

РЕСПУБЛИКА КРЫМ
ООО «АЛЬМЕНДА»

Утверждено:

От _____ № _____

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ограниченной ул. Гоголя, ул. Жуковского,
ул. Луначарского, ул. Желябова
(в отношении ул. Гоголя/ул. Желябова, 28/26 лит.В)
В городе Симферополе Республики Крым

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ограниченной ул. Гоголя, ул. Жуковского,
ул. Луначарского, ул. Желябова
(в отношении ул. Гоголя/ул. Желябова, 28/26 лит.В)
В городе Симферополе Республики Крым

Директор

Юрченко И.С.

г. Симферополь 2021

г. Симферополь 2021

РЕСПУБЛИКА КРЫМ
ООО «АЛЬМЕНДА»

Текстовая часть (пояснительная записка)	Стр.
1. Общая часть	4
2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом	7
3. Основные показатели по проекту межевания	10
Чертеж межевания территории	11
II Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
Чертеж границ территории	14
Постановление	17

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ограниченной ул. Гоголя, ул. Жуковского,
ул. Луначарского, ул. Желябова
(в отношении ул. Гоголя/ул. Желябова, 28/26 лит.В)
В городе Симферополе Республики Крым

Заказчик: Плохих Г.А.

Подрядчик: ООО «АЛЬМЕНДА»

Директор



Юрченко П.С.

г. Симферополь 2021

82

Содержание

Проект межевания территории, ограниченной ул. Гоголя, ул. Жуковского, ул. ...

I Основная часть проекта межевания

Текстовая часть (пояснительная записка)	Стр.
1. Общая часть	4
2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом	7
3. Основные показатели по проекту межевания	10
Чертеж межевания территории	11
II Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории	14
Постановление Администрации города Симферополь	17

регистрации недвижимости;

3. Земельный кодекс Российской Федерации № 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 объектов культурного наследия»;

8. «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 42-01-49», утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820.

9. «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 № 471/2-01.

10. СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03 «Санитарно-эпидемиологические требования к классификации предприятий, сооружений и иных объектов», утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.06.2003 № 74.

11. «Региональные нормативы градостроительного проектирования

Республика Крым, г. Симферополь, в районе
Молодежный проезд/ ул. Гончарова, 1/2

Изм.	Кол.	Лист	№Док.	Под	Дат
Директор		Юрченко П.С.			

Проект межевания территории
(пояснительная записка)

Стади	Лист	Листов
	4	
ООО «Альменда»		

1. Общая часть

Проект межевания территории, ограниченной ул. Гоголя, ул. Жуковского, ул. Луначарского, ул. Желябова (в отношении ул. Гоголя/ул. Желябова, 28/26 лит.В) в городе Симферополе разработан в виде отдельного документа на основании постановления Администрации города Симферополя № 6607 от 20.10.2021 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. «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.
9. «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.
10. 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.
11. «Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым» в действующей редакции.

ПМТ

Лист

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

4

12. Правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.

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

14. Кадастровый план территории квартала 90:22:010224.

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

16. 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».

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

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

19. 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.	Кол.у	Лист	№ док	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.
2. 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.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнять в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

Изм.	Кол.у	Лист	Подок	Подп.	Дата

ПМТ

Лист

2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом

Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 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.

Республики Крым в границах кадастрового квартала 90:22:010107 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-2» - зоны застройки малоэтажными многоквартирными, блокированными жилыми домами.

Вид разрешенного использования – малоэтажная многоквартирная жилищная застройка (код 2.1.1)

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.

Параметры проектируемого земельного участка

Расчет нормативной площади земельного участка под 2-х этажный многоквартирный дом.

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

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

$S_{\text{к}} = 234,4$ (общая площадь жилых помещений по материалам предоставленным заказчиком работ)

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

$$S_{\text{нормк}} = 234,4 \times 1,5 = 351,6$$

Так как многоквартирный дом расположен в границах существующего квартала и ограничен сложившейся архитектурной застройкой, границы земельного участка многоквартирного жилого дома ул. Гоголя/ул. Желябова. 28/26 лит.В в городе Симферополе, были сформированы согласно существующей застройки. На проектируемом участке не будут возводиться новые капитальные строения.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта проектирования публичные сервитуты не установлены.

ПМТ

Лист

7

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".

Охранные зоны вдоль линий электропередач установлены согласно Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160.

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	:ЗУ1(1)Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
№	X	Y
1	4 971 319,697	5 189 026,144
2	4 971 317,583	5 189 028,520
3	4 971 314,990	5 189 025,710
4	4 971 303,020	5 189 015,330
5	4 971 302,000	5 189 015,110
6	4 971 298,660	5 189 018,630
7	4 971 286,545	5 189 007,187
8	4 971 291,076	5 189 002,173
9	4 971 292,506	5 188 999,683
10	4 971 299,670	5 188 992,188
11	4 971 301,723	5 188 992,111
12	4 971 304,497	5 188 993,194
13	4 971 312,303	5 189 000,219
14	4 971 307,330	5 189 005,770
15	4 971 313,590	5 189 011,370
16	4 971 308,690	5 189 017,020
17	4 971 313,550	5 189 021,340
1	4 971 319,697	5 189 026,144

ПМТ

Лист

Обозначение характерных точек границы	:ЗУ1(2)Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	4 971 312,476	5 188 979,319
2	4 971 317,899	5 188 984,383
3	4 971 315,889	5 188 986,536
4	4 971 310,465	5 188 981,472
1	4 971 312,476	5 188 979,319

Информация о границах территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания, перечень координат характерных точек

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
№	X	Y
1	4 971 312,351	5 188 974,427
2	4 971 343,735	5 189 001,089
3	4 971 318,105	5 189 029,351
4	4 971 302,901	5 189 015,503
5	4 971 301,817	5 189 015,303
6	4 971 298,452	5 189 018,948
7	4 971 286,347	5 189 007,266
8	4 971 290,931	5 189 001,948
9	4 971 292,399	5 188 999,545
10	4 971 299,365	5 188 992,287
11	4 971 301,562	5 188 988,095
12	4 971 303,787	5 188 986,723
13	4 971 307,569	5 188 982,031
14	4 971 306,432	5 188 981,029
1	4 971 312,351	5 188 974,427

Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата

ПМТ

Лист

3. Основные показатели по проекту межевания

Проектируемый объект расположен на территории города Симферополь, Республики Крым в границах кадастрового квартала 90:22:010107 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. Гоголя/ул. Желябова, 28/26 лит.В	Земли населенных пунктов	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	484

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

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.

4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Образование земельных участков которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд не предусмотрено.

Изм.	Кол.у	Лист	Подп.	Дата

ПМТ

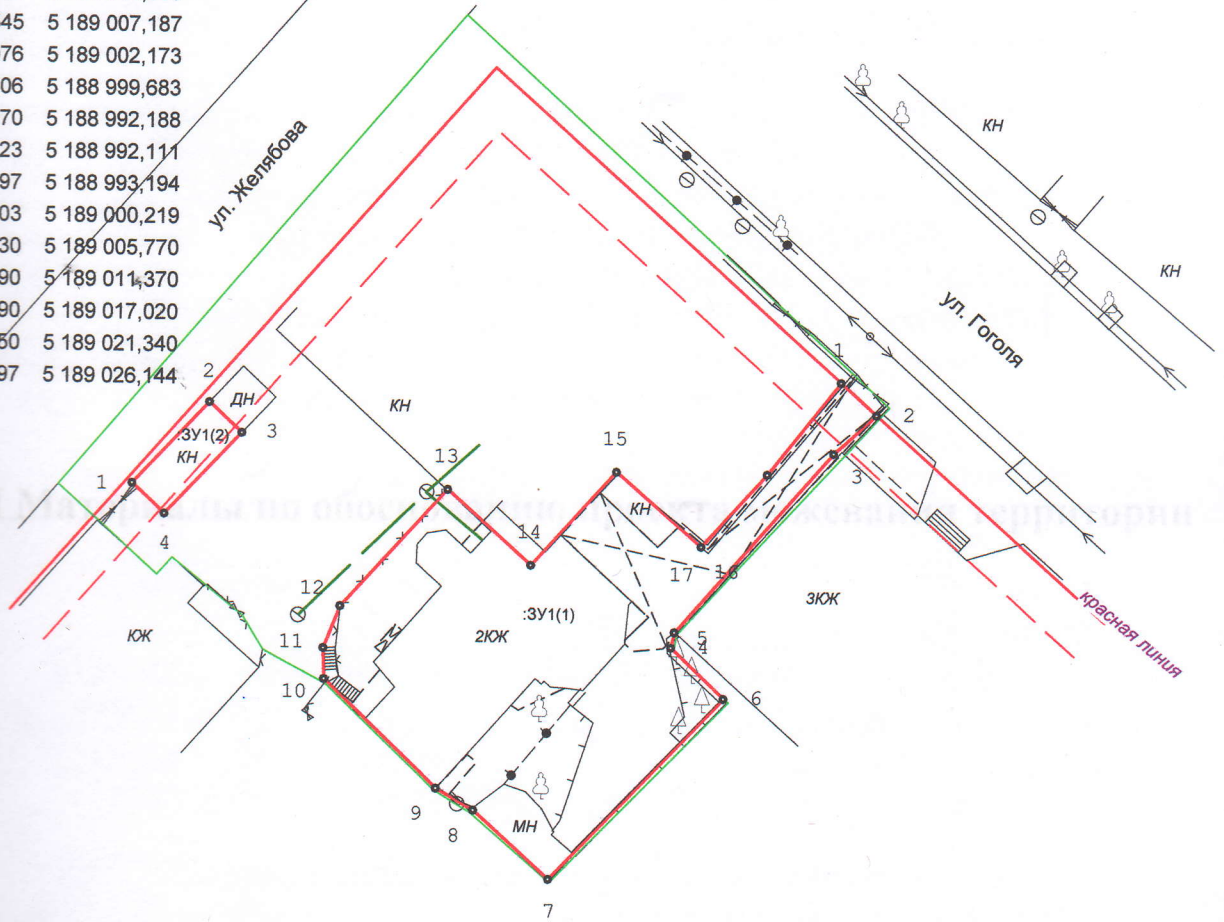
Лист

10

Чертеж межевания территории

координаты земельного участка

:ЗУ1(1)			:ЗУ1(2)		
№	X	Y	№	X	Y
1	4 971 319,697	5 189 026,144	1	4 971 312,476	5 188 979,319
2	4 971 317,583	5 189 028,520	2	4 971 317,899	5 188 984,383
3	4 971 314,990	5 189 025,710	3	4 971 315,889	5 188 986,536
4	4 971 303,020	5 189 015,330	4	4 971 310,465	5 188 981,472
5	4 971 302,000	5 189 015,110	1	4 971 312,476	5 188 979,319
6	4 971 298,660	5 189 018,630			
7	4 971 286,545	5 189 007,187			
8	4 971 291,076	5 189 002,173			
9	4 971 292,506	5 188 999,683			
10	4 971 299,670	5 188 992,188			
11	4 971 301,723	5 188 992,111			
12	4 971 304,497	5 188 993,194			
13	4 971 312,303	5 189 000,219			
14	4 971 307,330	5 189 005,770			
15	4 971 313,590	5 189 011,370			
16	4 971 308,690	5 189 017,020			
17	4 971 313,560	5 189 021,340			
1	4 971 319,697	5 189 026,144			



Условные обозначения:

- - проектируемая граница земельного участка
- - - - линия отступа от красной линии в условиях сложившейся застройки
- - граница проекта межевания территории

Площадь земельного участка 484 кв.м

Должность	ФИО	Подпись	Дата	ПМТ			
Директор	Юрченко П.С.		01.12.21	Республика Крым, г.Симферополь, ул. Гоголя/ул.Желябова, 28/26 лит.В			
				Чертеж межевания территории	Масштаб	Лист	Листов
					M 1:500		
				ООО "Альменда"	г.Симферополь,		

