

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ

ПЛАТИКА ДМИТРИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

ОГРНИП 318911200102615

295051, Республика Крым, г. Симферополь, пер. Тупой, 11, кв. 52

+7 (978) 02 004 94, e-mail: platika@ya.ru

**Проект межевания территории
земельного участка по улице Козлова/улица
Краснознаменная, 32/114 в городе
Симферополе, Республики Крым**

КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР



Д. В. ПЛАТИКА

2018 год

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
РАЗДЕЛ 1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ.....	5
ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МАСШТАБ 1:500	8
РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ОБОСНОВАНИЙ К ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	9
2.1 МЕТОДИКА РАСЧЕТА НОРМАТИВНОГО РАЗМЕРА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	9
2.2 УСТАНОВЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	10
2.3 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ СЕРВИТУТОВ.....	11
2.4 ЛИНИИ ОТСТУПА ОТ КРАСНЫХ ЛИНИЙ	11
2.5 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ	12
2.6 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	12
2.6.1 Особо охраняемые природные территории	12
2.6.2 Территории объектов культурного наследия	12
2.6.3 Зоны с особыми условиями использования территории	12
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ:	
- Разбивочный чертеж красных линий Масштаб 1:500.	
- Разбивочный чертеж земельных участков и границ публичных сервитутов Масштаб 1:1000.	
- Схема, отображающая границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территорий, местоположение существующих объектов капитального строительства, Масштаб 1:500.	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	
- Постановление Администрации г. Симферополя от 15.01.2018г. №114.	
- Правоустанавливающие документы на объект недвижимости.	
- Материалы технической инвентаризации.	

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проект межевания территории (определение местоположения границ образуемых земельных участков, занятых многоквартирными жилыми домами в границах муниципального образования городской округ Симферополь) (далее – Проект) разработан Индивидуальным предпринимателем Платика Дмитрием Владимировичем (далее – Исполнитель) в соответствии с контрактом №1134 от 21 декабря 2018 г. по заданию Ольшанского Ю. В. (далее – Заказчик).

Основанием для разработки Проекта является Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, Постановление Администрации города Симферополя от 15.01.2018г. №114 «О разрешении подготовки документации по межеванию территории земельного участка, расположенного по улице Козлова/улица Краснознаменная, 32/114, в городе Симферополе Республики Крым».

Проект разработан на основе технического задания, утвержденного Заказчиком.

1) Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 24.06.1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Постановление Правительства РФ от 09.06.2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
- СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;
- СП 131.13330.2012 «Строительная климатология». Актуализированная версия СНиП 23-01-99*;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

- Закон Республики Крым от 21.08.2014 № 54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым»;
- Закон Республики Крым от 16.01.2015 № 67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым»;
- Закон Республики Крым от 16.01.2015 № 68-ЗРК/2015 «О видах объектов регионального и местного значения, подлежащих отображению на схеме территориального планирования Республики Крым и в документах территориального планирования муниципальных образований Республики Крым»;
- Закон Республики Крым от 31.07.2014 № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым»;
- Закон Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым»;
- Закон Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым»;
- Постановление Администрации города Симферополя от 19 марта 2019 г. №1492 «Об утверждении Порядка подготовки, утверждения документации по планировке территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»;
- Иных действующих нормативов и технических регламентов.

Проект выполнен с использованием топографической подосновы М 1:500 в электронном виде с использованием ПО «АРГО».

РАЗДЕЛ 1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ

В соответствии с частью 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации в проекте межевания территории также должны быть указаны:

- 1) площадь образуемых и изменяемых земельных участков и их частей;
- 2) образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;
- 3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Виды разрешенного использования, принятые в данном проекте, приведены в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 № 33995).

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, представлены в таблице 1.1, координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков представлены в таблице 1.2.

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, а также резервирование и изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд проектом не предусмотрено.

Таблица 1.1

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка	Адрес / описание местоположения	Площадь земельного участка, кв. м	Разрешенное использование земельного участка*	Категория земель	Образование земельных участков
1	2	3	4		5
Образуемые земельные участки (ЗУ)					
:ЗУ1	улица Козлова/улица Краснознаменная, 32/114	1100	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)*	Земли населенных пунктов	Образование земельных участков из земель муниципальной собственности: кадастровый квартал 90:22:010303 (статья 11.3 Земельного кодекса РФ)**

Примечания:

* в соответствии со ст. 43 п. 5.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, виды разрешенного использования образуемых земельных участков указываются только в случае подготовки проекта межевания территории в составе подготовки проекта планировки территории.

Вместе с тем, в соответствии с п. 4 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

** образование земельного участка предусмотрено, в т.ч. с учетом положений ст. 2 Закона Республики Крым от 31.07.2014 N 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым».

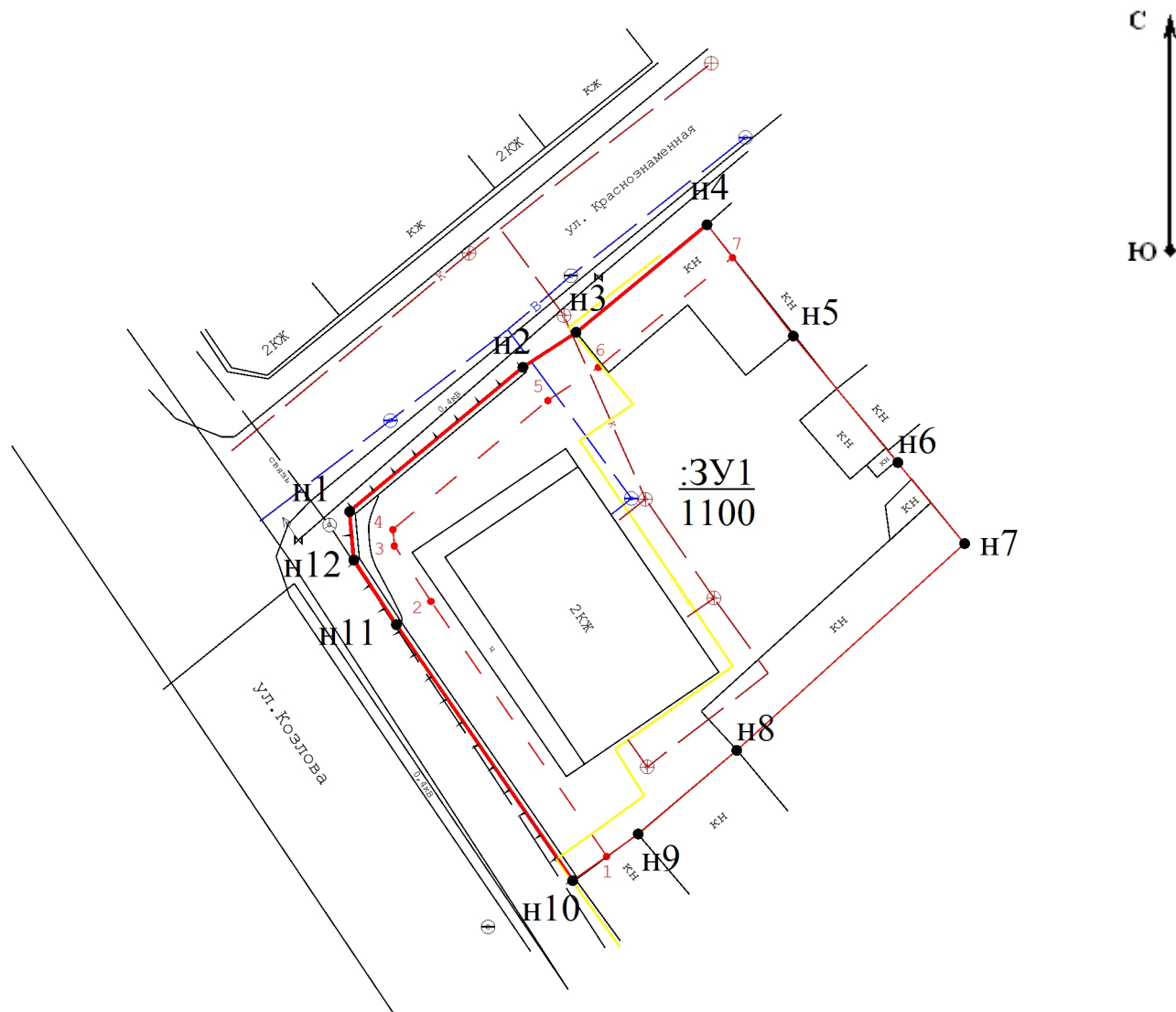
Таблица 1.2

Каталог образуемых земельных участков

№ точки	X (м.)	Y (м.)
1	2	3
Условный номер	:ЗУ1	
Площадь полигона, (кв.м):	1100	
н1	4 970 056,38	5 189 473,74
н2	4 970 066,79	5 189 486,25
н3	4 970 069,32	5 189 490,09
н4	4 970 077,08	5 189 499,54
н5	4 970 069,05	5 189 505,77
н6	4 970 059,92	5 189 513,32
н7	4 970 054,07	5 189 518,14
н8	4 970 039,15	5 189 501,69
н9	4 970 033,11	5 189 494,57
н10	4 970 029,75	5 189 489,84
н11	4 970 048,22	5 189 477,11
н12	4 970 052,88	5 189 474,04
н1	4 970 056,38	5 189 473,74

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Чертеж межевания территории



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

- - Красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с целью разработку ПМТ
- - - 1 - - - - Линия отступа от красных линий
- n7 - Граница и территория образуемого земельного участка с указанием поворотных точек
- :3У1 - Условный номер образуемого земельного участка
- 1100 - Площадь образуемого земельного участка, м²

Кадастровый инженер

(подпись)

Платика Д.В.

(расшифровка подписи)

« ____ » ____ 20 ____ г.
(дата)

М.П.

РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ОБОСНОВАНИЙ К ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1 МЕТОДИКА РАСЧЕТА НОРМАТИВНОГО РАЗМЕРА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Согласно СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» (утверждены приказом Минземстроя РФ от 26 августа 1998 г. № 59), 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 1.1:

$$S_{\text{норм.к}} = S_{\text{к}} \times U_{\text{з.д}} \quad (1.1)$$

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.

Удельный показатель земельной доли выбирается на 1 м² общей площади жилых помещений в доме в зависимости от типа, времени и этажности постройки (таблица 2.1).

Таблица 2.1

Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1 м² общей площади жилых помещений для зданий разной этажности

Строительные нормы	Этажность															
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	<2 2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1957 г. СН 41-58	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1967 г. СНиП II-K.2-62	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04	-	-	-	-	-	-	-	-
1975 г. СНиП II-60-75	2,30	1,80	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,94	-	-	-	-	-	-	-
ВСН 2-85	-	1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	-
1994 г. МГСН-1.01-94	3,57 – 1,61	1,85 – 1,43	1,33	1,31	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	-
СНиП 2.07.01-89*	Не менее 0,92															

Исходя из вышеизложенного, для каждого дома на проектируемой территории была вычислена нормативная площадь земельного участка, в соответствии с которой, с учетом

сложившихся планировочных ограничений, был запроектирован отдельный образуемый земельный участок (таблица 2.2).

Таблица 2.2

Расчет нормативного размера земельного участка

Адрес объекта	Количество этажей	$S_{\text{жил}} (\text{м}^2)$	$У_{\text{зд}}$	Нормативная $S_{\text{норм.к}} (\text{м}^2)$	Фактическая $S_{\text{факт.}} (\text{м}^2)$
1	2	3	4	5	6
улица Козлова/улица Краснознаменная, 32/114	2	274,8	2,84	780,4	1100

Границы передаваемого земельного участка в кондоминиуме устанавливаются по фактически существующим границам, который, в свою очередь, превышает нормативный. Границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием объектов искусственного происхождения (забор, угол здания). На основании вышеизложенного образован участок для эксплуатации многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ул. Козлова/ул. Краснознаменная, 32/114.

2.2 УСТАНОВЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003 г.), а также в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов по землеустройству, действующих на территории Российской Федерации.

Порядок установления границ на местности предполагает выполнение следующих видов работ:

- 1) полевое обследование и оценка состояния пунктов опорной межевой сети – опорных межевых знаков;
- 2) составление технического проекта (задания) межевания земель;
- 3) уведомление собственников, владельцев и пользователей смежных земельных участков о производстве работ;
- 4) согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями смежных земельных участков;
- 5) сдача пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
- 6) определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;
- 7) определение площади земельных участков;
- 8) составление чертежа границ земельных участков;
- 9) контроль и приемка результатов межевания производителем работ, государственный контроль над установлением и сохранностью межевых знаков, формирование межевых дел;
- 10) утверждение межевых дел в установленном порядке;
- 11) осуществление постановки границ земельного участка на государственный кадастровый учет.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнять в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ. Границы земельных участков устанавливаются одновременно с выносом красных линий.

2.3 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ СЕРВИТУТОВ

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

Проектом не предлагается установление публичных сервитутов.

2.4 ЛИНИИ ОТСТУПА ОТ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Симферополь республики Крым, утвержденными решением городского совета от 28 июля 2016 г. № 843, в местах сложившейся застройки, жилые здания с квартирами в первых этажах рекомендуется размещать с отступом от красных линий:

на магистральных улицах - не менее 6 м;

на прочих улицах - не менее 3 м.

Настоящим проектом предусмотрена корректировка красных линий и линий застройки ул. Козлова и ул. Краснознаменная, по существующей застройке. По проекту линия отступа от красных линий принята в 3 метрах от красных линий. Каталог координат поворотных точек проектных линий отступа от красных линий приведен в таблице 2.3.

Таблица 2.3

Поворотные точки линий отступа от красных линий

№ точки	X (м)	Y (м)
1	2	3
1	4 970 031,49	5 189 492,29
2	4 970 049,90	5 189 479,60
3	4 970 053,90	5 189 476,96
4	4 970 055,07	5 189 476,86
5	4 970 064,39	5 189 488,05
6	4 970 066,79	5 189 491,70
7	4 970 074,71	5 189 501,38

2.5 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

На территории проектирования, согласно территориальному зонированию города, утвержденному решением 42-й сессии Симферопольского городского совета 1-го созыва от 28.04.2016 № 733 «Об утверждении временных Правил землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым» действует градостроительный регламент, соответствующей территориальной зоной: Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2).

2.6 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**2.6.1 Особо охраняемые природные территории**

Особо охраняемый природные территории в пределах территории проектирования отсутствуют.

2.6.2 Территории объектов культурного наследия

Объекты культурного наследия и их территории в пределах территории проектирования отсутствуют.

2.6.3 Зоны с особыми условиями использования территории

Основным мероприятием по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки в условиях градостроительного развития территории, является установление зон с особыми условиями использования территорий. На проектируемой территории расположены охранные зоны объектов электросетевого хозяйства, охранные зоны систем газоснабжения, охранные зоны систем водоснабжения.

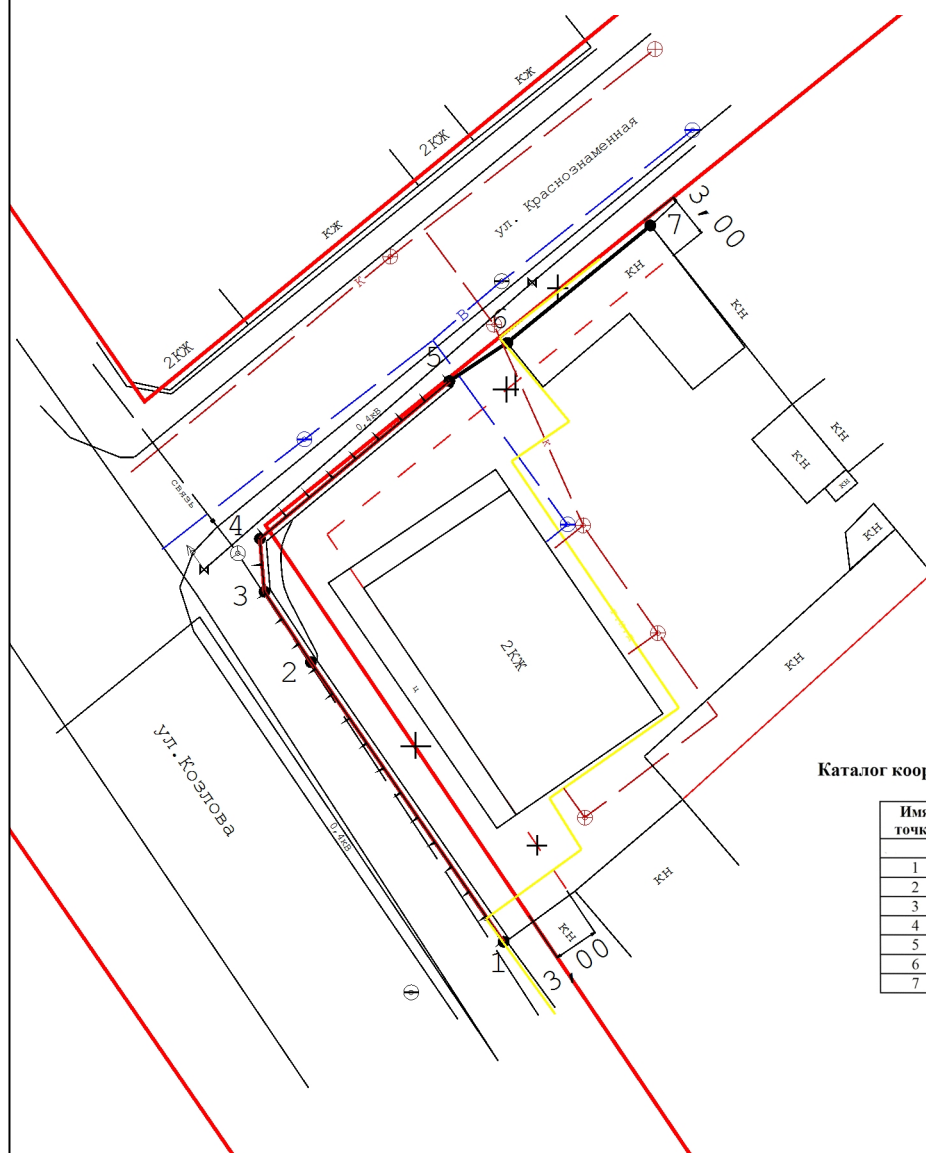
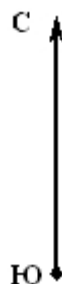
Перечень нормативно-правовых актов, в соответствии с которыми регламентируются размеры, режимы использования зон с особыми условиями использования территорий:

- Водный кодекс Российской Федерации;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160;

- Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578;
- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Правила охраны газораспределительных сетей, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Разбивочный чертеж красных линий



Масштаб 1:500

Каталог координат точек перелома красных линий

Имя точки	X, м	Y, м
1	4 970 029,75	5 189 489,84
2	4 970 048,22	5 189 477,11
3	4 970 052,88	5 189 474,04
4	4 970 056,38	5 189 473,74
5	4 970 066,80	5 189 486,26
6	4 970 069,32	5 189 490,09
7	4 970 077,08	5 189 499,54

Условные обозначения:

————— - Действующие и ранее разработанные красные линии

----- - Действующие линии застройки и линии отступа

~~—————~~ - Отменяемые действующие красные линии

~~-----~~ - Отменяемые линии застройки (линии отступа)

————— - Планируемые красные линии

● - Точки перелома красных линий

Кадастровый инженер

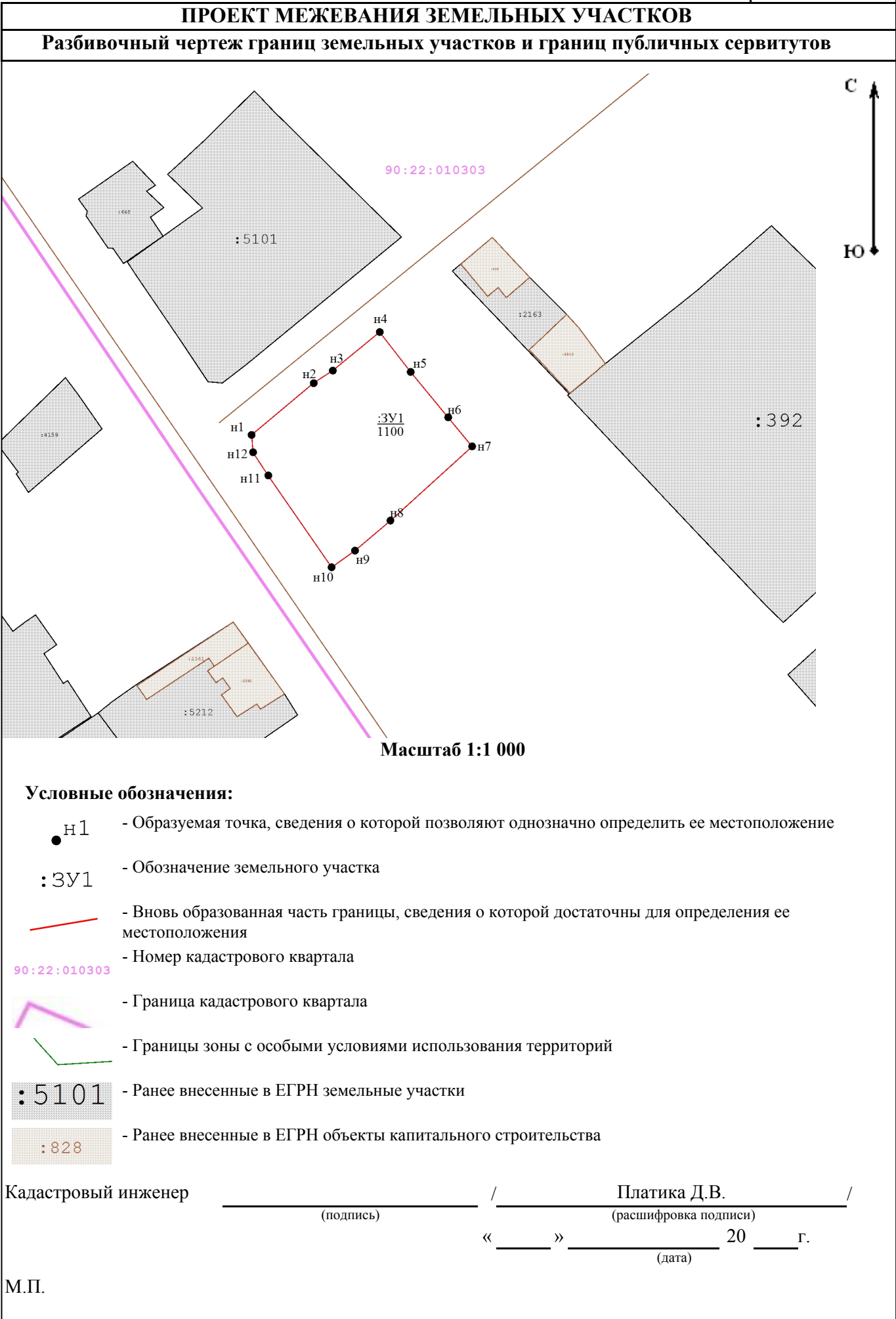
(подпись)

Платика Д.В.

(расшифровка подписи)

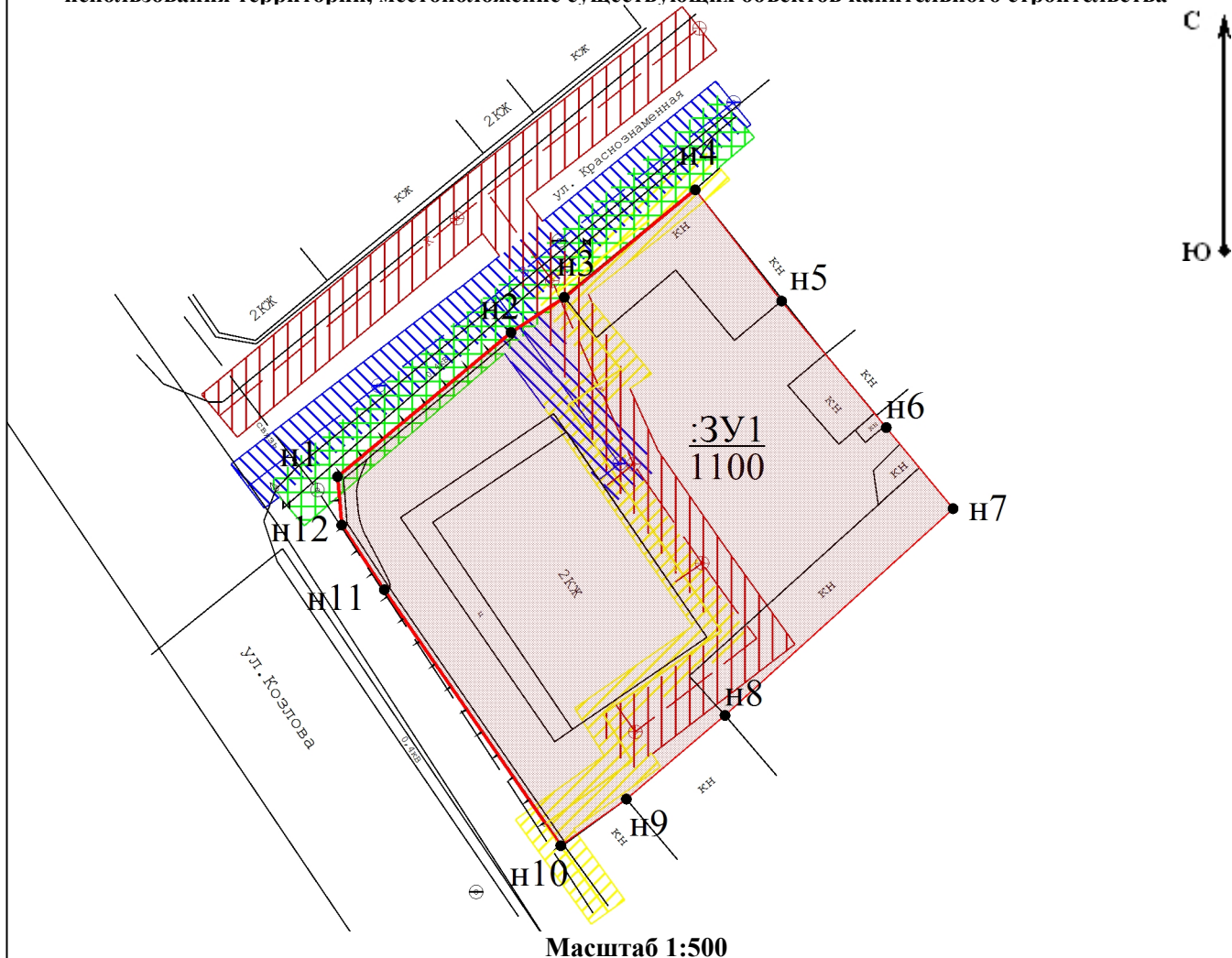
« ____ » ____ 20 ____ г.
(дата)

М.П.

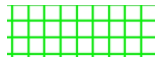
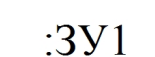
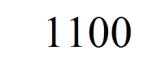


ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Схема, отображающая границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территорий, местоположение существующих объектов капитального строительства



Условные обозначения:

-  - Красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с целью разработку ПМТ
-  - Охранная зона электрических сетей
-  - Охранная зона газопроводов и систем газоснабжения
-  - Охранная зона водопровода
-  - Охранная зоны канализации
-  **н1** - Граница и территория образуемого земельного участка с указанием поворотных точек
-  **:3У1** - Условный номер образуемого земельного участка
-  **1100** - Площадь образуемого земельного участка, м2

Кадастровый инженер

_____ /

(подпись)

Платика Д.В.

(расшифровка подписи)

« _____ » _____ 20 ____ г.
(дата)

М.П.