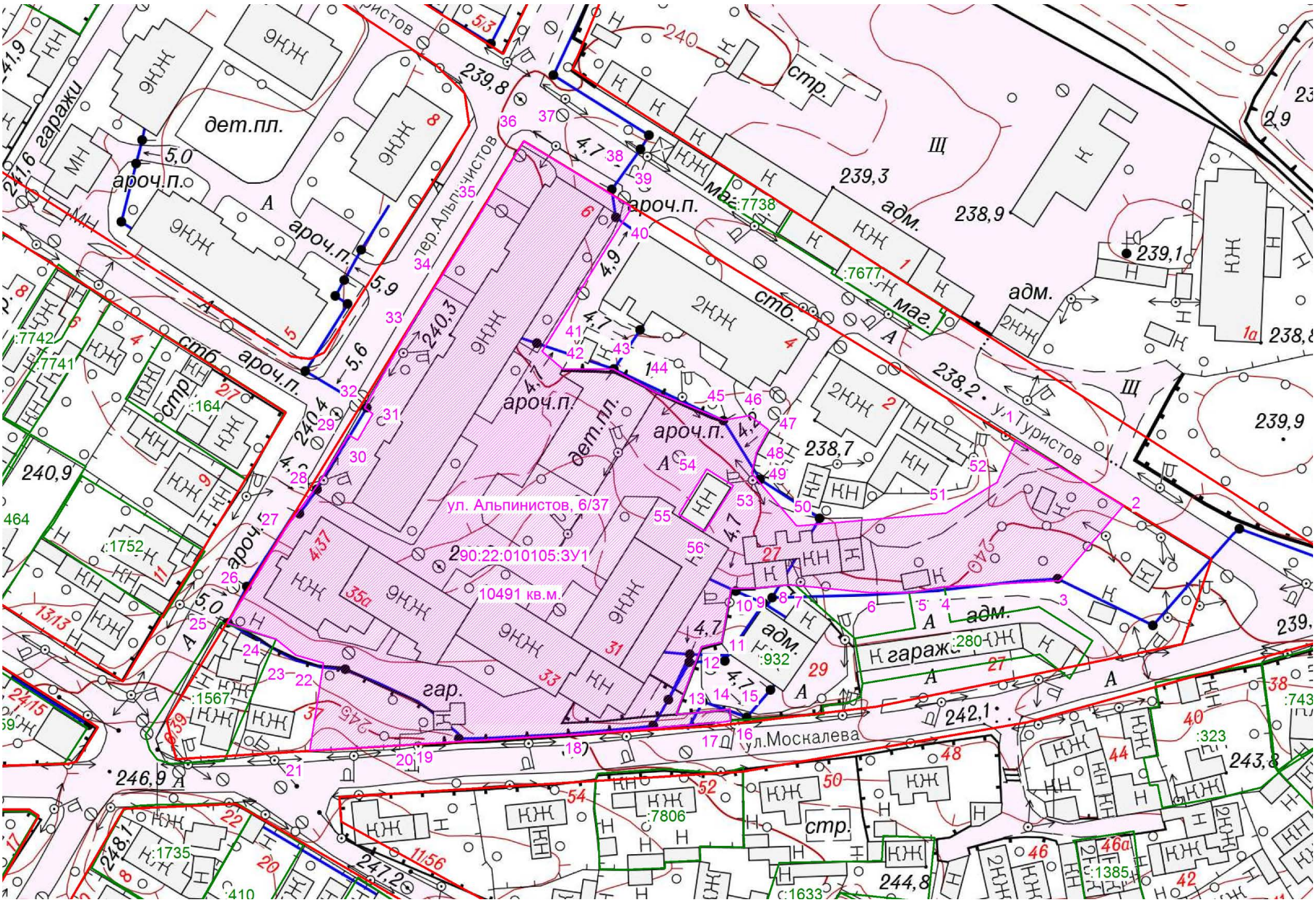
Система координат – СК-63				
№	X	Y	Длина	Угол
1	4 971 877,75	5 187 391,23	28,09	121°18'49"
2	4 971 863,15	5 187 415,23	21,9	220°14'27"
3	4 971 846,43	5 187 401,08	25,73	267°03'35"
4	4 971 845,11	5 187 375,38	8	260°21'40"
5	4 971 843,77	5 187 367,49	8,31	270°00'00"
6	4 971 843,77	5 187 359,18	17,13	275°27'39"
7	4 971 845,40	5 187 342,13	1,59	273°35'56"
8	4 971 845,50	5 187 340,54	6,8	264°46'03"
9	4 971 844,88	5 187 333,77	5,98	268°10'49"
10	4 971 844,69	5 187 327,79	12,18	190°12'44"
11	4 971 832,70	5 187 325,63	4,54	257°00'19"
12	4 971 831,68	5 187 321,21	16,08	200°45'22"
13	4 971 816,64	5 187 315,51	6,61	085°18'56"
14	4 971 817,18	5 187 322,10	5,48	083°23'39"
15	4 971 817,81	5 187 327,54	2,62	175°37'05"
16	4 971 815,20	5 187 327,74	2,21	261°08'07"
17	4 971 814,86	5 187 325,56	33,31	265°14'52"
18	4 971 812,10	5 187 292,36	33,35	266°35'46"
19	4 971 810,12	5 187 259,07	4,49	266°17'47"
20	4 971 809,83	5 187 254,59	20,78	266°34'43"
21	4 971 808,59	5 187 233,85	19,73	008°48'13"
22	4 971 828,09	5 187 236,87	6,43	285°42'02"
23	4 971 829,83	5 187 230,68	5,7	309°18'13"
24	4 971 833,44	5 187 226,27	11,36	287°53'33"
25	4 971 836,93	5 187 215,46	9,56	031°44'42"
26	4 971 845,06	5 187 220,49	15,65	031°35'52"
27	4 971 858,39	5 187 228,69	11,1	036°28'03"
28	4 971 867,32	5 187 235,29	13,74	031°54'29"
29	4 971 878,98	5 187 242,55	2,29	120°42'23"
30	4 971 877,81	5 187 244,52	6,79	029°21'28"
31	4 971 883,73	5 187 247,85	2,18	303°45'47"
32	4 971 884,94	5 187 246,04	22,05	029°26'54"
33	4 971 904,14	5 187 256,88	13,12	031°58'56"
34	4 971 915,27	5 187 263,83	18,27	031°39'47"
35	4 971 930,82	5 187 273,42	15,89	030°56'20"
36	4 971 944,45	5 187 281,59	1,54	123°04'14"
37	4 971 943,61	5 187 282,88	20,2	121°18'50"
38	4 971 933,11	5 187 300,14	5,91	121°17'47"
39	4 971 930,04	5 187 305,19	1	173°39'35"

40	4 971 929,05	5 187 305,30	37,13	212°01'30"
41	4 971 897,57	5 187 285,61	6	130°40'26"
42	4 971 893,66	5 187 290,16	11,42	090°12'02"
43	4 971 893,62	5 187 301,58	10,31	119°04'34"
44	4 971 888,61	5 187 310,59	16,84	112°00'36"
45	4 971 882,30	5 187 326,20	5,77	080°13'40"
46	4 971 883,28	5 187 331,89	5,24	127°19'44"
47	4 971 880,10	5 187 336,06	5,67	207°30'50"
48	4 971 875,07	5 187 333,44	4,75	192°53'43"
49	4 971 870,44	5 187 332,38	15,5	139°42'42"
50	4 971 858,62	5 187 342,40	33,46	085°05'49"
51	4 971 861,48	5 187 375,74	13,26	058°51'04"
52	4 971 868,34	5 187 387,09	10,28	023°44'51"
1	4 971 877,75	5 187 391,23		
53	4 971 867,61	5 187 328,33	7,01	301°56'41"
54	4 971 871,32	5 187 322,38	11,83	211°54'10"
55	4 971 861,28	5 187 316,13	6,96	122°54'48"
56	4 971 857,50	5 187 321,97	11,94	032°10'23"
53	4 971 867,61	5 187 328,33		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Альпинистов, 6/37

Чертеж межевания территории

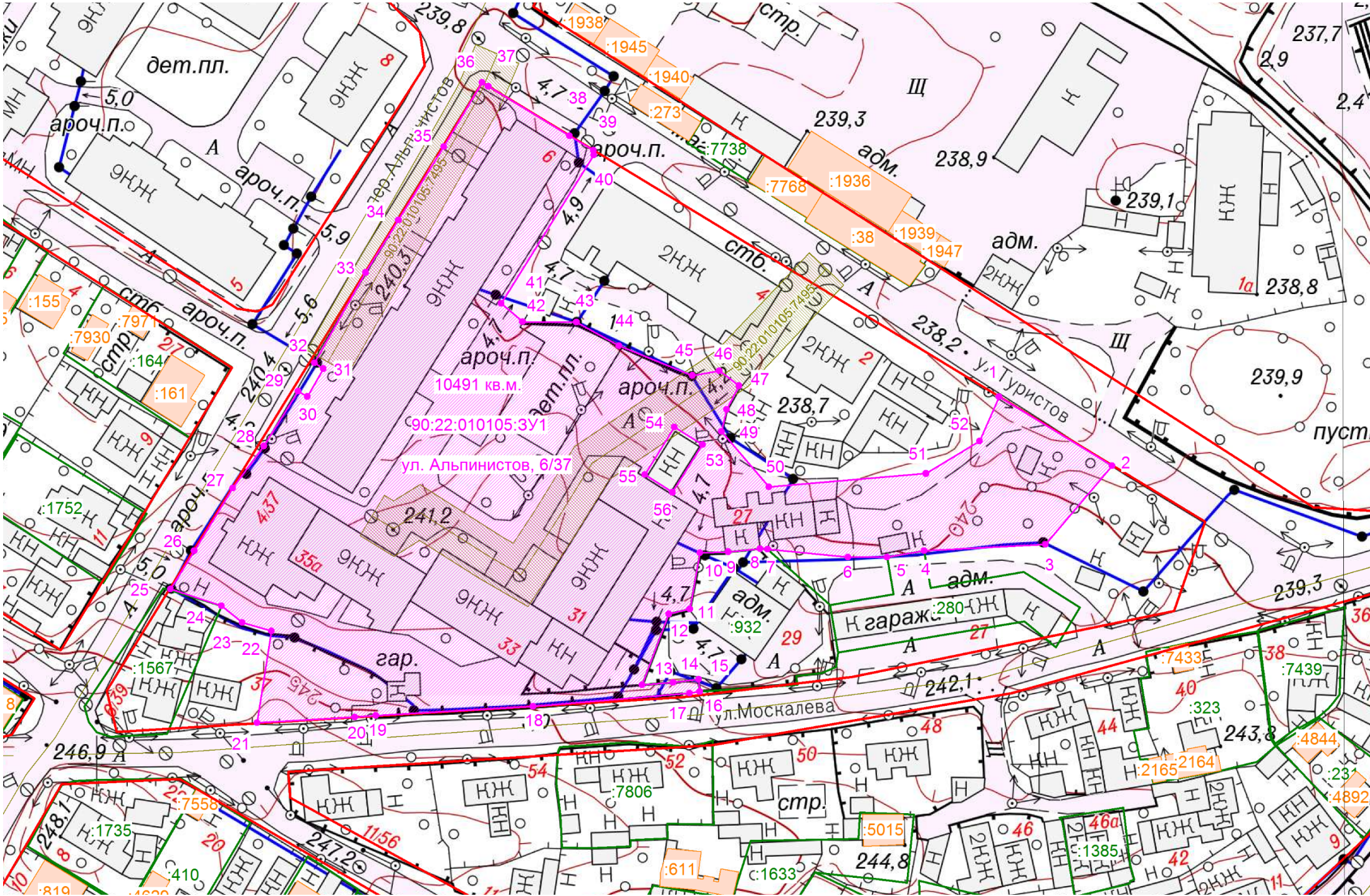


- Условные обозначения:
- Граница образуемого земельного участка
 - Поворотная точка границ образуемого земельного участка
 - Граница кадастрового квартала
 - 90:22:010312 - Номер кадастрового квартала
 - Красные линии
 - Границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН

						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г			
						Республика Крым, г. Симферополь, ул. Альпинистов, 6/37.			
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»		
Исполнитель		Синюкова С.М.					г. Воронеж		

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ЧЕРТЕЖ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Альпинистов, 6/37



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
- :821 - кадастровый номер земельного участка, содержащийся в ЕГРН
- :821 - кадастровый номер здания
- Границы сооружения, сведения о котором содержатся в ЕГРН
- Границы зон с особым использованием территории, сведения о которой содержатся в ЕГРН
- Проектируемые зоны с особым использованием территории (зоны минимальных расстояний)

						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г			
						Республика Крым, г. Симферополь, ул. Альпинистов, 6/37.			
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 с особыми условиями использования 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. Красногвардейская/ул. Крейзера, 2/5.**

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. Красногвардейская/ул. Крейзера, 2/5, 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. Красногвардейская/ул. Крейзера, 2/5, 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. Красногвардейская/ул. Крейзера, 2/5.

Площадь образуемого земельного участка составляет 433 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

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

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

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

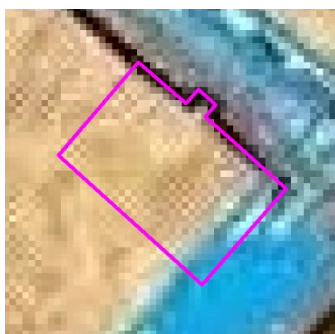


Рис. 1. Схема расположения проектируемого земельного участка относительно территориальных зон.

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

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

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

3. Объекты культурного наследия

В соответствии со ст.3 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия)

относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

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

В соответствии со п. 2.4 Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, Распоряжение Правительства РФ от 17.10.2015 N 2073-р «Об отнесении объектов культурного наследия, расположенных на территориях Республики Крым и г. Севастополя, к объектам культурного наследия федерального значения», Закона Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым», Постановления Совета министров Республики Крым от 20.12.2016 N 627 "Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия", Постановления Совета министров Республики Крым от 24 января 2017 года № 17 «Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия» объекты культурного наследия, а также на основании письма Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым №01-03/4401 от 10.06.2019г., на территории формируемого земельного участка, отсутствуют.

4. Особо охраняемые природные территории

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

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

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

В соответствии с п.2.3 Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, на основании Письма Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым №7867/1 от 21.04.2019г., а так же согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, в границах образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Красногвардейская/ул. Крейзера, 2/5, 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. Красногвардейская/ул. Крейзера, 2/5 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 433 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Красногвардейская/ул. Крейзера, 2/5.

Категория земель – земли населенных пунктов.

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

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

Нормативный размер земельного участка, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений на удельный показатель земельной доли. Общая площадь жилых помещений – 271,91 кв.м., год постройки – 1917г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 772 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 271,91 \cdot 2,84 = 772 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 433 кв.м., что меньше нормативной площади на 339 кв.м.

Так как подготовка проекта межевания осуществлялась для территории сложившейся застройки, определение границ земельного участка для многоквартирного жилого дома возможно только в соответствии с фактическим использованием территории, и обеспечение нормативных показателей благоустройства можно было достичь только при наличии свободных от застройки и прав третьих лиц территорий.

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

Согласно Санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам 2.1.2.2645-10, утвержденным постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.06.2010 № 64, устанавливающим обязательные санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, на земельных участках должны быть предусмотрены подъезды и проходы к каждому зданию (пункт 2.8).

На основании статьи 90 Технического регламента для зданий и сооружений должно быть обеспечено устройство пожарных проездов и подъездных путей к зданиям и сооружениям для пожарной техники, специальных или совмещенных с функциональными проездами и подъездами.

Границы земельного участка определены в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, градостроительными регламентами, установленными в правилах землепользования и застройки, с учетом фактического землепользования и соблюдения условий обеспечения подъезда к ним с территорий общего пользования.

Таб.1. Основные характеристики образуемого земельного участка

Условный номер	90:22:010106:3У1
Площадь	433 кв.м
Способ образования земельного участка	из земель муниципальной собственности
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

7. Координатное описание образуемого земельного участка

Система координат – СК-63				
№	X	Y	Длина	Угол
1	4 971 778,83	5 188 819,85	0,32	131°11'09"
2	4 971 778,62	5 188 820,09	8,04	130°36'33"
3	4 971 773,39	5 188 826,19	0,04	146°18'36"
4	4 971 773,36	5 188 826,21	2,43	040°29'57"
5	4 971 775,21	5 188 827,79	3,08	130°46'59"
6	4 971 773,20	5 188 830,12	2,11	220°34'18"
7	4 971 771,60	5 188 828,75	4,62	130°47'22"
8	4 971 768,58	5 188 832,25	9,63	131°58'10"
9	4 971 762,14	5 188 839,41	16,85	221°07'30"
10	4 971 749,45	5 188 828,33	25,56	311°59'14"
11	4 971 766,55	5 188 809,33	16,17	040°35'09"
1	4 971 778,83	5 188 819,85		

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Красногвардейская-ул. Крейзера, 2-5

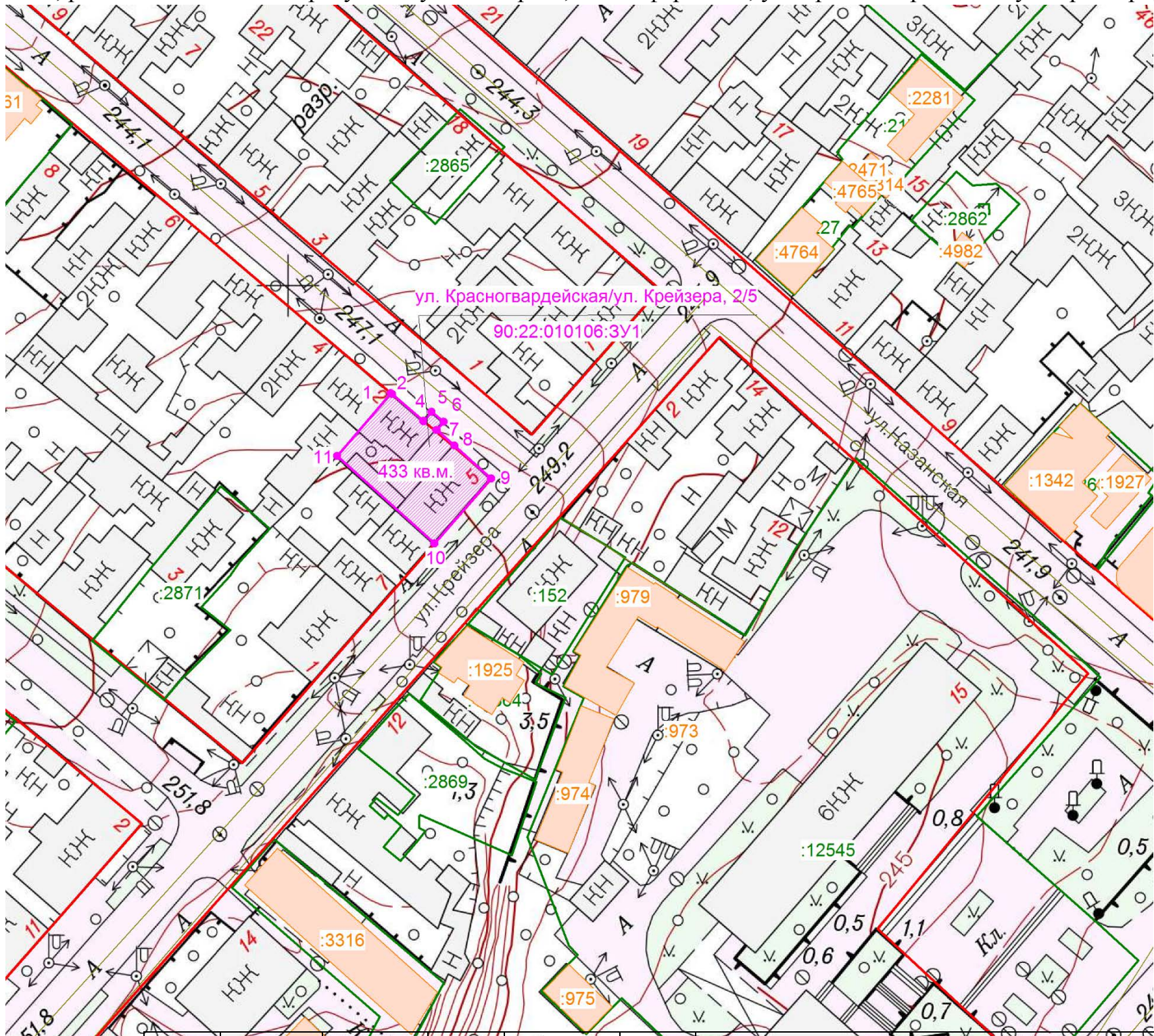
[illegible]

- - 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. Красногвардейская-ул. Крейзера, 2-5 .			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата				
						Проект межевания	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
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.							

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ЧЕРТЕЖ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Красногвардейская-ул. Крейзера, 2-5



- 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
 - :821 - кадастровый номер земельного участка содержится в ЕГРН
 - :821 - кадастровый номер здания
 - Границы сооружения, сведения о котором содержатся в ЕГРН
 - Границы зон с особым использованием территории, сведения о которой содержатся в ЕГРН
 - Проектируемые зоны с особым использованием территории (зоны минимальных расстояний)

						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г			
						Республика Крым, г. Симферополь, ул. Красногвардейская-ул. Крейзера, 2-5 .			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	1	1
Директор		Прилепин В.А.				Чертеж с особыми условиями использования 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, д.123.

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, д.123, 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, д.123, 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, д.123.

Площадь образуемого земельного участка составляет 3477 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. Балаклавская, д.123, 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, д.123 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 3477 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Балаклавская, д.123.

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) (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 – 4353,5 кв.м., год постройки – 1995г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 3222 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 4353,5 \cdot 0,74 = 3222 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 3477 кв.м., что больше нормативной площади на 255 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	3477 кв.м
Способ образования земельного участка	из земель муниципальной собственности
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенного использование	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

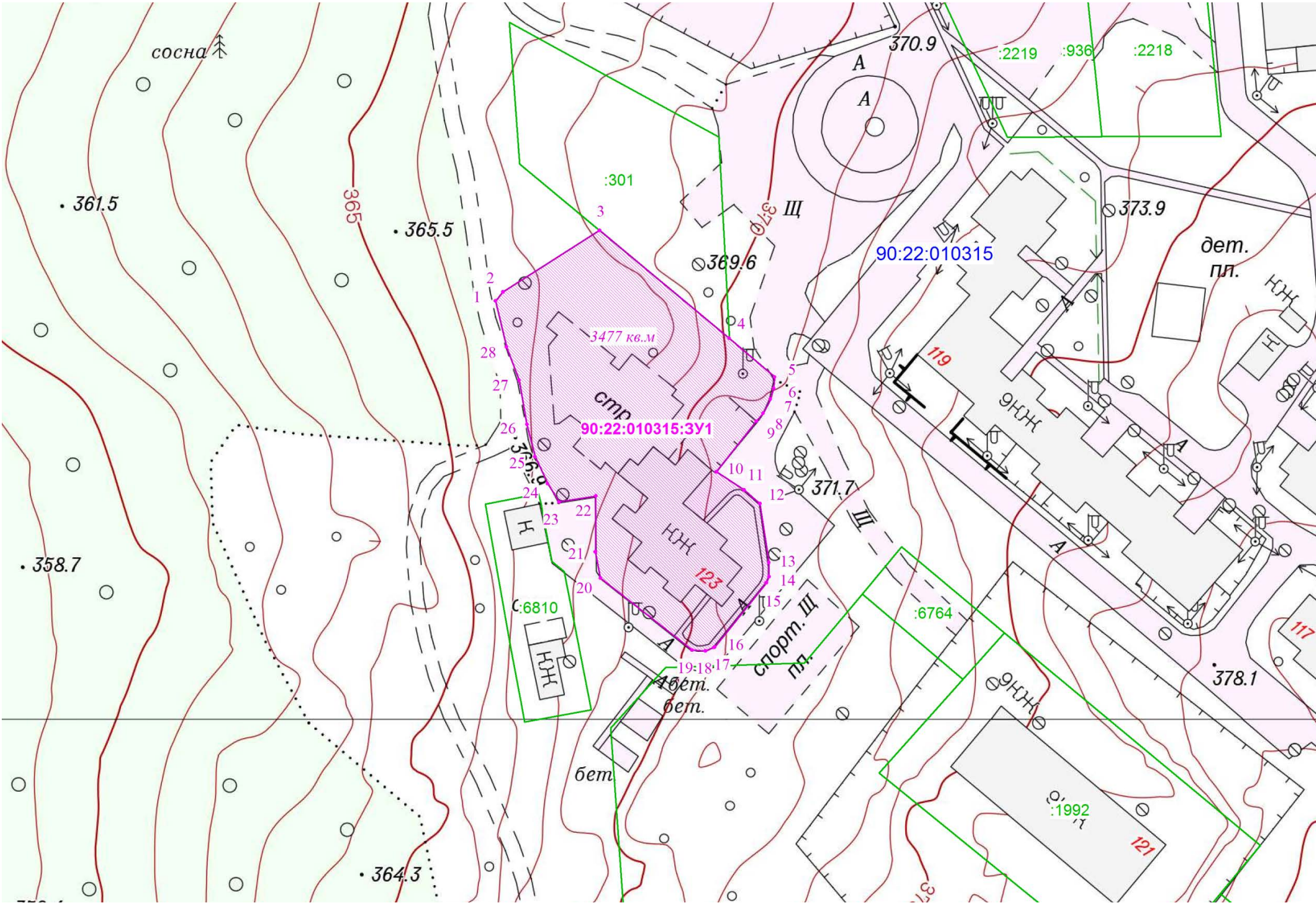
7. Координатное описание образуемого земельного участка

Система координат – СК-63				
1	4967092,84	5190148,56	2,61	039°14'35"
2	4967094,86	5190150,21	25,46	057°29'46"
3	4967108,54	5190171,68	37,5	129°45'10"
4	4967084,56	5190200,51	13,26	130°33'50"
5	4967075,94	5190210,58	2,55	184°03'13"
6	4967073,40	5190210,40	2,5	197°12'14"
7	4967071,01	5190209,66	3,53	206°55'40"
8	4967067,86	5190208,06	2,28	221°05'29"
9	4967066,14	5190206,56	14,34	218°19'00"
10	4967054,89	5190197,67	7,36	123°24'33"
11	4967050,84	5190203,81	4,66	130°33'41"
12	4967047,81	5190207,35	13,25	171°21'44"
13	4967034,71	5190209,34	3,12	179°37'58"
14	4967031,59	5190209,36	1,52	203°11'55"
15	4967030,19	5190208,76	18,33	218°53'21"
16	4967015,92	5190197,25	0,16	240°15'18"
17	4967015,84	5190197,11	2,06	247°25'23"
18	4967015,05	5190195,21	2,97	273°51'56"
19	4967015,25	5190192,25	25,91	308°11'00"
20	4967031,27	5190171,88	5,91	348°58'31"
21	4967037,07	5190170,75	12,42	000°33'13"
22	4967049,49	5190170,87	8,26	260°56'53"
23	4967048,19	5190162,71	4,8	327°30'05"
24	4967052,24	5190160,13	6,64	335°21'48"
25	4967058,28	5190157,36	7,38	345°34'07"
26	4967065,43	5190155,52	9,93	350°01'32"
27	4967075,21	5190153,80	7,92	339°13'57"
28	4967082,62	5190150,99	10,5	346°37'31"
1	4967092,84	5190148,56		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

Чертеж межевания территории

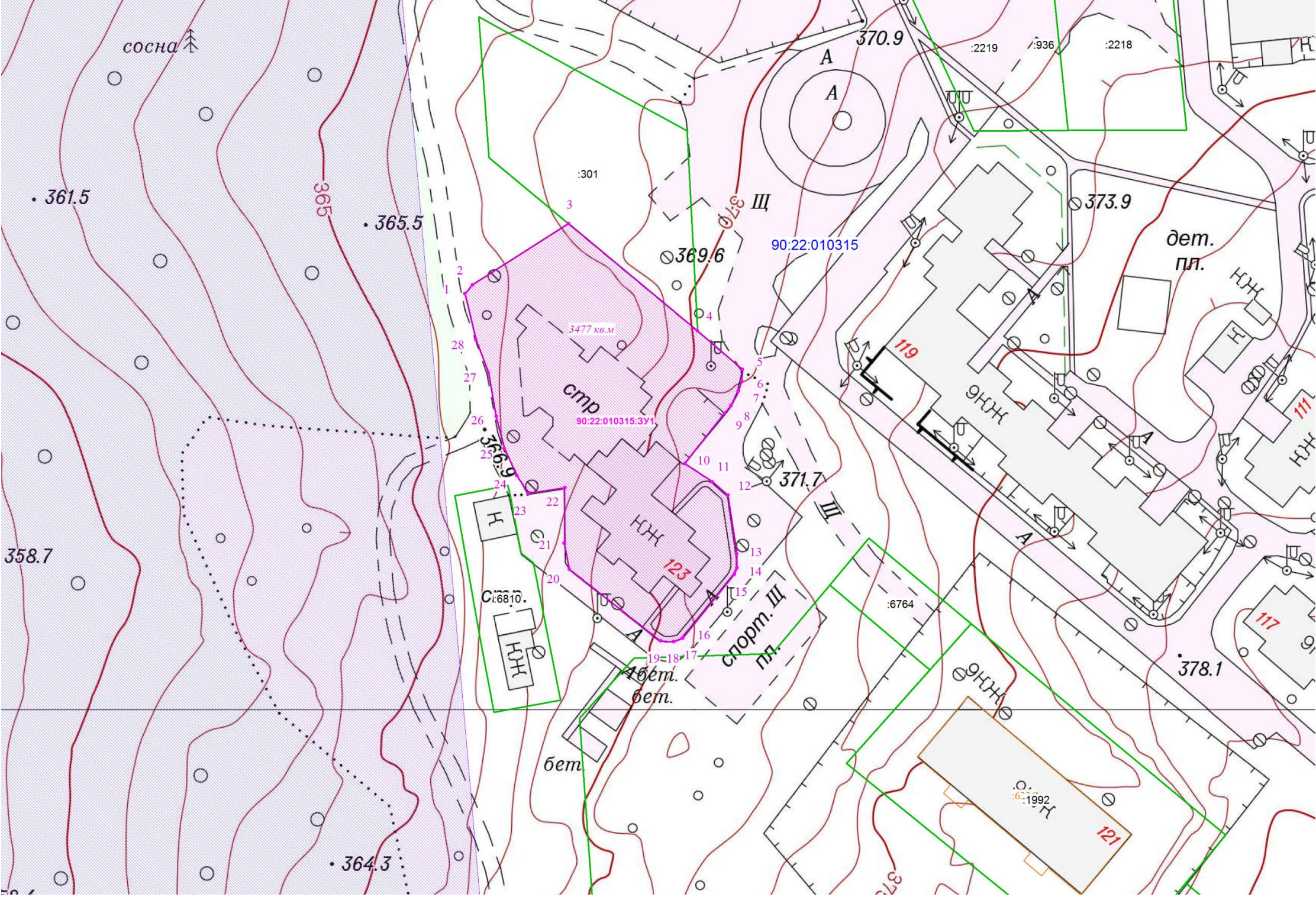


- Условные обозначения:
- Граница образуемого земельного участка
 - Поворотная точка границ образуемого земельного участка
 - Граница кадастрового квартала
 - 90:22:010312 - Номер кадастрового квартала
 - Красные линии
 - Границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН

						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г			
						Республика Крым, г. Симферополь, ул. Балаклавская, д.123.			
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.							

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ЧЕРТЕЖ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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



- 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
 - :821 - кадастровый номер земельного участка содержится в ЕГРН
 - :821 - кадастровый номер здания
 - Границы сооружения, сведения о котором содержатся в ЕГРН
 - Границы зон с особым использованием территории, сведения о которой содержатся в ЕГРН
 - Проектируемые зоны с особым использованием территории (зоны минимальных расстояний)

						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г			
						Республика Крым, г. Симферополь, ул. Балаклавская, д.123.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	1	1
Директор		Прилепин В.А.				Чертеж с особыми условиями использования 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. Буденного, д.30.**

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. Буденного, д.30, 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. Буденного, д.30, 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. Буденного, д.30.

Площадь образуемого земельного участка составляет 1716 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территориальная зона: Зоны делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры (О-1). (Рис. 1)

Зоны делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры включают в себя участки города, предназначенные для размещения объектов торговли, административных учреждений, общественного питания, предпринимательской деятельности, делового и финансового назначения, объектов культуры.

В зонах делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры допускается размещение объектов благоустройства, коммунальных и линейных объектов, иных объектов.

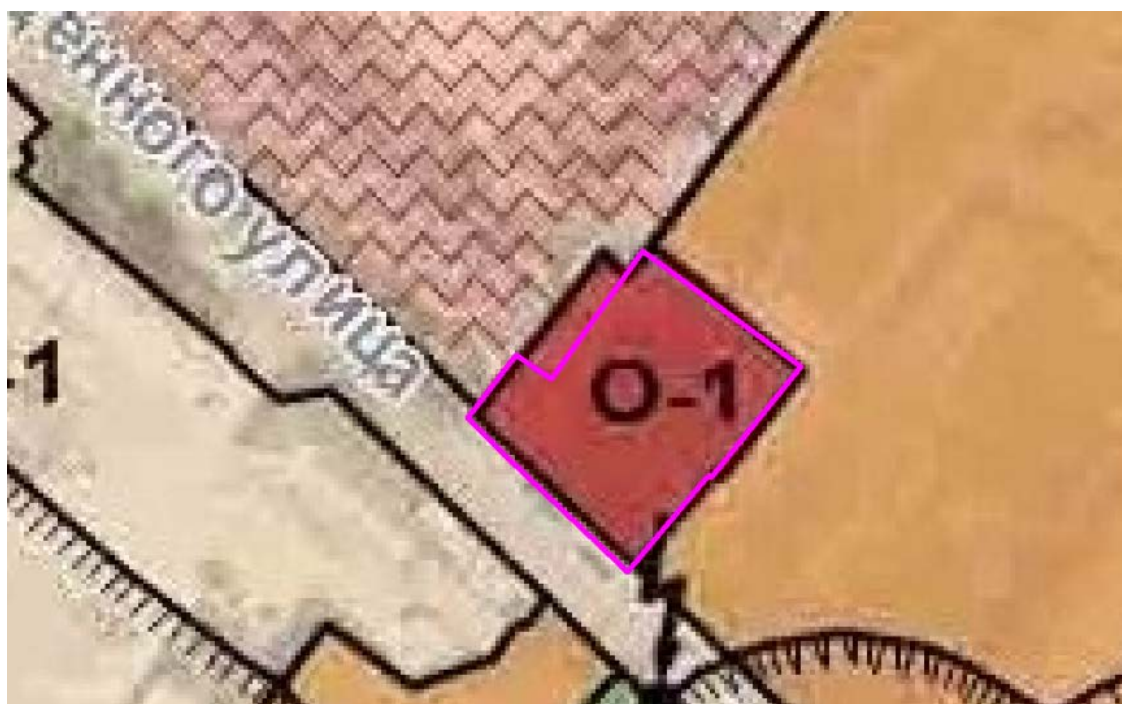


Рис. 1. Схема расположения проектируемого земельного участка относительно территориальных зон.

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. Буденного, д.30, 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. Буденного, д.30 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 1716 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Буденного, д.30.

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 делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры (О-1).

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается, в соответствии с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым», как «Малоэтажная многоквартирная жилая застройки (код - 2.1.1)», 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 – 399,9 кв.м., год постройки – 1979г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 920 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 399,9 \times 2,3 = 920 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 1716 кв.м., что больше нормативной площади на 796 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	90:22:010219:3У1
Площадь	1716 кв.м
Способ образования земельного участка	из земель муниципальной собственности
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенного использование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройки
Код разрешенного использования в соответствии с приказом министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540	2.1.1

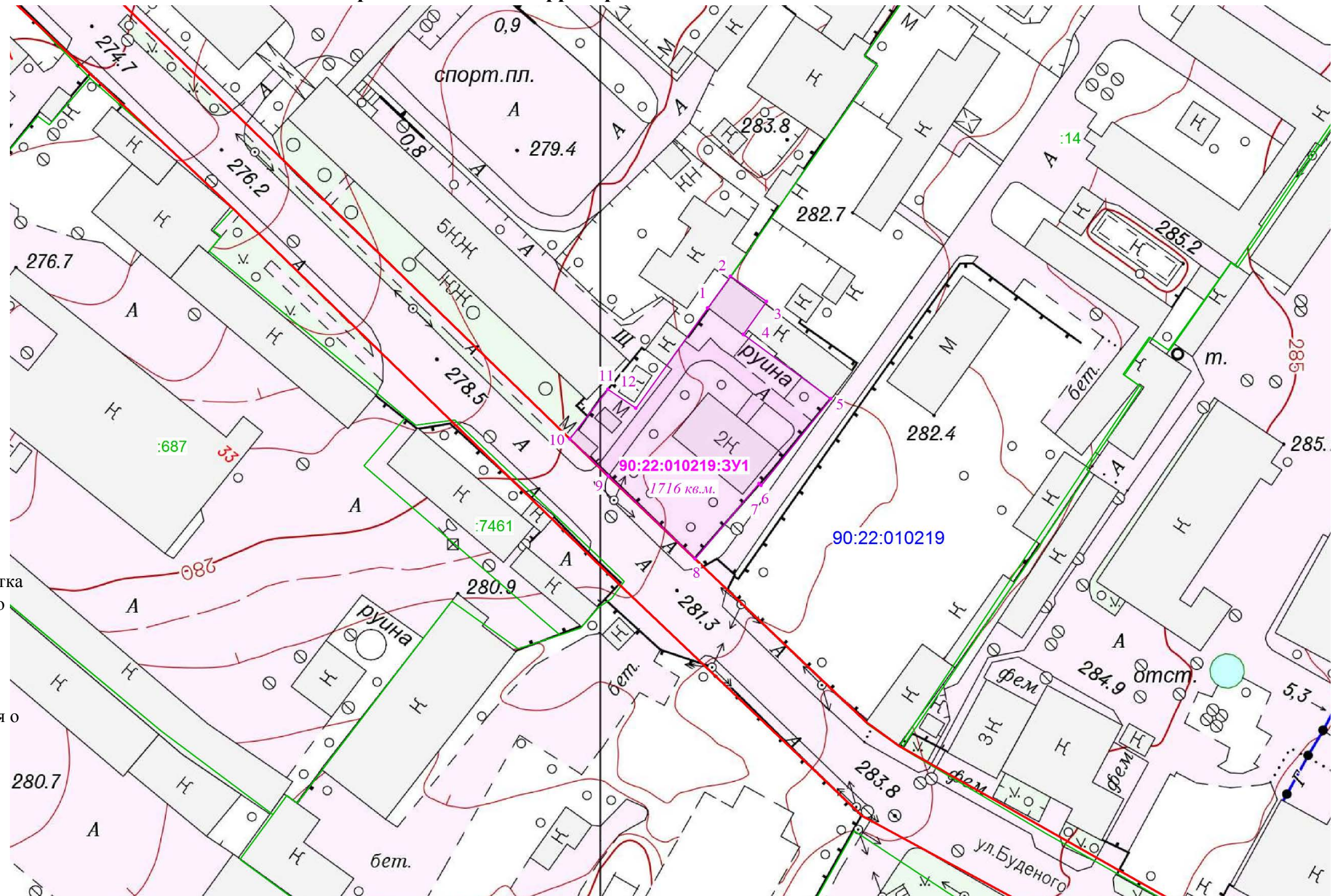
7. Координатное описание образуемого земельного участка

Система координат – СК-63				
1	4972321,14	5192024,35	8,872	035°40'30"
2	4972328,35	5192029,52	10,004	124°56'42"
3	4972322,62	5192037,72	9,172	215°08'44"
4	4972315,12	5192032,44	24,659	126°16'30"
5	4972300,53	5192052,32	25,261	218°51'42"
6	4972280,86	5192036,47	0,604	308°57'21"
7	4972281,24	5192036,00	22,44	220°18'09"
8	4972264,13	5192021,49	27,294	313°41'21"
9	4972282,98	5192001,75	12,099	314°04'57"
10	4972291,40	5191993,06	14,161	037°24'38"
11	4972302,64	5192001,66	7,642	123°42'54"
12	4972298,40	5192008,02	27,996	035°40'42"
1	4972321,14	5192024,35		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Буденного, д.30.

Чертеж межевания территории



Условные обозначения:

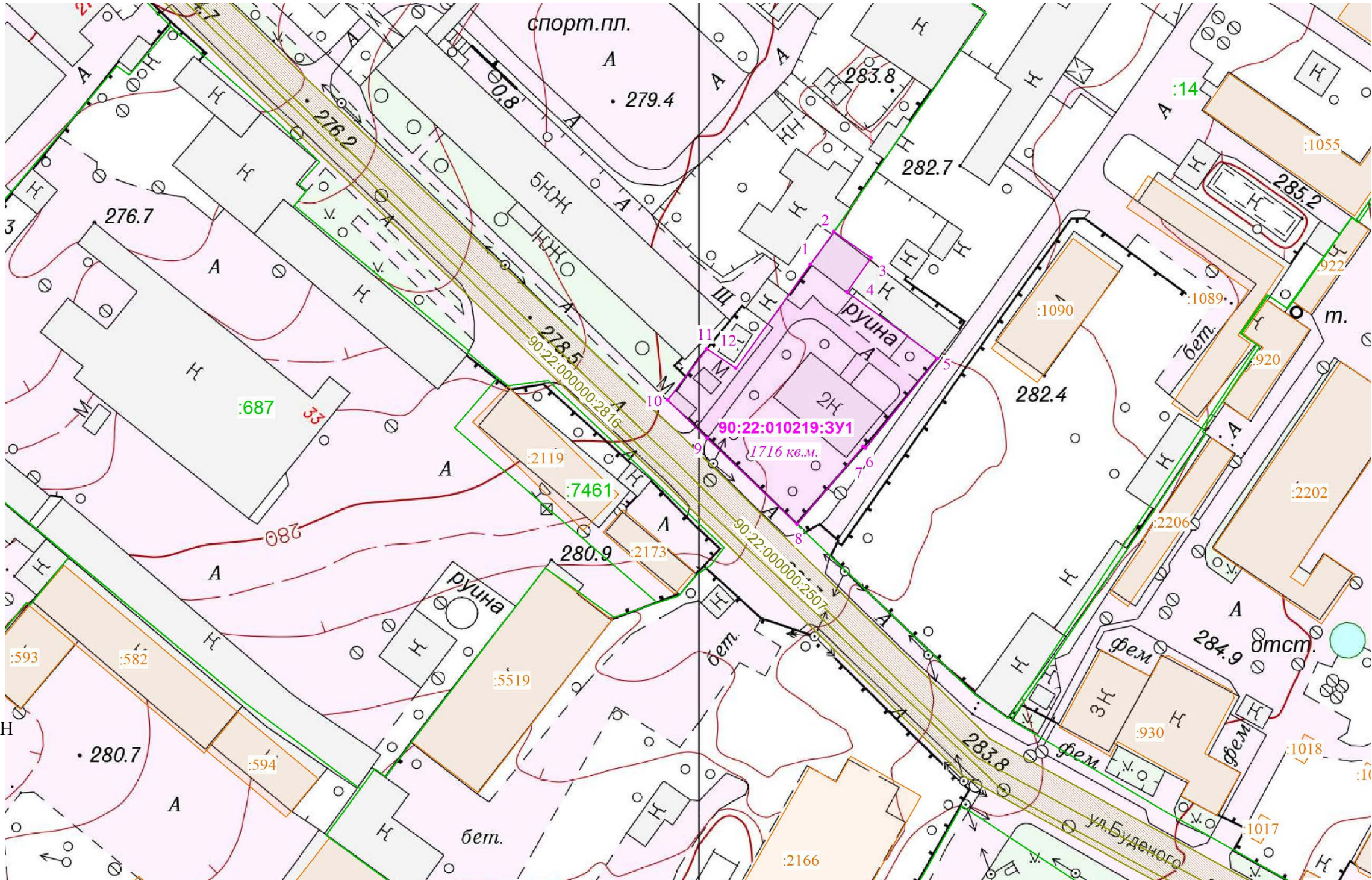
- Граница образуемого земельного участка
- 1 - Поворотная точка границ образуемого земельного участка
- Граница кадастрового квартала
- 90:22:010312 - Номер кадастрового квартала
- Красные линии
- Границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН

						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г			
						Республика Крым, г. Симферополь, ул. Буденного, д.30.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
Директор		Прилепин В.А.				Чертеж межевания территории М 1:1000	ПМ	1	1
Нач. отдела		Мишустина Е.А.				ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» г. Воронеж			
Исполнитель		Синюкова С.М.							

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ЧЕРТЕЖ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Буденного, д.30.

- 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
 - :821 - кадастровый номер земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН
 - :821 - кадастровый номер здания
 - Границы сооружения, сведения о котором содержатся в ЕГРН
 - Границы зон с особым использованием территории, сведения о которой содержатся в ЕГРН
 - Проектируемые зоны с особым использованием территории (зоны минимальных расстояний)



						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г		
						Республика Крым, г. Симферополь, ул. Буденного, д.30.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист
							ПМ	1
Директор		Прилепин В.А.				Чертеж с особыми условиями использования территории М 1:1000		Листов
Нач. отдела		Мишустина Е.А.						1
Исполнитель		Синюкова С.М.						1
						ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» г. Воронеж		



ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»
Общество с ограниченной ответственностью

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

**Инв. №
Экз.**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом,
расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр.
Вернадского, д.2.**

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.....	13
Материалы по обоснованию.....	14
Приложение	15

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Общие данные

Проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр. Вернадского, д.2, 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, пр. Вернадского, д.2, 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, пр. Вернадского, д.2.

Площадь образуемого земельного участка составляет 3952 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территориальная зона: Зоны городской рекреации (Р-3). (Рис. 1)

Зоны городской рекреации включают в себя участки городских территорий, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом, с расположенными на них объектами для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом, а также занятые скверами, парками, городскими садами, бульварами, набережными, пляжами.

В зонах городской рекреации допускается размещение коммунальных, линейных и иных объектов.



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

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

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

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

3. Объекты культурного наследия

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

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

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

охране культурного наследия Республики Крым №01-03/4401 от 10.06.2019г., на территории формируемого земельного участка, отсутствуют.

4. Особо охраняемые природные территории

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

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

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

В соответствии с п.2.3 Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, на основании Письма Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым №7867/1 от 21.04.2019г., а так же согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, в границах образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр. Вернадского, д.2, 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 зоны с особой архитектурно-планировочной организацией территории на территории ботанического сада «Ботанический сад при Таврическом национальном университете В.И.Вернадского», с реестровым номером 90.22.2.136.

6. Структура территории, образуемой в результате межевания

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка из земель муниципальной собственности площадью 3952 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр. Вернадского, д.2.

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 городской рекреации (Р-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 – 2120 кв.м., год постройки – 1917г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 6021 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 2120 \times 2,84 = 6021 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 3952 кв.м., что меньше нормативной площади на 2069 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	90:22:010224:3У1
Площадь	3952 кв.м
Способ образования земельного участка	из земель муниципальной собственности
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенного использования	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

7. Координатное описание образуемого земельного участка

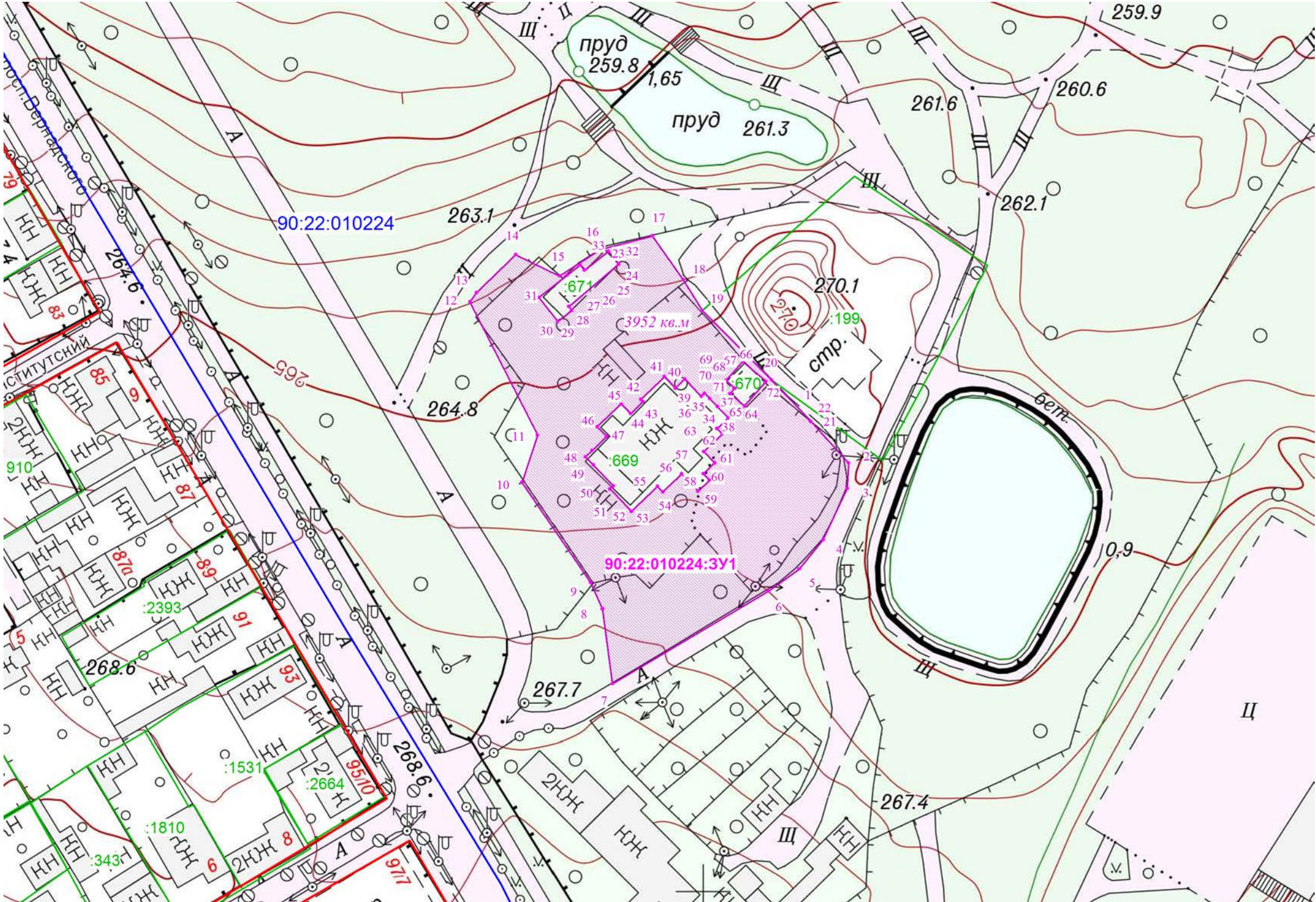
Система координат – СК-63				
1	4969904,54	5192223,86	12,48	137°49'30"
2	4969895,29	5192232,24	5,67	182°55'59"
3	4969889,63	5192231,95	12,54	205°21'33"
4	4969878,30	5192226,58	8,44	219°08'12"
5	4969871,75	5192221,25	8,47	234°28'13"
6	4969866,83	5192214,36	40,22	239°15'31"
7	4969846,27	5192179,79	16,72	352°22'09"
8	4969862,84	5192177,57	6,5	335°50'26"
9	4969868,77	5192174,91	26,89	325°33'34"
10	4969890,95	5192159,70	11,07	018°09'24"
11	4969901,47	5192163,15	33,17	333°07'06"
12	4969931,06	5192148,15	2,5	035°13'03"
13	4969933,10	5192149,59	12,13	045°44'04"
14	4969941,57	5192158,28	10,81	115°52'40"
15	4969936,85	5192168,01	10,83	057°07'53"
16	4969942,73	5192177,11	11,92	075°25'40"
17	4969945,73	5192188,65	11,92	144°48'12"
18	4969935,99	5192195,52	8,03	148°23'16"
19	4969929,15	5192199,73	21,74	135°04'28"
20	4969913,76	5192215,08	12,73	136°24'01"
21	4969904,54	5192223,86		
23	4969939,43	5192181,15	3,68	322°04'13"
24	4969942,33	5192178,89	6,81	231°40'55"
25	4969938,11	5192173,55	1,5	322°03'28"
26	4969939,29	5192172,63	3,71	231°40'41"
27	4969936,99	5192169,72	8	231°45'15"
28	4969932,04	5192163,44	6,8	141°44'53"
29	4969926,70	5192167,65	4	051°41'53"
30	4969929,18	5192170,79	1,1	321°40'00"
31	4969930,04	5192170,11	14,49	049°37'03"
32	4969939,43	5192181,15		
34	4969905,30	5192205,49	3,43	316°17'57"
35	4969907,78	5192203,12	2,49	316°18'07"
36	4969909,58	5192201,40	1,68	316°12'31"
37	4969910,79	5192200,24	1	226°13'08"

38	4969910,10	5192199,52	5,3	316°18'01"
39	4969913,93	5192195,86	2,91	226°23'25"
40	4969911,92	5192193,75	3,54	316°49'58"
41	4969914,50	5192191,33	7,33	225°59'43"
42	4969909,41	5192186,06	0,7	136°44'09"
43	4969908,90	5192186,54	3,8	226°10'25"
44	4969906,27	5192183,80	3	316°21'04"
45	4969908,44	5192181,73	7,37	226°05'59"
46	4969903,33	5192176,42	3	136°04'51"
47	4969901,17	5192178,50	4,49	226°21'11"
48	4969898,07	5192175,25	2,01	226°12'37"
49	4969896,68	5192173,80	2,52	136°17'14"
50	4969894,86	5192175,54	6,39	136°19'56"
51	4969890,24	5192179,95	1	226°36'49"
52	4969889,55	5192179,22	6,9	136°10'26"
53	4969884,57	5192184,00	8	046°15'59"
54	4969890,10	5192189,78	1,71	136°25'13"
55	4969888,86	5192190,96	5,81	046°11'10"
56	4969892,88	5192195,15	5,3	136°22'29"
57	4969889,04	5192198,81	3,5	046°16'23"
58	4969891,46	5192201,34	2	316°25'01"
59	4969892,91	5192199,96	3,5	046°16'23"
60	4969895,33	5192202,49	3,5	316°16'23"
61	4969897,86	5192200,07	5,7	046°16'46"
62	4969901,80	5192204,19	1,63	314°45'07"
63	4969902,95	5192203,03	3,4	046°18'36"
64	4969905,30	5192205,49		
66	4969913,43	5192213,84	6,76	310°51'32"
67	4969917,85	5192208,73	5,63	221°19'46"
68	4969913,62	5192205,01	2,6	131°06'11"
69	4969911,91	5192206,97	1,6	220°57'02"
70	4969910,70	5192205,92	4,2	131°08'04"
71	4969907,94	5192209,08	7,27	040°55'35"
72	4969913,43	5192213,84		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр. Вернадского, д.2

Чертеж межевания территории

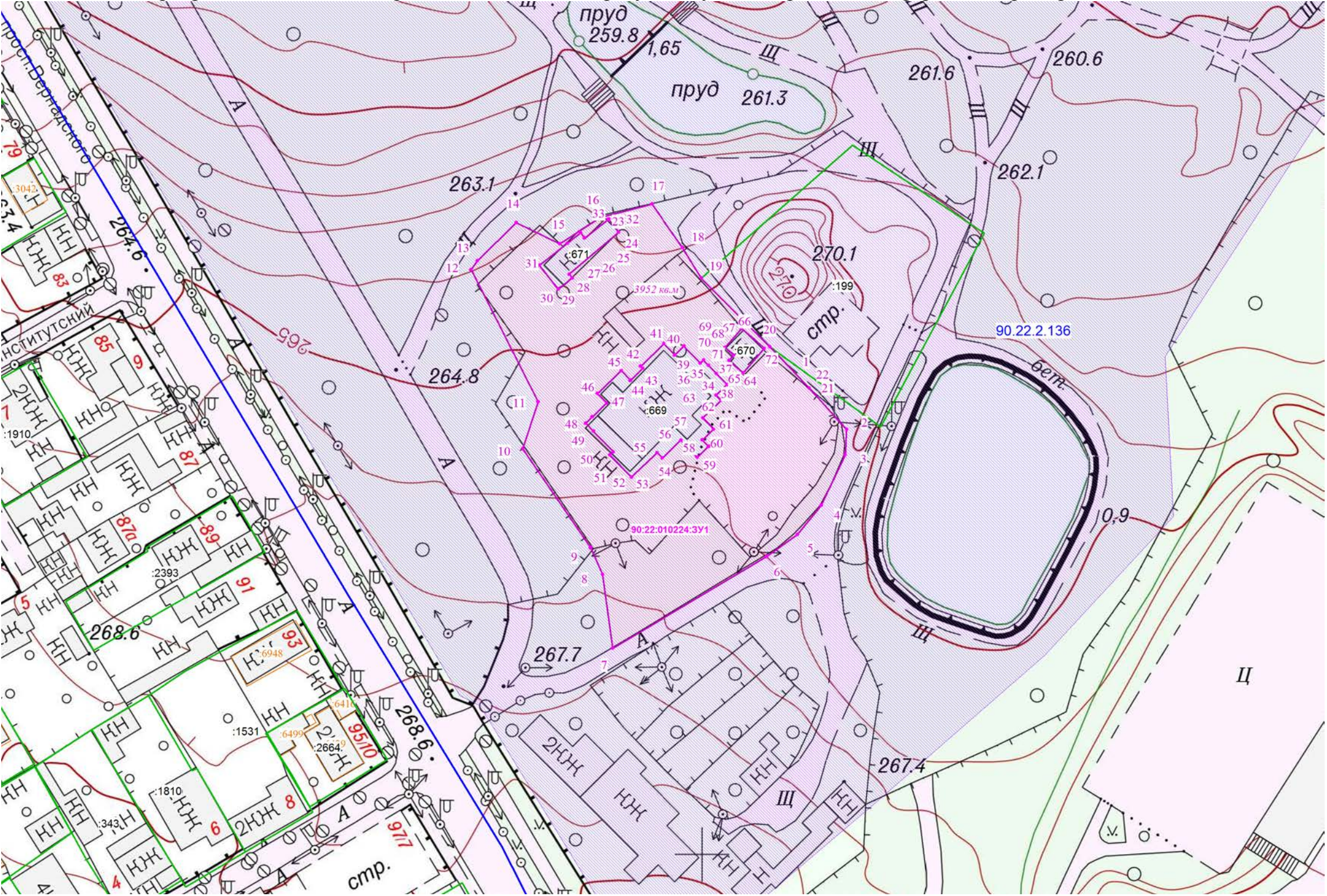


- Условные обозначения:
- Граница образуемого земельного участка
 - Поворотная точка границ образуемого земельного участка
 - Граница кадастрового квартала
 - 90:22:010312 - Номер кадастрового квартала
 - Красные линии
 - Границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН

						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г			
						Республика Крым, г. Симферополь, пр. Вернадского, д.2.			
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.							

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ЧЕРТЕЖ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, пр. Вернадского, д.2



- 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
 - :821 - кадастровый номер земельного участка содержится в ЕГРН
 - :821 - кадастровый номер здания
 - Границы сооружения, сведения о котором содержатся в ЕГРН
 - Границы зон с особым использованием территории, сведения о которой содержатся в ЕГРН
 - Проектируемые зоны с особым использованием территории (зоны минимальных расстояний)

						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г			
						Республика Крым, г. Симферополь, пр. Вернадского, д.2.			
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 с особыми условиями использования 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, в районе ул.
Большевицкая, д.32.**

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, в районе ул. Большевикская, д.32, 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, в районе ул. Большевистская, д.32, 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, в районе ул. Большевистская, д.32.

Площадь образуемого земельного участка составляет 637 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

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

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

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



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

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

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

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

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

3. Объекты культурного наследия

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

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

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

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

4. Особо охраняемые природные территории

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

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

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

В соответствии с п.2.3 Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, на основании Письма Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым №7867/1 от 21.04.2019г., а так же согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, в границах образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Большевистская, д.32, 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 зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта, с реестровым номером 90.22.2.137.

6. Структура территории, образуемой в результате межевания

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка из земель муниципальной собственности площадью 637 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Большевикская, д.32.

Категория земель – земли населенных пунктов.

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

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается, в соответствии с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым», как «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1)», 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 – 385 кв.м., год постройки – 1994г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 712 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 385 * 1,85 = 712 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 637 кв.м., что меньше нормативной площади на 75 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 отношении проектируемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Большевистская, д.32, инженерные изыскания не проводились, поскольку цель разработки проекта межевания территории направлена на установление границ фактически сложившегося землепользования и не предполагает размещение новых объектов капитального строительства.

Таб.1. Основные характеристики образуемого земельного участка

Условный номер	90:22:010222:3У1
Площадь	637 кв.м
Способ образования земельного участка	из земель муниципальной собственности
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенного использования	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
Код разрешенного использования в соответствии с приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540	2.1.1

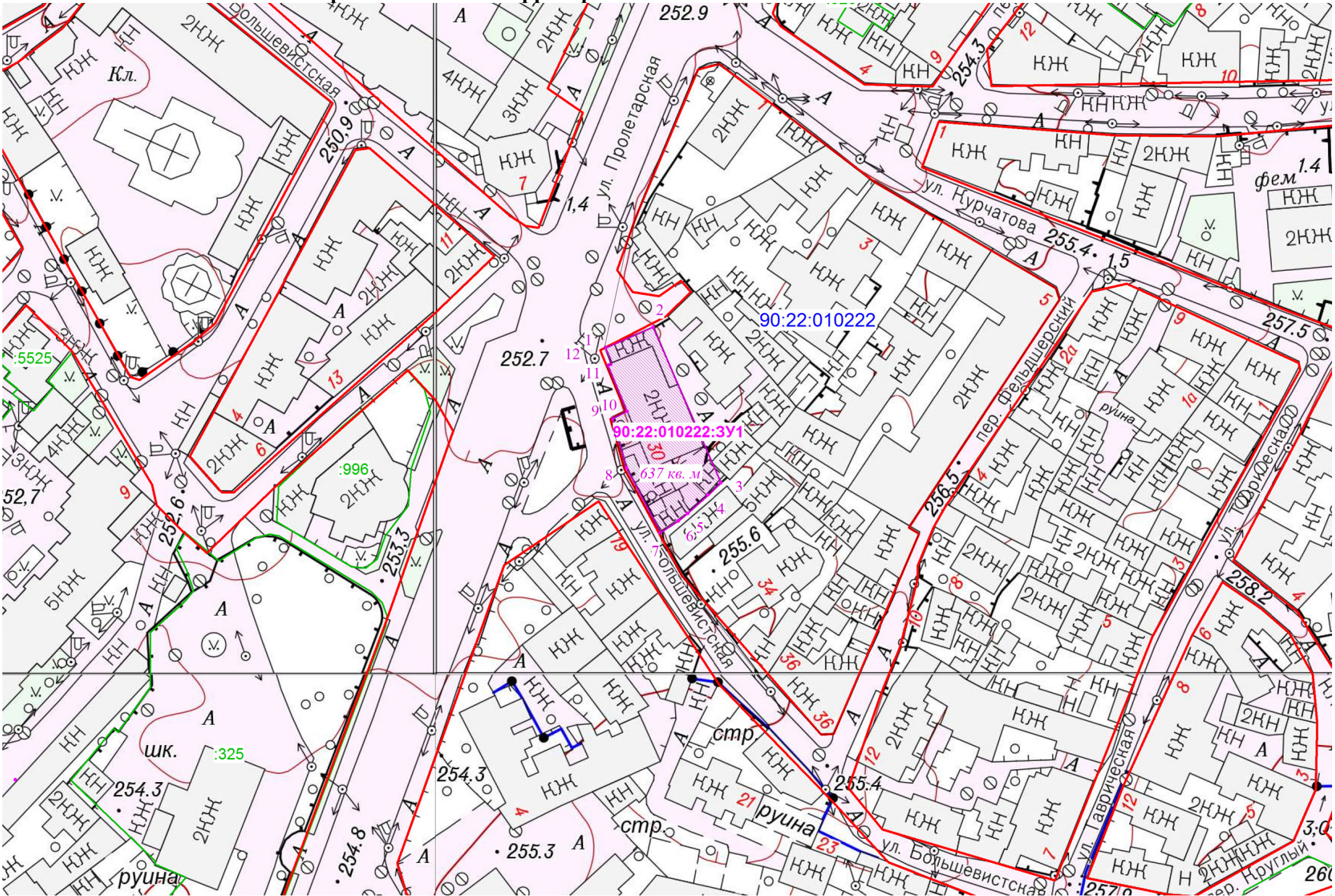
7. Координатное описание образуемого земельного участка

Система координат – СК-63				
1	4971073,26	5190038,18	11,57	066°34'49"
2	4971077,86	5190048,80	38,06	156°25'33"
3	4971042,98	5190064,02	4	226°43'24"
4	4971040,24	5190061,11	6,11	227°51'09"
5	4971036,14	5190056,58	2,66	230°48'06"
6	4971034,46	5190054,52	4,86	236°55'54"
7	4971031,81	5190050,45	16,33	332°25'51"
8	4971046,29	5190042,89	11,5	344°25'02"
9	4971057,37	5190039,80	3,56	062°34'17"
10	4971059,01	5190042,96	11,05	337°32'37"
11	4971069,22	5190038,74	0,72	061°38'42"
12	4971069,56	5190039,37	3,89	342°10'16"
1	4971073,26	5190038,18		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Большеви́стская, д.32

Чертеж межевания территории

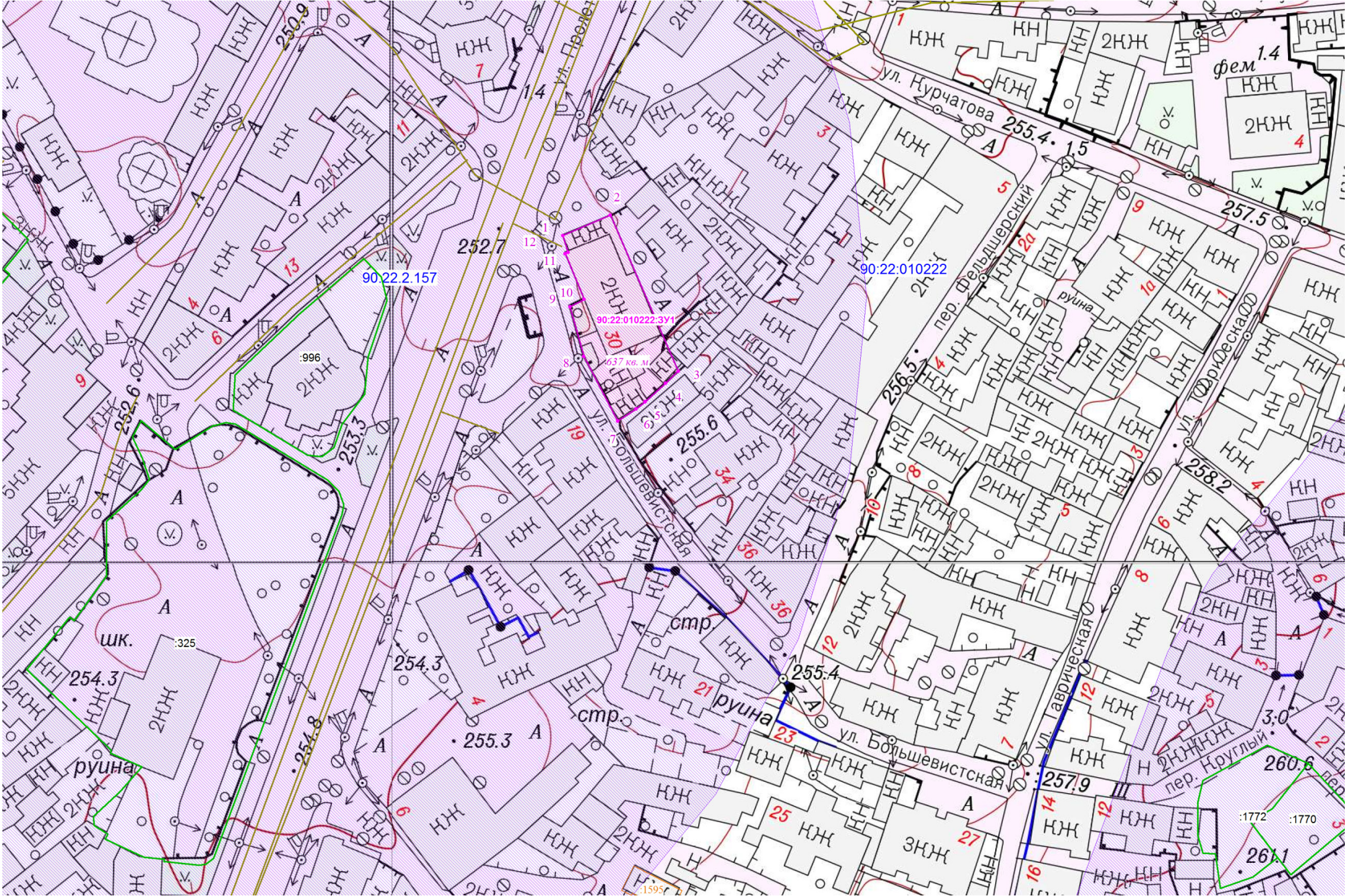


- Условные обозначения:
- Граница образуемого земельного участка
 - Поворотная точка границ образуемого земельного участка
 - Граница кадастрового квартала
 - 90:22:010312 - Номер кадастрового квартала
 - Красные линии
 - Границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН

						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г			
						Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Большеви́стская, д.32.			
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.							

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ЧЕРТЕЖ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Большевикская, д.32



- 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
 - :821 - кадастровый номер земельного участка содержится в ЕГРН
 - :821 - кадастровый номер здания
 - Границы сооружения, сведения о котором содержатся в ЕГРН
 - Границы зон с особым использованием территории, сведения о которой содержатся в ЕГРН
 - Проектируемые зоны с особым использованием территории (зоны минимальных расстояний)

						МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г		
						Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Большевикская, д.32.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист
							ПМ	1
Директор		Прилепин В.А.				Чертеж с особыми условиями использования территории М 1:1000		1
Нач. отдела		Мишустина Е.А.					ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»	
Исполнитель		Синюкова С.М.					г. Воронеж	