



**ООО «Кабинет»**

Республика Крым, г. Симферополь, ул. Долгоруковская, д. 1,  
тел. +7-978-014-90-99, kabinet.82@mail.ru

---

**Проект межевания территории земельного участка,  
расположенного по улице Гагарина, 26 в городе Симферополе  
Республики Крым**

г. Симферополь  
2018г

**Проект межевания территории земельного участка, расположенного по  
улице Гагарина, 26 в городе Симферополе Республики Крым**

---

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>№пп</b>	<b>Наименование</b>	<b>Номера листов</b>
<b>Основная часть</b>		
<b>1</b>	<b>Текстовая часть</b>	
<b>1.1</b>	Введение	<b>3</b>
<b>1.2</b>	Задачи проекта межевания	<b>4</b>
<b>1.3</b>	Анализ существующего положения	<b>4</b>
<b>1.4</b>	Проектное решение	<b>5</b>
<b>1.5</b>	Расчет нормативной площади земельного участка существующего многоквартирного дома	<b>6</b>
<b>1.6</b>	Вывод	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Графические материалы</b>	
<b>2.1</b>	Чертёж межевания территории	<b>8</b>
<b>Материалы по обоснованию</b>		
<b>2.2</b>	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	<b>9-10</b>
<b>3</b>	<b>Приложения</b>	

## **Проект межевания территории земельного участка, расположенного по улице Гагарина, 26 в городе Симферополе Республики Крым**

---

### **1.1 Введение**

Проект межевания территории земельного участка, расположенного по улице Гагарина, 26 в городе Симферополе Республики Крым разработан в соответствии со ст. 43 ГК РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.12.2017) с целью определения местоположения границ образуемого земельного участка.

Проект межевания разработан на основании:

- Договора от 16.04.2018 г № 12/04-Ю с ТСН «Гагаринский – 2012»;
- Постановления администрации города Симферополя Республики Крым «О разрешении подготовки документации по межеванию территории земельного участка, расположенного по улице Гагарина, 26 в городе Симферополе Республики Крым»;
- Генерального плана территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, утвержденного решением № 888 от 25.08.2016г Симферопольского городского совета РК ;
- Временных правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, утвержденных Решением Симферопольского горсовета Республики Крым от 28.04.2016 N 733 (ред. от 17.11.2017) .
- Топографической съемки в масштабе 1:2000, выполненной ООО «Кабинет» в 2017 году;
- Кадастрового плана территории кадастрового квартала 90:22:010103, выданного Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым « 09 » июня 2018 г. № 90/ИСХ/2018-564890;

Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком и собраны Подрядчиком на период до 25. 10. 2018 года.

Учтены рекомендации и требования следующих законодательных документов и действующей нормативно- технической документации:

- Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 190 -ФЗ;
- Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- Федерального закона от 24.07.2007г № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»
- Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
- Закона РФ от 21.07.1993 г № 5485-1 «О государственной тайне»;
- Федерального закона от 27.07.2006г № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и защите информации»;
- Федерального закона № 41-ФЗ от 20 марта 2011г «О внесении изменений в градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части вопросов территориального планирования»;

## **Проект межевания территории земельного участка, расположенного по улице Гагарина, 26 в городе Симферополе Республики Крым**

---

- Федерального закона от 11.07.2008г «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федерального закона от 10.01.2002г, 7 - ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
- СНиП 11-04-2003. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации. Приняты и введены в действие постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002г № 150;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89; утв. приказом Минстрой РФ от 30.12.2016г № 1034/пр;
- СП 11-112-2001 Порядок разработки и состав раздела "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций" градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований, утв. Приказом Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 29.10.2002г № 471 ДСП;
- 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 сентября 2007 г. N 74 .

### **1.2 Задачи проекта межевания**

- Формирование земельного участка расположенного по улице Гагарина, 26 в городе Симферополе Республики Крым;

### **1.3 Анализ существующего положения**

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в центральной части кадастрового квартала 90:22:010103. Территория межевания расположена в территориальной зоне: Ж-3- зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

Территория межевания с северно-западной стороны проходит по середине детской площадки между домами по ул. Гагарина, 26 и 26а, с северо-восточной стороны граничит с земельным участком с К№ 90:22:010103:3056, по адресу: Республика Крым, г Симферополь, ул Гагарина, 32, (разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка), а так же ранее сложившимися границами землепользования; в юго-восточной части ограничена четной стороной улицы Гагарина, в юго-западной части проходит по ранее сложившимся границам

## **Проект межевания территории земельного участка, расположенного по улице Гагарина, 26 в городе Симферополе Республики Крым**

---

землепользования и ограничена дорогой общего пользования.

Существующая жилая застройка в районе проектирования представлена многоквартирными жилыми домами. В границах территории проектирования располагается 5-и этажный многоквартирный дом, небольшие постройки, гаражи, инженерные коммуникации.

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 сформировать земельный участок в соответствии с нормативным размером земельного участка в кондоминиумах согласно Приказа Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству № 59 от 26.08.1998 г.

### **1.4 Проектное решение**

Формирование границ земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома, осуществляется в результате образования земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности, в соответствии со ст. 11.3 ЗК РФ.

Границы земельного участка многоквартирного жилого дома по ул. Гагарина, 26 были сформированы согласно существующей застройки и ограждений между смежными домовладениями.

Проектом предлагается образовать 1 (один) земельный участок под многоквартирным домом.

Граница образуемого земельного участка устанавливается по границе смежных земельных участков, границе земель общего пользования и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации здания, с учетом доступа ко всем существующим и образуемому земельному участку.

Разрешенное использование образуемого земельного участка- Среднеэтажная жилая застройка (код – 2.5). В данном виде использования земельных участков разрешается:

## **Проект межевания территории земельного участка, расположенного по улице Гагарина, 26 в городе Симферополе Республики Крым**

---

- размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);
- благоустройство и озеленение;
- размещение подземных гаражей и автостоянок;
- обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;
- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома.

Доступ к образуемому земельному участку обеспечен через земли общего пользования.

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.

Обременениями 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 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.

Площадь земельного участка составила 4003 кв.м.

### **1.5 Расчет нормативной площади земельного участка существующего многоквартирного дома**

Расчет нормативной площади земельного участка существующего многоквартирного дома выполняется в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативный размер земельного участка существующего многоквартирного дома

## Проект межевания территории земельного участка, расположенного по улице Гагарина, 26 в городе Симферополе Республики Крым

---

рассчитывается по формуле:

$$S \text{ норм.к.} = S \text{ ж.} \times U \text{ з.д.}$$

где  $S \text{ норм.к.}$  - нормативный размер земельного участка, м

$S \text{ ж.}$  - общая площадь жилых и нежилых помещений дома, м

$U \text{ з.д.}$  - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности и года строительства.

Результаты расчета нормативной площади, проектной площади земельного участка существующего многоквартирного дома приведены в таблице 1.

$$3162,5 \times 1,52 = 4807 \text{ кв.м}$$

таблица 1

№ участка в проекте межевания	Адрес	Вид разрешенного использования	Общая площадь жилых помещений ( $S_{\text{ж}}$ ) кв.м	Удельный показатель земельной доли	Нормативная площадь земельного участка	Площадь земельного участка по проекту межевания, кв.м
1	ул. Гагарина, д.26	Среднеэтажная жилая застройка (код – 2.5)	3162,5	1,52	4807	4003

### 1.6 Вывод

1. Кадастровые работы по образованию земельного участка расположенного по улице Гагарина, 26 в городе Симферополе Республики Крым выполнить в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007г № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», требованиями к подготовке межевого плана, утвержденными приказом Министерства экономического развития РФ от 8 декабря 2015 г. N 921 , Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" на основании **проекта межевания земельного участка.**



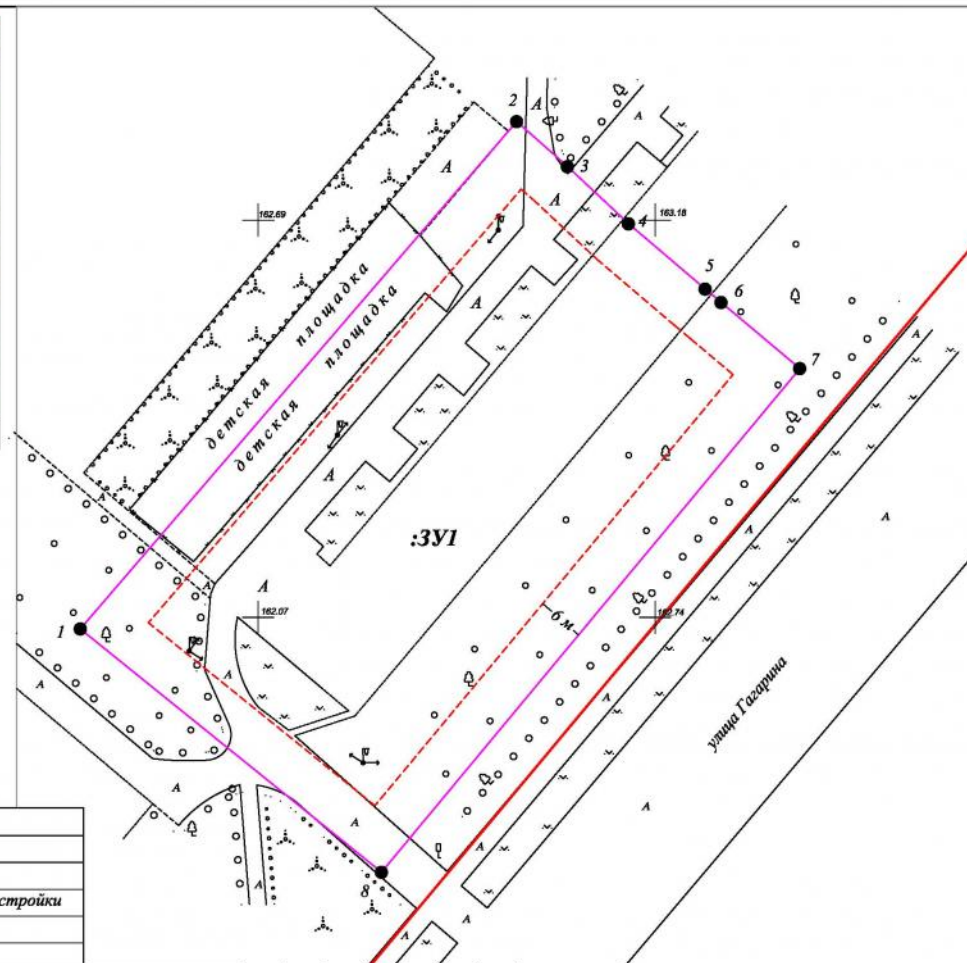


Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка

№ квартала	№ ЗУ	№ точки	Координаты		Площадь, м	Периметр, м
			X	Y		
90:22:010103	ЗУ I	1	4973598.50	5189177.63	4003	263,13
		2	4973662.44	5189232.65		
		3	4973656.75	5189239.06		
		4	4973649.55	5189246.76		
		5	4973641.33	5189256.42		
		6	4973639.64	5189258.43		
		7	4973631.30	5189268.35		
		8	4973567.82	5189215.60		
		1	4973598.50	5189177.63		

Условные обозначения:

:ЗУ I	Обозначение образуемого земельного участка
—	Красные линии
- - -	Линия отступа от красной линии в условиях сложившейся застройки
—	Граница образуемого земельного участка
↙	Точка поворота границ земельного участка



Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Дирек.					08.18
ГИП		Шахназаров	А.В.		08.18
Вед. инж.		Липей	А.И.		08.18

Проект межевания территории земельного участка, расположенного по улице Газарина, 26 в городе Симферополе Республики Крым

Чертеж межевания территории

Стадия	Лист	Листов
ПМ		

М 1:500

ООО "Кабинет"