



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГЕОАЛЪЯНС»**

ИНН 9109023860 КПП 910901001 ОГРН 1199112019072
297513, Республика Крым, Симферопольский р-н, пгт. Гвардейское, ул. Ленина 22
Тел: +79787952596 Email: 9109023860@mail.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**Республика Крым, г. Симферополь,
ул. Кржижановского, 26**

Шифр: 0453/2022 ПМТ-УЧ

**Проект межевания территории
Том 1. Утверждаемая часть**

Директор

Комшу К.Т.



**Симферополь
2022**

Содержание

Текстовая часть.....	3
Введение.....	3
1. Перечень и сведения об учтенных земельных участках, в том числе сформированных до и после 21.03.2014 г.....	3
2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.....	3
3. Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков, которые будут отнесены к имуществу общего пользования.....	4
4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.....	4
5. Сведения о границах территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания.....	4
6. Сведения о красных линиях муниципального образования городской округ Симферополь.....	5
Графическая часть	6
1. Ведомость чертежей.....	6
2. Чертёж территории межевания.....	7

Текстовая часть**Введение**

Проект межевания подготовлен с целью образования земельного участка из земель муниципальной собственности под многоквартирным домом, в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры, и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства, а также с целью проектирования красной линии.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенному земельному участку, расположенному в границах элементов планировочной структуры.

1. Перечень и сведения об учтенных земельных участках, в том числе сформированных до и после 21.03.2014 г.

Земельные участки, сформированные до 21.03.2014 г. и учтенные в Едином государственном реестре недвижимости, отсутствуют в пределах территории проектирования.

Земельные участки, сформированные после 21.03.2014 г. и учтенные в Едином государственном реестре недвижимости, отсутствуют в пределах территории проектирования.

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка	Возможный способ образования
1	2	3	4
Образуемые земельные участки, которые будут отнесены к имуществу общего пользования			
:ЗУ1	2 922	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	Образование земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности (ст. 11.3 ЗК РФ)

Проектом межевания образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, не предусмотрено.

3. Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков, которые будут отнесены к имуществу общего пользования

- Земельный участок :ЗУ1; Площадь объекта: 2 922 м²; Местоположение:

Республика Крым, г. Симферополь, ул. Кржижановского, 26:

Имя точки	X, м	Y, м	Угол поворота	S, м
:ЗУ1				
н1	4 978 042,74	5 183 954,50	182° 47,2'	25,37
н2	4 978 057,99	5 183 974,77	181° 4,4'	0,58
н3	4 978 058,33	5 183 975,24	268° 2,4'	72,70
н4	4 978 000,92	5 184 019,84	202° 15,7'	1,33
н5	4 977 999,64	5 184 020,20	202° 31,8'	1,92
н6	4 977 997,74	5 184 019,96	201° 11,1'	2,06
н7	4 977 995,92	5 184 018,99	203° 18,2'	22,81
н8	4 977 981,70	5 184 001,16	193° 39,8'	14,32
н9	4 977 975,67	5 183 988,17	275° 54,9'	3,29
н10	4 977 978,78	5 183 987,10	161° 11,1'	44,18
н11	4 978 013,69	5 183 960,02	267° 12,0'	2,67
н12	4 978 015,43	5 183 962,05	93° 15,2'	23,04
н13	4 978 033,75	5 183 948,07	183° 12,3'	2,82
н14	4 978 036,08	5 183 946,49	264° 24,0'	10,42
н1	4 978 042,74	5 183 954,50	182° 47,2'	

4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Проектом межевания образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд, не предусмотрено.

5. Сведения о границах территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания

Ведомость координат поворотных точек границ проектируемой территории:

Имя точки	X, м	Y, м
Проектируемая территория		
1	4 977 980,83	5 183 999,96

Имя точки	X, м	Y, м
7	4 978 059,07	5 183 975,29
8	4 978 001,15	5 184 020,30

2	4 977 975,04	5 183 987,76	9	4 977 999,68	5 184 020,71
3	4 977 978,36	5 183 986,37	10	4 977 997,58	5 184 020,45
4	4 978 013,82	5 183 958,89	11	4 977 995,59	5 184 019,38
5	4 978 015,68	5 183 960,92	12	4 977 981,25	5 184 001,39
6	4 978 036,22	5 183 945,36	1	4 977 980,83	5 183 999,96

6. Сведения о красных линиях муниципального образования городской округ Симферополь

В отношении проектируемой территории не установлены красные линии. Проектом межевания предусмотрено проектирование красной линии.

Ведомость координат поворотных точек границ красной линии:

Имя точки	X, м	Y, м
Красная линия		
1	4 977 760,75	5 184 028,47
2	4 977 784,03	5 184 010,85
3	4 977 851,37	5 183 959,00
4	4 977 895,14	5 183 925,15
5	4 977 894,88	5 183 924,36
6	4 977 898,55	5 183 921,69
7	4 977 999,13	5 183 842,82
8	4 978 040,33	5 183 895,97

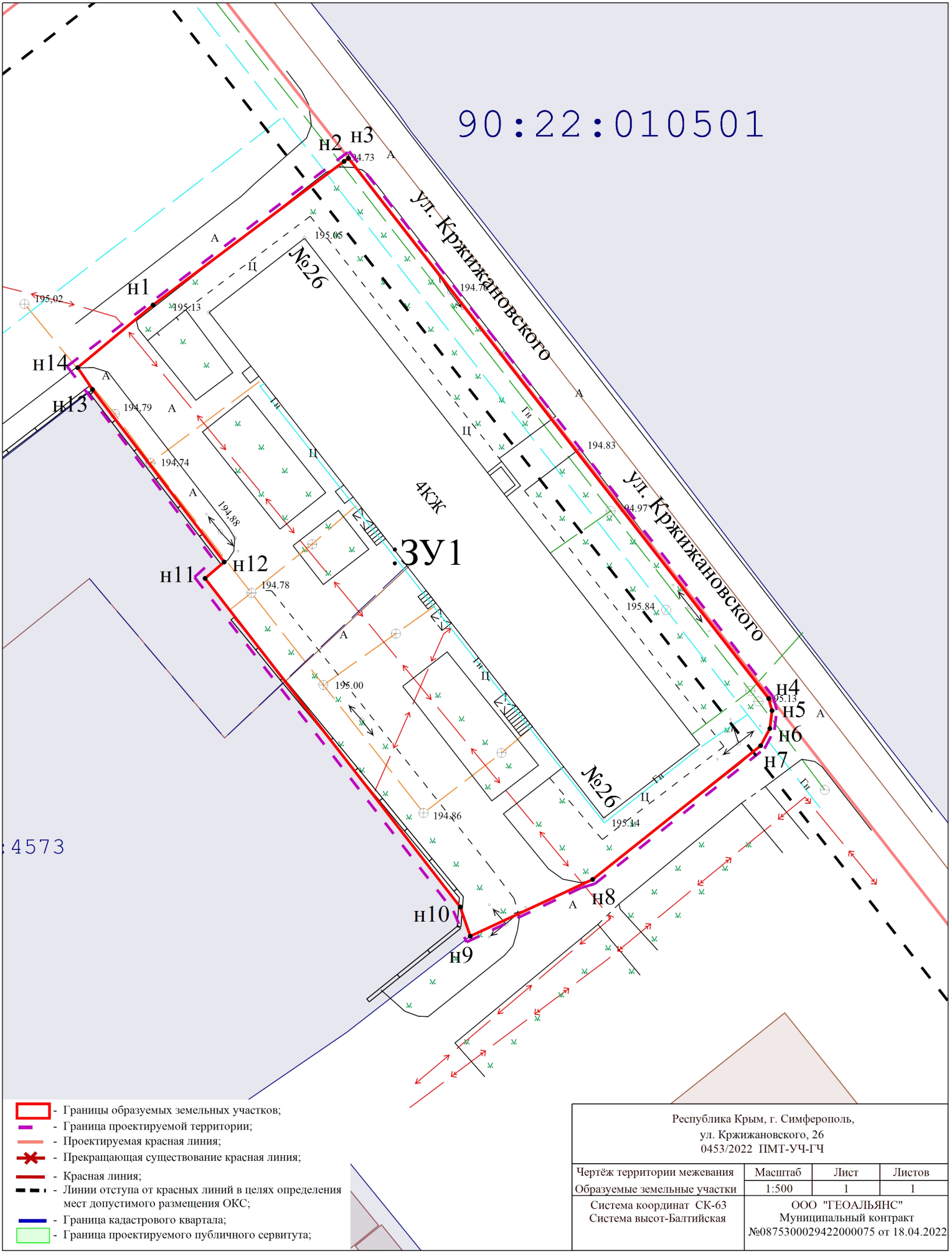
Имя точки	X, м	Y, м
9	4 978 083,13	5 183 950,69
10	4 978 082,26	5 183 956,55
11	4 977 869,46	5 184 122,85
12	4 977 851,95	5 184 136,44
13	4 977 848,47	5 184 137,13
14	4 977 844,64	5 184 136,27
15	4 977 806,33	5 184 087,03
16	4 977 799,66	5 184 078,55
1	4 977 760,75	5 184 028,47

Графическая часть

1. Ведомость чертежей

№ листа	Наименование	Масштаб
2	Чертёж территории межевания. Образуемые земельные участки.	1:500

90:22:010501



- Границы образуемых земельных участков;
- Граница проектируемой территории;
- Проектируемая красная линия;
- ✕ - Прекращающая существование красная линия;
- Красная линия;
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения ОКС;
- Граница кадастрового квартала;
- Граница проектируемого публичного сервитута;

Республика Крым, г. Симферополь, ул. Кржижановского, 26 0453/2022 ПМТ-УЧ-ГЧ			
Чертёж территории межевания Образуемые земельные участки	Масштаб 1:500	Лист 1	Листов 1
Система координат СК-63 Система высот-Балтийская	ООО "ГЕОАЛЪЯНС" Муниципальный контракт №0875300029422000075 от 18.04.2022		



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГЕОАЛЪЯНС»**

ИНН 9109023860 КПП 910901001 ОГРН 1199112019072
297513, Республика Крым, Симферопольский р-н, пгт. Гвардейское, ул. Ленина 22
Тел: +79787952596 Email: 9109023860@mail.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**Республика Крым, г. Симферополь,
ул. Кржижановского, 26**

Шифр: 0453/2022 ПМТ-МО

**Проект межевания территории
Том 2. Материалы по обоснованию**

Директор

Комшу К.Т.



**Симферополь
2022**

Содержание

	Текстовая часть	3
1.	Введения.....	3
2.	Общая характеристика территории межевания.....	6
3.	Нормативные размеры проектируемых земельных участков.....	6
4.	Публичные сервитуты	7
5.	Объекты культурного наследия.....	7
6.	Особо охраняемые природные территории.....	7
7.	Объекты капитального строительства.....	7
8.	Обоснование принятых проектных решений.....	7
	Графическая часть.....	9
1.	Ведомость чертежей.....	9
2.	Чертеж межевания территории.....	10

Текстовая часть

1. Введение

Проект межевания территории разработан в виде отдельного документа в соответствии с Муниципальным контрактом от №0875300029422000075 от 18.04.2022, и техническим заданием. Проект межевания подготовлен с целью образования земельного участка под многоквартирным домом, в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры, и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства, а также с целью проектирования красной линии.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенному земельному участку, расположенному в границах элементов планировочной структуры.

Размер земельного участка в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил.

Проект межевания состоит из текстовой и графической части. Проекты межевания территорий являются основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков и формирования объектов недвижимости.

При разработке проекта межевания использовалась следующая нормативно правовая основа:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25 октября 2001 года в редакции, вступивший в силу с 01.03.2015;
- Федеральный закон № 218-ФЗ от 13 июля 2015 г. «О государственной регистрации недвижимости;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 26.09.1997 № 1223 (ред. от 21.08.2000) «Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах».
- Приказ Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении

классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

- Приказ Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания.."

- Закон Республики Крым от 15.01.2015 №66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений»;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171;

- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 49-й сессии Симферопольского городского совета Республики Крым от 28.07.2016 № 843;

- Постановление №7190 от 23.11.2021 "О внесении изменений в постановление Администрации города Симферополя Республики Крым от 19.03.2019 № 1492 «Об утверждении Порядка подготовки, утверждения документации по планировке территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»";

- Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым утвержденные постановлением № 361 от 30.04.2021 г. (далее также – ПЗЗ городского округа Симферополь) ;

- Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением 50-й сессии Симферопольского городского совета Республики Крым от 25.08.2016 № 888 (далее также – Генеральный план);

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым» в действующей редакции;

- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 г. N 1034/пр.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенным земельным участкам, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым земельным участкам, установленными в соответствии с федеральными законами и законами Республики Крым, техническими регламентами, сводами правил. Проект межевания территории выполнен на кадастровом плане территории в системе координат, используемой при ведении Единого государственного реестра недвижимости (далее также – ЕГРН).

Подготовка проекта межевания осуществляется с учетом проведенных ООО «ГЕОАЛЪЯНС» инженерных изысканий: инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-экологических, инженерно-гидрометеорологических.

Подготовка проекта межевания осуществляется в соответствии с:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25 октября 2001 года в редакции, вступивший в силу с 01.03.2015;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 49-й сессии Симферопольского городского совета Республики Крым от 28.07.2016 № 843;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым утвержденные постановлением № 361 от 30.04.2021 г.;
- Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением 50-й сессии Симферопольского городского совета Республики Крым от 25.08.2016 № 888;

- Иные нормативно-правовые документы.

Утверждение проекта межевания необходимо осуществлять в соответствии с порядком, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Общая характеристика территории межевания.

Проект межевания разработан в отношении территории, на которой расположен многоквартирный жилой дом.

Местоположение: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Кржижановского, 26;

Кадастровый квартал: 90:22:010501;

Территориальная зона: Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3);

Устанавливаемые виды разрешенного использования: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1).

В настоящий момент в границах проектируемой территории располагается многоквартирный жилой дом, общее количество этажей – 4, а также прилегающая домовая территория. В границах территории отсутствуют земельные участки, учтенные в Едином государственном реестре недвижимости.

3. Нормативные размеры проектируемых земельных участков

В соответствии с СП 30-101-98 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:

$$S_{\text{норм.к}} = S_{\text{к}} \cdot U_{\text{з.д.}},$$

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.

Нормативный размер земельного участка с условным номером :ЗУ1:

$$S_{\text{зд}} = 2\,817,6 \text{ кв. м.}, S_{\text{к}} = 1\,690,6 \text{ кв. м.};$$

где $S_{\text{зд}}$ – площадь здания (многоквартирного/жилого дома);

$$S_{\text{норм.к}} = 1\,690,6 \cdot 1,33 = 2\,248 \text{ кв. м.};$$

Показатель жилищной обеспеченности в настоящем проекте межевания принят 32,5 кв. м/чел. согласно Закону Республики Крым от 09.01.2017 № 352-ЗРК/2017 «О стратегии социально-экономического развития Республики Крым до 2030 года» и в

соответствии с МНГП городского округа Симферополь.

Учитывая тот факт, что настоящий проект межевания разрабатывается для территории сложившейся застройки, границы земельного участка для многоквартирного жилого дома определены в соответствии с фактическим использованием территории, с учетом включения в состав формируемого земельного участка территории под многоквартирным жилым домом, нежилыми зданиями и строениями, проездами, пешеходными дорожками, озелененной придомовой территорией, открытыми площадками.

4. Публичные сервитуты

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта проектирования публичные сервитуты не установлены. Проектом межевания территории предложения по установлению сервитутов не предусмотрено.

5. Объекты культурного наследия

В пределах границ проектируемого земельного участка под многоквартирными домами 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.

6. Особо охраняемые природные территории

В пределах проектируемых земельных участков особо охраняемые природные территории отсутствуют.

7. Объекты капитального строительства

В границах образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ1 расположены следующие объекты капитального строительства: 90:22:010501:1920 (многоквартирный дом).

8. Обоснование принятых проектных решений

Подготовка проекта межевания застроенной территории осуществляется в целях определения границ земельного участка, образуемого из земель муниципальной собственности, на котором расположен многоквартирный дом, а также с целью проектирования красной линии.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенному земельному участку, расположенному в границах элементов планировочной структуры.

Цель разработки проекта межевания территории не предполагает размещения новых объектов капитального строительства.

Размер образуемого земельного участка устанавливается с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанной территории.

Образуемый земельный участок сформирован в соответствии с существующей застройкой.

Итоговые общие сведения о территории межевания представлены в следующей таблице:

Основные технико-экономические показатели территории межевания

Наименование	Показатели (м ²)
Общая площадь территории межевания	3 056
Площадь образуемых земельных участков	2 922
Общая площадь территории объектов культурного наследия	-
Общая площадь особо охраняемых природных территорий	-
Общая площадь объектов культурного наследия	-

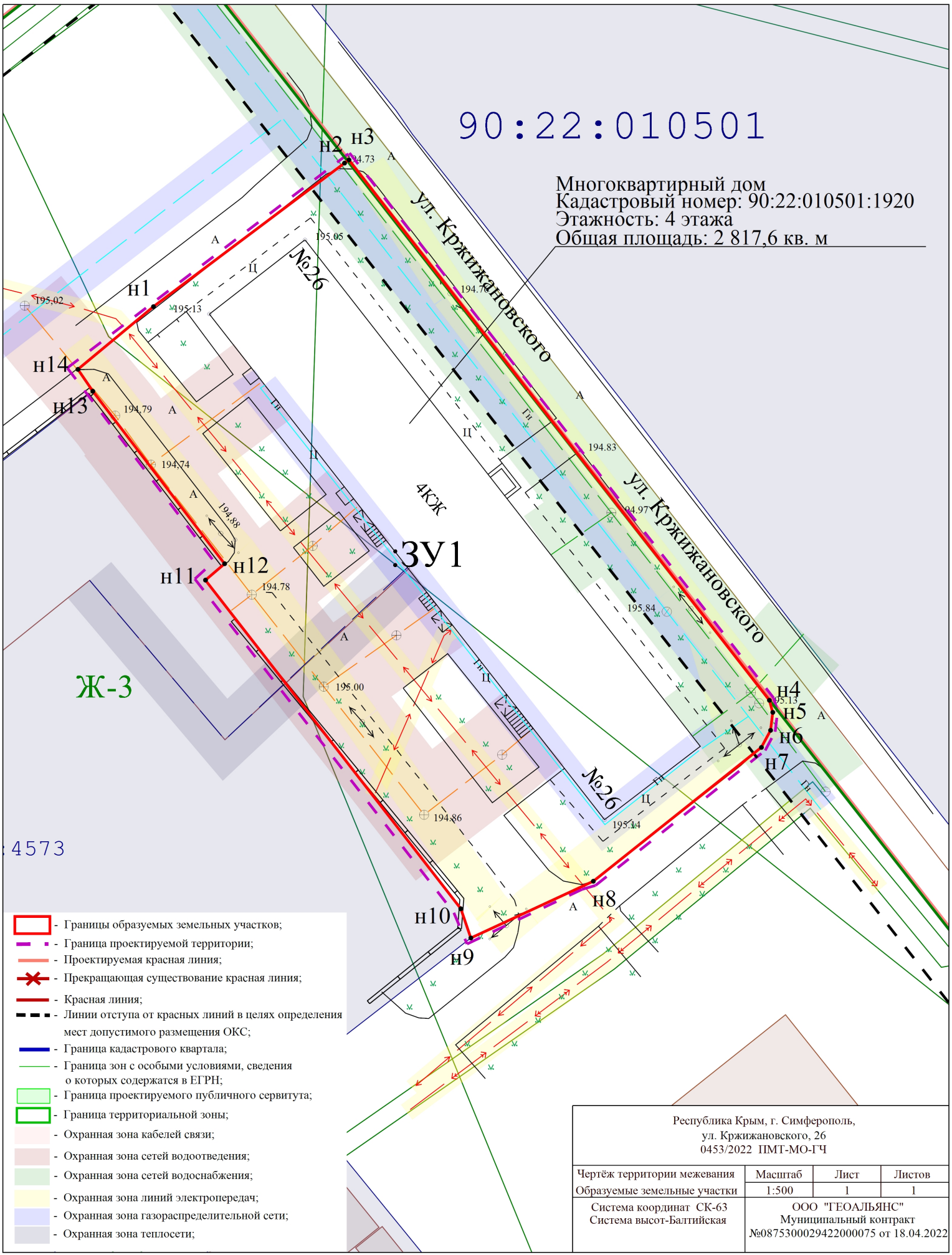
Графическая часть

1. Ведомость чертежей

№ листа	Наименование	Масштаб
2	Чертёж территории межевания.	1:500

90:22:010501

Многоквартирный дом
Кадастровый номер: 90:22:010501:1920
Этажность: 4 этажа
Общая площадь: 2 817,6 кв. м



- Границы образуемых земельных участков;
- Граница проектируемой территории;
- Проектируемая красная линия;
- Прекращающая существование красная линия;
- Красная линия;
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения ОКС;
- Граница кадастрового квартала;
- Граница зон с особыми условиями, сведения о которых содержатся в ЕГРН;
- Граница проектируемого публичного сервитута;
- Граница территориальной зоны;
- Охранная зона кабелей связи;
- Охранная зона сетей водоотведения;
- Охранная зона сетей водоснабжения;
- Охранная зона линий электропередач;
- Охранная зона газораспределительной сети;
- Охранная зона теплосети;

Республика Крым, г. Симферополь, ул. Кржижановского, 26 0453/2022 ПМТ-МО-ГЧ			
Чертёж территории межевания Образуемые земельные участки	Масштаб 1:500	Лист 1	Листов 1
Система координат СК-63 Система высот-Балтийская	ООО "ГЕОАЛЪЯНС" Муниципальный контракт №0875300029422000075 от 18.04.2022		