

РЕСПУБЛИКА КРЫМ
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
НЕЧАЕВА НАТАЛЬЯ ЮРЬЕВНА

Утверждено:

От _____ № _____

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА
расположенного по адресу:
Республика Крым, г. Симферополь, ул. Ростовская, 19в**

г. Симферополь 2017

**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
НЕЧАЕВА НАТАЛЬЯ ЮРЬЕВНА**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА
расположенного по адресу:
Республика Крым, г. Симферополь, ул. Ростовская, 19в**

Заказчик: Ободяк Д.Л.

Подрядчик: ИП Нечаева Н.Ю.

**Директор
ГИП**

**Нечаева Н.Ю.
Кайшиев А.Ю.**

г. Симферополь 2017

Содержание

Проект межевания территории

Текстовая часть (пояснительная записка)	Стр.
1. Общая часть	5
2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом	8
3. Основные показатели по проекту межевания	10
Графическая часть	
1. Чертеж межевания территории	18
2. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	19

Согласовано

Взам. инв.

Подл. и дата

Инв. №подл.

Республика Крым, г. Симферополь, ул. Ростовская, 19в

Изм.	Кол.	Лист	№Док.	Под	Дат

ГИП Кайшиев А.Ю.

Проект межевания территории
(пояснительная записка)

Стади	Лист	Листов
	4	

ИП Нечаева Н.Ю.

1. Общая часть

Проект межевания территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Крым, город Симферополь, ул. Ростовская, дом 19в разработан в виде отдельного документа на основании постановления Администрации города Симферополя № 1206 от 03.05.2017 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. «СНиП 11-04-2003. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации». Приняты и введены в действие постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 № 150.
9. «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.
10. «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.
11. 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.
12. «Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым» в действующей редакции.

Изм.	Кол.у	Лист	Недок	Подп.	Дата

Взам. инв.

Подп. и дата

Изм. Неподр.

ПМТ

Лист

5

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

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

15. Кадастровый план территории квартала 90:22:010201 № 90/ИСХ/2017-243806 от 02.05.20175 г.

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

17. 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».

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

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

20. 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.

Имя. Подпол.	Подп. и дата	Взам. инв.
--------------	--------------	------------

Изм.	Кол.у	Лист	Недок	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 (предоставлена заказчиком работ).
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, 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.

Изм. №подл.	Подп. и дата	Взам. инв.
-------------	--------------	------------

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

ПМТ

Лист

7

2.Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом

Проектом предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом.

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 90:22:010201 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-4» - многоэтажная жилая застройка.

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.

Так как многоквартирный дом расположен в границах существующего квартала и ограничен сложившейся архитектурной застройкой, не представляется возможным рассчитать и сформировать нормативный размер земельного участка в кондоминиумах согласно Приказа Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству № 59 от 26.08.1998 г.

Границы земельного участка многоквартирного жилого дома по ул. Ростовская, 19в были сформированы согласно существующей застройке и ограждений между смежными домовладениями.

Параметры проектируемого земельного участка

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границах кадастрового квартала 90:22:010201, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданного Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым № 90/ИСХ/2017-243806 от 02.05.2017 г.

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

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

Изм. №подл.	Подп. и дата	Взам. инв.							ПМТ	Лист 8
			Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата		

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"](#).

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 градостроительным регламентом в городе Симферополь по состоянию на 25.09.2017 г. не установлены.

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
1	4 974 612,36	5 189 608,92
2	4 974 598,33	5 189 619,03
3	4 974 597,81	5 189 626,84
4	4 974 597,81	5 189 635,57
5	4 974 593,26	5 189 635,54
6	4 974 555,04	5 189 589,13
7	4 974 566,41	5 189 579,31
8	4 974 566,51	5 189 570,81
9	4 974 573,23	5 189 565,28
10	4 974 581,35	5 189 572,14

Инь.Неподл.	Подп. и дата	Взам. инв.

Изм.	Кол.у	Лист	Недок	Подп.	Дата	ПМТ	Лист 9

3. Основные показатели по проекту межевания

Проектируемый объект расположен на территории города Симферополь, Республики Крым в границах кадастрового квартала 90:22:010201 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-4» - многоэтажная жилая застройка.

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, ул. Ростовская, 19в	Земли населенных пунктов	Средне-этажная жилая застройка	1786

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

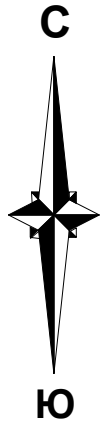
Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки.

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

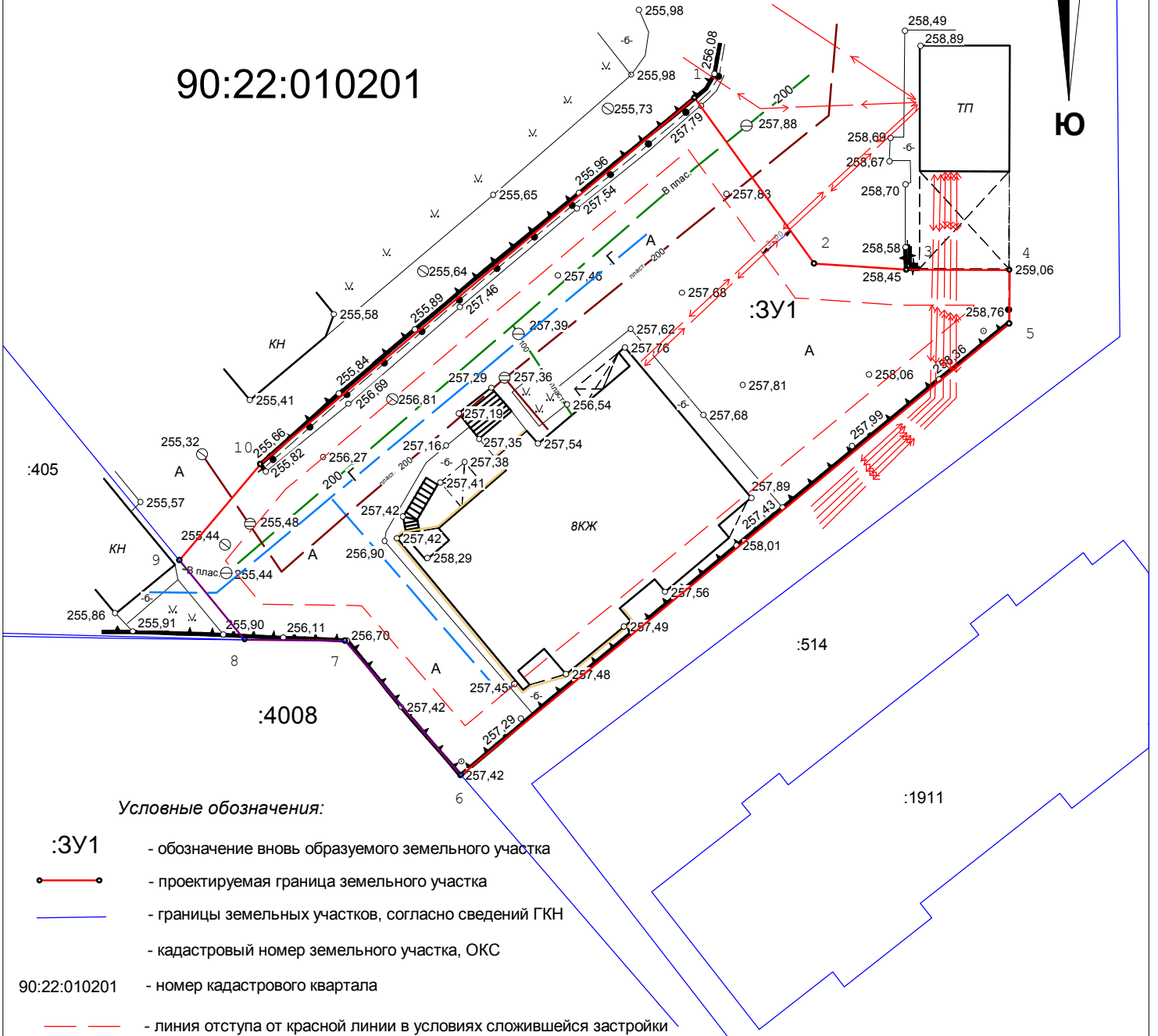
Вывод: в связи с тем, что на проектируемый земельный участок, согласно проекта межевания, рекомендуется установить вид разрешенного использования: средне-этажная жилая застройка, необходимо внести изменение во Временные правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.

Имя. Подп.	Подп. и дата	Взам. инв.					ПМТ	Лист
			Изм.	Кол.у	Лист	Недок		
							10	

Чертеж межевания территории



90:22:010201



Условные обозначения:

- :3У1** - обозначение вновь образуемого земельного участка
- - проектируемая граница земельного участка
- - границы земельных участков, согласно сведений ГКН
- - кадастровый номер земельного участка, ОКС
- 90:22:010201 - номер кадастрового квартала
- - - - линия отступа от красной линии в условиях сложившейся застройки

Площадь земельного участка 1786 кв.м

Должность	ФИО	Подпись	Дата	ПМТ			
Выполнил	Кайшиев А.Ю.		__._.17.	Республика Крым, г.Симферополь, ул. Ростовская, 19в			
				Чертеж межевания территории	Масштаб	Лист	Листов
					М 1:500		
				ИП Нечаева Н.Ю.	г.Симферополь,		