



ГЕОЗЕМСТРОЙ

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.**  
**Археологическая, д.6А.**

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. Археологическая, д.6А, 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. Археологическая, д.6А, 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. Археологическая, д.6А.

Площадь образуемого земельного участка составляет 1136 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, изъяты 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. Археологическая, д.6А, 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 объекта культурного наследия федерального значения - археологического комплекса Неаполь Скифский: городище и некрополи (IX в. до н.э. - IV в.н.э.) в границах городского округа Симферополь, с реестровым номером 90.22.2.113, охранной зоны ВЛ-110 кВ Южная - Набережная с отп на Марьино, с реестровым номером 90.22.2.105, охранной зоны ВЛ-110 кВ Симферополь - Набережная с отп на Марьино, с реестровым номером 90.00.2.75.

## **6. Структура территории, образуемой в результате межевания**

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка из земель муниципальной собственности площадью 1136 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Археологическая, д.6А.

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 – 655 кв.м., год постройки – 1957г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 1860 кв.м.

$$S_{норм} = 655 * 2,84 = 1860 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 1136 кв.м., что меньше нормативной площади на 724 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                        | 90:22:010223:3У1                            |
| Площадь                               | 1136 кв.м                                   |
| Способ образования земельного участка | из земель муниципальной собственности       |
| Категория земель                      | земли населенных пунктов                    |
| Разрешенного использования            | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка |

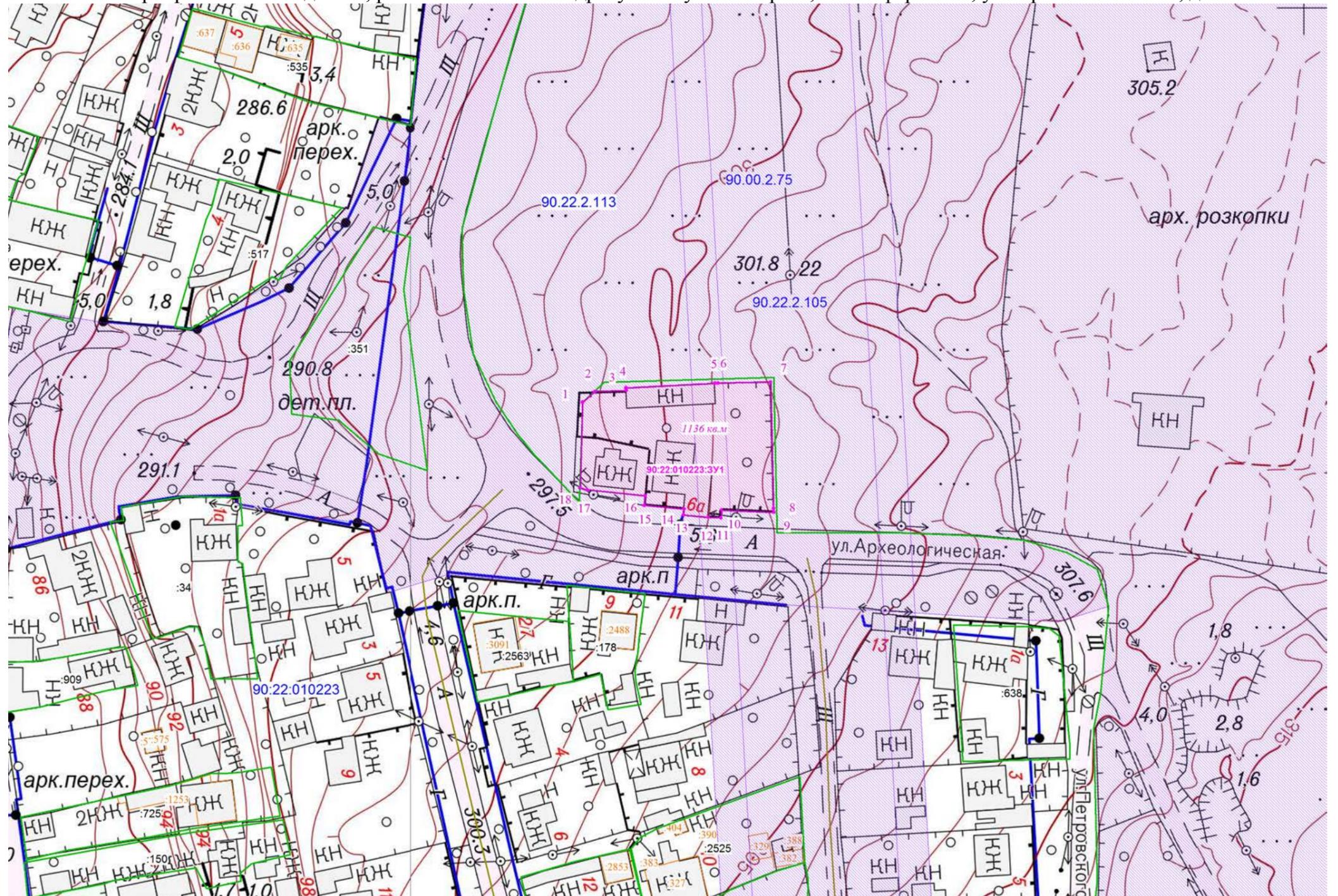
## 7. Координатное описание образуемого земельного участка

| Система координат – СК-63 |            |            |       |            |
|---------------------------|------------|------------|-------|------------|
| 1                         | 4970111,75 | 5191038,51 | 3,69  | 048°37'27" |
| 2                         | 4970114,19 | 5191041,28 | 7     | 088°26'43" |
| 3                         | 4970114,38 | 5191048,28 | 0,58  | 357°02'21" |
| 4                         | 4970114,96 | 5191048,25 | 19,95 | 087°00'41" |
| 5                         | 4970116,00 | 5191068,17 | 0,72  | 088°24'32" |
| 6                         | 4970116,02 | 5191068,89 | 11,75 | 088°35'10" |
| 7                         | 4970116,31 | 5191080,64 | 28,29 | 178°37'21" |
| 8                         | 4970088,03 | 5191081,32 | 0,89  | 178°04'10" |
| 9                         | 4970087,14 | 5191081,35 | 11,65 | 272°30'32" |
| 10                        | 4970087,65 | 5191069,71 | 1,77  | 184°32'53" |
| 11                        | 4970085,89 | 5191069,57 | 2,91  | 272°33'28" |
| 12                        | 4970086,02 | 5191066,66 | 5,53  | 275°30'15" |
| 13                        | 4970086,55 | 5191061,16 | 1,34  | 005°09'20" |
| 14                        | 4970087,88 | 5191061,28 | 9,01  | 275°17'12" |
| 15                        | 4970088,71 | 5191052,31 | 2,16  | 005°03'01" |
| 16                        | 4970090,86 | 5191052,50 | 13,02 | 275°49'12" |
| 17                        | 4970092,18 | 5191039,55 | 1,6   | 283°20'34" |
| 18                        | 4970092,55 | 5191037,99 | 19,21 | 001°33'05" |
| 1                         | 4970111,75 | 5191038,51 |       |            |



## МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ЧЕРТЕЖ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Археологическая, д.6А



**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)

|  |                |                |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
|--|----------------|----------------|-------------|---|---|--------|------|--------|----|---|---|
| <b>МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г</b>                       |                |                |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| <b>Республика Крым, г. Симферополь, ул. Археологическая, д.6А.</b> |                |                |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
|  |                |                |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| <b>Изм.</b>  | <b>Кол.уч.</b> | <b>Лист</b>    | <b>№док</b> | <b>Подпись</b>  | <b>Дата</b>   |        |      |        |    |   |   |
| Директор   |                | Прилепин В.А.  |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| Нач. отдела  |                | Мишустина Е.А. |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| Исполнитель  |                | Синюкова С.М.  |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
|  |                |                |             | <b>Проект межевания</b>   | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Стадия</td> <td style="width: 33%;">Лист</td> <td style="width: 33%;">Листов</td> </tr> <tr> <td>ПМ</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table> | Стадия | Лист | Листов | ПМ | 1 | 1 |
| Стадия   | Лист           | Листов         |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| ПМ   | 1              | 1              |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
|  |                |                |             | <b>Чертеж с особыми условиями использования территории М 1:1000</b> | <b>ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» г. Воронеж</b>   |        |      |        |    |   |   |



ГЕОЗЕМСТРОЙ

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. Менделеева,**  
**д.9/5.**

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. Менделеева, д.9/5, 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. Менделеева, д.9/5, 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. Менделеева, д.9/5.

Площадь образуемого земельного участка составляет 2418 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

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

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

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



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

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

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

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

### 3. Объекты культурного наследия

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

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

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

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

#### **4. Особо охраняемые природные территории**

В соответствии с Законом Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым» особо охраняемые природные территории (далее - ООПТ) - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, изъяты 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. Менделеева, д.9/5, 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. Менделеева, д.9/5 согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, зоны с особыми условиями использования территорий отсутствуют.

Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, на территории формируемого земельного участка располагается сооружение с кадастровым номером 90:22:010217:21059. В соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», для данного сооружения предусмотрена охранная зона (зоны минимальных расстояний).

## **6. Структура территории, образуемой в результате межевания**

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка из земель муниципальной собственности площадью 2418 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Менделеева, д.9/5.

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 среднеэтажными жилыми домами (Ж-3).

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается, в соответствии с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым», как «Среднеэтажная жилая застройка (код-2.5)», 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 – 2832.6 кв.м., год постройки – 1979г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 3852 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 2832.6 * 1,36 = 3852 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 2418 кв.м., что меньше нормативной площади на 1434 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, ул. Менделеева, д.9/5, 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   | 90:22:010217:3У1                      |
| Площадь  | 2418 кв.м                             |
| Способ образования земельного участка  | из земель муниципальной собственности |
| Категория земель   | земли населенных пунктов              |
| Разрешенное использование  | Среднеэтажная жилая застройка         |
| Код разрешенного использования в соответствии с приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 | 2.5                                   |

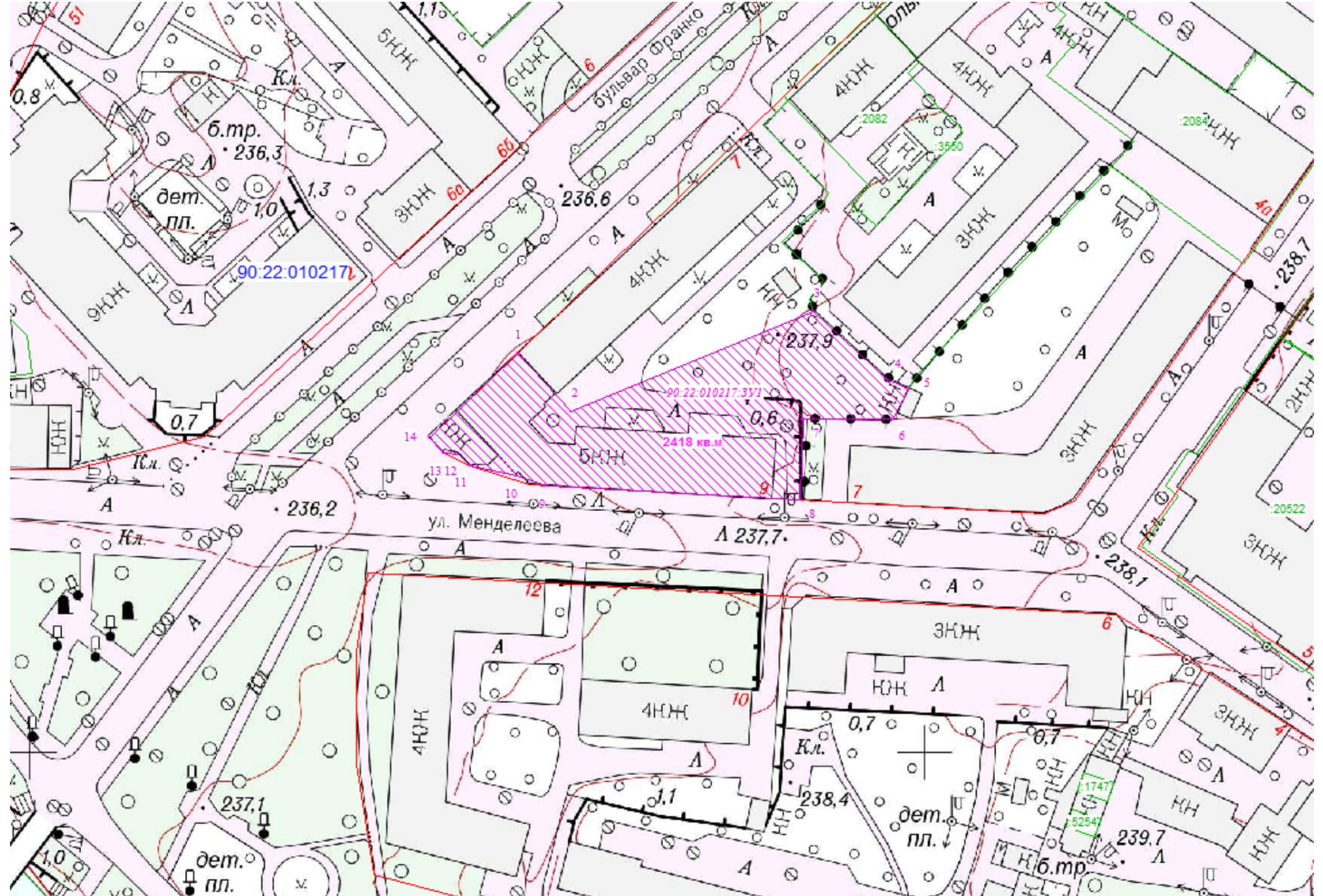
## 7. Координатное описание образуемого земельного участка

| Система координат – СК-63 |            |            |       |            |
|---------------------------|------------|------------|-------|------------|
| 1                         | 4971889,39 | 5189708,99 | 17,5  | 137°24'33" |
| 2                         | 4971876,51 | 5189720,83 | 58,65 | 067°29'02" |
| 3                         | 4971898,97 | 5189775,01 | 22,49 | 132°50'15" |
| 4                         | 4971883,68 | 5189791,50 | 5,25  | 113°11'55" |
| 5                         | 4971881,61 | 5189796,33 | 7,77  | 207°35'13" |
| 6                         | 4971874,72 | 5189792,73 | 20,21 | 269°58'18" |
| 7                         | 4971874,71 | 5189772,52 | 17,96 | 181°45'18" |
| 8                         | 4971856,76 | 5189771,97 | 56,76 | 273°15'07" |
| 9                         | 4971859,98 | 5189715,30 | 7,05  | 288°06'03" |
| 10                        | 4971862,17 | 5189708,60 | 10,53 | 281°49'57" |
| 11                        | 4971864,33 | 5189698,29 | 3,74  | 316°57'09" |
| 12                        | 4971867,06 | 5189695,74 | 3,45  | 272°59'12" |
| 13                        | 4971867,24 | 5189692,29 | 4,78  | 317°07'16" |
| 14                        | 4971870,74 | 5189689,04 | 27,31 | 046°55'44" |
| 1                         | 4971889,39 | 5189708,99 |       |            |

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Менделеева, д.9/5

### 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

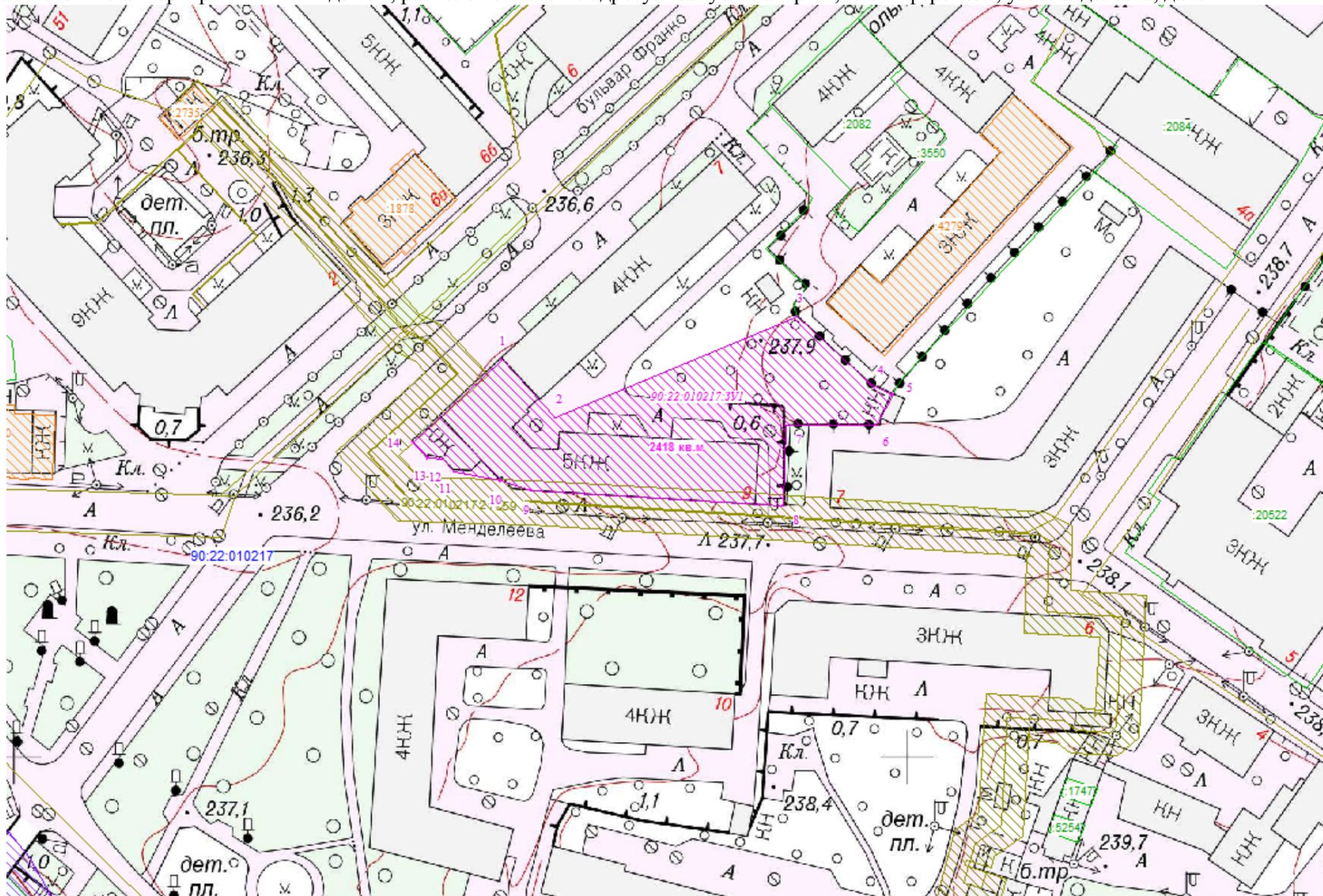
|   |                |                |             |   |               |
|---|----------------|----------------|-------------|---|---------------|
| <b>МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г</b>            |                |                |             |   |               |
| Республика Крым, г. Симферополь, ул. Менделеева, д.9/5. |                |                |             |   |               |
|   |                |                |             |   |               |
| <b>Изм.</b>   | <b>Кол.уч.</b> | <b>Лист</b>    | <b>№док</b> | <b>Подпись</b>                              | <b>Дата</b>   |
| Директор  |                | Прилепин В.А.  |             |   |               |
| Нач. отдела   |                | Мишустина Е.А. |             |   |               |
| Исполнитель   |                | Синюкова С.М.  |             |   |               |
|   |                |                |             | <b>Проект межевания</b>                     | <i>Стадия</i> |
|   |                |                |             | <b>Чертеж межевания территории М 1:1000</b> | ПМ            |
|   |                |                |             |   | <i>Лист</i>   |
|   |                |                |             |   | 1             |
|   |                |                |             |   | <i>Листов</i> |
|   |                |                |             |   | 1             |
|   |                |                |             | <b>ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» г. Воронеж</b>         |               |

## МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ЧЕРТЕЖ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Менделеева, д.9/5

**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 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)



|   |                |                |             |   |                                     |
|---|----------------|----------------|-------------|---|-------------------------------------|
| <b>МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г</b>            |                |                |             |   |                                     |
| Республика Крым, г. Симферополь, ул. Менделеева, д.9/5. |                |                |             |   |                                     |
|   |                |                |             |   |                                     |
| <b>Изм.</b>   | <b>Кол.уч.</b> | <b>Лист</b>    | <b>№док</b> | <b>Подпись</b>  | <b>Дата</b>                         |
| Директор  |                | Прилепин В.А.  |             |   |                                     |
| Нач. отдела   |                | Мишустина Е.А. |             |   |                                     |
| Исполнитель   |                | Синюкова С.М.  |             |   |                                     |
|   |                |                |             | <b>Проект межевания</b>   | <b>Стадия</b>                       |
|   |                |                |             |   | <b>Лист</b>                         |
|   |                |                |             |   | <b>Листов</b>                       |
|   |                |                |             | <b>Чертёж с особыми условиями использования территории М 1:1000</b> | <b>ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» г. Воронеж</b> |



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.**  
**Молодых Подпольщиков, д.7.**

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. Молодых Подпольщиков, д.7, 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. Молодых Подпольщиков, д.7, 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. Молодых Подпольщиков, д.7.

Площадь образуемого земельного участка составляет 1540 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, в районе ул. Молодых Подпольщиков, д.7, 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), водоохраные 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, в районе ул. Молодых Подпольщиков, д.7 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 1540 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Молодых Подпольщиков, д.7.

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 (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 – 369 кв.м., год постройки – 1957г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 1048 кв.м.

$$S_{норм} = 369 * 2,84 = 1048 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 1540 кв.м., что больше нормативной площади на 492 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. Молодых Подпольщиков, д.7, 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  | 1540 кв.м                                   |
| Способ образования земельного участка  | из земель муниципальной собственности       |
| Категория земель   | земли населенных пунктов                    |
| Разрешенного использование   | 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                                       |

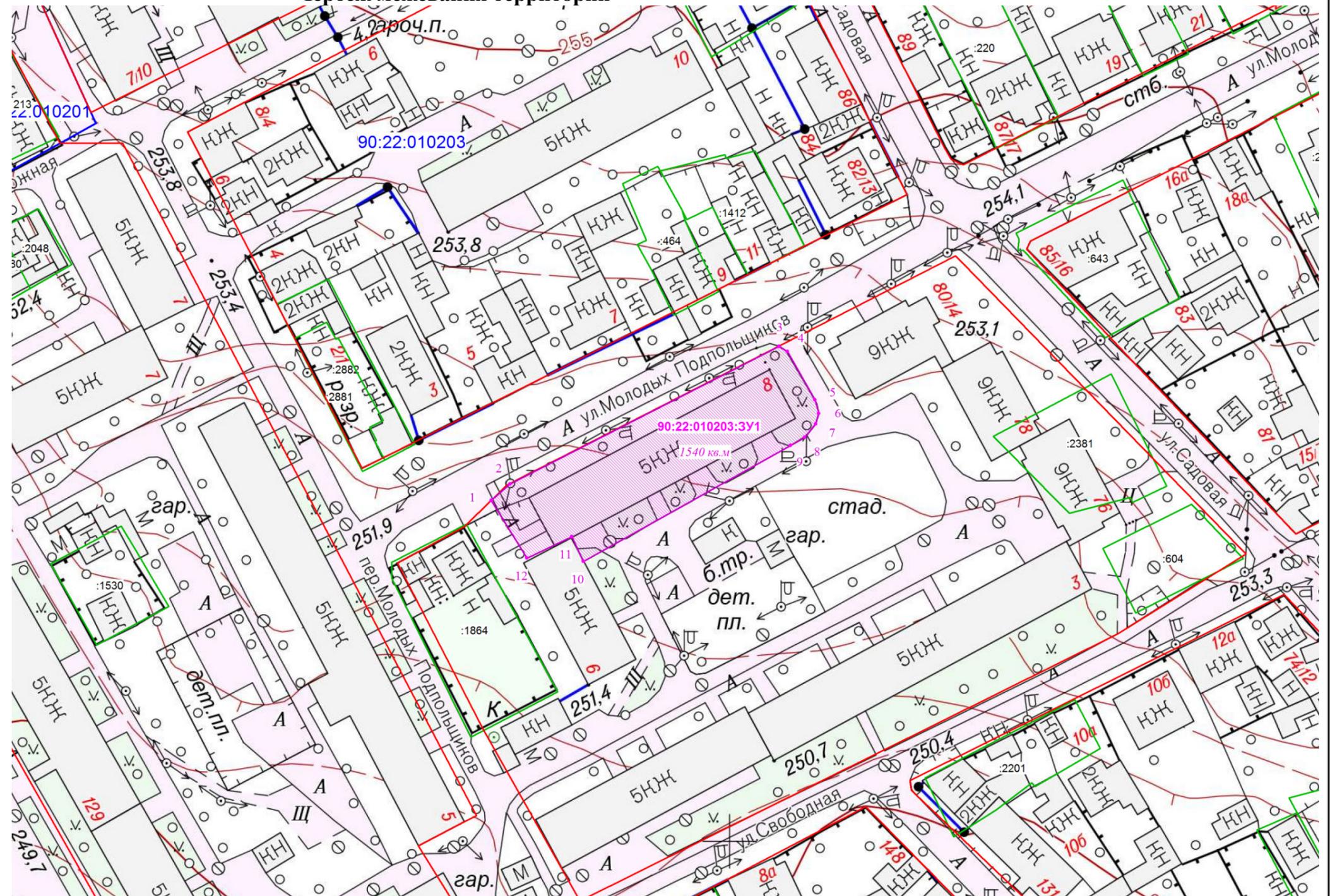
## 7. Координатное описание образуемого земельного участка

| Система координат – СК-63 |            |            |       |            |
|---------------------------|------------|------------|-------|------------|
| 1                         | 4973676,48 | 5189746,64 | 5,52  | 048°35'57" |
| 2                         | 4973680,13 | 5189750,78 | 67,81 | 062°53'54" |
| 3                         | 4973711,02 | 5189811,14 | 2,25  | 121°34'27" |
| 4                         | 4973709,84 | 5189813,06 | 12,48 | 150°16'20" |
| 5                         | 4973699,00 | 5189819,25 | 3,1   | 164°04'48" |
| 6                         | 4973696,02 | 5189820,10 | 2,52  | 196°34'08" |
| 7                         | 4973693,60 | 5189819,38 | 3,84  | 219°17'22" |
| 8                         | 4973690,63 | 5189816,95 | 3,74  | 240°13'02" |
| 9                         | 4973688,77 | 5189813,70 | 53,18 | 240°45'18" |
| 10                        | 4973662,79 | 5189767,30 | 6,13  | 335°01'21" |
| 11                        | 4973668,35 | 5189764,71 | 11,16 | 244°37'46" |
| 12                        | 4973663,57 | 5189754,63 | 15,18 | 328°14'48" |
| 1                         | 4973676,48 | 5189746,64 |       |            |

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Молодых Подпольщиков, д.7

### Чертеж межевания территории



**Условные обозначения:**

- 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

|  |                |                |             |   |             |
|--|----------------|----------------|-------------|---|-------------|
| <b>МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г</b>                             |                |                |             |   |             |
| Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Молодых Подпольщиков, д.7. |                |                |             |   |             |
|  |                |                |             |   |             |
| <b>Изм.</b>  | <b>Кол.уч.</b> | <b>Лист</b>    | <b>№док</b> | <b>Подпись</b>                              | <b>Дата</b> |
| Директор   |                | Прилепин В.А.  |             |   |             |
| Нач. отдела  |                | Мишустина Е.А. |             |   |             |
| Исполнитель  |                | Синюкова С.М.  |             |   |             |
|  |                |                |             | <b>Проект межевания</b>                     | Стадия      |
|  |                |                |             | <b>Чертеж межевания территории М 1:1000</b> | Лист        |
|  |                |                |             |   | Листов      |
|  |                |                |             |   | ПМ          |
|  |                |                |             |   | 1           |
|  |                |                |             |   | 1           |
|  |                |                |             | <b>ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»</b>                    |             |
|  |                |                |             | <b>г. Воронеж</b>                           |             |





ГЕОЗЕМСТРОЙ

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.  
Промышленная/ул. Чекистов, 21/2.**

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.....    | 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. Промышленная/ул. Чекистов, 21/2, 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, ул. Промышленная/ул. Чекистов, 21/2, 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, ул. Промышленная/ул. Чекистов, 21/2.

Площадь образуемого земельного участка составляет 6414 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

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

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

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



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

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

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

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

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

### **3. Объекты культурного наследия**

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

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

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

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

#### **4. Особо охраняемые природные территории**

В соответствии с Законом Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым» особо охраняемые природные территории (далее - ООПТ) - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, изъяты 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. Промышленная/ул. Чекистов, 21/2, 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.

В границах образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Промышленная/ул. Чекистов, 21/2 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 6414 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Промышленная/ул. Чекистов, 21/2.

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 застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3).

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается, в соответствии с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым», как «Среднеэтажная жилая застройка (код-2.5)», 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 – 504.50 кв.м., год постройки – 1994г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 8049 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 504.50 * 1,31 = 661 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 6414 кв.м., что больше нормативной площади на 5753 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, ул. Промышленная/ул. Чекистов, 21/2, 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.

В отношении проектируемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Промышленная/ул. Чекистов, 21/2, 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   | 90:22:010227:3У1                      |
| Площадь  | 6414 кв.м                             |
| Способ образования земельного участка  | из земель муниципальной собственности |
| Категория земель   | земли населенных пунктов              |
| Разрешенного использование   | Среднеэтажная жилая застройка         |
| Код разрешенного использования в соответствии с приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 | 2.5                                   |

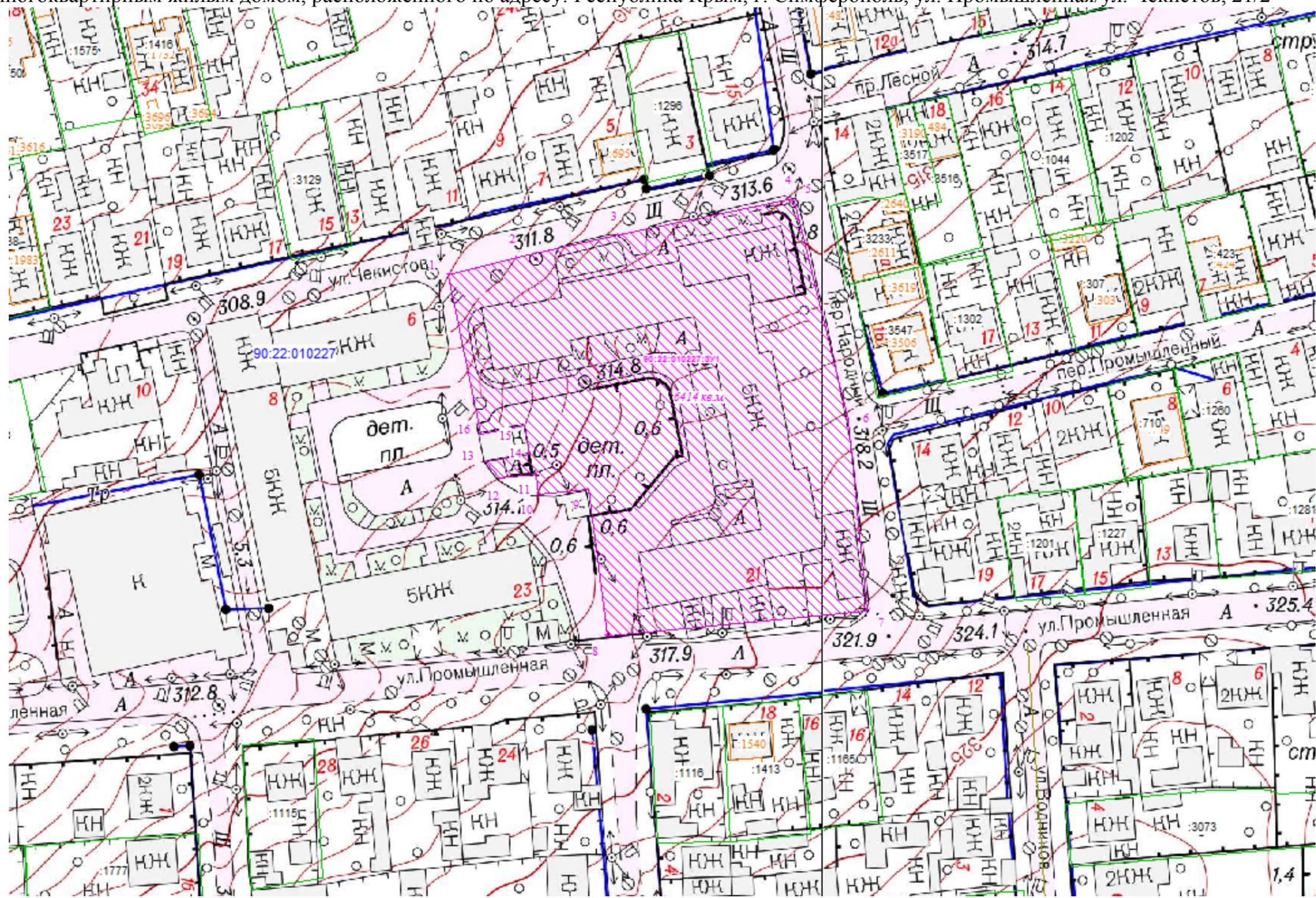
## 7. Координатное описание образуемого земельного участка

| Система координат – СК-63 |            |            |       |            |
|---------------------------|------------|------------|-------|------------|
| 1                         | 4967780,12 | 5192915,40 | 15,94 | 075°23'18" |
| 2                         | 4967784,14 | 5192930,82 | 23,42 | 077°28'16" |
| 3                         | 4967789,22 | 5192953,68 | 38,92 | 078°02'57" |
| 4                         | 4967797,28 | 5192991,76 | 1,48  | 106°28'37" |
| 5                         | 4967796,86 | 5192993,18 | 50,91 | 166°14'22" |
| 6                         | 4967747,41 | 5193005,29 | 42,96 | 174°19'21" |
| 7                         | 4967704,66 | 5193009,54 | 58,84 | 264°29'24" |
| 8                         | 4967699,01 | 5192950,97 | 33,19 | 353°04'42" |
| 9                         | 4967731,96 | 5192946,97 | 11,42 | 264°25'27" |
| 10                        | 4967730,85 | 5192935,60 | 4,54  | 352°16'49" |
| 11                        | 4967735,35 | 5192934,99 | 8,13  | 263°26'03" |
| 12                        | 4967734,42 | 5192926,91 | 4,83  | 318°56'53" |
| 13                        | 4967738,06 | 5192923,74 | 10,09 | 079°57'33" |
| 14                        | 4967739,82 | 5192933,68 | 6,72  | 349°37'35" |
| 15                        | 4967746,43 | 5192932,47 | 10,01 | 258°11'06" |
| 16                        | 4967744,38 | 5192922,67 | 36,47 | 348°30'08" |
| 1                         | 4967780,12 | 5192915,40 |       |            |



## МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ЧЕРТЕЖ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Промышленная/ул. Чекистов, 21/2



**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)

|   |                |                |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
|---|----------------|----------------|-------------|---|---|--------|------|--------|----|---|---|
| <b>МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г</b>                          |                |                |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| Республика Крым, г. Симферополь, ул. Промышленная/ул. Чекистов, 21/2. |                |                |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
|   |                |                |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| <b>Изм.</b>   | <b>Кол.уч.</b> | <b>Лист</b>    | <b>№док</b> | <b>Подпись</b>  | <b>Дата</b>   |        |      |        |    |   |   |
| Директор  |                | Прилепин В.А.  |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| Нач. отдела   |                | Мишустина Е.А. |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| Исполнитель   |                | Синюкова С.М.  |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
|   |                |                |             | <b>Проект межевания</b>   | <table border="1" style="font-size: small;"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>ПМ</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table> | Стадия | Лист | Листов | ПМ | 1 | 1 |
| Стадия  | Лист           | Листов         |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| ПМ  | 1              | 1              |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
|   |                |                |             | <b>Чертеж с особыми условиями использования территории М 1:1000</b> | <b>ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» г. Воронеж</b>   |        |      |        |    |   |   |



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. Фруктовая,**  
**д.25А.**

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. Фруктовая, д.25А, 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. Фруктовая, д.25А, 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. Фруктовая, д.25А.

Площадь образуемого земельного участка составляет 1714 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, изъяты 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. Фруктовая, д.25А, особо охраняемые природные территории отсутствуют.

#### **5. Зоны с особыми условиями использования территорий**

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

В границах образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Фруктовая, д.25А согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, зоны с особыми условиями использования территорий отсутствуют.

Земельный участок по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Фруктовая, д.25А частично расположен в водоохранной 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.

## **6. Структура территории, образуемой в результате межевания**

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка из земель муниципальной собственности площадью 1714 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Фруктовая, д.25А.

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 «Среднеэтажная жилая застройка (код – 2.5)», 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 – 986 кв.м., год постройки – 1964г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 1548 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 986 * 1.57 = 1548 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 1714 кв.м., что больше нормативной площади на 167 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 водоохранной 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 среднеэтажный 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, Фруктовая, д.25А, 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   | 90:22:000000:3У1                      |
| Площадь  | 1714 кв.м                             |
| Способ образования земельного участка  | из земель муниципальной собственности |
| Категория земель   | земли населенных пунктов              |
| Разрешенного использования   | Среднеэтажная жилая застройка         |
| Код разрешенного использования в соответствии с приказом министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 | 2.5                                   |

## 7. Координатное описание образуемого земельного участка

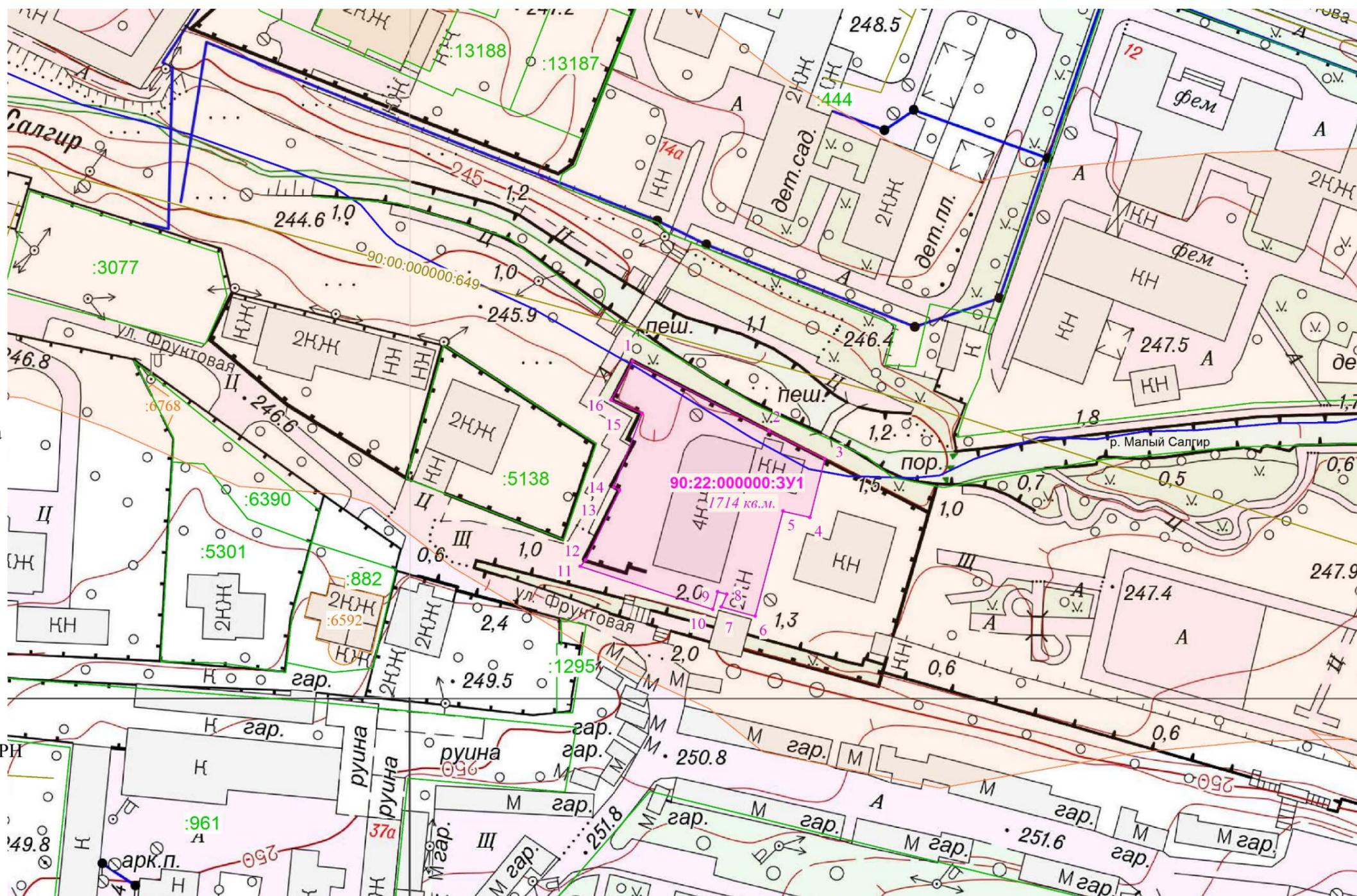
| Система координат – СК-63 |            |            |        |            |
|---------------------------|------------|------------|--------|------------|
| №                         | X          | Y          | Длина  | Угол       |
| 1                         | 4973074,40 | 5191049,12 | 33,833 | 117°07'59" |
| 2                         | 4973058,97 | 5191079,23 | 13,687 | 116°26'36" |
| 3                         | 4973052,88 | 5191091,49 | 13,325 | 194°07'18" |
| 4                         | 4973039,95 | 5191088,23 | 6,113  | 283°01'37" |
| 5                         | 4973041,33 | 5191082,28 | 23,933 | 194°50'53" |
| 6                         | 4973018,20 | 5191076,15 | 7,745  | 285°06'14" |
| 7                         | 4973020,22 | 5191068,67 | 3,05   | 023°36'55" |
| 8                         | 4973023,01 | 5191069,89 | 2,113  | 285°05'19" |
| 9                         | 4973023,56 | 5191067,85 | 4,007  | 195°02'31" |
| 10                        | 4973019,69 | 5191066,81 | 30,751 | 287°56'45" |
| 11                        | 4973029,17 | 5191037,56 | 1,886  | 040°32'55" |
| 12                        | 4973030,60 | 5191038,78 | 17,042 | 025°48'26" |

|    |            |            |        |            |
|----|------------|------------|--------|------------|
| 13 | 4973045,94 | 5191046,20 | 1,414  | 298°11'47" |
| 14 | 4973046,61 | 5191044,95 | 17,418 | 021°05'03" |
| 15 | 4973062,86 | 5191051,22 | 7,49   | 293°16'44" |
| 16 | 4973065,82 | 5191044,34 | 9,822  | 029°07'21" |
| 1  | 4973074,40 | 5191049,12 |        |            |



## МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ЧЕРТЕЖ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Фруктовая, д.25А



**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)
- Водоохранная зона

|  |                |                |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
|--|----------------|----------------|-------------|---|---|--------|------|--------|----|---|---|
| <b>МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г</b>           |                |                |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| Республика Крым, г. Симферополь, ул. Фруктовая, д.25А. |                |                |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
|  |                |                |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| <b>Изм.</b>  | <b>Кол.уч.</b> | <b>Лист</b>    | <b>№док</b> | <b>Подпись</b>  | <b>Дата</b>   |        |      |        |    |   |   |
| Директор   |                | Прилепин В.А.  |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| Нач. отдела  |                | Мишустина Е.А. |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| Исполнитель  |                | Синюкова С.М.  |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
|  |                |                |             | <b>Проект межевания</b>   | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Стадия</td> <td style="width: 33%;">Лист</td> <td style="width: 33%;">Листов</td> </tr> <tr> <td>ПМ</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table> | Стадия | Лист | Листов | ПМ | 1 | 1 |
| Стадия   | Лист           | Листов         |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| ПМ   | 1              | 1              |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
|  |                |                |             | <b>Чертеж с особыми условиями использования территории М 1:1000</b> | <b>ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» г. Воронеж</b>   |        |      |        |    |   |   |



ГЕОЗЕМСТРОЙ

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. Батурина, 16**

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. Батурина, 16, 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. Батурина, 16, 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. Батурина, 16.

Площадь образуемого земельного участка составляет 1436 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

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

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

В зонах застройки среднеэтажными жилыми домами допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха и иных объектов 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. Батурина, 16, 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. Батурина, 16 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 1436 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Батурина, 16.

Категория земель – земли населенных пунктов.

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

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

Нормативный размер земельного участка, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений на удельный показатель земельной доли. Общая площадь жилых помещений – 1404,3 кв.м., год постройки – 1955г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 2205 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 1404,3 * 1,57 = 2205 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 1436 кв.м., что меньше нормативной площади на 769 кв.м.

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

Границы земельного участка, планируемого для предоставления собственникам существующего многоквартирного жилого дома, в проекте межевания определены с учетом включения в состав формируемого земельного участка, территории под зданием, проездом, пешеходными подходами к зданию, а также территорий открытых площадок для временного хранения автомобилей, придомовых

зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей, хозяйственных площадок, спортивных площадок, либо включения территорий, свободных от застройки и пригодных для организации объектов благоустройства придомовой территории (при наличии вышеперечисленных объектов на земельном участке).

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

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

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

В соответствии со ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ, для формируемого земельного участка установлен сервитут 90:22:010302:ЗУ1/чзу1, площадью 131 кв. м, обеспечивающий проход и проезд жителям смежных земельных участков, а так же для проезда спецтехники.

*Таб.1. Основные характеристики образуемого земельного участка*

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Условный номер                          | 90:22:010302:ЗУ1                      |
| Площадь                                 | 1436 кв.м                             |
| Способ образования земельного участка   | из земель муниципальной собственности |
| Условный номер части земельного участка | 90:22:010302:ЗУ1/чзу1                 |
| Площадь части земельного участка        | 131 кв.м.                             |
| Категория земель                        | земли населенных пунктов              |
| Разрешенного использование              | Среднеэтажная жилая застройка         |

## 7. Координатное описание образуемого земельного участка

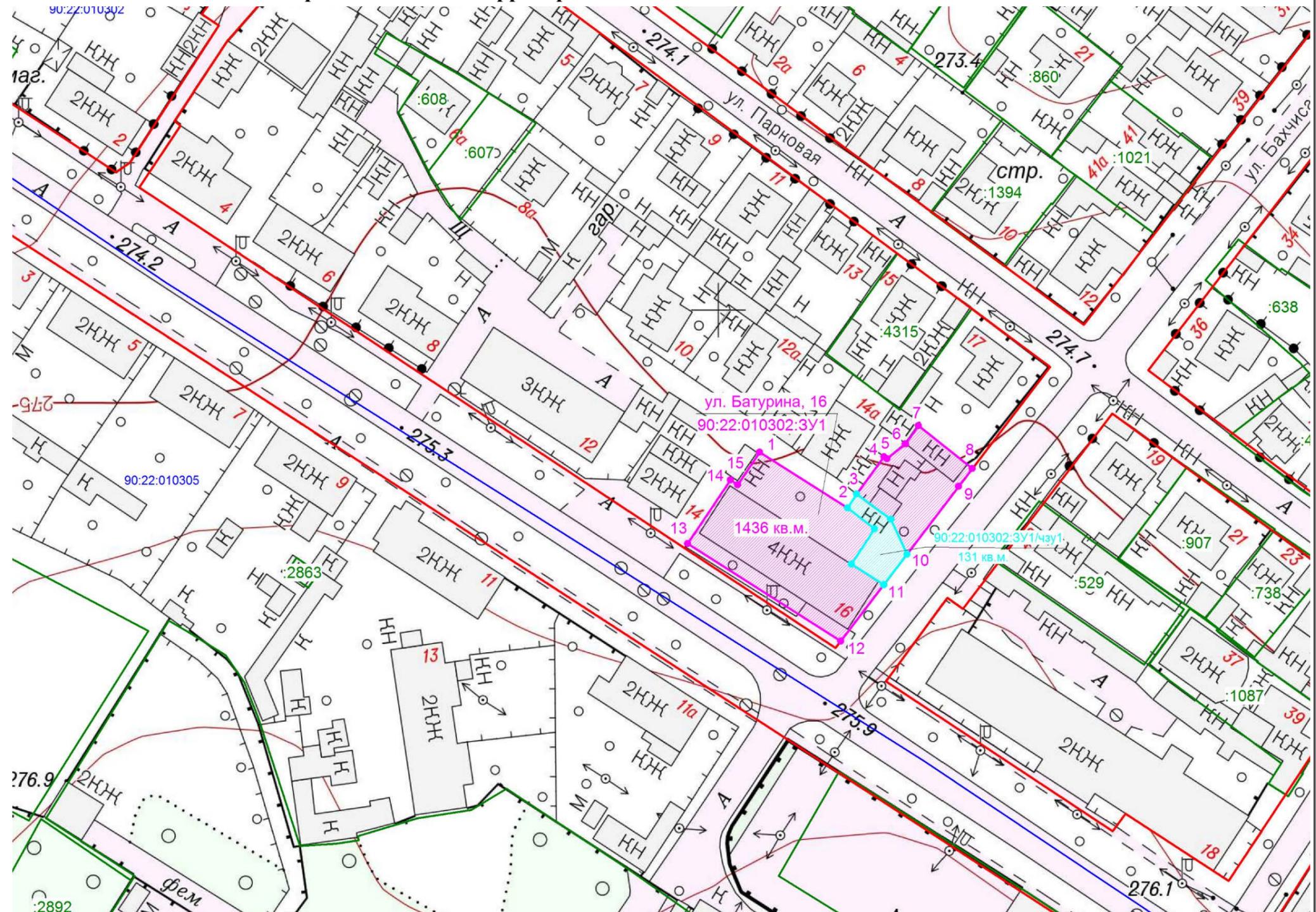
| Система координат – СК-63 |              |              |       |            |
|---------------------------|--------------|--------------|-------|------------|
| 90:22:010302:3У1          |              |              |       |            |
| №                         | X            | Y            | Длина | Угол       |
| 1                         | 4 969 368,33 | 5 189 209,10 | 23,24 | 122°21'48" |
| 2                         | 4 969 355,89 | 5 189 228,73 | 3,76  | 033°11'00" |
| 3                         | 4 969 359,04 | 5 189 230,79 | 10,3  | 036°26'10" |
| 4                         | 4 969 367,33 | 5 189 236,91 | 0,8   | 125°52'11" |
| 5                         | 4 969 366,86 | 5 189 237,56 | 5,29  | 050°59'06" |
| 6                         | 4 969 370,19 | 5 189 241,67 | 5,01  | 035°20'18" |
| 7                         | 4 969 374,28 | 5 189 244,57 | 15,39 | 128°30'31" |
| 8                         | 4 969 364,70 | 5 189 256,61 | 5,01  | 217°22'24" |
| 9                         | 4 969 360,72 | 5 189 253,57 | 19,01 | 217°15'42" |
| 10                        | 4 969 345,59 | 5 189 242,06 | 8,6   | 217°20'58" |
| 11                        | 4 969 338,75 | 5 189 236,84 | 15,84 | 217°21'17" |
| 12                        | 4 969 326,16 | 5 189 227,23 | 40,53 | 302°32'14" |
| 13                        | 4 969 347,96 | 5 189 193,06 | 17,07 | 033°56'29" |
| 14                        | 4 969 362,12 | 5 189 202,59 | 1,92  | 123°56'20" |
| 15                        | 4 969 361,05 | 5 189 204,18 | 8,79  | 034°03'06" |
| 1                         | 4 969 368,33 | 5 189 209,10 |       |            |
| 90:22:010302:3У1/чзу1     |              |              |       |            |

|   | X            | Y            | Длина | Угол       |
|---|--------------|--------------|-------|------------|
| 1 | 4 969 359,04 | 5 189 230,79 | 9,54  | 126°36'21" |
| 2 | 4 969 353,35 | 5 189 238,45 | 8,56  | 155°03'07" |
| 3 | 4 969 345,59 | 5 189 242,06 | 8,6   | 217°20'58" |
| 4 | 4 969 338,75 | 5 189 236,84 | 8,54  | 302°34'27" |
| 5 | 4 969 343,35 | 5 189 229,64 | 9,4   | 033°00'49" |
| 6 | 4 969 351,23 | 5 189 234,76 | 7,62  | 307°41'49" |
| 7 | 4 969 355,89 | 5 189 228,73 | 3,76  | 033°11'00" |
| 1 | 4 969 359,04 | 5 189 230,79 |       |            |

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Батурина, 16

### Чертеж межевания территории



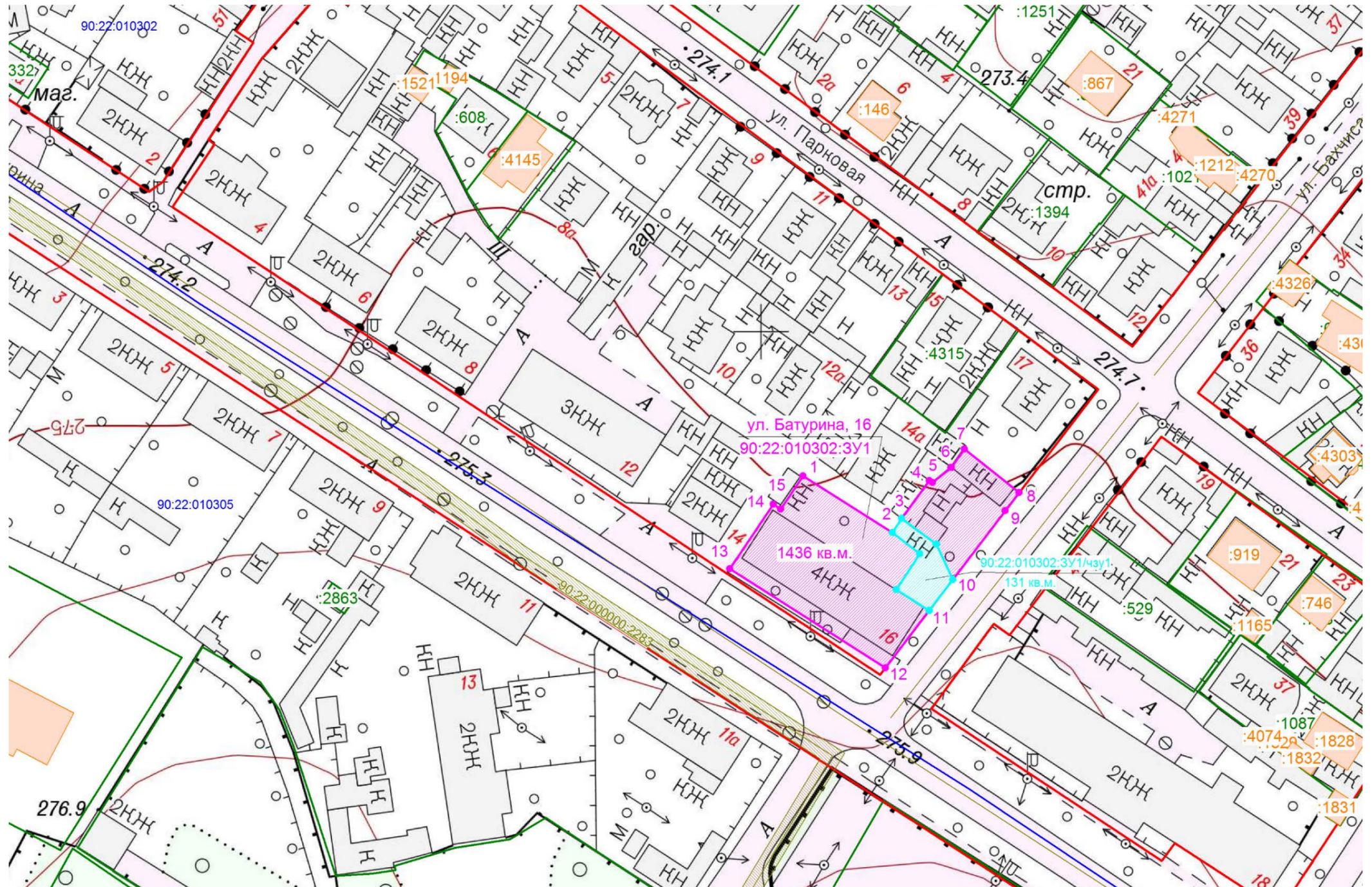
**Условные обозначения:**

- 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

|   |                |                |             |   |               |
|---|----------------|----------------|-------------|---|---------------|
| <b>МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г</b>      |                |                |             |   |               |
| Республика Крым, г. Симферополь, ул. Батурина, 16 |                |                |             |   |               |
|   |                |                |             |   |               |
| <b>Изм.</b>                                       | <b>Кол.уч.</b> | <b>Лист</b>    | <b>№док</b> | <b>Подпись</b>                              | <b>Дата</b>   |
| Директор  |                | Прилепин В.А.  |             |   |               |
| Нач. отдела                                       |                | Мишустина Е.А. |             |   |               |
| Исполнитель                                       |                | Синюкова С.М.  |             |   |               |
|   |                |                |             | <b>Проект межевания</b>                     | <i>Стадия</i> |
|   |                |                |             | <b>Чертеж межевания территории М 1:1000</b> | ПМ            |
|   |                |                |             |   | <i>Лист</i>   |
|   |                |                |             |   | 1             |
|   |                |                |             |   | <i>Листов</i> |
|   |                |                |             |   | 1             |
|   |                |                |             | <b>ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»</b>                    |               |
|   |                |                |             | <b>г. Воронеж</b>                           |               |

# МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ЧЕРТЕЖ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Батурина, 16



**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 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)

|   |                |                |             |   |              |
|---|----------------|----------------|-------------|---|--------------|
| <b>МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г</b>      |                |                |             |   |              |
| Республика Крым, г. Симферополь, ул. Батурина, 16 |                |                |             |   |              |
| <b>Изм.</b>                                       | <b>Кол.уч.</b> | <b>Лист</b>    | <b>№док</b> | <b>Подпись</b>  | <b>Дата</b>  |
| Директор  |                | Прилепин В.А.  |             |   |              |
| Нач. отдела                                       |                | Мишустина Е.А. |             |   |              |
| Исполнитель                                       |                | Синюкова С.М.  |             |   |              |
|   |                |                |             | <b>Проект межевания</b>   | Стадия<br>ПМ |
|   |                |                |             | <b>Чертеж с особыми условиями использования территории М 1:1000</b> | Лист<br>1    |
|   |                |                |             | <b>ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» г. Воронеж</b>                                 |              |
|   |                |                |             | Листов<br>1   |              |



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. Крылова/ул.**  
**Клары Цеткин, д.37/1.**

Директор ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»

Начальник отдела кадастровых и  
топогеодезических работ

Исполнитель



Прилепин В.А.

Мишустина Е.А.

Синюкова С.М.

**г. Воронеж**  
**2019 год**

## Оглавление

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

## ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

### 1. Общие данные

Проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Крылова/ул. Клары Цеткин, д.37/1, разработан на основании технического задания к муниципальному контракту № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г на разработку документации по межеванию территории, Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №2802 от 31.05.2019г «О разрешении на разработку проектов межевания территории под многоквартирными жилыми домами», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым № 2425 от 08.05.2019г «О внесении изменений в постановление Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, Временных правил землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, а также в соответствии со следующими основными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Крым:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Градостроительные нормы и правила**

Проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Крылова/ул. Клары Цеткин, д.37/1, подготовлен на основании технического задания к муниципальному контракту № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г на разработку документации по межеванию территории и постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №2802 от 31.05.2019г «О разрешении на разработку проектов межевания территории под многоквартирными жилыми домами», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №76 от 15.01.2019г «Об утверждении графика проведения работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», постановления Администрации города Симферополя Республики Крым №

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

Согласно статье 11.3 Земельного кодекса РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

В соответствии с ч. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется, для:

1) определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

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

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

Цель выполнения проекта межевания территории – определение местоположения границ образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Крылова/ул. Клары Цеткин, д.37/1.

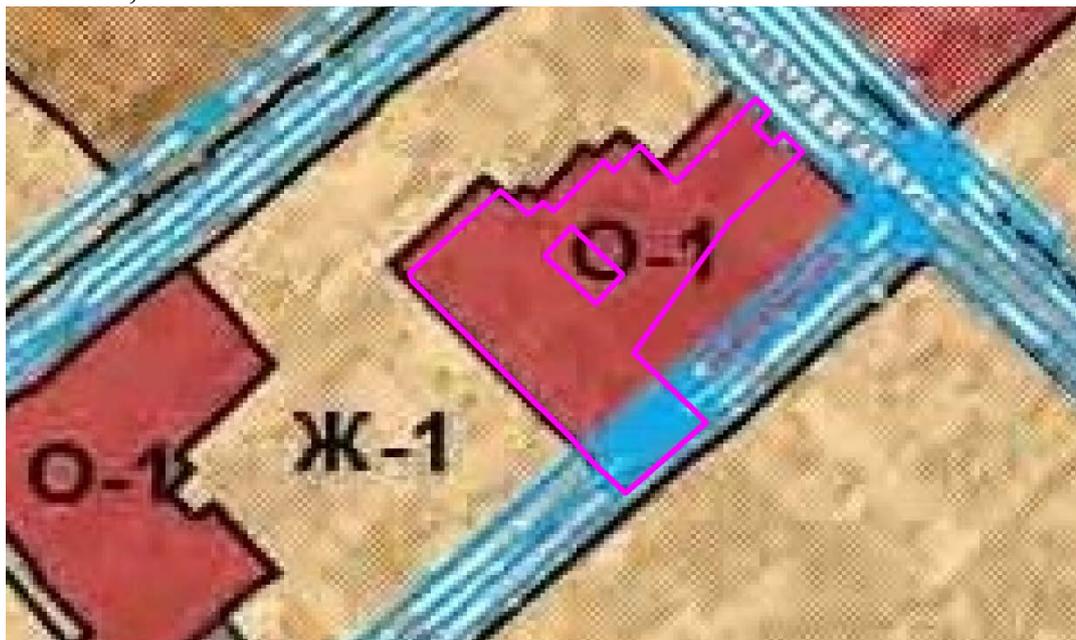
Площадь образуемого земельного участка составляет 1857 кв.м.

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, изъяты 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. Крылова/ул. Клары Цеткин, д.37/1, особо охраняемые природные территорий отсутствуют.

#### **5. Зоны с особыми условиями использования территорий**

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

В границах образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Крылова/ул. Клары Цеткин, д.37/1 согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, зоны с особыми условиями использования территорий отсутствуют.

## **6. Структура территории, образуемой в результате межевания**

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка из земель муниципальной собственности площадью 1867 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Крылова/ул. Клары Цеткин, д.37/1.

Категория земель – земли населенных пунктов.

В соответствии с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым» на рассматриваемом участке устанавливается территориальная зона – Зоны 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 – 803 кв.м., год постройки – 1961г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 2281 кв.м.

$$S_{норм} = 803 * 2,84 = 2281 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 1867 кв.м., что меньше нормативной площади на 414 кв.м.

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

Границы земельного участка, планируемого для предоставления собственникам существующего многоквартирного жилого дома, в проекте межевания определены с учетом включения в состав формируемого земельного

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

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

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

Границы земельного участка определены в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, градостроительными регламентами, установленными в правилах землепользования и застройки, с учетом фактического землепользования и соблюдения условий обеспечения подъезда к ним с территорий общего пользования. В соответствии со ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ, для формируемого земельного участка установлен сервитут 90:22:010303:3У1/чзу1, площадью 543 кв. м, обеспечивающий проход и проезд жителям смежных земельных участков, а так же для проезда спецтехники.

В отношении проектируемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Крылова/ул. Клары Цеткин, д.37/1, 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  | 90:22:010303:3У1                            |
| Площадь   | 1867 кв.м                                   |
| Условный номер части земельного участка                               | 90:22:010303:3У1/чзу1                       |
| Площадь части земельного участка                                      | 543 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 | 2.1.1                                       |

## 7. Координатное описание образуемого земельного участка

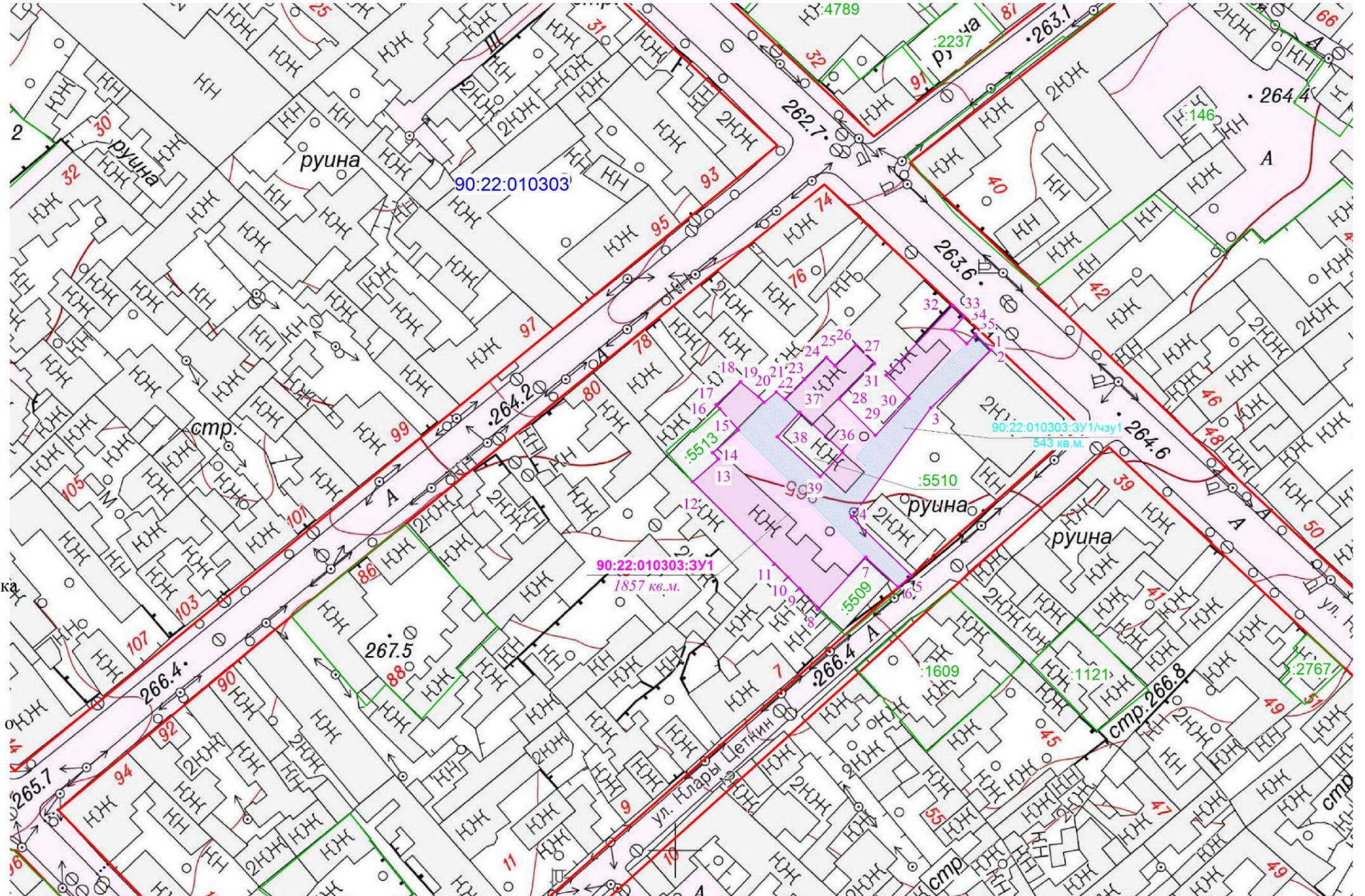
| Система координат – СК-63 |            |            |        |            |
|---------------------------|------------|------------|--------|------------|
| №                         | X          | Y          | Длина  | Угол       |
| 90:22:010303:ЗУ1          |            |            |        |            |
| 1                         | 4970315,38 | 5189867,03 | 4,94   | 135°42'19" |
| 2                         | 4970311,84 | 5189870,48 | 18,642 | 226°13'49" |
| 3                         | 4970298,94 | 5189857,02 | 30,213 | 215°52'35" |
| 4                         | 4970274,46 | 5189839,31 | 18,672 | 133°57'46" |
| 5                         | 4970261,53 | 5189852,72 | 3,96   | 228°34'23" |
| 6                         | 4970258,91 | 5189849,76 | 9,888  | 312°38'51" |
| 7                         | 4970265,58 | 5189842,51 | 15,851 | 222°48'05" |
| 8                         | 4970253,95 | 5189831,74 | 6,159  | 318°53'03" |
| 9                         | 4970258,59 | 5189827,69 | 3,599  | 314°53'15" |
| 10                        | 4970261,13 | 5189825,14 | 4,179  | 314°54'11" |
| 11                        | 4970264,08 | 5189822,18 | 25,951 | 315°00'00" |
| 12                        | 4970282,43 | 5189803,83 | 7,666  | 048°35'46" |
| 13                        | 4970287,50 | 5189809,58 | 1,906  | 318°36'58" |
| 14                        | 4970288,93 | 5189808,32 | 7,658  | 048°32'48" |
| 15                        | 4970294,00 | 5189814,06 | 6,32   | 318°35'32" |
| 16                        | 4970298,74 | 5189809,88 | 1,235  | 317°47'19" |
| 17                        | 4970299,66 | 5189809,05 | 7,44   | 047°09'25" |
| 18                        | 4970304,71 | 5189814,51 | 5,278  | 129°27'24" |
| 19                        | 4970301,36 | 5189818,58 | 1,683  | 135°00'00" |
| 20                        | 4970300,17 | 5189819,77 | 3,585  | 050°05'32" |
| 21                        | 4970302,47 | 5189822,52 | 2,549  | 129°44'53" |
| 22                        | 4970300,84 | 5189824,48 | 6,194  | 044°36'27" |
| 23                        | 4970305,25 | 5189828,83 | 6,951  | 044°42'31" |
| 24                        | 4970310,19 | 5189833,72 | 2,744  | 134°42'17" |
| 25                        | 4970308,26 | 5189835,67 | 6,542  | 044°42'54" |
| 26                        | 4970312,91 | 5189840,27 | 5,873  | 134°31'51" |
| 27                        | 4970308,79 | 5189844,46 | 11,165 | 225°06'32" |
| 28                        | 4970300,91 | 5189836,55 | 11,462 | 135°06'22" |
| 29                        | 4970292,79 | 5189844,64 | 11,199 | 042°19'19" |
| 30                        | 4970301,07 | 5189852,18 | 7,244  | 315°00'00" |
| 31                        | 4970306,19 | 5189847,06 | 21,524 | 043°35'44" |
| 32                        | 4970321,78 | 5189861,90 | 3,5    | 132°59'07" |

|                       |            |            |        |            |
|-----------------------|------------|------------|--------|------------|
| 33                    | 4970319,39 | 5189864,46 | 4,041  | 221°45'00" |
| 34                    | 4970316,38 | 5189861,77 | 4,531  | 133°06'47" |
| 35                    | 4970313,28 | 5189865,08 | 2,863  | 043°00'17" |
| 1                     | 4970315,38 | 5189867,03 |        |            |
|                       |            |            |        |            |
| 36                    | 4970289,05 | 5189837,32 | 13,07  | 312°44'12" |
| 37                    | 4970297,92 | 5189827,72 | 7,377  | 222°15'10" |
| 38                    | 4970292,46 | 5189822,76 | 13     | 132°43'28" |
| 39                    | 4970283,64 | 5189832,31 | 7,373  | 042°48'06" |
| 36                    | 4970289,05 | 5189837,32 |        |            |
| 90:22:010303:3Y1/чзyl |            |            |        |            |
| 15                    | 4970294,00 | 5189814,06 | 8,407  | 042°46'57" |
| 20                    | 4970300,17 | 5189819,77 | 3,585  | 050°05'32" |
| 21                    | 4970302,47 | 5189822,52 | 2,549  | 129°44'53" |
| 22                    | 4970300,84 | 5189824,48 | 4,362  | 132°01'35" |
| 37                    | 4970297,92 | 5189827,72 | 7,377  | 222°15'10" |
| 38                    | 4970292,46 | 5189822,76 | 13     | 132°43'28" |
| 39                    | 4970283,64 | 5189832,31 | 6,79   | 131°11'26" |
| 40                    | 4970279,17 | 5189837,42 | 8,486  | 041°11'48" |
| 41                    | 4970285,55 | 5189843,01 | 3,649  | 311°11'20" |
| 42                    | 4970287,96 | 5189840,26 | 6,521  | 042°09'35" |
| 29                    | 4970292,79 | 5189844,64 | 11,199 | 042°19'19" |
| 30                    | 4970301,07 | 5189852,18 | 17,761 | 046°33'46" |
| 35                    | 4970313,28 | 5189865,08 | 2,863  | 043°00'17" |
| 1                     | 4970315,38 | 5189867,03 | 4,94   | 135°42'19" |
| 2                     | 4970311,84 | 5189870,48 | 18,642 | 226°13'49" |
| 3                     | 4970298,94 | 5189857,02 | 30,213 | 215°52'35" |
| 4                     | 4970274,46 | 5189839,31 | 18,63  | 133°57'53" |
| 5                     | 4970261,53 | 5189852,72 | 3,959  | 228°28'16" |
| 6                     | 4970258,91 | 5189849,76 | 9,853  | 312°38'50" |
| 7                     | 4970265,58 | 5189842,51 | 40,213 | 314°58'11" |
| 15                    | 4970294,00 | 5189814,06 |        |            |

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Крылова/ул. Клары Цеткин, д.37/1

### Чертеж межевания территории



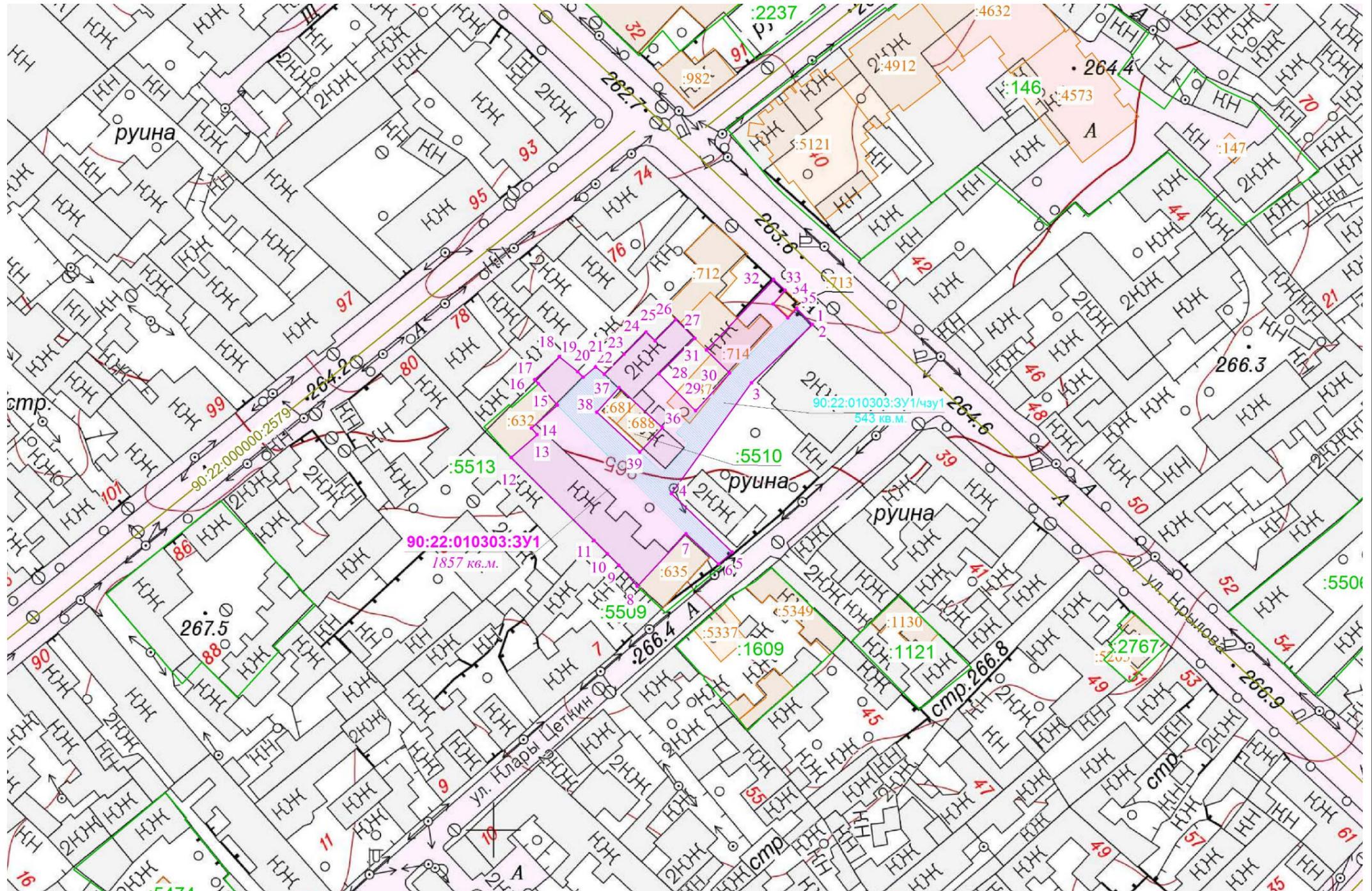
**Условные обозначения:**

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

|   |                |                |             |   |               |
|---|----------------|----------------|-------------|---|---------------|
| <b>МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г</b>                                  |                |                |             |   |               |
| <b>Республика Крым, г. Симферополь, ул. Крылова/ул. Клары Цеткин, д.37/1.</b> |                |                |             |   |               |
|   |                |                |             |   |               |
| <b>Изм.</b>   | <b>Кол.уч.</b> | <b>Лист</b>    | <b>№док</b> | <b>Подпись</b>                              | <b>Дата</b>   |
| Директор  |                | Прилепин В.А.  |             |   |               |
| Нач. отдела   |                | Мишустина Е.А. |             |   |               |
| Исполнитель   |                | Синюкова С.М.  |             |   |               |
|   |                |                |             | <b>Проект межевания</b>                     | <i>Стадия</i> |
|   |                |                |             | <b>Чертеж межевания территории М 1:1000</b> | <i>Лист</i>   |
|   |                |                |             | <b>ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» г. Воронеж</b>         | <i>Листов</i> |
|   |                |                |             | ПМ  | 1             |
|   |                |                |             | 1   | 1             |

## МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ЧЕРТЕЖ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Крылова/ул. Клары Цеткин, д.37/1



**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)
- Проектируемый сервитут

|   |                |                |             |                |               |
|---|----------------|----------------|-------------|----------------|---------------|
| <b>МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г</b>                                  |                |                |             |                |               |
| <b>Республика Крым, г. Симферополь, ул. Крылова/ул. Клары Цеткин, д.37/1.</b> |                |                |             |                |               |
|   |                |                |             |                |               |
| <b>Изм.</b>   | <b>Кол.уч.</b> | <b>Лист</b>    | <b>№док</b> | <b>Подпись</b> | <b>Дата</b>   |
| Директор  |                | Прилепин В.А.  |             |                |               |
| Нач. отдела   |                | Мишустина Е.А. |             |                |               |
| Исполнитель   |                | Синюкова С.М.  |             |                |               |
| <b>Проект межевания</b>   |                |                |             |                | <b>Стадия</b> |
| <b>Чертеж с особыми условиями использования территории М 1:1000</b>           |                |                |             |                | <b>Лист</b>   |
| <b>ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»</b>  |                |                |             |                | <b>Листов</b> |
| <b>г. Воронеж</b>   |                |                |             |                | <b>1</b>      |



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.**  
**Промышленная, 23.**

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. Промышленная, 23, 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. Промышленная, 23, 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. Промышленная, 23.

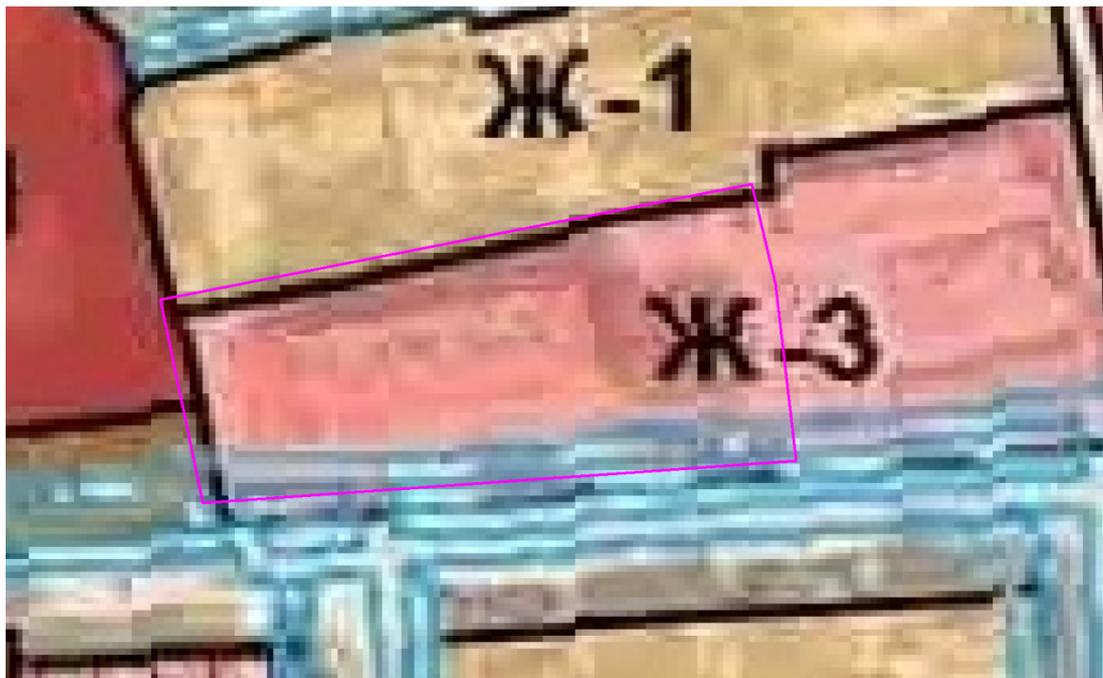
Площадь образуемого земельного участка составляет 2554 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

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

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

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



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

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

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

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

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

### 3. Объекты культурного наследия

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

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

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

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

#### **4. Особо охраняемые природные территории**

В соответствии с Законом Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым» особо охраняемые природные территории (далее - ООПТ) - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, изъяты 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. Промышленная, 23, 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, в районе ул. Промышленная, 23 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 2554 кв.м, фактически занимаемый многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Промышленная, 23.

Категория земель – земли населенных пунктов.

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

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается, в соответствии с «Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым», как «Среднеэтажная жилая застройка (код-2.5)», 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 – 6144 кв.м., год постройки – 1994г. Таким образом нормативная площадь земельного участка составляет 8233 кв.м.

$$S_{\text{норм}} = 6144 * 1,31 = 8049 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка составляет 2554 кв.м., что меньше нормативной площади на 5495 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. Промышленная, 23, 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   | 90:22:010227:3У1                      |
| Площадь  | 2554 кв.м                             |
| Способ образования земельного участка  | из земель муниципальной собственности |
| Категория земель   | земли населенных пунктов              |
| Разрешенного использование   | Среднеэтажная жилая застройка         |
| Код разрешенного использования в соответствии с приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 | 2.5                                   |

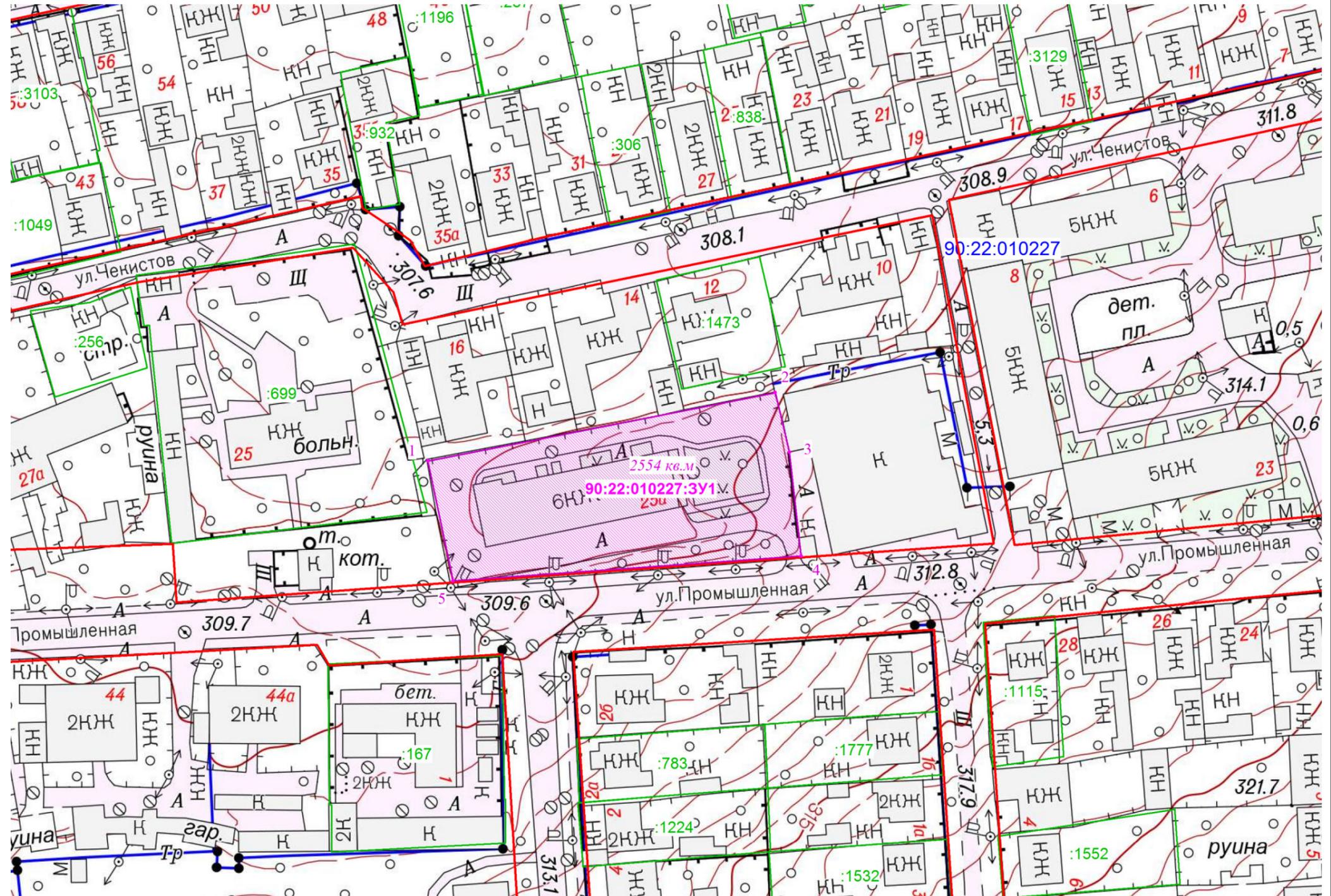
## 7. Координатное описание образуемого земельного участка

| Система координат – СК-63 |            |            |       |            |
|---------------------------|------------|------------|-------|------------|
| 1                         | 4967710,59 | 5192744,61 | 79,31 | 078°51'46" |
| 2                         | 4967725,91 | 5192822,43 | 13,69 | 166°36'48" |
| 3                         | 4967712,59 | 5192825,60 | 23,45 | 173°29'14" |
| 4                         | 4967689,29 | 5192828,26 | 78,23 | 265°54'09" |
| 5                         | 4967683,70 | 5192750,23 | 27,47 | 348°11'42" |
| 1                         | 4967710,59 | 5192744,61 |       |            |

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Промышленная, 23

### Чертеж межевания территории



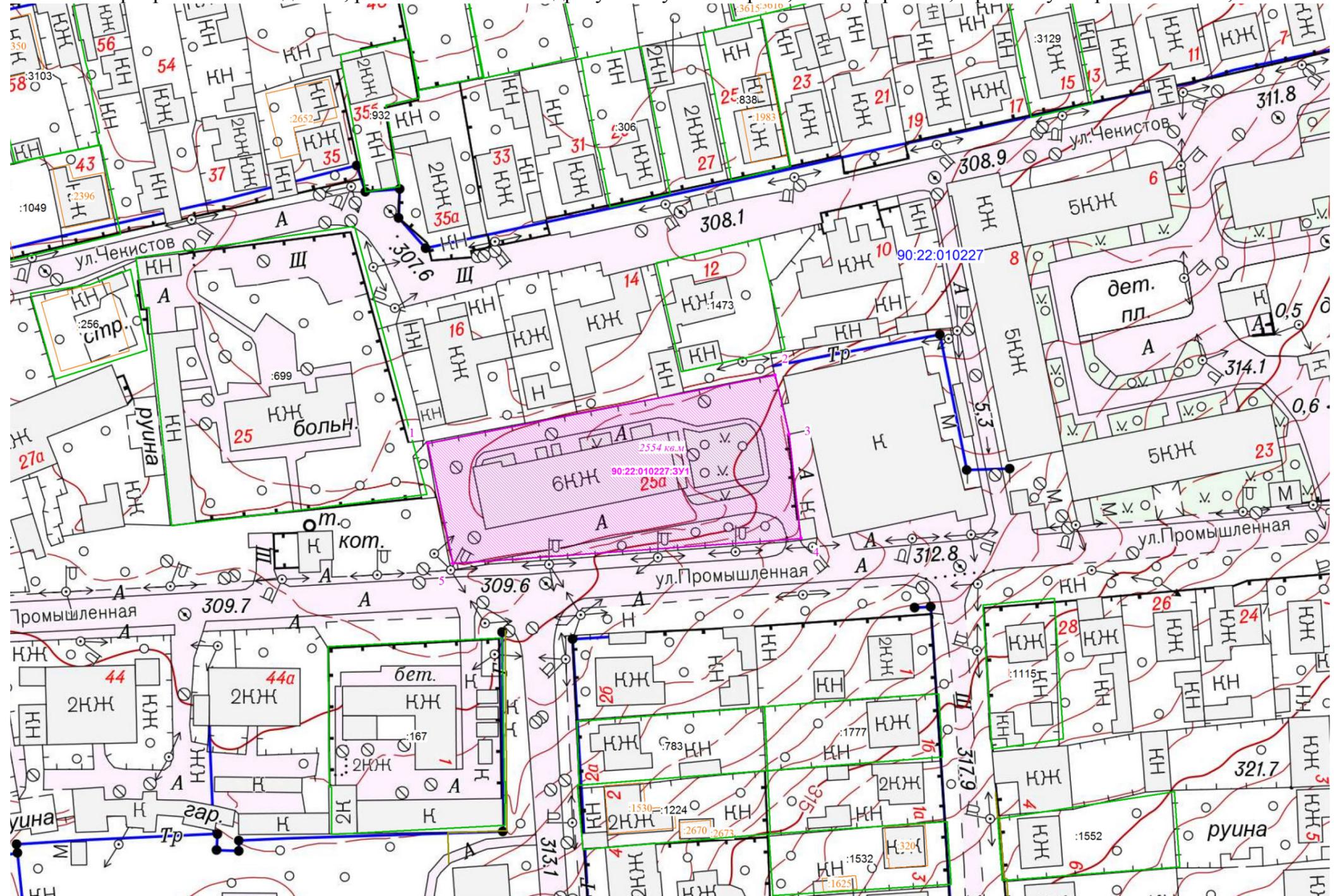
**Условные обозначения:**

- 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

|   |                |                |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
|---|----------------|----------------|-------------|---|---|--------|------|--------|----|---|---|
| <b>МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г</b>                    |                |                |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Промышленная, 23. |                |                |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
|   |                |                |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| <b>Изм.</b>   | <b>Кол.уч.</b> | <b>Лист</b>    | <b>№док</b> | <b>Подпись</b>                              | <b>Дата</b>   |        |      |        |    |   |   |
| Директор  |                | Прилепин В.А.  |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| Нач. отдела   |                | Мишустина Е.А. |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| Исполнитель   |                | Синюкова С.М.  |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
|   |                |                |             | <b>Проект межевания</b>                     | <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>ПМ</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table> | Стадия | Лист | Листов | ПМ | 1 | 1 |
| Стадия  | Лист           | Листов         |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| ПМ  | 1              | 1              |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
|   |                |                |             | <b>Чертеж межевания территории М 1:1000</b> | <b>ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» г. Воронеж</b>   |        |      |        |    |   |   |

# 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. Промышленная, 23



**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 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)

|   |                |                |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
|---|----------------|----------------|-------------|---|---|--------|------|--------|----|---|---|
| <b>МК № Ф.2019.166633 от 15 апреля 2019г</b>                    |                |                |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Промышленная, 23. |                |                |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
|   |                |                |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| <b>Изм.</b>   | <b>Кол.уч.</b> | <b>Лист</b>    | <b>№док</b> | <b>Подпись</b>  | <b>Дата</b>   |        |      |        |    |   |   |
| Директор  |                | Прилепин В.А.  |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| Нач. отдела   |                | Мишустина Е.А. |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| Исполнитель   |                | Синюкова С.М.  |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
|   |                |                |             | <b>Проект межевания</b>   | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Стадия</td> <td style="width: 33%;">Лист</td> <td style="width: 33%;">Листов</td> </tr> <tr> <td>ПМ</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table> | Стадия | Лист | Листов | ПМ | 1 | 1 |
| Стадия  | Лист           | Листов         |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
| ПМ  | 1              | 1              |             |   |   |        |      |        |    |   |   |
|   |                |                |             | <b>Чертеж с особыми условиями использования территории М 1:1000</b> | <b>ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» г. Воронеж</b>   |        |      |        |    |   |   |