

РЕСПУБЛИКА КРЫМ
ООО «АЛЬМЕНДА»

Утверждено:

От _____ № _____

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
расположенной в районе
Молодежного проезда/ улица Гончарова, 1/2
в городе Симферополе Республики Крым

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
расположенной в районе
Молодежного проезда/ улица Гончарова, 1/2
в городе Симферополе Республики Крым

Заказчик: По

Подготовил: ООО «АЛЬМЕНДА»

Директор

Юрченко П.С.

г. Симферополь 2021

Содержание

РЕСПУБЛИКА КРЫМ
ООО «АЛЬМЕНДА»

Текстовая часть (похозяйственная записка)	Стр.
1. Общая часть	5
2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом	8
3. Основные показатели по проекту межевания	11
Чертеж межевания территории	12
1) Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
Чертеж границ территории	14
2) Фотографии территории	15
3) Плановые данные	16

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

расположенной в районе

Молодежного проезда/ улица Гончарова, 1/2

в городе Симферополе Республики Крым

Заказчик: Попов М.А.

Подрядчик: ООО «АЛЬМЕНДА»

Директор



Юрченко П.С.

г. Симферополь 2021

Республика Крым, г. Симферополь, в районе
Молодежный проезд/ ул. Гончарова, 1/2

Страна: Крым | Лист: 4 | Всего: 16

Проект межевания территории
(похозяйственная записка)

ООО «Альменда»

1. Общая часть

Проект межевания территории многоквартирного дома, расположенного в районе Молодежного проезда/ улица Гончарова, 1/2 в городе Симферополе разработан в виде отдельного документа на основании постановления Администрации города Симферополя № 6741 от 28.12.2018 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.

ПМТ

Лист

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

5

12. Правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.

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

14. Кадастровый план территории квартала 90:22:010224.

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.

Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата

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. 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

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 90:22:010224 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-2» - зоны застройки малоэтажными многоквартирными, блокированными жилыми домами. Решением 55-й сессии Симферопольского городского совета 11 созыва от 09.12.2021 № 469 внесены изменения в карту градостроительного зонирования и в карту зон с особыми условиями территорий, в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, Молодежный проезд / ул. Гончарова, 1/2, в части изменения зон ИТ-2, Ж-2 на Ж-2.

Вид разрешенного использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)

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 2-х этажный многоквартирный дом.

$$S_{\text{нормк}} = S_{\text{к}} \times U_{\text{з.д}}$$

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

$S_{\text{к}} = 384,4$ (общая площадь жилых помещений по материалам предоставленным заказчиком работ)

$U_{\text{з.д.}} = 1,5$ (удельный показатель земельной доли)

$$S_{\text{нормк}} = 384,4 \times 1,5 = 576,6$$

Так как многоквартирный дом расположен в границах существующего квартала и ограничен сложившейся архитектурной застройкой, границы земельного участка многоквартирного жилого дома в районе Молодежного проезда/ улица Гончарова, 1/2 в городе Симферополе, были сформированы согласно существующей застройки. На проектируемом участке не будут

ПМТ

Лист

8

возводятся новые капитальные строения, в связи с этим проводились только инженерно-геодезические изыскания сведения о которых были внесены в ИСОГД (информационная система обеспечения градостроительной деятельности).

Также необходимо откорректировать границу красной линии согласно сложившейся застройки Таблица 2.

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

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

На территории проектирования проходит газопровода низкого давления. Ширина охранной зоны газопровода определена в соответствии с Постановлением 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	4 969 574,660	5 192 373,330
2	4 969 581,842	5 192 369,420
3	4 969 586,181	5 192 366,468
4	4 969 598,194	5 192 360,059
5	4 969 605,710	5 192 374,367
6	4 969 617,803	5 192 401,475
7	4 969 620,317	5 192 407,123
8	4 969 618,452	5 192 408,068
9	4 969 619,159	5 192 409,544
10	4 969 594,540	5 192 421,462
1	4 969 574,660	5 192 373,330

3. Основные показатели по проекту межевания

Проектируемый объект расположен на территории города Симферополь, Республики Крым в границах кадастрового квартала 90:22:010224 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-2» - зоны застройки малоэтажными многоквартирными, блокированными жилыми домами. Решением 55-й сессии Симферопольского городского совета 11 созыва от 09.12.2021 № 469 внесены изменения в карту градостроительного зонирования и в карту зон с особыми условиями территорий, в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, Молодежный проезд / ул. Гончарова, 1/2, в части изменения зон ИТ-2, Ж-2 на Ж-2.

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	Адрес (местоположение)	Категория земель	Устанавливаемый вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
ЗУ1	Республика Крым, г. Симферополь, Молодежный проезд/ ул. Гончарова, 1/2	Земли населенных пунктов	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	1506

Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования : Молодежный проезд.

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.

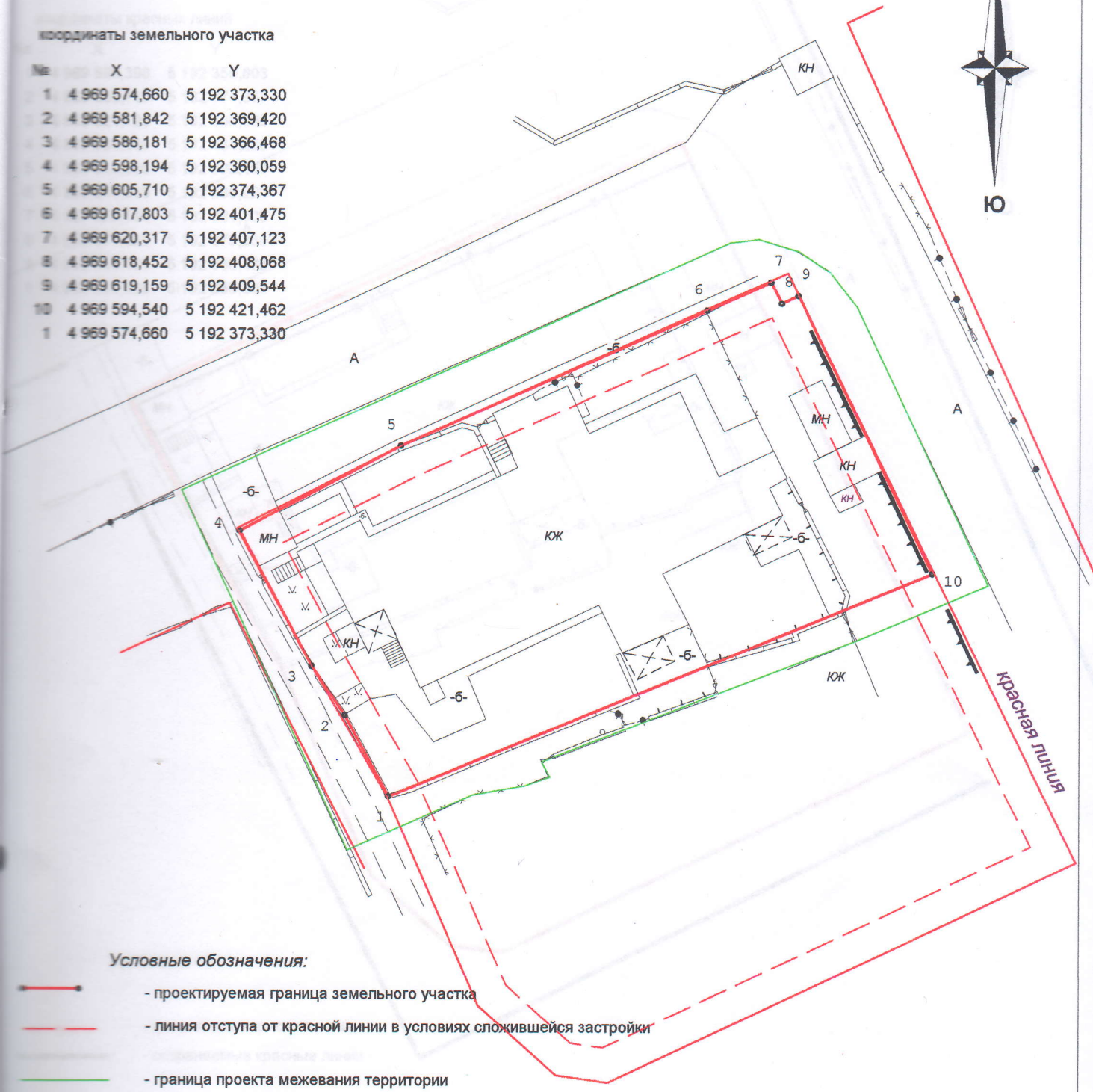
Образование земельных участков которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд не предусмотрено.

Чертеж межевания территории



координаты земельного участка

№	X	Y
1	4 969 574,660	5 192 373,330
2	4 969 581,842	5 192 369,420
3	4 969 586,181	5 192 366,468
4	4 969 598,194	5 192 360,059
5	4 969 605,710	5 192 374,367
6	4 969 617,803	5 192 401,475
7	4 969 620,317	5 192 407,123
8	4 969 618,452	5 192 408,068
9	4 969 619,159	5 192 409,544
10	4 969 594,540	5 192 421,462
1	4 969 574,660	5 192 373,330

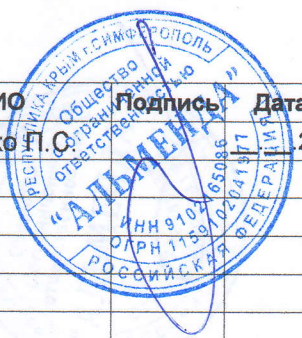


Условные обозначения:

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

Площадь земельного участка 1506 кв.м

Должность	ФИО	Подпись	Дата
Директор	Юрченко Г.С.	<i>[Handwritten Signature]</i>	20.



Республика Крым, г.Симферополь, в районе Молодежный проезд/ ул. Гончарова, 1/2

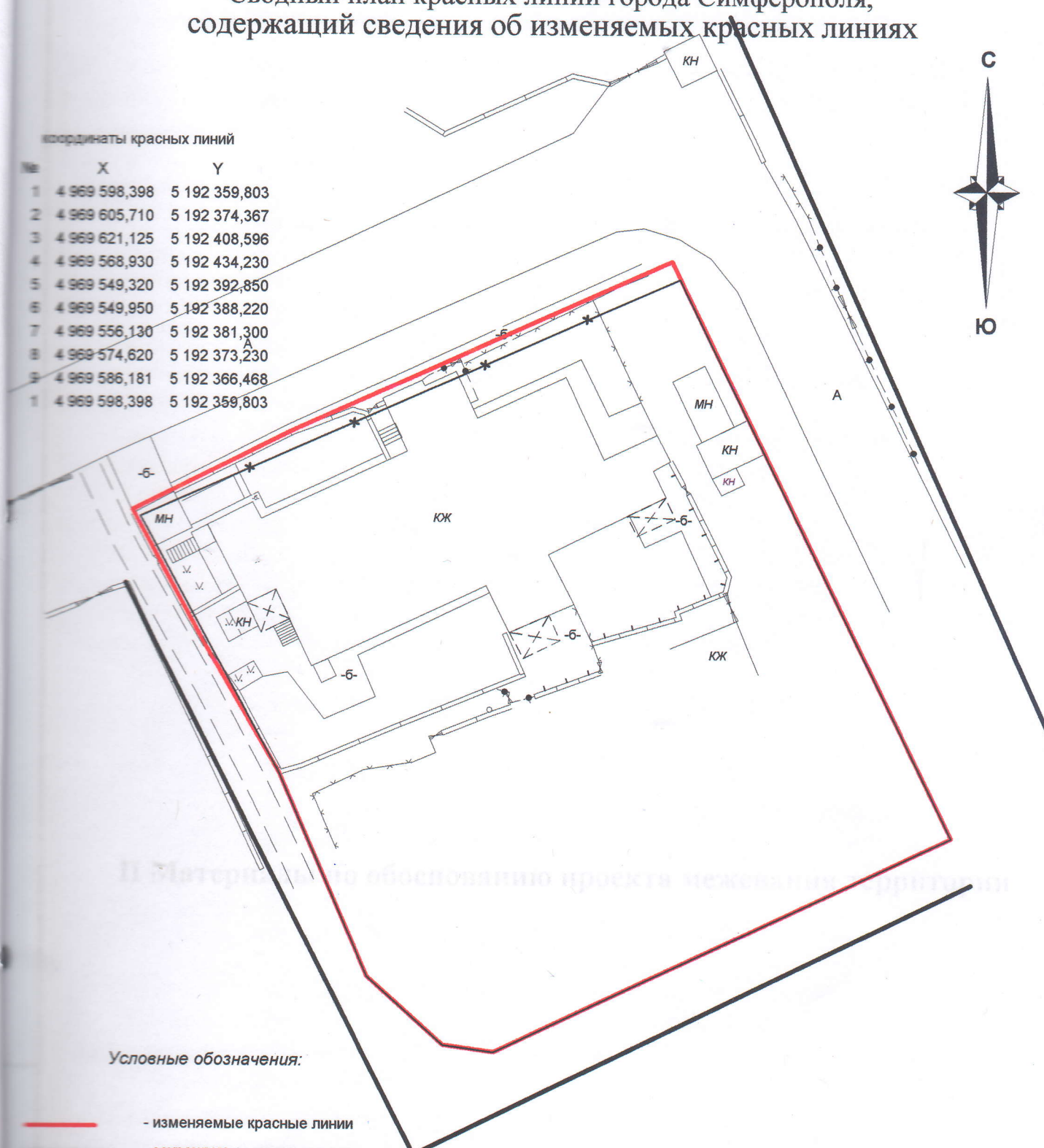
Чертеж межевания территории	Масштаб	Лист	Листов
	М 1:500		
ООО "Альменда"	г.Симферополь,		

Сводный план красных линий города Симферополя, содержащий сведения об изменяемых красных линиях



координаты красных линий

№	X	Y
1	4 969 598,398	5 192 359,803
2	4 969 605,710	5 192 374,367
3	4 969 621,125	5 192 408,596
4	4 969 568,930	5 192 434,230
5	4 969 549,320	5 192 392,850
6	4 969 549,950	5 192 388,220
7	4 969 556,130	5 192 381,300
8	4 969 574,620	5 192 373,230
9	4 969 586,181	5 192 366,468
1	4 969 598,398	5 192 359,803



Условные обозначения:

- - изменяемые красные линии
- - сохраняемые красные линии

Должность	ФИО	Подпись	Дата	ПМТ			
Директор	Юрченко П.С.		...20.	Республика Крым, г.Симферополь, в районе Молодежный проезд/ ул. Гончарова, 1/2			
				Проект межевания территории	Масштаб	Лист	Листов
					M 1:500		
				ООО "Альменда"	г.Симферополь,		

