

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ВИЗАВИР»**

295011 Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жуковского дом.20/13, кв. 25  
ОГРН 1149102001730, ГРН 1149102001730, ИНН 9102001708, КПП 910201001

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА,  
расположенного по ул. Дмитрия Ульянова, 5/3,  
в г. Симферополе Республики Крым**

**Проектная документация**

**г. Симферополь  
2017**

## 1. Общая часть

Проект межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г.Симферополь, ул. Дмитрия Ульянова, 5/3, разработан на основании Постановления администрации г. Симферополя от 18 мая 2017 № 1528 о разрешении подготовки документации по межеванию территории земельного участка, расположенного по ул. Дмитрия Ульянова, 5/3 в г. Симферополе Республики Крым, технического задания на разработку проекта межевания территории земельного участка, расположенного по ул. Дмитрия Ульянова, 5/3 в городе Симферополе Республики Крым ориентировочной площадью 0,1524 га от 18 мая 2017 № 1528, технического задания на разработку проекта межевания территории земельного участка, расположенного по ул. Дмитрия Ульянова, 5/3 в городе Симферополе Республики Крым ориентировочной площадью 0.1524 га в соответствии с договором, градостроительными регламентами, с целью образования земельного участка под многоквартирным домом и подготовлен в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке использовались:

1. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";
2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г.№190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (с изменениями и дополнениями);
4. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
5. Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);
6. Временные правила землепользования и застройки территорий г. Симферополя, утвержденные решением Симферопольского горсовета от 28.04..2016 № 733;
7. Кадастровый план территории квартала.

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



ствлена применительно к застроенной территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры (квартала).

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

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

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

Цель разработки проекта межевания

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

Основными задачами проекта межевания территории являются:

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

Исходные материалы, используемые в проекте межевания

1. Материалы топографической съемки М 1:500.
2. Временных правила землепользования и застройки территорий г. Симферополя.
3. Генеральный план муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым.
4. Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Рекомендации по порядку установления границ на местности.

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

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

## **2. Формирование земельного участка многоквартирного жилого дома**

Проектом межевания предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенным по ул. Дмитрия Ульянова, 5/3 в г. Симферополь. Участок для обслуживания многоквартирного жилого дома сформирован с учетом сложившейся застройки из земель, находящихся в муниципальной собственности г. Симферополь.



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

Проектируемый объект расположен на территории муниципального образования г. Симферополя в границах кадастрового квартала 90:22:010308 на землях населенных пунктов и согласно карты функциональных зон муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым расположен в зоне малоэтажной жилой застройки- зона Ж-2. На образуемом участке располагается здание - многоквартирный 2-х этажный жилой дом.

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

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

Образуемый земельный участок сформирован с учетом проектируемых красных линий, охранных зон инженерных коммуникаций, и предусматривает создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к зданию многоквартирного жилого дома, его содержания и обслуживания.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

Имеются обременения в границах образуемого земельного участка (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры), которые подведены к жилому дому.

В пределах границ проектируемого земельного участка под многоквартирный жилой дом объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. В соответствии с этим границы территорий объектов культурного наследия на чертеже межевания территории не отображены. Границы территорий объектов культурного наследия в проекте не разрабатываются.

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



рий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь".

Учитывая сложившееся расположение зданий и сооружений на земельном участке и незначительное пересечение частями строений многоквартирного жилого дома установленной красной линии, предусматривается корректировка красной линии. Корректировка красной линии предусматривается по границе земельного участка многоквартирного дома, выходящей на ул. Д. Ульянова, с целью сохранения существующих зданий.

Ведомость поворотных точек измененной красной линии приведена в табл. 1.

**Таблица 1. Каталог координат поворотных точек измененной красной линии**

номер точки	Координаты	
	X	Y
1	4968375,72	5188598,99
2	4968360,47	5188590,63
3	4968349,21	5188584,94
4	4968346,08	5188583,30
5	4968328,80	5188573,41

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 2 - 7

**Таблица 2. Характеристика образуемого земельного участка**

Проектируемый земельный участок, обозначение	Проектная площадь, кв.м	Проектные характеристики
90:22:010308:ЗУ1	1086,6	Земли населенных пунктов Зона – Ж-2 Код.2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

**Таблица 3. Каталог координат поворотных точек земельного участка**

Проектируемый земельный участок, обозначение	номер точки	Координаты	
		X	Y
90:22:010308:ЗУ1, Площадь -1086,6 кв.м	1	4968360,47	5188590,63
	2	4968349,21	5188584,94
	3	4968346,08	5188583,30
	4	4968328,80	5188573,41
	5	4968345,00	5188546,54
	6	4968350,05	5188549,07
	7	4968363,35	5188556,37

	8	4968371,27	5188560,84
	9	4968371,51	5188567,37
	10	4968365,79	5188577,70
	11	4968367,29	5188578,53
	12	4968366,01	5188581,11
	13	4968364,17	5188583,89

Таблица 4. Каталог координат поворотных точек охранной зоны газопровода на образуемом участке

Охранная зона газопровода низкого давления	номер точки	Координаты	
		X	Y
Площадь – 83,9 кв. м	1	4968339,13	5188556,28
	2	4968329,58	5188572,81
	3	4968346,79	5188581,98
	4	4968346,08	5188583,30
	5	4968328,80	5188573,41
	6	4968349,21	5188584,94
	7	4968349,92	5188583,65
	8	4968355,86	5188586,81
	9	4968355,32	5188587,80
	10	4968360,47	5188590,63
	11	4968359,03	5188581,07
	12	4968359,47	5188580,27
	13	4968360,19	5188580,66
	14	4968360,48	5188580,13
	15	4968361,10	5188580,48
	16	4968363,27	5188576,58
	17	4968364,80	5188577,43
	18	4968370,14	5188567,79
	19	4968368,60	5188566,99
	20	4968371,31	5188562,10
	21	4968371,51	5188567,37
	22	4968365,79	5188577,70
	23	4968366,89	5188578,30
	24	4968364,76	5188582,13
	25	4968365,21	5188582,33
	26	4968364,17	5188583,89



**Таблица 5. Каталог координат поворотных точек охранной зоны водопровода на образуемом участке**

Охранная зона водопровода	номер точки	Координаты	
		X	Y
Площадь – 144,1 кв. м	1	4968345,00	5188546,54
	2	4968350,05	5188549,07
	3	4968363,35	5188556,37
	4	4968371,27	5188560,84
	5	4968371,37	5188563,54
	6	4968363,29	5188559,58
	7	4968361,19	5188563,15
	8	4968359,01	5188562,02
	9	4968356,53	5188566,49
	10	4968353,50	5188564,81
	11	4968355,99	5188560,45
	12	4968353,05	5188558,78
	13	4968354,12	5188556,88
	14	4968353,49	5188556,51
	15	4968354,44	5188554,91
	16	4968343,60	5188548,87

**Таблица 6. Каталог координат поворотных точек охранной зоны теплосети на образуемом участке**

Охранная зона теплосети	номер точки	Координаты	
		X	Y
Площадь – 72,9 кв. м.	1	4968368,60	5188559,33
	2	4968371,27	5188560,84
	3	4968371,51	5188567,37
	4	4968365,79	5188577,70
	5	4968367,28	5188578,52
	6	4968366,01	5188581,11
	7	4968364,17	5188583,89
	8	4968360,19	5188581,70
	9	4968362,89	5188576,37
	10	4968364,80	5188577,43
	11	4968370,14	5188567,79
	н12	4968366,68	5188566,00
	н13	4968365,68	5188564,96

**Таблица 7. Каталог координат поворотных точек охранной зоны канализации на образуемом участке**

Охранная зона канализации	номер точки	Координаты	
		X	Y
Площадь – 134,7 кв. м.	1	4968345,00	5188546,54
	2	4968350,05	5188549,07
	3	4968363,35	5188556,37
	4	4968371,27	5188560,84
	5	4968371,33	5188562,47
	6	4968366,17	5188560,00
	7	4968363,58	5188564,39
	8	4968359,00	5188562,02
	9	4968356,53	5188566,49
	10	4968353,51	5188564,81
	11	4968359,01	5188560,45
	12	4968353,05	5188558,78
	13	4968354,13	5188556,88
	14	4968354,06	5188556,85
	15	4968355,60	5188554,15
	16	4968344,06	5188548,10

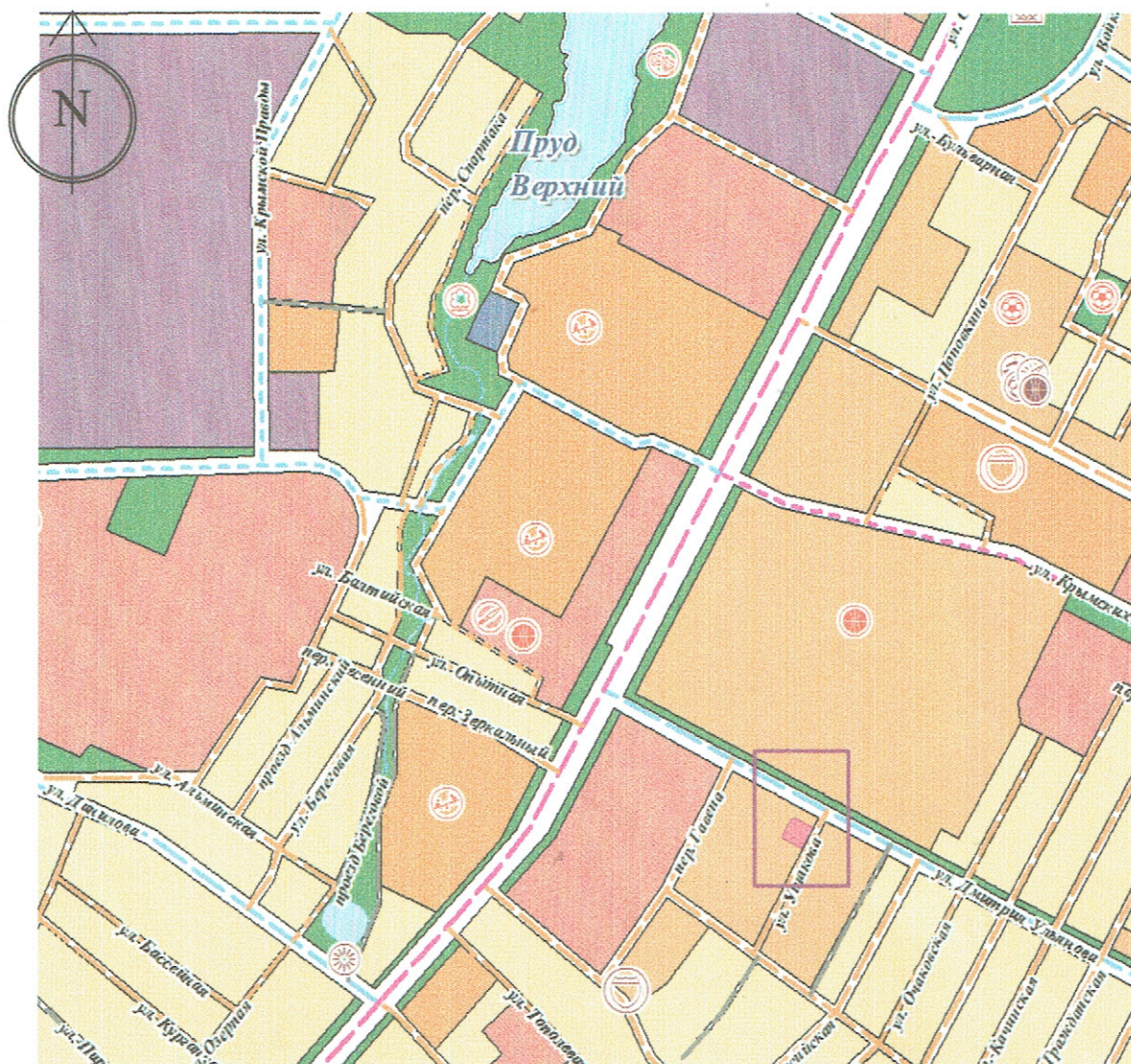
### 3. Основные показатели по проекту межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1.	Площадь образуемого земельного участка	кв.м	1086,6
2.	Площадь земельного участка под строениями	кв.м	503,4
3	Площадь земельного участка придомовой территории , в т. ч.	кв.м	583,2
	площадь земельного участка под охранными зонами линейных объектов	кв.м	257,5






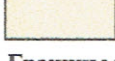


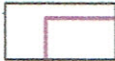



# Схема расположения элемента планировочной структуры на карте функциональных зон городского округа Симферополь

М 1:10 000



## Функциональные зоны

	Многоэтажной жилой застройки		Общественно-деловой
	Среднеэтажной жилой застройки		Озелененных территорий общего пользования
	Индивидуальной жилой застройки		Малоэтажной жилой застройки
	Инженерной инфраструктуры	<b>Границы и объекты</b>	
	Делового, общественного и коммерческого назначения		Территория проектирования
			Образуемый земельный участок

Заказ: 69-06/2017

Проект межевания территории земельного участка, расположенного по ул.Дмитрия Ульянова, 5/3 в г. Симферополе Республики Крым

Изм.	Кол.	Лист док.	Лист	Подпись	Дата
Директор		Ноздрачева Е.Н.			
ГИП		Шевченко И.В.			
Разработ.		Максимова В.И.			

Стадия	Лист	Листов
	1	

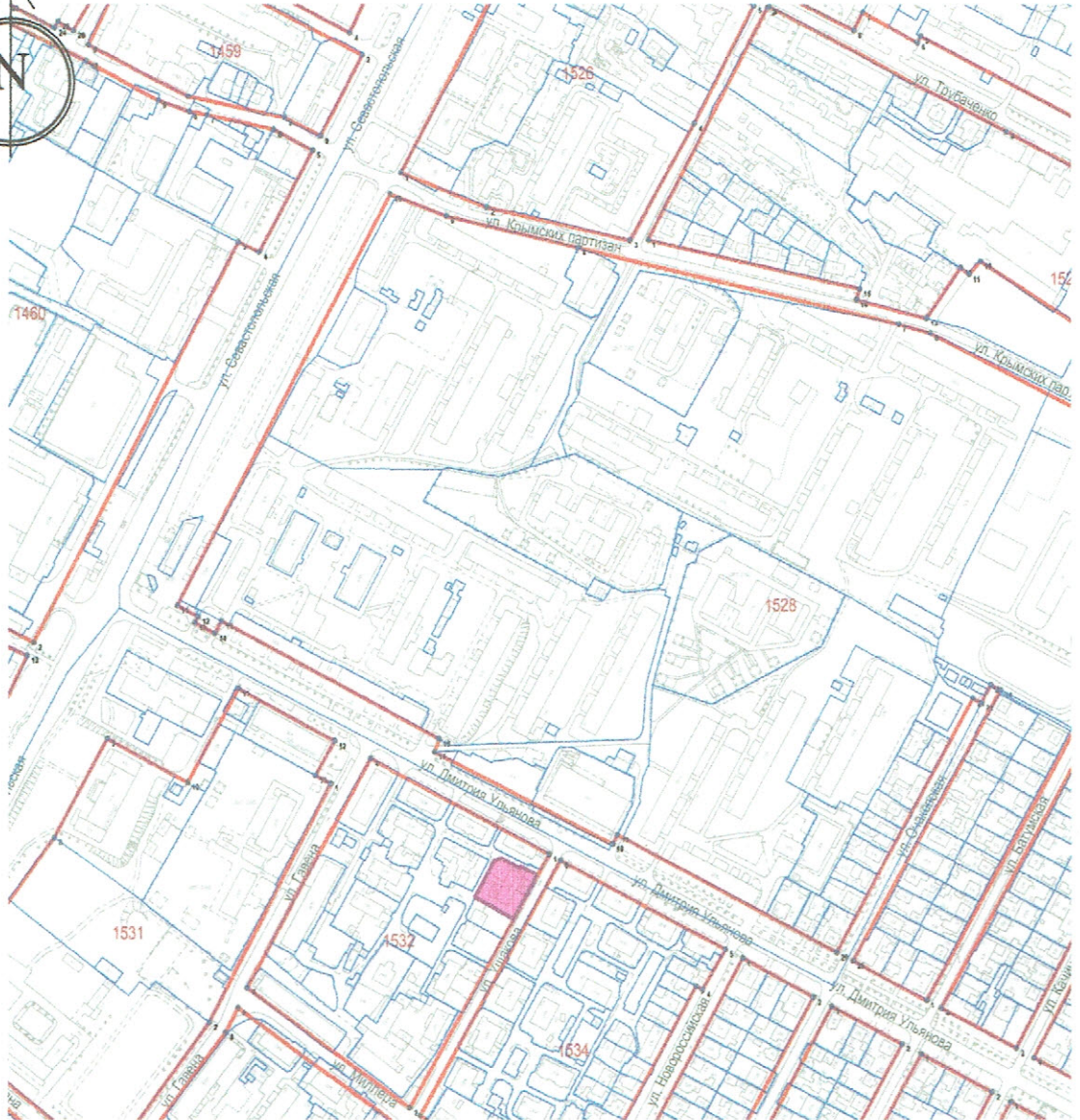
Схема расположения элемента планировочной структуры на карте функциональных зон г. Симферополя

ООО  
"ВИЗАВИР"  
г. Симферополь



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

М 1:5 000



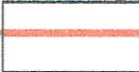
**Условные обозначения**

**Границы**



граница образуемого земельного участка **Формируемые участки (кварталы)**  
 103 номера кварталов

**Линии градостроительного регулирования**



красные линии



земельный участок, подлежащий межеванию

Заказ: 69-06/2017

Проект межевания территории земельного участка, расположенного по ул.Дмитрия Ульянова, 5/3 в г. Симферополе Республики Крым

Изм.	Кол.	№ док.	Лист	Подпись	Дата
Директор		Наздрачева Е.Н.			
ГИП		Щепаченко И.В.			
Разработ.		Максимова В.И.			

Стадия    Лист    Листов

2

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

**ООО "ВИЗАВИР"**  
г. Симферополь



Проект межевания территории земельного участка, расположенного по ул. Дмитрия Ульянова, 5/3 в г. Симферополе Республики Крым  
М 1:500


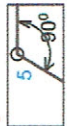

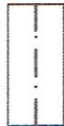
Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	4968360,47	5188590,63
2	4968349,21	5188584,94
3	4968346,08	5188583,30
4	4968328,80	5188573,41
5	4968345,00	5188546,54
6	4968350,05	5188549,07
7	4968363,35	5188556,37
8	4968371,27	5188560,84
9	4968371,51	5188567,37
10	4968365,79	5188577,70
11	4968367,29	5188578,53
12	4968366,01	5188581,11
13	4968364,17	5188583,89

Ведомость координат поворотных точек измененной красной линии

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	4968375,72	5188598,99
2	4968360,47	5188590,63
3	4968349,21	5188584,94
4	4968346,08	5188583,30
5	4968328,80	5188573,41



Условные обозначения

-  красная линия
-  номер точки поворота границы земельного участка и величина угла поворота
-  граница земельного участка
-  граница регулирования застройки



Основные характеристики участка

Категория земель - земли населенного пункта  
 Территориальная зона - малозатяжная жилая застройка  
 Разрешенное использование - код 2.1.1. малозатяжная многоквартирная жилая застройка  
 Кадастровый квартал 90:22:010308  
 Площадь земельного участка - 1086,6 кв.м.  
 Обозначение на схеме - :ЗУ1

Изм.		Кол.	№ док.	Лист	Подпись	Дата
Директор		Нозорачева Е. Н.				
ГИП		Шевченко И. В.				
Разработ.		Максимова В. И.				
Заказ: 69-06/2017						
Проект межевания территории земельного участка, расположенного по ул. Дмитрия Ульянова, 5/3 в г. Симферополе Республики Крым						
Стадия		Лист	Листов			
ЛМ		4				
Разбивочный чертеж красных линий				ООО "ВИЗАВИР"		г. Симферополь