

РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ  
НЕЧАЕВА НАТАЛЬЯ ЮРЬЕВНА

Утверждено:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
От \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА  
расположенного по адресу:  
Республика Крым, г. Симферополь, ул. Богдана Хмельницкого, 20**

г. Симферополь 2017

**РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ  
НЕЧАЕВА НАТАЛЬЯ ЮРЬЕВНА**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА  
расположенного по адресу:  
Республика Крым, г. Симферополь, ул. Богдана Хмельницкого, 20**

**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. Богдана  
Хмельницкого, 20

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. Богдана Хмельницкого, дом 20 разработан в виде отдельного документа на основании постановления Администрации города Симферополя № 1902 от 16.06.2017 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.

Изм. №подл.	Подп. и дата	Взам. инв.					ПМТ	Лист
			Изм.	Кол.у	Лист	№док		
							6	

## 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 земельного участка М 1:500 подготовленные ООО «НПП «Экотехпром» (предоставлены 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	№док	Подп.	Дата

ПМТ

Лист

7

## 2.Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом

Образование земельного участка осуществляется в соответствии с 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.

Проектируемый объект расположен на территории города Симферополь, Республики Крым в границах кадастрового квартала 90:22:010201 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-2» - зоны застройки малоэтажными, многоквартирными, блокированными жилыми домами.

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. Богдана Хмельницкого, 20 были сформированы согласно существующей застройки и ограждений между смежными домовладениями.

### Параметры проектируемого земельного участка

Расчет нормативной площади земельного участка под 1-а этажный многоквартирный дом.

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

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

$S_{\text{к}} = 523$  (общая площадь жилых помещений указана согласно инвентарного дела)

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

$$S_{\text{нормк}} = 523 * 1,5 = 784,5$$

Так как многоквартирный дом расположен в границах существующего квартала и ограничен сложившейся архитектурной застройкой, не представляется

Инь.Неподл.	Взам. инв.
Подл. и дата	

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

ПМТ

Лист

возможным сформировать нормативный размер земельного участка согласно СП 30-101-98. Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах.

Границы земельного участка многоквартирного жилого дома по ул. Богдана Хмельницкого, 20 были сформированы согласно существующей застройки.

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".

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
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	4 972 106,67	5 190 039,69
2	4 972 111,37	5 190 046,45
3	4 972 118,48	5 190 056,75
4	4 972 121,67	5 190 061,66
5	4 972 113,98	5 190 066,56
6	4 972 106,37	5 190 071,43
7	4 972 089,25	5 190 081,35
8	4 972 077,87	5 190 088,82
9	4 972 063,71	5 190 067,39
10	4 972 084,46	5 190 053,48
11	4 972 084,89	5 190 054,12
12	4 972 100,08	5 190 044,28
1	4 972 106,67	5 190 039,69

Инь. Неподл.	Подп. и дата	Взам. инв.

Изм.	Кол.у	Лист	Недок	Подп.	Дата

ПМТ

Лист

### 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-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	Адрес (местоположение)	Категория земель	Устанавливаемый вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
:ЗУ1	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Богдана Хмельницкого, 20	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)	1341

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

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.

Инь.Неподл.	Подп. и дата	Взам. инв.

Изм.	Кол.у	Лист	Недок	Подп.	Дата

ПМТ

Лист

# Чертеж межевания территории

соседнее домовладение  
по ул. Генерала Попова, 7

90:22:010217



соседнее домовладение  
по ул. Богдана Хмельницкого, 22

соседнее домовладение  
по ул. Богдана Хмельницкого, 18/5



**Условные обозначения:**

- :3У1 - обозначение вновь образуемого земельного участка
- - проектируемая граница земельного участка
- — — - границы земельных участков, согласно сведений ГКН
- 90:22:010217 - номер кадастрового квартала
- — — - красная линия
- - - - линия отступа от красной линии в условиях сложившейся застройки

Площадь земельного участка 1341 кв.м

Должность	ФИО	Подпись	Дата	ПМТ			
ГИП	Кайшиев А.Ю.		___.__.17.	Республика Крым, г.Симферополь, ул. Богдана Хмельницкого, 20			
				Чертеж межевания территории	Масштаб	Лист	Листов
					М 1:500		
				ИП Нечаева Н.Ю.	г.Симферополь		