

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

295011 Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жуковского дом.20/13, кв. 25
ОГРН 1149102001730, ГРН 1149102001730, ИНН 9102001708, КПП 910201001

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,**

**расположенного в районе улицы Симеизская, 42
в г. Симферополе Республики Крым**

Проектная документация

**г. Симферополь
2017**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

295011 Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жуковского дом.20/13, кв. 25
ОГРН 1149102001730, ГРН 1149102001730, ИНН 9102001708, КПП 910201001

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,**

**расположенного в районе улицы Симеизская, 42
в г. Симферополе Республики Крым**

Проектная документация

Генеральный директор



Ноздрачева Е.Н.

г. Симферополь
2017

СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование листа	
	Текстовая часть (пояснительная записка)	
1.	Общая часть	
2	Формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом	
3	Основные показатели по проекту межевания	
	Графическая часть	
1.	Схема расположения элемента планировочной структуры на карте функциональных зон городского округа Симферополя	1
2.	Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартала)	2
3.	Чертеж межевания территории	3
4.	Разбивочный чертеж красных линий.	4
5	Схема инженерных сетей и зон с особыми условиями использования территории	5

1. Общая часть

Проект межевания территории земельного участка, расположенного в районе улицы Симеизская, 42 в г. Симферополе Республики Крым, разработан на основании Постановления администрации г. Симферополя от 17 августа 2017 № 2769 о разрешении подготовки документации по межеванию территории, расположенной в районе ул. Симеизская, 42 в г. Симферополе Республики Крым, технического задания на разработку проекта межевания территории, расположенной в районе ул. Симеизская, 42 в г. Симферополе Республики Крым ориентировочной площадью 0,4879 га от 17.08.2017 № 2769, технического задания ООО «Визавир» на разработку проекта межевания территории, расположенной в районе ул. Симеизская, 42 в г. Симферополе Республики Крым, в соответствии с договором, градостроительными регламентами, с целью образования земельного участка под многоквартирным домом и подготовлен 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. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";
2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (с изменениями и дополнениями);
4. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
5. Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция);
6. Временные правила землепользования и застройки территорий г. Симферополя, утвержденные решением Симферопольского горсовета от 28.04.2016 № 733;
7. Кадастровый план территории квартала.

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются временные правила землепользования и застройки территорий г. Симферополя, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Земельным кодексом Российской Федерации и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенной территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры (квартала) в районе ул. Симеизская в г. Симферополе. Участок для индивидуального жилищного строительства сформирован с учетом сложившейся застройки из земель, находящихся в муниципальной собственности г. Симферополь.

Подготовка проекта межевания застроенной территории осуществляется в целях определения границ земельного участка по вышеуказанному адресу для индивидуального жилищного строительства. Размеры земельного участка в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанной территории.

Проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- границы образуемого земельного участка, условный номер образуемого земельного участка;
- проектируемые красные линии,
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Цель разработки проекта межевания

1. Установление границы земельного участка для индивидуального жилищного строительства.
2. Формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

1. Формирование границ приусадебного земельного участка жилого дома.
2. Координирование объекта землепользования.
3. Установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка.

Исходные материалы, используемые в проекте межевания

1. Материалы топографической съемки М 1:500, выполненные ООО «Визавир» (свидетельство о допуске к разработке в области инженерных изысканий № 0545-02/11-038).
2. Временных правила землепользования и застройки территорий г. Симферополя.
3. Генеральный план муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым.
4. Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Рекомендации по порядку установления границ на местности.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

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

2. Формирование земельного участка жилого дома

Проектом межевания предусматривается формирование приусадебного земельного участка жилого дома расположенным по ул. Симеизская, 42 в городе Симферополе Республики Крым

При формировании границ земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границах смежных земельных участков. В границах проектирования расположен земельный участок, граничащий с подлежащим меже-

ванию участком, на котором расположен индивидуальный жилой дом, поставленный на государственный кадастровый учет.

Проектируемый объект расположен на территории муниципального образования г. Симферополя в границах кадастрового квартала 90:22:010216 в районе ул. Симеизская, на землях населенных пунктов и согласно карты градостроительного зонирования муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками (Ж-1), основной вид разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство (код - 2.1).

Учитывая, что в соответствии с Временными правилами землепользования и застройки территорий г. Симферополя, утвержденные решением Симферопольского горсовета от 28.04.2016 № 733, площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства составляет от 500 до 800 кв. м, предусматривается формирование земельного участка, для доведения площади земельного участка до нормативной.

Образуемый приусадебный земельный участок площадью 800,0 кв. м. примыкает к земельному участку площадью 192 кв. м. (кадастровый номер 90:22:010216:2889), на котором расположен 3-х этажный жилой дом общей площадью 373,3 кв. м (кадастровый номер 90:22:010216:1297).

В соответствии с Временными правилами землепользования и застройки территорий г. Симферополя, утвержденные решением Симферопольского горсовета от 28.04.2016 № 733; в зонах малоэтажной жилой застройки допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также стоянок, гаражей, площадок для временной парковки автотранспорта, объектов социального, коммунально бытового назначения, линейных и иных объектов.

Основной вид разрешенного использования:

Индивидуальное жилищное строительство (код – 2.1);

Образуемый земельный участок расположен и сформирован с учетом проектируемых красных линий, охранных зон инженерных коммуникаций, предусматривает создание приусадебного земельного участка для индивидуального жилого дома и обеспечению подъезда и подхода к объекту. Имеются обременения в границах образуемого земельного участка (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры):

- охранный зона кабеля КЛ 10 кВ – 1,0 м (Постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160);

- охранный зона водопровода (чугун, Ø 100) - 5,0 м;

- охранный зона газопроводов низкого и среднего давления – 2,0 и 4,0 м.

Учитывая расположение на земельном участке опоры ЛЭП, граница землепользования ГУП РК «Крымэнерго» для ее обслуживания определена на расстоянии 1,0 м от подошвы фундамента опоры.

В пределах границ проектируемого земельного участка 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.

Таблица 3.

Каталог координат поворотных точек границ землепользования ГУП РК «Крымэнерго» под опорами ЛЭП

Проектируемый земельный участок, обозначение	номер точки	Координаты	
		X	Y
Площадь -15,1 кв. м	15	4973360,63	5192775,24
	16	4973361,93	5192773,71
	17	4973365,73	5192776,95
	18	4973362,87	5192780,47
	19	4973361,32	5192779,21
	20	4973362,94	5192777,20

Таблица 4. Каталог координат поворотных точек охранной зоны газопровода на образуемом участке

Охранная зона газопровода низкого и среднего давления	номер точки	Координаты	
		X	Y
Площадь – 290,1 и 95,5 кв. м	1	4973317,11	5192770,23
	2	4973322,68	5192764,24
	3	4973329,81	5192754,12
	4	4973332,11	5192748,40
	5	4973334,15	5192745,86
	6	4973346,52	5192756,37
	7	4973345,04	5192758,11
	8	4973335,75	5192750,26
	9	4973318,83	5192771,30
	10	4973365,04	5192775,47
	11	4973370,75	5192780,80
	12	4973368,73	5192782,93
	13	4973357,91	5192783,30
	14	4973351,31	5192783,53
	15	4973334,94	5192781,31
	16	4973324,01	5192774,52
	17	4973345,97	5192775,02
	18	4973347,24	5192776,17
	19	4973348,19	5192775,08

Таблица 5. Каталог координат поворотных точек охранной зоны водопровода на образуемом участке

Охранная зона водопровода	номер точки	Координаты	
		X	Y
Площадь – 267,6 кв. м	1	4973318,40	5192768,84
	2	4973323,59	5192772,55
	3	4973347,21	5192776,14
	4	4973347,24	5192776,17
	5	4973347,25	5192776,15
	6	4973369,40	5192779,51
	7	4973370,75	5192780,80
	8	4973368,73	5192782,93
	9	4973357,91	5192783,30
	10	4973351,31	5192783,53
	11	4973334,94	5192781,31

Таблица 6. Каталог координат поворотных точек охранной зоны кабеля ЛЭП 10 кВ

Охранная зона кабеля 10 кВ	номер точки	Координаты	
		X	Y
Площадь – 119,9 кв. м	н1	4973365,79	5192776,11
	н2	4973369,04	5192779,18
	н3	4973330,11	5192778,31
	н4	4973325,06	5192775,17
	н5	4973346,68	5192775,67
	н6	4973347,24	5192776,17
	н7	4973347,65	5192775,69

3. Основные показатели по проекту межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1.	Площадь образуемого земельного участка	кв.м	800,0
2.	Площадь земельного участка под строениями	кв.м	-
3	Площадь приусадебного земельного участка	кв.м	387,0
	площадь земельного участка под охранными зонами линейных объектов	кв.м	413,0

Красные линии определены в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территорий улично-дорожной сети и территории общего пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь, утвержденным Постановлением №4056 от 02.11.2017 "Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории Улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь".

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблицах 2-6

Таблица 1. Характеристика образуемого земельного участка

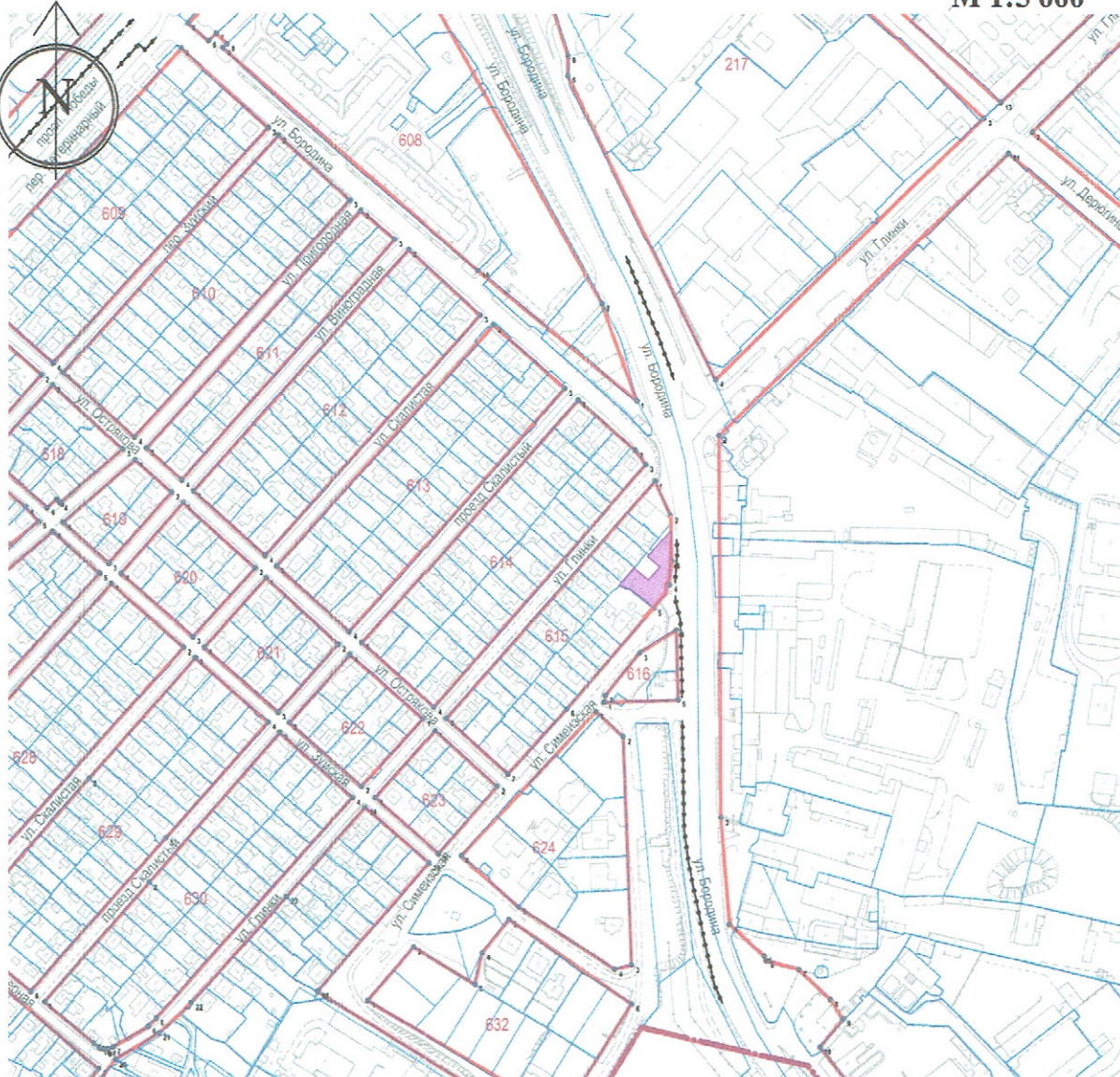
Проектируемый земельный участок, обозначение	Проектная площадь, кв.м	Проектные характеристики
90:22:010216:3У1	800,0	Земли населенных пунктов Зона – Ж-1 Код.2.1. Индивидуальное жилищное строительство

Таблица 2.

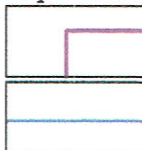
Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка

Проектируемый земельный участок, обозначение	номер точки	Координаты	
		X	Y
90:22:010216:3У1, Площадь -800,0 кв. м	1	4973333,40	5192745,22
	2	4973346,52	5192756,37
	3	4973337,34	5192767,24
	4	4973347,24	5192776,17
	5	4973355,32	5192766,96
	6	4973359,92	5192771,05
	7	4973366,09	5192776,37
	8	4973370,75	5192780,80
	9	4973368,73	5192782,93
	10	4973351,31	5192783,53
	11	4973334,94	5192781,31
	12	4973317,11	5192770,23
	13	4973322,68	5192764,24
	14	4973329,81	5192754,12
	15	4973360,63	5192775,24
	16	4973361,93	5192773,71
	17	4973365,73	5192776,95
	18	4973362,87	5192780,47
	19	4973361,32	5192779,21
	20	4973362,94	5192777,20

17



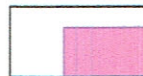
Границы



кадастровые границы участков

красные линии

615 номер квартала



земельный участок,
подлежащий межеванию

						Заказ: 970 - 08/2017		
						Проект межевания территории земельного участка, расположенного в районе ул. Симеизская. 42 в г. Симферополе Республики Крым		
Изм.	Кол.	№ док.	Лист	Подпись	Дата		Стадия	Лист
								Листов
Директор	Ноздрачева Е.Н.							
ГИП	Шевченко И.В.							2
Разработ.	Хабоша А.С.					ООО "ВИЗАВИР" г. Симферополь		
						Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартала)		

Проект межевания территории земельного участка, расположенного в районе Симеизская, 42 в г. Симферополе Республики Крым

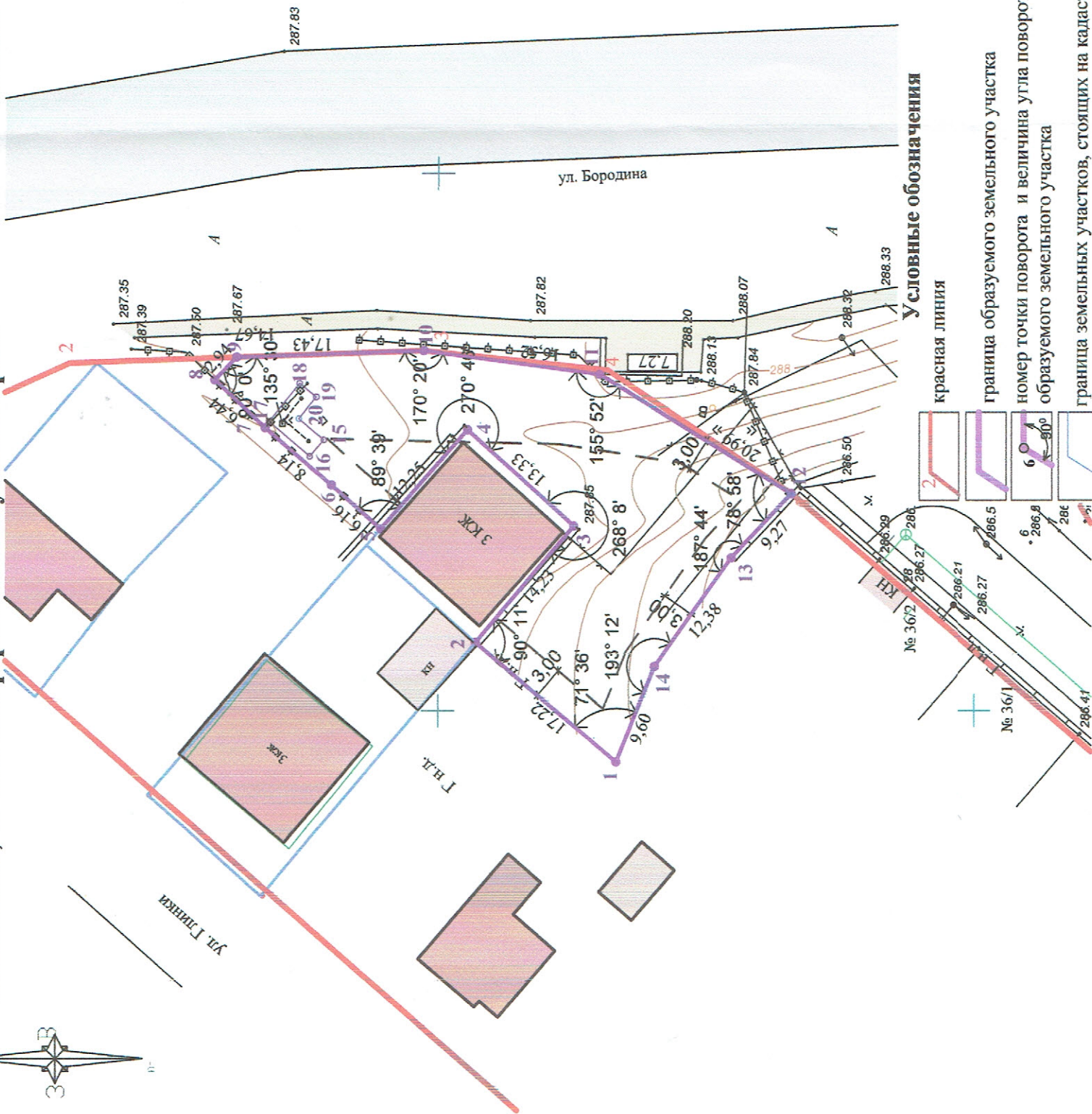
М 1:500

Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	4973333,40	5192745,22
2	4973346,52	5192756,37
3	4973337,34	5192767,24
4	4973347,24	5192776,17
5	4973355,32	5192766,96
6	4973359,92	5192771,05
7	4973366,09	5192776,37
8	4973370,75	5192780,80
9	4973368,73	5192782,93
10	4973351,31	5192783,53
11	4973334,94	5192781,31
12	4973317,11	5192770,23
13	4973322,68	5192764,24
14	4973329,81	5192754,12
15	4973360,63	5192775,24
16	4973361,93	5192773,71
17	4973365,73	5192776,95
18	4973362,87	5192780,47
19	4973361,32	5192779,21
20	4973362,94	5192777,20

Ведомость координат поворотных точек границ землепользования ГУП РК "Крымэнерго" под опорами ЛЭП

№ точек	Координаты	
	X	Y
15	4973360,63	5192775,24
16	4973361,93	5192773,71
17	4973365,73	5192776,95
18	4973362,87	5192780,47
19	4973361,32	5192779,21
20	4973362,94	5192777,20



Основные характеристики участка

Категория земель - земли населенного пункта
Территориальная зона - Ж-1
Разрешенное использование - код 2.1. индивидуальное жилищное строительство
Кадатровый квартал 90:22:010216
Площадь земельного участка - 800,0 кв.м.
Обозначение на схеме - :ЗУ1
Красная линия 615 (ПШПМ УДС г. Симферополь)

Граница землепользования ГУП РК "Крымэнерго" под опорами ЛЭП

граница регулирования застройки

Заказ: 970 - 08/2017			
Проект межевания территории земельного участка, расположенного в районе ул. Симеизская, 42 в г. Симферополе Республики Крым			
Изм.	Кол.	№ док.	Лист
Директор	Ноздрачева Е.Н.	Подпись	Дата
ГИП	Шевченко И.В.	Подпись	Дата
Разработ.	Хабаша А.С.	Подпись	Дата
Разбивочный чертеж красных линий			
ООО "ВИЗАВИР" г. Симферополь			