



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГЕОАЛЪЯНС»**

ИНН 9109023860 КПП 910901001 ОГРН 1199112019072
297513, Республика Крым, Симферопольский р-н, пгт. Гвардейское, ул. Ленина 22
Тел: +79787952596 Email: 9109023860@mail.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**Республика Крым, г. Симферополь,
ул. Зои Жильцовой, 3**

Шифр: 0253/2022 ПМТ-УЧ

**Проект межевания территории
Том 1. Утверждаемая часть**

Директор

Комшу К.Т.



**Симферополь
2022**

Содержание

Текстовая часть.....	3
Введение.....	3
1. Перечень и сведения об учтенных земельных участках, в том числе сформированных до и после 21.03.2014 г.....	3
2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.....	3
3. Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков, которые будут отнесены к имуществу общего пользования.....	4
4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.....	4
5. Сведения о границах территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания.....	5
6. Сведения о красных линиях муниципального образования городской округ Симферополь.....	5
Графическая часть	7
1. Ведомость чертежей.....	7
2. Чертёж территории межевания.....	8

Текстовая часть

Введение

Проект межевания подготовлен с целью образования земельных участков из земель муниципальной собственности под многоквартирными домами, в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры, и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства, а также с целью корректировки красной линии.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенным земельным участкам, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

1. Перечень и сведения об учтенных земельных участках, в том числе сформированных до и после 21.03.2014 г.

Земельные участки, сформированные до и после 21.03.2014 г. и учтенные в Едином государственном реестре недвижимости, отсутствуют в пределах территории проектирования.

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка	Возможный способ образования
1	2	3	4
Образуемые земельные участки, которые будут отнесены к имуществу общего пользования			
:ЗУ1	1 522	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	Образование земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности (ст. 11.3 ЗК РФ)

Проектом межевания образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, не предусмотрено.

3. Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков, которые будут отнесены к имуществу общего пользования

- Земельный участок :ЗУ1; Площадь объекта: 1 522 м²; Местоположение:

Республика Крым, г. Симферополь, ул. Зои Жильцовой, 5:

Имя точки	X, м	Y, м	Угол поворота	S, м
:ЗУ1				
н1	4 971 797,09	5 190 028,28	222° 38,8'	0,44
н2	4 971 797,52	5 190 028,19	235° 3,2'	29,56
н3	4 971 819,06	5 190 048,44	268° 56,0'	0,72
н4	4 971 818,58	5 190 048,97	177° 15,1'	5,67
н5	4 971 814,98	5 190 053,35	181° 11,2'	19,19
н6	4 971 802,49	5 190 067,92	180° 2,6'	22,64
н7	4 971 787,74	5 190 085,10	277° 59,4'	8,58
н8	4 971 782,07	5 190 078,66	171° 56,2'	4,67
н9	4 971 778,52	5 190 075,62	270° 12,7'	1,35
н10	4 971 779,40	5 190 074,60	95° 23,9'	12,32
н11	4 971 770,87	5 190 065,71	164° 53,2'	7,40
н12	4 971 764,53	5 190 061,89	273° 0,4'	6,98
н13	4 971 768,44	5 190 056,11	192° 33,8'	6,18
н14	4 971 772,93	5 190 051,87	101° 48,6'	4,53
н15	4 971 770,56	5 190 048,01	266° 8,9'	8,82
н16	4 971 777,75	5 190 042,90	173° 43,5'	5,61
н17	4 971 781,94	5 190 039,17	258° 14,9'	0,77
н18	4 971 782,56	5 190 039,63	263° 15,2'	0,86
н19	4 971 782,13	5 190 040,38	91° 26,5'	3,22
н20	4 971 784,88	5 190 042,05	90° 57,1'	5,63
н21	4 971 787,88	5 190 037,29	266° 42,7'	2,27
н22	4 971 789,87	5 190 038,39	96° 36,0'	12,42
н1	4 971 797,09	5 190 028,28	222° 38,8'	

4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Проектом межевания образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд, не предусмотрено.

5. Сведения о границах территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания

Ведомость координат поворотных точек границ проектируемой территории:

Имя точки	X, м	Y, м
Проектируемая территория		
1	4 971 763,54	5 190 062,10
2	4 971 767,90	5 190 055,65
3	4 971 772,04	5 190 051,75
4	4 971 769,69	5 190 047,89
5	4 971 774,67	5 190 044,34
6	4 971 777,80	5 190 041,92
7	4 971 781,90	5 190 038,27
8	4 971 783,48	5 190 039,44
9	4 971 783,08	5 190 040,14
10	4 971 784,65	5 190 041,09
11	4 971 787,64	5 190 036,36
12	4 971 789,66	5 190 037,48

Имя точки	X, м	Y, м
13	4 971 796,68	5 190 027,65
14	4 971 797,73	5 190 027,42
15	4 971 820,04	5 190 048,40
16	4 971 819,11	5 190 049,43
17	4 971 815,52	5 190 053,80
18	4 971 803,02	5 190 068,37
19	4 971 787,75	5 190 086,16
20	4 971 781,58	5 190 079,16
21	4 971 777,52	5 190 075,69
22	4 971 778,45	5 190 074,63
23	4 971 769,97	5 190 066,10
1	4 971 763,54	5 190 062,10

6. Сведения о красных линиях муниципального образования городской округ Симферополь

В отношении проектируемой территории установлены красные линии. Проектом межевания предусматривается корректировка красной линии.

Ведомость координат поворотных точек границ проектируемой красной линии:

Имя точки	X, м	Y, м
Красная линия		
1	4 971 727,28	5 189 934,13
2	4 971 817,78	5 189 984,99
3	4 971 823,00	5 189 991,08
4	4 971 846,46	5 190 013,48
5	4 971 817,68	5 190 046,98
6	4 971 819,28	5 190 048,41
7	4 971 768,44	5 190 108,15
8	4 971 764,93	5 190 110,75
9	4 971 759,69	5 190 116,49
10	4 971 741,09	5 190 138,52

Имя точки	X, м	Y, м
25	4 971 521,03	5 190 289,84
26	4 971 526,24	5 190 258,34
27	4 971 531,52	5 190 228,80
28	4 971 545,47	5 190 232,44
29	4 971 543,61	5 190 239,75
30	4 971 552,55	5 190 241,82
31	4 971 561,88	5 190 249,18
32	4 971 576,15	5 190 222,55
33	4 971 582,29	5 190 225,71
34	4 971 583,25	5 190 223,93
35	4 971 602,51	5 190 217,85

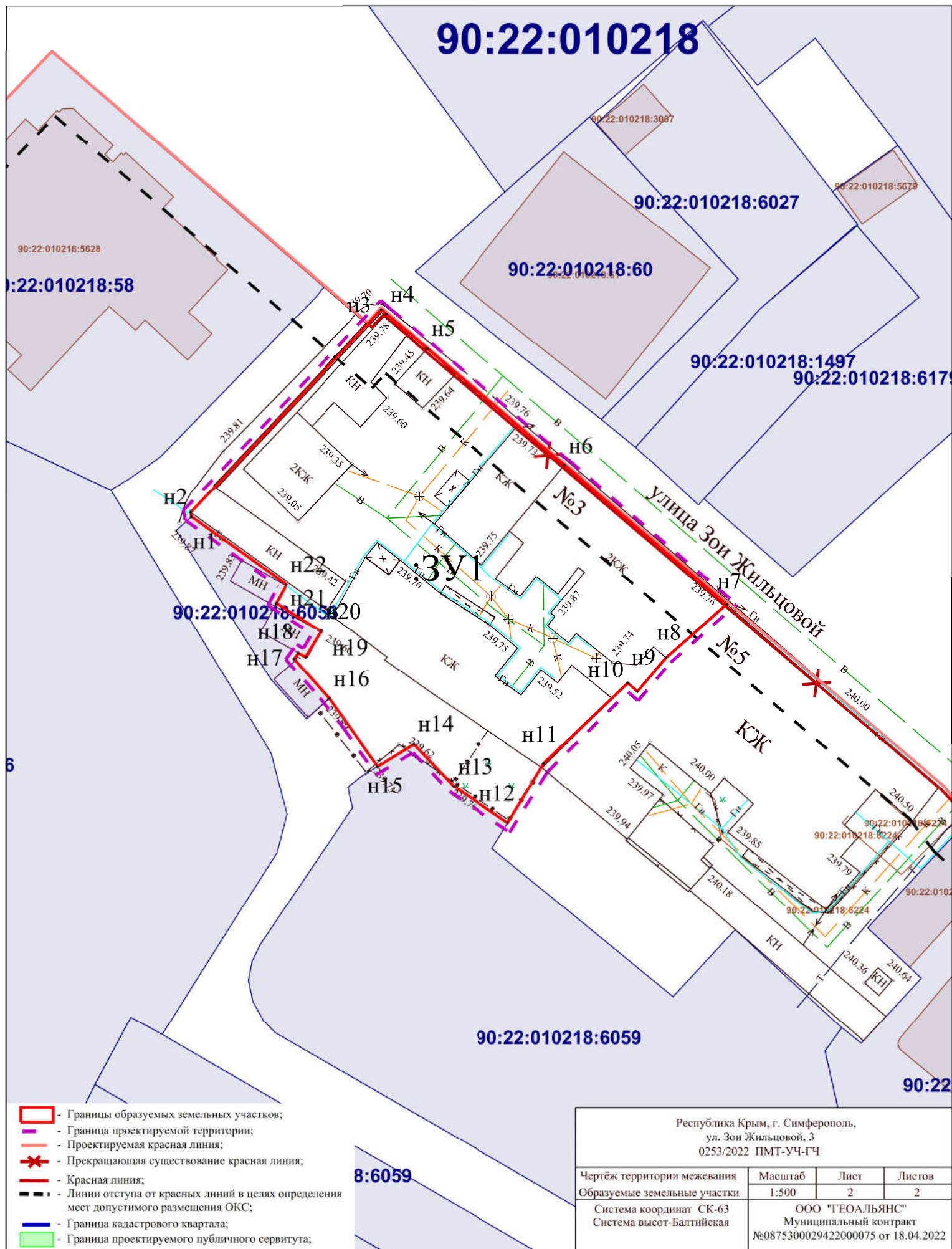
11	4 971 686,76	5 190 201,24
12	4 971 659,61	5 190 232,06
13	4 971 633,06	5 190 263,70
14	4 971 629,33	5 190 265,65
15	4 971 619,51	5 190 281,03
16	4 971 612,29	5 190 295,70
17	4 971 605,98	5 190 307,94
18	4 971 595,13	5 190 328,44
19	4 971 576,57	5 190 361,74
20	4 971 574,05	5 190 362,23
21	4 971 525,19	5 190 318,48
22	4 971 532,97	5 190 309,94
23	4 971 539,14	5 190 297,25
24	4 971 540,94	5 190 293,26

36	4 971 600,86	5 190 212,44
37	4 971 613,14	5 190 208,68
38	4 971 618,44	5 190 207,05
39	4 971 609,64	5 190 178,83
40	4 971 607,84	5 190 166,09
41	4 971 566,38	5 190 144,98
42	4 971 613,01	5 190 052,09
43	4 971 635,34	5 190 063,34
44	4 971 657,85	5 190 074,73
45	4 971 658,78	5 190 072,15
46	4 971 662,43	5 190 073,96
47	4 971 716,14	5 189 978,77
48	4 971 705,57	5 189 972,56
1	4 971 727,28	5 189 934,13

Графическая часть

1. Ведомость чертежей

№ листа	Наименование	Масштаб
2	Чертёж территории межевания. Образуемые земельные участки.	1:500





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГЕОАЛЪЯНС»**

ИНН 9109023860 КПП 910901001 ОГРН 1199112019072
297513, Республика Крым, Симферопольский р-н, пгт. Гвардейское, ул. Ленина 22
Тел: +79787952596 Email: 9109023860@mail.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**Республика Крым, г. Симферополь,
ул. Зои Жильцовой, 3**

Шифр: 0253/2022 ПМТ-МО

**Проект межевания территории
Том 2. Материалы по обоснованию**

Директор

Комшу К.Т.



**Симферополь
2022**

Содержание

	Текстовая часть	3
1.	Введения.....	3
2.	Общая характеристика территории межевания.....	6
3.	Нормативные размеры проектируемых земельных участков.....	6
4.	Публичные сервитуты	7
5.	Объекты культурного наследия.....	7
6.	Особо охраняемые природные территории.....	7
7.	Объекты капитального строительства.....	7
8.	Обоснование принятых проектных решений.....	7
	Графическая часть.....	9
1.	Ведомость чертежей.....	9
2.	Чертеж межевания территории.....	10

Текстовая часть

1. Введение

Проект межевания территории разработан в виде отдельного документа в соответствии с Муниципальным контрактом от №0875300029422000075 от 18.04.2022, и техническим заданием. Проект межевания подготовлен с целью образования земельных участков под многоквартирными домами, в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры, и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства, а также с целью корректировки красной линии.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенным земельным участкам, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил.

Проект межевания состоит из текстовой и графической части. Проекты межевания территорий являются основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков и формирования объектов недвижимости.

При разработке проекта межевания использовалась следующая нормативно правовая основа:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Федеральный закон № 218-ФЗ от 13 июля 2015 г. «О государственной регистрации недвижимости;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 26.09.1997 № 1223 (ред. от 21.08.2000) «Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах».
- Приказ Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

- Приказ Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания.."

- Закон Республики Крым от 15.01.2015 №66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений»;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171;

- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 49-й сессии Симферопольского городского совета Республики Крым от 28.07.2016 № 843;

- Постановление Администрации г. Симферополя от 19.03.2019 № 1492 (ред. от 23.11.2021) "Об утверждении Порядка подготовки, утверждения документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению в муниципальном образовании городской округ Симферополь Республики Крым";

- Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым утвержденные постановлением № 361 от 30.04.2021 г. (далее также – ПЗЗ городского округа Симферополь) ;

- Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением 50-й сессии Симферопольского городского совета Республики Крым от 25.08.2016 № 888 (далее также – Генеральный план);

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым» в действующей редакции;

- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 г. N 1034/пр.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенным земельным участкам, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым земельным участкам, установленными в соответствии с федеральными законами и законами Республики Крым, техническими регламентами, сводами правил. Проект межевания территории выполнен на кадастровом плане территории в системе координат, используемой при ведении Единого государственного реестра недвижимости (далее также – ЕГРН).

Подготовка проекта межевания осуществляется с учетом проведенных ООО «ГЕОАЛЪЯНС» инженерных изысканий: инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-экологических, инженерно-гидрометеорологических.

Подготовка проекта межевания осуществляется в соответствии с:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 49-й сессии Симферопольского городского совета Республики Крым от 28.07.2016 № 843;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым утвержденные постановлением № 361 от 30.04.2021 г.;
- Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением 50-й сессии Симферопольского городского совета Республики Крым от 25.08.2016 № 888;
- Иные нормативно-правовые документы.

Утверждение проекта межевания необходимо осуществлять в соответствии с порядком, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Общая характеристика территории межевания.

Проект межевания разработан в отношении территории, на которой расположены многоквартирные жилые дома.

Местоположение: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Зои Жильцовой, 3;

Кадастровый квартал: 90:22:010218;

Территориальная зона: Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж- 2);

Устанавливаемые виды разрешенного использования: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1).

В настоящий момент в границах проектируемой территории располагаются многоквартирные жилые дома, общее количество этажей – от 1 до 2, а также прилегающая домовая территория. В границах территории отсутствуют земельные участки, учтенные в Едином государственном реестре недвижимости.

3. Нормативные размеры проектируемых земельных участков

В соответствии с СП 30-101-98 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:

$$S_{\text{норм.к}} = S_{\text{к}} \cdot U_{\text{з.д.}},$$

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

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

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

Нормативный размер земельного участка с условным номером :ЗУ1:

Для одноэтажных зданий $S_{\text{зд}} = 145,8$ кв. м., $S_{\text{к}} = 102,1$ кв. м,

Для двухэтажных зданий $S_{\text{зд}} = 636,5$ кв. м., $S_{\text{к}} = 537,9$ кв. м,

где $S_{\text{зд}}$ – площадь здания (многоквартирного/жилого дома);

$$S_{\text{норм.к}} = 102,1 \cdot 1,57 + 537,9 \cdot 2,84 = 1\,688 \text{ кв. м.};$$

Показатель жилищной обеспеченности в настоящем проекте межевания принят 32,5 кв. м/чел. согласно Закону Республики Крым от 09.01.2017 № 352-ЗРК/2017 «О

стратегии социально-экономического развития Республики Крым до 2030 года» и в соответствии с МНГП городского округа Симферополь.

Учитывая тот факт, что настоящий проект межевания разрабатывается для территории сложившейся застройки, границы земельного участка для многоквартирного жилого дома определены в соответствии с фактическим использованием территории, с учетом включения в состав формируемого земельного участка территории под многоквартирным жилым домом, нежилыми зданиями и строениями, проездами, пешеходными дорожками, озелененной придомовой территорией, открытыми площадками.

4. Публичные сервитуты

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта проектирования публичные сервитуты не установлены. Проектом межевания территории предложения по установлению сервитутов не предусмотрено.

5. Объекты культурного наследия

В пределах границ проектируемого земельного участка под многоквартирными домами 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.

6. Особо охраняемые природные территории

В пределах проектируемых земельных участков особо охраняемые природные территории отсутствуют.

7. Объекты капитального строительства

В границах образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ1 расположены следующие объекты капитального строительства: 90:22:010218:4042 (многоквартирный дом), 90:22:010218:1937, 90:22:010218:4009 (жилые дома) и хозяйственные постройки.

8. Обоснование принятых проектных решений

Подготовка проекта межевания застроенной территории осуществляется в целях определения границ земельных участков образуемых из земель муниципальной

собственности, на которых расположены многоквартирные дома, а также с целью корректировки красной линии.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенным земельным участкам, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Цель разработки проекта межевания территории не предполагает размещения новых объектов капитального строительства.

Размеры образуемых земельных участков устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанной территории.

Необходимость корректировки существующей красной линии обусловлена тем, что красная линия пересекает придомовую территорию, фактически используемую для обслуживания многоквартирных домов. По вышеуказанной причине образуемый земельный участок пересекает установленную границу территориальной зоны.

Образуемые земельные участки сформированы в соответствии с существующей застройкой.

Итоговые общие сведения о территории межевания представлены в следующей таблице:

Основные технико-экономические показатели территории межевания

Наименование	Показатели (м ²)
Общая площадь территории межевания	1 644
Площадь образуемых земельных участков	1 522
Общая площадь территории объектов культурного наследия	-
Общая площадь особо охраняемых природных территорий	-
Общая площадь объектов культурного наследия	-

Графическая часть

1. Ведомость чертежей

№ листа	Наименование	Масштаб
2	Чертёж территории межевания.	1:500

Жилой дом
Кадастровый номер: 90:22:010218:1937
Этажность: 2 этажа
Общая площадь: 93,8 кв. м

90:22:010218

Многоквартирный дом
Кадастровый номер: 90:22:010218:4042
Этажность: 2 этажа
Общая площадь: 542,7 кв. м (в соотв. с ЕГРН 285,5 кв. м)

90:22:010218:6027

90:22:010218:60

90:22:010218:1497

90:22:010218:6179

Жилой дом
Кадастровый номер: 90:22:010218:4009
Этажность: 1 этаж
Общая площадь: 145,8 кв. м

90:22:010218:6059

8:6059

90:22

- Границы образуемых земельных участков;
- Граница проектируемой территории;
- Проектируемая красная линия;
- Прекращающая существование красная линия;
- Красная линия;
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения ОКС;
- Граница кадастрового квартала;
- Граница зон с особыми условиями, сведения о которых содержатся в ЕГРН;
- Граница проектируемого публичного сервитута;
- Граница территориальной зоны;
- Охранная зона кабелей связи;
- Охранная зона сетей водоотведения;
- Охранная зона сетей водоснабжения;
- Охранная зона линий электропередач;
- Охранная зона газораспределительной сети;
- Охранная зона теплотрасс;

Республика Крым, г. Симферополь,
ул. Зои Жильцовой, 3
0253/2022 ПМТ-МО-ГЧ

Чертеж территории межевания	Масштаб	Лист	Листов
Образуемые земельные участки	1:500	2	2
Система координат СК-63 Система высот-Балтийская	ООО "ГЕОАЛЪЯНС" Муниципальный контракт №0875300029422000075 от 18.04.2022		