



**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ РЕСПУБЛИКИ
КРЫМ «КОМПЛЕКСНАЯ АРХИТЕКТУРНО-РЕСТАВРАЦИОННАЯ
МАСТЕРСКАЯ «КРЫМПРОЕКТРЕСТАВРАЦИЯ»**

**Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов капитального строительства
№ П-4-17-1449**

ПРОЕКТ

**Проект межевания территории земельного участка ,
расположенного по адресу: Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Московская, 18.**

Графическая часть и пояснительная записка.

Шифр: 09/04-2017-П

Директор

Н.В. Ислямов

ГИП

Н. В. Ислямов

Симферополь 2017 г.

Пояснительная записка

Общая часть

Проект межевания территории разработан в виде документа на основании Договора 09/04-2017 от 25.07.2017г., между заказчиком Глазовой Ольгой Анатольевной и ГУП РК КАРМ "Крымпроектреставрация" для образования земельного участка под многоквартирным домом, расположенным — Республика Крым, г. Симферополь, ул. Московская, 18.

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

Описания образования земельного участка

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (ЗК РФ ст. 11.1).

Ст.113 ЗК РФ «Образования ЗУ из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности»

Земельный участок формируется по присущим только ему индивидуальным характеристикам: месторасположение, площадь, границы, ограничения и обременения в использовании.

Размер земельного участка определяется в соответствии с утвержденными в установленном порядке предельными размерами, нормами отвода, техническими регламентами и проектными обоснованиями.

При формировании земельного участка должна предусматриваться возможность доступа к нему от земель общего пользования (резервных земель), в т.ч. через соседние земельные участки, путем ограниченного использования их части на основании сервитута.

Границы земельного участка проектируются с учетом:

- сведений ГКН о проектируемом земельном участке и границах смежных с ним земельных участков;
- сведений ИСОГД (информационных систем обеспечения

градостроительной деятельности) о территории, на которой располагается проектируемый земельный участок, в т.ч. территориальные зоны, зоны с особым режимом использования, проекты планировки, красные линии, виды разрешенного использования и т.п.;

- границ смежных земельных участков, Схема (проект границ) которых была утверждена в установленном порядке;
- границ территорий (земельных участков), в установленном порядке зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;
- естественных границ земельного участка, в т.ч. природных и иных объектов, которые визуальны определены;
- нормативной территории в соответствии с установленными градостроительными нормами и правилами, техническими регламентами;
- установленных предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков;
- санитарных, санитарно-защитных, охранных и технических зон;
- предпроектной документации на строительство капитального объекта или временного размещения некапитального объекта.

Границы земельного участка проектируются с учетом исторически сложившейся ситуации.

Образования земельного участка произошло из земель муниципальной собственности.

Анализ существующего участка

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в северо-восточной части города.

Проектируемый земельный участок расположен на территории кадастрового квартала 90:22:010203 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-2»- зоны застройки малоэтажными многоквартирными, блокированными жилыми домами .

Особые характеристики

Категория земли	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код- 2.1.1)

Расчет нормативных размеров земельного участка в кондоминиумах

Согласно СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» (утверждены приказом Минземстроя РФ от 26 августа 1998 г. N 59), нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S_{\text{норм.к}} = S_{\text{к}} \times Y_{\text{з.д}}$$

$S_{\text{норм.к}}$ нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м²;

$S_{\text{к}}$ общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м²;

$Y_{\text{з.д}}$ удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности

Согласно «Методическим указаниям...», удельный показатель земельной доли выбирается на 1 м² общей площади жилых помещений в доме, в зависимости от типа, времени и этажности постройки (Таблица 1).

Таблица 1

Строительные нормы	Этажность															
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	22+
1957 г. СН 41-58	2,84	2	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1967 г. СНиП II-K.2-62	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,3	1,21	1,04	-	-	-					
1975 г. СНиП II-60-75	2,3	1,8	1,59	1,36	1,21	1,15	1,1	0,98	0,94	-						
СНиП 2.07.01-89	Не менее 0,92															

Нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле (1)

Адрес	Этажность	Жилая площадь здания	Удельный показатель земельной доли	Нормативный размер земельного участка, м ²
ул. Московская, 18	1	141.7	2,84	402

Так как доступной территории недостаточно для того, чтобы обеспечить все многоквартирные жилые дома придомовой территорией нормативной площади, для определения размеров земельных участков в кондоминиуме будет использована расчетная формула, в основу которой положен принцип выявления нежилых территорий в границах квартала, микрорайона, не подлежащих передаче в кондоминиумы (т.е. исключения участков школ, детских дошкольных учреждений, других отдельно расположенных учреждений культурно-бытового обслуживания, территорий общего пользования микрорайонного и внемикрорайонного значения, территорий незавершенной, реконструируемой и проектируемой застройки, а также других территорий, не занятых жилой застройкой). Расчет размера земельного участка в кондоминиуме проводится по следующей формуле:

$$S_x = \frac{S_{\text{кв}} - S_{\text{нжк}} - S_{\text{застр.к}}}{S_{\text{общ.зд}}} \times S_{\text{общ.к}} + S_{\text{застр.к}}, \quad (2)$$

где S_x - размер земельного участка в кондоминиуме;

$S_{\text{кв}}$ - общая площадь квартала, микрорайона;

$S_{\text{нжк}}$ - суммарная площадь всех нежилых территорий, не подлежащих передаче в кондоминиумы;

$S_{\text{застр.}}$ - суммарная площадь застройки всех жилых зданий в границах квартала, микрорайона;

$S_{\text{общ.зд}}$ - суммарная общая площадь жилых помещений всех жилых зданий в границах данного квартала, микрорайона;

$S_{\text{общ.к}}$ - общая площадь жилых помещений кондоминиума, для которого рассчитывается нормативный размер земельного участка;

$S_{\text{застр.к}}$ - площадь застройки кондоминиума, для которого рассчитывается земельный участок.

Адрес	$S_{\text{кв}}$ (м ²)	$S_{\text{нж}}$ (м ²)	$S_{\text{застр.}}$ (м ²)	$S_{\text{общ.зд}}$ (м ²)	$S_{\text{общ.к}}$ (м ²)	$S_{\text{застр.к}}$ (м ²)	$S_{\text{к}}$ (м ²)	Проектный размер земельного участка, м ²
ул. Московская, 18	7799	0	751	532.4	141.7	402	2278	2096

Данный земельный участок является исторически сложившейся территорией вора, что подтверждается техническим паспортом (инвентаризация была проведена 27.04.2005г. Симферопольским бюро технической инвентаризации), список всех собственников квартир и правоустанавливающие документы:

- Глазова Ю.Р. Свидетельство на право собственности на недвижимое имущество серия ЯЯЯ № 935959 от 26.06.2007г.

- Нечипоренко Г.А. Свидетельство на право собственности на недвижимое имущество серия ЯЯЯ № 474987 от 14.12.2005г.

- Панин П.П. Свидетельство о праве собственности на жилье. №1759 от 27.11.1996г.

-Глазов М.Р. Свидетельство на право собственности на недвижимое имущество серия ЯЯЯ № 935961 от 26.06.2007г.

- Глазова О.А. Свидетельство на право собственности на недвижимое имущество серия ЯЯЯ № 935958 от 26.06.2007г.

- Глазов Р.М. Свидетельство на право собственности на недвижимое имущество серия ЯЯЯ № 935960 от 26.06.2007г.

Описания охранных зон

Рядом с территорией участка расположена ЛЭП 0,4 кВ, охранная зона которой составляет 2 м в обе стороны от крайних проводов согласно Постановления Правительства Российской Федерации № 736 от 26.08.2013 г. «О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства», надземный кабель связи, охранная зона которого составляет 1 м в обе стороны от крайних кабелей согласно Постановления Правительства Российской Федерации № 578 от 09.06.1995 г. «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», охранная зона подземных сетей теплотрассы, водопровода и канализации составляет по 5 м в обе стороны от крайних труб. Охранные зоны вышеуказанных сооружений показаны на схеме границ зон с особыми условиями землепользования. А так же, рядом с территорией участка проходит река Малый Салгир, согласно Водному кодексу Российской Федерации, ширина водоохранной зоны (ВЗ) рек или ручьёв устанавливаются от их истока для рек или ручьёв протяжённостью:

до 10 километров – в размере 50 м,
10-50 км - 100 м,
более 50 км - 200 м; (Статья 65 пункт 4.1 Водного Кодекса РФ).

Ширина прибрежной защитной полосы (ПЗП) устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 м для обратного или нулевого уклона, 40 м для уклона до 3° и 50 м для уклона 3° и более. (Статья 65 пункт 11 Водного Кодекса РФ).

Для р.Малый Салгир в среднем течении ширина водоохранной зоны 100 м (с учетом общей длины водотока и расстояния от истока), ширина прибрежной защитной полосы 50 м (с учетом крутизны).

Координаты водоохраных зон

Наименования	Площадь (кв.м)	X	Y
Водоохранная зона прибрежной защитной полосы	987	4973391,76 4973396,85 4973398,84 4973387,53 4973381,45 4973379,84 4973372,72 4973366,94 4973364,63 4973388,75 4973391,76	5190344,14 5190374,01 5190381,90 5190386,13 5190387,27 5190380,05 5190381,62 5190361,53 5190352,00 5190343,91 5190344,14
Водоохранная зона р. Малый Салгир	2096	4973413,14 4973414,09 4973424,68 4973429,87 4973411,48 4973406,72 4973402,88 4973402,75 4973387,53 4973381,45 4973379,84 4973372,72 4973366,94 4973364,63 4973388,75 4973394,89 4973413,14	5190337,17 5190338,83 5190364,44 5190378,22 5190381,65 5190379,48 5190380,81 5190380,44 5190386,13 5190387,27 5190380,05 5190381,62 5190361,53 5190352,00 5190343,91 5190344,39 5190337,17

В границах водоохраных зон допускаются 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. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения,

заиления и истощения вод, понимаются:

- 1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
 - 2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;
 - 3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;
 - 4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.
- (часть 16 в ред. Федерального закона от 21.10.2013 N 282-ФЗ)

При разработки использовались :

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004г. №190-ФЗ
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001г. №136-ФЗ.
3. Федеральный закон от 24.07.2007г. № 221-ФЗ « О государственном кадастре недвижимости».
4. Закон РФ от 21.07.1993г. № 5485-1 «О государственной тайне»
5. Федеральный закон от 27.07.2006г. № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и защите информации»
6. Федеральный закон от 22.07.2008г. № 123-ФЗ « Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»
7. Федеральная закон от 10.01.2002г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»
8. «СНиП 11-04-2003г. Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации». Приняты и введены в действие постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002г. №150.
9. «СП 42.13330.2011г. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89*», утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010г. №820
10. «СП 11-112-2001 Порядком разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений ,других муниципальных образований», утв. Приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 29.10.2002г. №471 ДСП.
11. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденные

постановлениям Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007г.№74.

12. «Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым» в действующей редакции.

13. Временные правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.

14. Генеральный план территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.

15. СП-30-101-98" Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах"

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются именно, Решение Симферопольского городского совета Республики Крым от 28 апреля 2016 г. № 733 "Об утверждении временных Правил землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь(город Симферополь) Республики Крым" а также в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, определяющей основные направления развития города – его Генпланом, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

1. Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.
2. Установление , изменения,отмена красных линий для застроенных территорий, в границах которого не планируется размещение новых объектов капитального строительства
- 3.Установление ,изменения,отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка ,расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление,изменение,отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования
4. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых формированием земельного участка для размещения многоквартирного дома; В составе проекта межевания, согласно договору, норм ст.41 главы 5

Градостроительного кодекса РФ разрабатываются чертежи межевания территории.

Проект межевания территории разрабатывается в виде графических материалов и текстовых материалов в виде пояснительной записки с приложениями, а также расчеты и обоснования границ земельных участков проектируемых объектов капитального строительства.

Графические материалы проекта межевания территории включает в себя: схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (кадастрового квартала), ситуационная схема, чертеж межевания территории, схема границ зон с особыми условиями землепользования.

На схеме межевания отображаются:

1. красные линии, утверждены в составе проекта планировки территории;
2. линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.
3. границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;
4. границы территорий объектов культурного наследия (при наличии);
5. границы зон с особыми условиями использования территорий (при наличии);
6. границы зон действия публичных сервитутов (при наличии);

Текстовые материалы к проекту межевания территории включает пояснительную записку с приложениями:

1. Пояснительная записка включает характеристику территории, на которой осуществляется межевание, обоснования принятых в проекте решений, в том числе:
 - проектных границ земельных участков с учетом возможности их использования соответствии с действующими требованиями и ограничениями
 - сервитутов
 - пересмотра (в случае необходимости) ранее установленных границ земельных участков

Красные линии градостроительным регламентом в городе Симферополь не установлены.

На территории проектирования сервитуты не установлены. Обременениями в границах проектирования являются охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры.

Проект межевания выполнен в системе координат СК кадастрового округа, зона 2. На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек поворота границы земельного участка. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приложение к приказу Минэкономразвития РФ № 518 от 17 августа 2012 г. «О требованиях к точности и методам

определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке». Координирование точек поворота границ участка выполнено с помощью Аппаратура спутниковая геодезическая JAVAD TRIUMPH - 2, з/н № 00850 (№ 017-б от 16.01.2017 выдан МС АО "Северо-КавказскоеАэрогеодезическое предприятие", действительно до 15.01.2018).

В соответствии со ст. 43 п. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков приведены в таблице:

№ п/п	Условный номер (обозначение) земельного участка	Площадь, кв.м.	Статус	Возможный способ образования
1	90:22:010203:3У1	2096	Образуемый	Из земель, находящихся в муниципальной собственности

В соответствии со ст. 43 п. 5.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, виды разрешённого использования образуемых земельных участков указываются только в случае подготовки проекта межевания территории в составе подготовки проекта планировки территории.

Выводы

Земельный участок, сформированный настоящим проектом определен для его оформления и признания его объектом недвижимости в установленном законом порядке.

Основные характеристики участка

Обозначение на схеме	:ЗУ1
Номер кадастрового квартала	90:22:010203
Адрес участка	Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Московская, № 18
Площадь участка	2096
Разрешенное использование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код-2.1.1)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-2

Технико-экономические показатели проекта межевания

№	Наименования показателя	Единица измерения	
1	Площадь земельного участка	кв.м	2096
2	Площадь застройки	кв.м	502

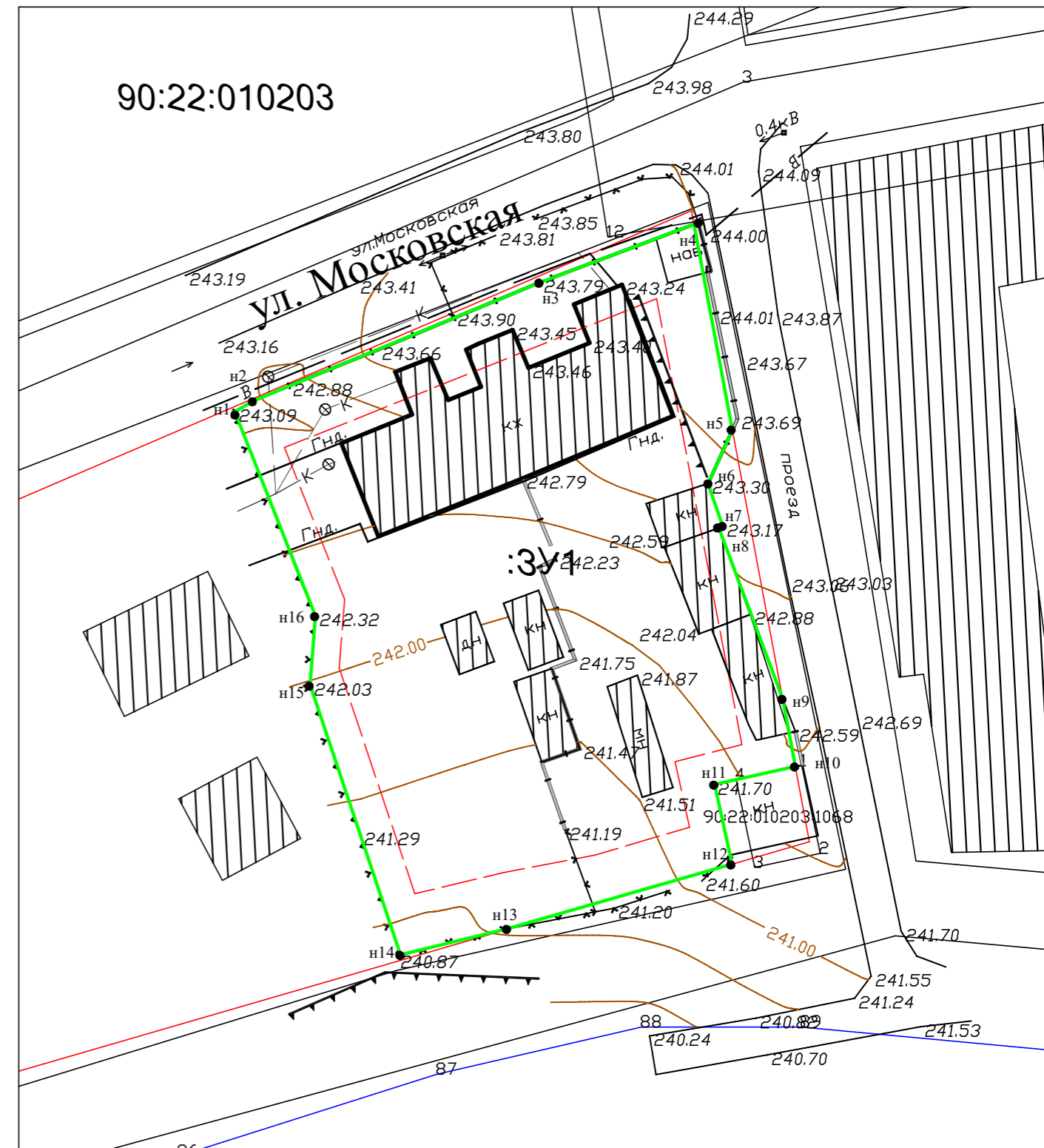
Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка, расположенного по адресу:
 Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Московская, 18
 Система координат: 1963 год

№	X	Y	Длина	Угол	Внутренний
1	4973413,14	5190337,17	1,91	060°16'52"	098°07'46"
2	4973414,09	5190338,83	27,72	067°31'46"	172°45'06"
3	4973424,68	5190364,44	14,73	069°20'46"	178°11'00"
4	4973429,87	5190378,22	18,71	169°26'21"	079°54'25"
5	4973411,48	5190381,65	5,23	204°30'07"	144°56'13"
6	4973406,72	5190379,48	4,06	160°54'51"	223°35'16"
7	4973402,88	5190380,81	0,39	250°24'19"	090°30'32"
8	4973402,75	5190380,44	16,25	159°28'53"	270°55'26"
9	4973387,53	5190386,13	6,18	169°23'10"	170°05'44"
10	4973381,45	5190387,27	7,40	257°22'50"	092°00'20"
11	4973379,84	5190380,05	7,29	167°36'03"	269°46'47"
12	4973372,72	5190381,62	20,90	253°58'26"	093°37'36"
13	4973366,94	5190361,53	9,81	256°19'55"	177°38'32"
14	4973364,63	5190252,00	25,45	341°28'03"	094°51'52"
15	4973388,75	5190343,91	6,16	004°28'53"	156°59'10"
16	4973394,89	5190344,39	19,62	338°24'38"	206°04'15"
			191,81		2520°00'00"

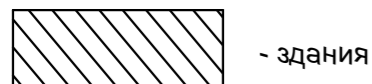
Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (кадастрового квартала)

Каталог координат точек поворота границ земельного участка (СК кадастрового округа, зона 2)

Кадастровый номер земельного участка			
Площадь земельного участка 2096 кв.м			
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		
	X	Y	Длина, м
1	2	3	4
1	4 973 413,14	5 190 337,17	1,91
2	4 973 414,09	5 190 338,83	27,72
3	4 973 424,68	5 190 364,44	14,73
4	4 973 429,87	5 190 378,22	18,71
5	4 973 411,48	5 190 381,65	5,23
6	4 973 406,72	5 190 379,48	4,06
7	4 973 402,88	5 190 380,81	0,39
8	4 973 402,75	5 190 380,44	16,25
9	4 973 387,53	5 190 386,13	6,18
10	4 973 381,45	5 190 387,27	7,40
11	4 973 379,84	5 190 380,05	7,29
12	4 973 372,72	5 190 381,62	20,90
13	4 973 366,94	5 190 361,53	9,81
14	4 973 364,63	5 190 352,00	25,45
15	4 973 388,75	5 190 343,91	6,16
16	4 973 394,89	5 190 344,39	19,62
1	4 973 413,14	5 190 337,17	



- - - - линия рецзулирования застройки
- - красная линия
- - проектируемый земельный участок
- - границы элемента планировочной структуры (кадастровый квартал)



						09/04-2017-П			
						Проект межевания территории земельного участка			
						город Симферополь, улица Московская, 18			
						Республика Крым			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
гип		ислямов				ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	Стадия	Лист	Листов
Разработал		юсупов				ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	ПМ	4	10
Проверил		ислямов					ГУП РК КАРМ «Крымпроектреставрация»		