

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СИМФЕРОПОЛЬ
РЕСПУБЛИКА КРЫМ

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
РАСПОЛОЖЕННОГО В РАЙОНЕ
УЛ. ФРУКТОВАЯ, 25 А**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

Заказчик: Я. Ю. Саркисян Исполнитель: ООО «ЦЕНТР
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПЛАНИРОВАНИЯ»

Генеральный директор Т.Я. Матис

С И М Ф Е Р О П О Л Ь
2 0 1 9



СОДЕРЖАНИЕ

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ | 3 |
| 1.1 | ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ | 3 |
| 1.2 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ | 4 |
| | <i>РАСЧЕТ НОРМАТИВНОЙ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ МНОГOKВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ</i> | 5 |
| 1.3 | ОСНОВНЫЕ РЕШЕНИЯ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ | 5 |
| 1.4 | Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков. | 8 |
| 1.5 | Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков | 9 |
| 1.6 | Ведомость координат поворотных точек действующих красных линий..... | 10 |
| 1.7 | Ведомость координат характерных точек границы территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания..... | 11 |
| 2 | МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ | 12 |
| 2.1 | Постановление Администрации города Симферополя..... | 12 |
| 2.2 | Письмо Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым | 14 |
| 2.3 | Письмо Главного управления МЧС России по Республике Крым | 15 |
| 3 | ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ | |

1 ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1.1 Общие положения

Проект межевания территории разработан на основании Постановления администрации города Симферополя «О разрешении подготовки проекта межевания территории в отношении земельного участка, расположенного в районе ул. Фруктовая, 25 А» №6011 от 31.10.2019 (Раздел 2.1 Материалов по обоснованию).

Нормативно-правовая база для подготовки проекта межевания:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
 - Земельный кодекс Российской Федерации;
 - Жилищный кодекс Российской Федерации;
 - Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
 - Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
 - 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»;
 - Постановление Администрации города Симферополя Республики Крым от 30.11.2017 № 4418 «Об утверждении Положения о создании и ведении информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»;
 - Решение 111-й сессии I созыва Симферопольского городского совета Республики Крым от 19.06.2019 № 2039 «О внесении изменений в решение 42-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 28.04.2016 № 733 «Об утверждении временных Правил землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым» (далее также – Решение 111-й сессии I созыва Симферопольского городского совета Республики Крым от 19.06.2019 № 2039);
 - СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
 - Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденные приказом Минземстроя от 26 августа 1998 г. № 59 (далее также – Методические указания);
 - Действующие технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила, иные нормативные документы;
 - Иные законодательные и нормативные правовые акты.
- Проект межевания подготовлен с учетом ранее разработанных, согласованных и утвержденных документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории, нормативов градостроительного проектирования, результатов инженерных изысканий:
- генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением 50-й сессии Симферопольского городского совета от 25.08.2016 № 888 (далее также – Генеральный план);

– временные правила землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, утвержденных Решением Симферопольского городского совета Республики Крым от 28.04.2016 № 733 (далее также – ВПЗЗ города Симферополя);

– проект планировки и межевания улично-дорожной сети и территории общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь, утвержденного постановлением Администрации города Симферополя от 02.10.2017 № 4056 (далее также – проект планировки УДС города Симферополя);

– местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденных Решением Симферопольского городского совета Республики Крым от 28.07.2016 № 843 (далее также – МНПП городского округа Симферополь);

– инженерно-экологические, инженерно-гидрометеорологические, инженерно-геологические изыскания, выполненные ООО «Центр Градостроительного Планирования» в 2019 году;

– инженерно-геодезические изыскания масштаба М 1:500, выполненные ООО «Центр Градостроительного Планирования» в 2019 году.

1.2 Общие сведения и анализ территории

Проект межевания территории разработан в отношении части квартала 763, красной линии 762 в соответствии с картой элементов планировочной структуры территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

Ведомости координат характерных точек элементов планировочной структуры (кварталов) и красных линий приведены в основной части проекта межевания (Раздел 1.7 и 1.6 соответственно).

В соответствии с кадастровым планом территория проектирования располагается в кадастровых кварталах 90:22:010217, 90:22:010204.

Территория проекта межевания граничит: с севера р. Малый Салгир, с востока – с земельным участком 90:22:010217:1104, расположенным по ул. Титова, с юга и запада – территориями общего пользования.

В соответствии с ВПЗЗ города Симферополя территория расположена в Зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Согласно статье 16 ВПЗЗ города Симферополя, зоны застройки индивидуальными жилыми домами включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения индивидуальных жилых домов с земельными участками.

На рассматриваемом участке проектирования размещен четырехэтажный многоквартирный жилой дом, нежилые сооружения, гаражи, здание с кадастровым номером 90:22:010217:21045 площадью 57,7 кв.м.

В соответствии с п 1.1.8 Решение 111-й сессии I созыва Симферопольского городского совета Республики Крым от 19.06.2019 № 2039 действие градостроительных регламентов в части установления вида разрешенного использования земельного участка не распространяется на земельные участки формируемые под многоквартирными жилыми домами в соответствии со

статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». При этом вид разрешенного использования земельного участка формируемого земельного участка определяется в соответствии с этажностью многоквартирного жилого дома.

Расчет нормативной площади земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома

В соответствии с Методическими указаниями, нормативный размер земельного участка рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S_{\text{норм.к}} = S_{\text{к}} \times Y_{\text{з.д.}}$$

Показатель жилищной обеспеченности в настоящем проекте межевания принят 32,5 кв.м/чел согласно Закона 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.

Общая площадь жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу ул. Фруктовая, 25 А составляет 715 кв.м., год постройки – 1957 г.

Нормативный размер земельного участка с условным номером :ЗУ1 по ул. Фруктовая, 25А составит:

$$S_{\text{норм.к}} = 715 * 2,83 = 2023,45 \text{ кв.м.}$$

Фактическая площадь земельного участка с условным номером :ЗУ1 составит 1521,88 кв.м., что меньше нормативной площади на 500,6 кв.м.

Обеспечение нормативных показателей благоустройства невозможно ввиду отсутствия свободных от застройки и прав третьих лиц территорий.

Учитывая тот факт, что настоящий проект межевания разрабатывается для территории сложившейся застройки, границы земельного участка для эксплуатации многоквартирного жилого дома по ул. Фруктовая, 25А определена в соответствии с фактическим использованием территории, с учетом включения в состав формируемого земельного участка территорий под нежилыми зданиями и строениями, имеющими юридический адрес многоквартирных жилых домов, проездов, пешеходных дорожек, озелененных придомовых территорий, открытых площадок.

1.3 Основные решения проекта межевания территории

Проект межевания территории выполнен на кадастровом плане территории в системе координат, используемой при ведении Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН).

Настоящим проектом межевания утверждены следующие решения:

– формирование земельного участка для эксплуатации многоквартирного жилого дома – :ЗУ1 (Чертеж межевания территории) из земель муниципальной собственности с учетом границ территориальных зон, сведений ЕГРН о земельных участках, объектах капитального строительства.

При определении границ земельного участка требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка приняты в соответствии с Требованиями к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 17.08.2012 № 518.

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

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

Способ образования земельного участка :ЗУ1

В соответствии с ч. 4 п. 3 ст.11.3 Земельного Кодекса Российской Федерации образование земельного участка с условным номером :ЗУ1 предполагается из земель, находящихся муниципальной собственности в границах элемента планировочной структуры.

Обоснование образования земельного участка : ЗУ1

Образование земельного участка с условным номером :ЗУ1 предусмотрено на основании:

- 1) Федерального закона от 29 декабря 2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
- 2) Фактического использования территории и сложившейся застройки с учетом соблюдения прав третьих лиц, обеспечения доступа к существующим объектам капитального строительства, их содержанию и обслуживанию;

С учетом правил содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме, утвержденным Постановлением правительства РФ №491 от 13.08.20016 г., в состав общего имущества также включаются:

– земельный участок, на котором расположен жилой дом, 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.

В соответствии с Генеральным планом города Симферополя, территория проекта межевания расположена в водоохранной зоне, частично - в прибрежной защитной полосе и береговой полосе р. Малый Салгир, установленными приказом Государственного комитета по водному хозяйству и мелиорации Республики Крым от 02.11.2017 №219 «Об установлении границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос р. Салгир (2 этап) с притоками 1-го и 2-го на территории Республики Крым» (Схема, отображающая современное состояние

территории в период подготовки проекта межевания территории, лист 2 Материалов по обоснованию).

Согласно позиции ВАС РФ, заинтересованное лицо вправе требовать формирования границ земельного участка под многоквартирным домом, в том числе, расположенном на особо охраняемой природной территории, если этот дом не признан самовольной постройкой¹. Образование земельного участка не противоречит утвержденным нормативно-правовым документам Российской Федерации.

Право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на земельный участок, на котором расположен данный дом, возникает в силу положений Жилищного кодекса РФ и Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ. Соответственно, лицо вправе требовать формирования границ этого участка и в случае, если многоквартирный жилой дом расположен в границах особо охраняемой природной территории, независимо от того, введен он в эксплуатацию до создания особо охраняемой природной территории или после (за исключением случаев возведения самовольных построек), что соответствует правилам п.2 ст.27 ЗК РФ².

Зоны действия публичных сервитутов

В соответствии с положениями пункта 5 части 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации на чертеже межевания территории отображаются границы зон действия публичных сервитутов.

В период подготовки проекта межевания территории, сведения о сервитутах на проектируемой территории в ЕГРН отсутствуют. Проектом межевания территории предложения по установлению сервитутов не предусмотрены.

¹ Согласно п.2 ст.27 ЗК РФ, п.2 ст.222 ГК РФ, ч.4 ст.16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ;

² Постановление Президиума ВАС РФ от 19.02.2013 № 12736/12 по делу №А40-80260/11-9-692.

1.4 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

| Услов. номер зем. участка | Адрес/ описание место-положения | Наименование объекта | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Наличие объектов федер-го, рег-го, местного значения | Площадь зем. участка, кв.м | Допустимый коэфф. застр. | Возможный способ образования |
|--|-------------------------------------|---------------------------|--|--|----------------------------|--------------------------|--|
| Образуемые земельные участки, которые после образования будут отнесены к имуществу общего пользования | | | | | | | |
| :ЗУ1 | г. Симферополь, ул. Фруктовая, 25 А | Многоквартирный жилой дом | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1) ¹ | - | 1521,88 | 0,4 ² | Образование земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности (ст.11.3 ЗК РФ) ³ |
| <p>Примечание:</p> <p>а) Образуемые земельные участки отнесены к категории земель – Земли населенных пунктов;</p> <p>б) ¹ Вид разрешенного использования земельного участка определен в соответствии с этажностью многоквартирного жилого дома (Решение 111-й сессии I созыва Симферопольского городского совета Республики Крым от 19.06.2019 № 2039);</p> <p>в) ² Допустимый коэффициент застройки принят в соответствии с СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Таблица Б.1 Показатели плотности застройки участков территориальных зон);</p> <p>г) ³ А также иные способы образования земельных участков, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации;</p> <p>д) Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд настоящим проектом межевания не предусмотрено.</p> | | | | | | | |

1.5 Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков

Земельный участок :ЗУ 1 Площадь 1521.88 кв. м.

| Номер точки | X | Y | Дирекционный угол | Длина |
|-------------|------------|------------|-------------------|-------|
| 1 | 4973060.11 | 5191077.79 | 117° 9' 30" | 41,89 |
| 2 | 4973040.99 | 5191115.06 | 196° 10' 16" | 40,43 |
| 3 | 4973002.16 | 5191103.8 | 285° 33' 55" | 30,45 |
| 4 | 4973010.33 | 5191074.47 | 195° 2' 4" | 2,51 |
| 5 | 4973007.91 | 5191073.82 | 284° 49' 48" | 9,1 |
| 6 | 4973010.24 | 5191065.02 | 15° 31' 27" | 12,14 |
| 7 | 4973021.94 | 5191068.27 | 103° 18' 42" | 12,46 |
| 8 | 4973019.07 | 5191080.4 | 15° 47' 51" | 22,88 |
| 9 | 4973041.09 | 5191086.63 | 284° 41' 14" | 13,45 |
| 10 | 4973044.5 | 5191073.62 | 14° 57' 24" | 16,16 |

1.6 Ведомость координат поворотных точек действующих красных линий

Красная линия 762

| Номер точки | X | Y | Дир.угол | Длина |
|-------------|------------|------------|--------------|-------|
| 1 | 4973065.58 | 5191044.2 | 27° 48' 43" | 10,48 |
| 2 | 4973074.85 | 5191049.09 | 117° 10' 11" | 74,15 |
| 3 | 4973040.99 | 5191115.06 | 196° 10' 16" | 40,43 |
| 4 | 4973002.16 | 5191103.8 | 285° 33' 55" | 30,45 |
| 5 | 4973010.33 | 5191074.47 | 195° 2' 4" | 2,51 |
| 6 | 4973007.91 | 5191073.82 | 284° 49' 48" | 9,1 |
| 7 | 4973010.24 | 5191065.02 | 15° 40' 16" | 2,3 |
| 8 | 4973012.45 | 5191065.64 | 285° 29' 3" | 7,68 |
| 9 | 4973014.5 | 5191058.24 | 19° 28' 20" | 2,97 |
| 10 | 4973017.3 | 5191059.23 | 285° 32' 19" | 8,51 |
| 11 | 4973019.58 | 5191051.03 | 15° 42' 31" | 6,32 |
| 12 | 4973025.66 | 5191052.74 | 286° 27' 2" | 15,89 |
| 13 | 4973030.16 | 5191037.5 | 28° 3' 54" | 17,77 |
| 14 | 4973045.84 | 5191045.86 | 297° 5' 44" | 1,93 |
| 15 | 4973046.72 | 5191044.14 | 27° 59' 34" | 10,59 |
| 16 | 4973056.07 | 5191049.11 | 299° 27' 49" | 1,77 |
| 17 | 4973056.94 | 5191047.57 | 26° 33' 54" | 6,22 |
| 18 | 4973062.5 | 5191050.35 | 296° 36' 8" | 6,88 |

1.7 Ведомость координат характерных точек границы территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания

| Номер точки | X | Y | Дирекционный угол | Длина |
|-------------|------------|------------|-------------------|-------|
| 1 | 4973060.11 | 5191077.79 | 117° 9' 30" | 41,89 |
| 2 | 4973040.99 | 5191115.06 | 196° 10' 16" | 40,43 |
| 3 | 4973002.16 | 5191103.8 | 285° 33' 55" | 30,45 |
| 4 | 4973010.33 | 5191074.47 | 195° 2' 4" | 2,51 |
| 5 | 4973007.91 | 5191073.82 | 284° 49' 48" | 9,1 |
| 6 | 4973010.24 | 5191065.02 | 15° 31' 27" | 12,14 |
| 7 | 4973021.94 | 5191068.27 | 103° 18' 42" | 12,46 |
| 8 | 4973019.07 | 5191080.4 | 15° 47' 51" | 22,88 |
| 9 | 4973041.09 | 5191086.63 | 284° 41' 14" | 13,45 |
| 10 | 4973044.5 | 5191073.62 | 14° 57' 24" | 16,16 |