

**Проект межевания территории земельного участка, расположенного по улице
Шмидта, 8 в городе Симферополе Республики Крым**

СОДЕРЖАНИЕ

№пп	Наименование	Номера листов
1	Основная часть Текстовая часть	
1.1	Введение	3-4
1.2	Задачи проекта межевания	4
1.3	Анализ существующего положения	4-5
1.4	Проектное решение	5
1.5	Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов	6
1.6	Вывод	7
Чертежи		
1.7	Чертеж межевания территории	8
1.8	Топографическая съемка ЗУ	9
2	Материалы по обоснованию	10
2.1	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	11
2.2	Схема земельного участка на графической части ПЗЗ г. Симферополя	12
2.3	Согласование с ГУП РК «Крымэнерго»	13
2.4	Согласование с ГУП РК «Крымгазсети»	14
2.5	Согласование с ГУП РК «Вода Крыма»	14
3	Приложения	
3.1	Постановление № 3434 от 04.10.2017 г.	15-16
3.2	Техническое задание на разработку проекта межевания	17-20
3.3	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	21
3.4	Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения	22
3.5	Квалификационный аттестат кадастрового инженера	23
3.6	Выписка из реестра СРО	24
3.7	Протокол общего собрания собственников помещений № 6 от 30.06.2017 г.	25-26
3.8	Реестр регистрации собственников помещений многоквартирного дома (приложение № 1 к протоколу № 6 от 30.11.2017 г.)	27
3.9	Инвентарное дело на дом по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Шмидта, 8 (титульный лист и схематический план)	28-29
3.10	Паспорт председателя совета дома	30

1.1 Введение

Проект межевания территории земельного участка, расположенного по улице Шмидта, 8 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 28.03.2017г № 21/03-2017 с представителем жильцов многоквартирного дома по улице Шмидта, 8 в городе Симферополе Лихобабиным А.А., действующим на основании протокола от 30.11.2017г № 6;
 - Постановления администрации города Симферополя Республики Крым от 04.11.2017г № 3434 «О разрешении подготовки документации по межеванию территории земельного участка, расположенного по улице Шмидта, 8 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 1:500, выполненной ООО «Газводбуд» в 2019 году;
 - Инвентарного дела Симферопольского городского бюро технической инвентаризации № 100199 от 18.01.1956 г.;
 - Кадастрового плана территории кадастрового квартала 90:22:010218, выданного Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым « 21 » ноября 2017 г. № 90/ИСХ/2017-889880;
- Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком и собраны Подрядчиком на период до 12. 12. 2017 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»;

Проект межевания территории земельного участка, расположенного по улице Шмидта, 8 в городе Симферополе Республики Крым

- 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»;
- 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 Шмидта, 8 в городе Симферополе Республики Крым;

1.3 Анализ существующего положения

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в южной части кадастрового квартала 90:22:010218. Территория межевания расположена в территориальной зоне: Ж-2 - зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами.

Территория межевания с южной стороны ограничена застройкой между домами по ул. Шмидта, д.8 и ул. ул. Жильцовой, д.30, в восточной части ограничена четной стороной улицы Шмидта, с северной и западной стороны граничит с земельными участками с К№ 90:22:010218:4926, по адресу:

Республика Крым, г. Симферополь, ул Киевская, 51-52/ул Шмидта, 10а, (разрешенное использование: развлечения, природно-познавательный туризм, земельные участки (территории) общего пользования), с К№ 90:22:010218:98, по адресу: Республика Крым, г Симферополь, ул. Шмидта, 8в, (разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство). Граница смежных земельных участков установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Существующая жилая застройка в районе проектирования представлена многоквартирными жилыми домами и индивидуальной жилой застройкой. В границах территории проектирования располагается 2-х 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.

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 государственной

или муниципальной собственности, в соответствии со ст. 11.3 ЗК РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. От 25.12.2018 г.).

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

Разрешенное использование образуемого земельного участка- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1). В данном виде использования земельных участков разрешается:

- размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);
- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

Доступ к образуемому земельному участку обеспечен через земли общего пользования ул. Шмидта.

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 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.

$$839,9 \times 2,84 = 2385 \text{ кв.м}$$

Проект межевания территории земельного участка, расположенного по улице Шмидта, 8 в городе Симферополе Республики Крым

таблица 1

№ участка в проекте межевания	Адрес	Вид разрешенного использования	Общая площадь жилых помещений (S _ж) кв.м	Удельный показатель земельной доли	Нормативная площадь земельного участка	Площадь земельного участка по проекту межевания, кв.м
1	ул. Шмидта, д.8	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)	839,9	2.84	2385	4353

Граница образуемого земельного участка была установлена по границе смежных земельных участков: 90:22:010218:4926 (участок имеет уточненную площадь) и 90:22:010218:98 (участок имеет уточненную площадь), границе земель общего пользования (ул. Шмидта) и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации здания, с учетом доступа ко всем существующим и образуемому земельному участку.

Также границы были сформированы по забору земельного участка, существующего более 50 лет, в соответствии со схематическим планом инвентарного дела на дом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Шмидта, 8.

Проектом межевания территории земельного участка не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

1.6 Вывод

Кадастровые работы по образованию земельного участка расположенного по улице Шмидта, 8 в городе Симферополе Республики Крым выполнены 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 технического задания.

Материалы по обоснованию.

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".

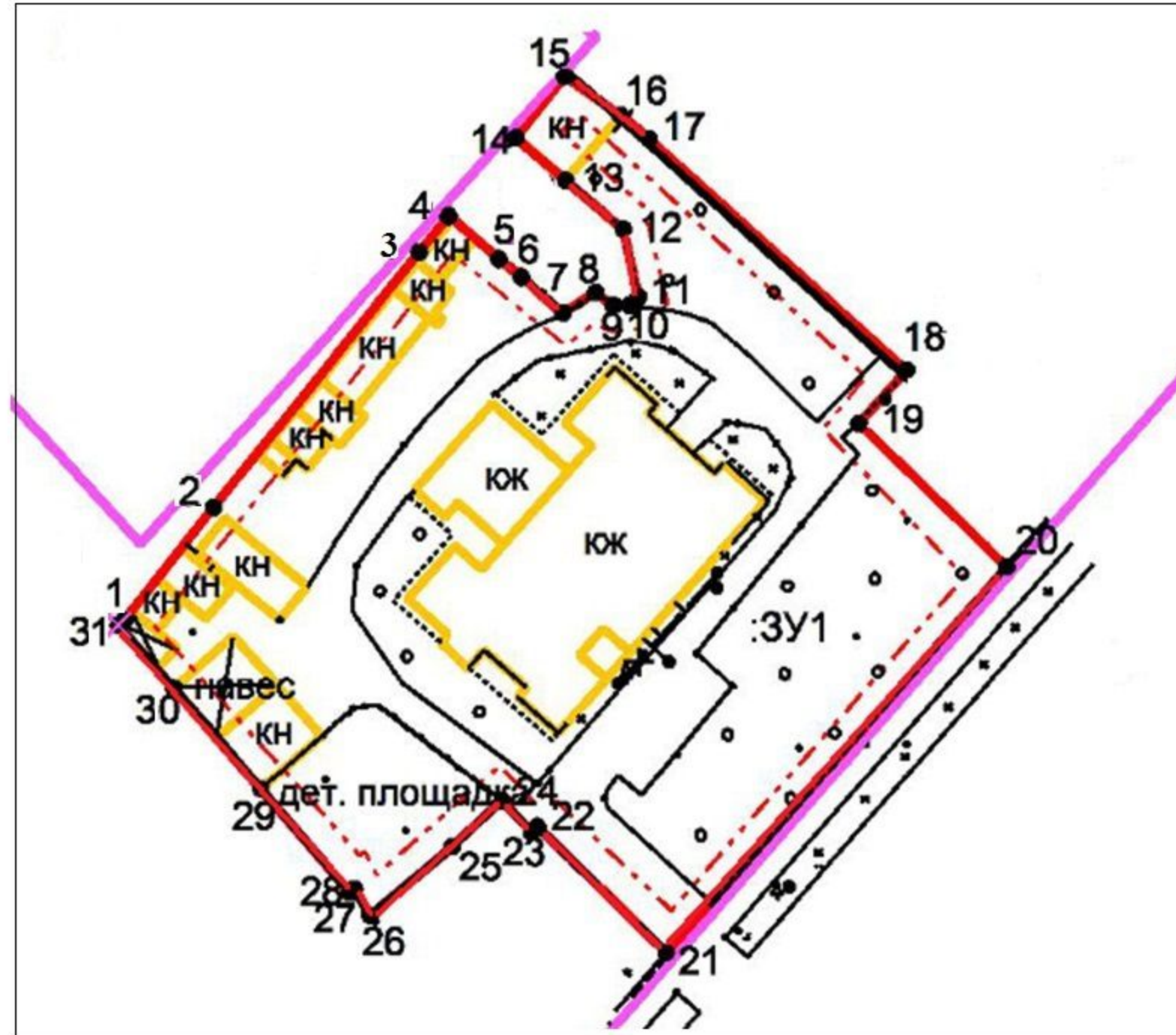
На образуемом земельном участке имеется линия электропередач, водопровод и канализация.

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 4353 кв.м.

Описание местоположения границ земельного участка

Площадь ЗУ 4341 кв.м.



Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	4971654.36	5190346.84
2	4971653.79	5190346.16
3	4971647.32	5190351.91
4	4971636.86	5190360.91
5	4971626.13	5190370.16
6	4971626.49	5190370.60
7	4971623.79	5190372.25
8	4971630.84	5190380.72
9	4971635.64	5190385.83
10	4971632.34	5190388.94
11	4971632.95	5190389.49
12	4971619.98	5190402.81
13	4971659.91	5190438.05
14	4971674.76	5190422.75

15	4971680.29	5190427.66
16	4971704.11	5190401.06
17	4971706.49	5190398.15
18	4971710.55	5190392.36
19	4971704.23	5190387.30
20	4971699.81	5190392.47
21	4971694.79	5190398.37
22	4971687.78	5190399.99
23	4971686.92	5190399.08
24	4971686.91	5190397.38
25	4971688.24	5190395.57
26	4971685.82	5190391.53
27	4971689.67	5190386.69
28	4971693.91	5190381.54
29	4971695.35	5190379.74
30	4971692.42	5190377.32
31	4971666.06	5190356.04



Условные обозначения:

	Обозначение объектов, сведения о которых содержатся в ЕГРН
	Испрашиваемый земельный участок
	Красные линии
	Граница объектов капитального строительства
	Граница кадастрового квартала
	Граница отступа от красных линий
:ЗУ1	Обозначение образуемого земельного участка
1	Характерная точка границы
90:22:010218	Обозначение кадастрового квартала

Проект межевания территории земельного участка, расположенного по улице Шмидта, 8 в городе Симферополе Республики Крым					
Изм.	Кол.	Лист	N док.	Подп.	Дата
Дирек.					02.19
ГИП		Шахназаров А.В.			02.19
Вед.инж.		Бондарева Е.Г.			02.19
Чертёж межевания территории					
М 1:500					
			Стадия	Лист	Листов
			ПМ	1	2
ООО "Кабинет"					