

РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
ООО «Альменда»

Утверждено:

От \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
расположенной по адресу:  
Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Западная, 5

Директор

Юрченко П.С.

г. Симферополь 2021

РЕСПУБЛИКА КРЫМ

ООО «Альменда»

Текстовая часть (документальная записка)

Стр.

1. Общая часть

2. Формирование территории под многоквартирными  
зданиями

3. Основные показатели по проекту межевания

Графическая часть

Чертеж межевания территории

11

II Материалы

Чертеж границ

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**расположенной по адресу:**

**Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Западная, 5**

Топографическая съемка

13

Копии правоустанавливающих документов

15

**Заказчик: Ботнарь А.С.**

**Подрядчик: ООО «Альменда»**

**Директор**



**Юрченко П.С.**

г. Симферополь 2021

Республика Крым, г. Симферополь, ул. Западная, 5

Изм. Кол. Лист № Док. Под. Дат

Директор Юрченко П.С.

Следи Лист Лист

(документальная записка)

ООО «Альменда»

## Содержание

### I Основная часть проекта межевания

Текстовая часть (пояснительная записка)	Стр.
1. Общая часть	4
2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом	7
3. Основные показатели по проекту межевания	9
Графическая часть	
Чертеж межевания территории	11
<b>II Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>	
Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории	13
Топографическая съемка	15
Копии правоустанавливающих документов	

Республика Крым, г. Симферополь, ул. Западная, 5

Проект межевания территории  
(пояснительная записка)

Стади	Лист	Листов
-------	------	--------

4

**ООО «Альменда»**

Изм.	Кол.	Лис	№ Док.	Под	Дат
Директор		Юрченко П.С.			

## 1. Общая часть

Проект межевания территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Крым, город Симферополь, в районе ул. Западная, 5 разработан в виде отдельного документа на основании постановления Администрации города Симферополя № 5823 от 13.11.2018 г. и в соответствии с градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности с целью образования земельного участка под многоквартирным домом и подготовлена в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке использовались:

1. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
2. Федеральный закон N 218-ФЗ от 13 июля 2015 «О государственной регистрации недвижимости»;
3. Земельный кодекс Российской Федерации N 136-ФЗ от 25 октября 2001 года в редакции, вступившей в силу с 01.03.2015 г.;
4. Закон РФ от 21.07.1993 № 5485-1 «О государственной тайне»;
5. Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и защите информации»;
6. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
7. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
8. «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 №820.
9. «СП 11-112-2001 Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территории городских и сельских поселений, других муниципальных образований», утв. Приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 29.10.2002 № 471 ДСП.
10. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74.
11. «Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым» в действующей редакции.
12. Временные правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.

ПМТ

Лист

Изм.	Кол.у	Лист	Недок	Подп.	Дата
------	-------	------	-------	-------	------

4

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

14. Кадастровый план территории квартала 90:22:010221.

15. Постановление Правительства Российской Федерации № 736 от 26.08.2013 г. «О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства».

16. Приказ 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».

17. Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

18. Приказ Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству № 59 от 26.08.1998 г.

19. Письмо Министерства экономического развития РФ от 29 декабря 2010 г. № Д23-5416 «О разъяснении порядка формирования земельного участка под многоквартирным домом».

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются именно Правила землепользования и застройки, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «Об особо охраняемых природных территориях», и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

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

- границы формируемого земельного участка;
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

ПМТ

Лист

## Цель разработки проекта межевания

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

Основными задачами проекта межевания территории являются:

1. Формирование границ земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного дома, осуществляется в результате образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
2. Координирование объекта землепользования.
3. Установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка.
4. Установление адреса 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. Временные правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.
3. Генеральный план территории муниципального образования округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.
4. Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

### Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат - СК 63. Проект межевания выполнен в системе координат установленной на территории проектирования.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приложение к приказу Минэкономразвития РФ № 518 от 17 августа 2012 г. «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке».

### Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства.

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

ПМТ

Лист

6

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата

## 2. Формирование земельного участка

### под многоквартирный жилой дом

Образование земельного участка 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 п.п.1 п. 1 ст.11.3 Земельного Кодекса Российской Федерации.

При формировании границ земельных участков был проведен анализ сведений, полученных из Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границах земельных участков, попадающих в границы образуемого земельного участка.

Республики Крым в границах кадастрового квартала 90:22:010105 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-2» - зоны застройки малоэтажными многоквартирными, блокированными жилыми домами.

Вид разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.06 № 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.

### Параметры проектируемого земельного участка

Расчет нормативной площади земельного участка под 5-ти этажный многоквартирный дом.

$$S_{\text{нормк}} = S_{\text{к}} \times U_{\text{зд}}$$

где  $S_{\text{нормк}}$  - нормативный размер земельного участка,

$S_{\text{к}} = 576,6$  (общая под домом указана согласно инвентарного дела)

$U_{\text{зд.}} = 2,3$  (удельный показатель земельной доли)

$$S_{\text{нормк}} = 576,6 \times 2,3 = 1326,18$$

Так как многоквартирный дом расположен в границах существующего квартала и ограничен сложившейся архитектурной застройкой, границы земельного участка многоквартирного жилого дома по ул. Западная, 5 были сформированы согласно существующей застройки. На проектируемом участке строительство новых капитальных строений не планируется.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта проектирования публичные сервитуты не установлены.

Обременения в границах проектирования являются охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры.

На территории проектирования проходит газопровод низкого давления. Ширина охранной зоны газопровода определена в соответствии с Постановлением

ПМТ

Лист

7

Правительства РФ от 20 ноября 2000 №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Проектом предусмотрен публичный сервитут вдоль проходящего водопровода согласно главы 4 статьи 23 "Земельный кодекс Российской Федерации".

Охранные зоны вдоль линий электропередач установлены согласно Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160.

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.

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 1.

Таблица 1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
№	X	Y
1	4 972 278,284	5 187 221,250
2	4 972 267,902	5 187 237,296
3	4 972 265,800	5 187 240,700
4	4 972 249,100	5 187 247,090
5	4 972 247,803	5 187 247,376
6	4 972 235,730	5 187 239,260
7	4 972 243,870	5 187 226,190
8	4 972 253,860	5 187 213,600
9	4 972 257,000	5 187 208,420
10	4 972 257,412	5 187 207,909
1	4 972 278,284	5 187 221,250

ПМТ

Лист

Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	-------	------	-------	-------	------



**Информация о границах территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания, перечень координат характерных точек**

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
№	X	Y
1	4 972 260,831	5 187 201,987
2	4 972 280,980	5 187 216,921
3	4 972 282,246	5 187 218,697
4	4 972 282,287	5 187 221,321
5	4 972 281,600	5 187 222,775
6	4 972 271,363	5 187 238,938
7	4 972 263,382	5 187 246,053
8	4 972 241,122	5 187 255,765
9	4 972 240,134	5 187 250,433
10	4 972 232,502	5 187 246,072
11	4 972 235,531	5 187 239,127
12	4 972 253,849	5 187 213,505
1	4 972 260,831	5 187 201,987

Формирование земельного участка	Образование земельного участка из земель находящихся в муниципальной собственности
---------------------------------	--

Образующий земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования : ул. Западная.

Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки.

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

4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут относиться к территории общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Образование земельных участков которые будут отнесены к территории общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд не предусмотрено.

**ПМТ**

Лист

Лист	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	-------	------	-------	-------	------

### 3. Основные показатели по проекту межевания

Проектируемый объект расположен на территории города Симферополь, Республики Крым в границах кадастрового квартала 90:22:010105 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-2» - зоны застройки малоэтажными многоквартирными, блокированными жилыми домами.

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 2.

Таблица 2

Образуемый земельный участок	ЗУ1
Адрес (местоположение)	Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Западная, 5
Категория земель	Земли населенных пунктов
Устанавливаемый вид разрешенного использования	среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)
Площадь, кв.м.	896
Способ формирования земельного участка	Образование земельного участка из земель находящихся в муниципальной собственности

Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования : ул. Западная.

Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки.

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

#### 4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

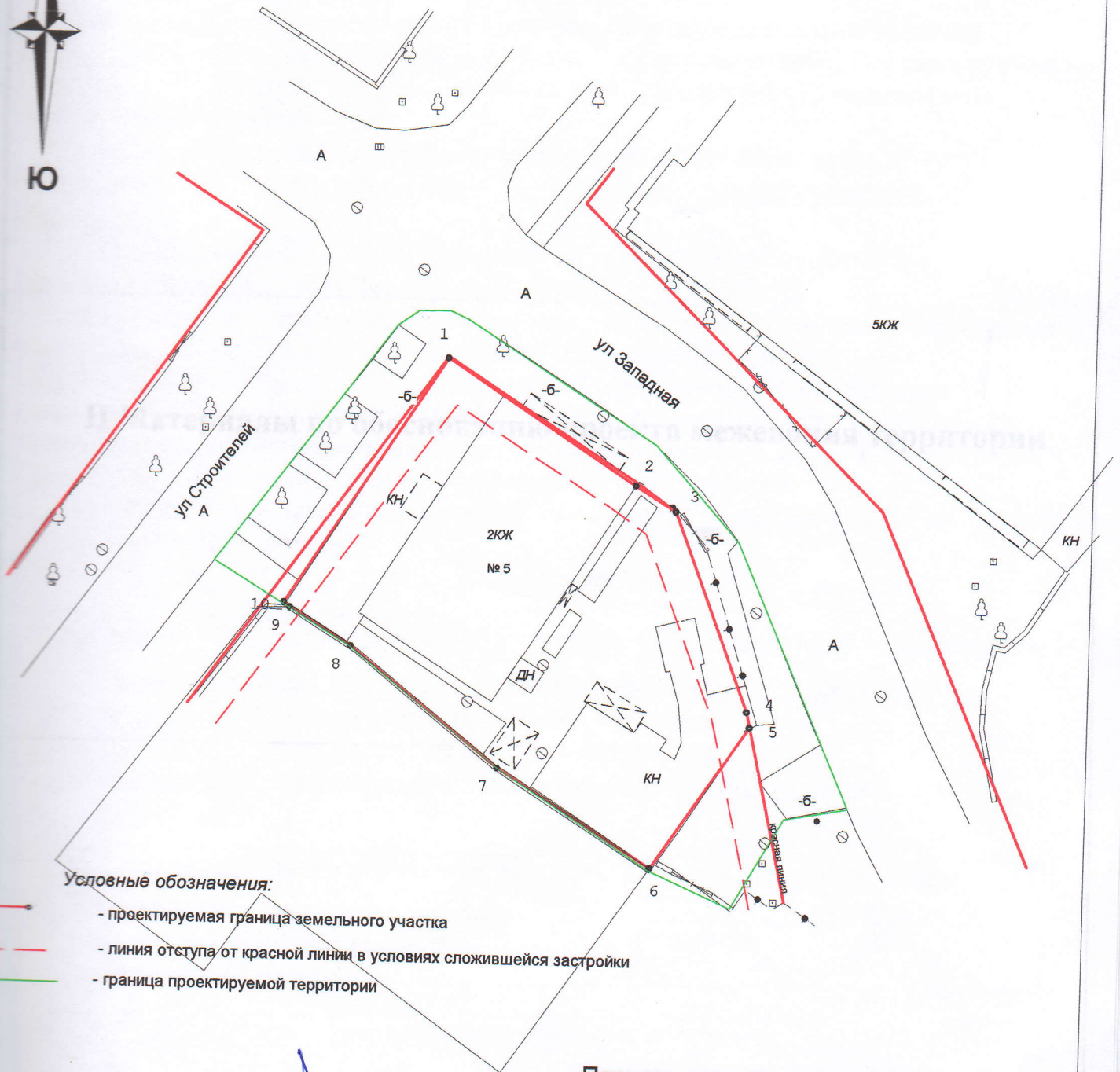
Образование земельных участков которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд не предусмотрено.

ПМТ

Лист

10

# Чертеж межевания территории



**Условные обозначения:**

- - проектируемая граница земельного участка
- - - - линия отступа от красной линии в условиях сложившейся застройки
- - граница проектируемой территории

Площадь земельного участка 896 кв.м

Должность	ФИО	Подпись	Дата	ПМТ			
Директор	Юрченко П.С.		... 19.				
				Республика Крым, г.Симферополь, ул. Западная,5			
				Чертеж межевания территории	Масштаб	Лист	Листов
					M 1:500		
				ООО "Альменда"	г.Симферополь,		

