

**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 по ул. Воровского, 12
в г. Симферополе Республики Крым**

Проектная документация

**г. Симферополь
2017**

1. Общая часть

Проект межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Воровского, 12, разработан на основании Постановления администрации г. Симферополя от 17 августа 2017 № 2782 о разрешении подготовки документации по межеванию территории земельного участка, расположенного по улице Воровского, 12 в г. Симферополе Республики Крым, технического задания на разработку проекта межевания территории земельного участка, расположенного по ул. Воровского, 12 в г. Симферополе Республики Крым ориентировочной площадью до 0,9809 га от 17.08.2017 № 2782, задания на разработку проекта межевания территории земельного участка, расположенного по ул. Воровского, 12 в г. Симферополе Республики Крым ориентировочной площадью 0.9809 га, 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) по ул. Воровского в г. Симферополе, с учетом генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, проекта межевания территорий улично-дорожной сети и территории общего пользования города

Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь и проекта планировки территории центральной части города Симферополя.

Подготовка проекта межевания застроенной территории осуществляется в целях установления границ застроенного земельного участка. 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;
- линии регулирования застройки (линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий).

Цель разработки проекта межевания

1. Установление границы земельного участка для обслуживания многоквартирного жилого дома.
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 земельного участка многоквартирного 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. Проект межевания территорий улично-дорожной сети и территории общего пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь
5. Проект планировки территории центральной части города Симферополя.
6. 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 многоквартирного жилого дома

Проектом межевания предусматривается формирование земельного участка, занятого 2-х этажным многоквартирным жилым домом, расположенным по ул. Воровского, 12 в городе Симферополе Республики Крым.

Участок для обслуживания многоквартирного жилого дома сформирован с учетом сложившейся застройки из земель, находящихся в муниципальной собственности г. Симферополь.

При формировании границ земельных участков был проведен анализ сведений, полученных из государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границах смежных земельных участков. В границах проектирования расположены земельные участки, расположенные в непосредственной близости к подлежащему межеванию участком, и поставленные на государственный кадастровый учет с кадастровыми номерами:

- 90:22:010222:271, разрешенное использование – магазины;

- 90:22:010222:4921, разрешенное использование – индивидуальное жилищное строительство.

Проектируемый объект расположен на территории муниципального образования г. Симферополя в границах кадастрового квартала 90:22:010222 по ул. Воровского, на землях населенных пунктов и согласно карте градостроительного зонирования г. Симферополь Республики Крым расположен в зоне малоэтажной многоквартирной жилой застройки – Ж 2 (код 2.1.1.).

На образуемом участке располагается здание - многоквартирный 2-х этажный жилой дом и хозяйственные постройки.

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 в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.06г. № 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.

Образуемый земельный участок расположен и сформирован с учетом проектируемых красных линий, охранных зон инженерных коммуникаций, предусматривает создание благоприятной среды проживания, обеспечение гражданских прав, условий доступа к зданию многоквартирного жилого дома, его содержания и обслуживания.

Имеются обременения в границах образуемого земельного участка (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры), которые подведены к жилому дому (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры):

- охранная зона кабеля электрического – 1,0 м (Постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160);
- охранная зона водопровода - 5,0 м;
- охранная зона газопровода низкого давления – 2,0 м;
- охранная зона канализации - 3,0 м.

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.

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".

Учитывая сложившееся расположение зданий и сооружений на земельном участке и незначительное пересечение частями строений многоквартирного жилого дома установленной красной линии, предусматривается корректировка красной линии. Корректировка красной линии предусматривается по границе земельного участка многоквартирного дома, выходящей на ул.Воровского, с целью сохранения существующих зданий.

Ведомость поворотных точек измененной красной линии приведена в табл. 1.

Таблица 1. Каталог координат поворотных точек измененной красной линии

номер точки	Координаты	
	X	Y
1	4971315,55	5190441,79
2	4971314,12	5190445,92
3	4971307,99	5190463,36
4	4971300,36	5190485,06
5	4971299,38	5190487,83
6	4971295,39	5190499,84

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 2 - 7

Таблица 2. Характеристика образуемого земельного участка

Проектируемый земельный участок, обозначение	Проектная площадь, кв. м	Проектные характеристики
90:22:010222:ЗУ1	2391,2	Земли населенных пунктов Зона – Ж-2 Код.2.1.1.- Малоэтажная много-квартирная жилая застройка

Таблица 3. Каталог координат поворотных точек земельного участка

Проектируемый земельный участок, обозначение	номер точки	Координаты	
		X	Y
90:22:010222:ЗУ1, Площадь - 2391,2 кв.м	1	4971315,55	5190441,79
	2	4971314,12	5190445,92
	3	4971307,99	5190463,36
	4	4971300,36	5190485,06
	5	4971299,38	5190487,83
	6	4971331,57	5190499,65
	7	4971330,32	5190504,98
	8	4971338,44	5190508,45
	9	4971340,70	5190508,50
	10	4971342,68	5190507,31
	11	4971343,40	5190505,83
	12	4971353,36	5190479,82
	13	4971353,53	5190477,48
	14	4971353,13	5190477,39
	15	4971355,40	5190467,34
	16	4971358,06	5190459,08
	17	4971358,24	5190455,89
	18	4971358,28	5190455,19
	19	4971352,38	5190453,51
	20	4971351,95	5190454,08
	21	4971331,54	5190447,94
	22	4971318,03	5190442,92

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

Охранная зона газопровода низкого давления	номер точки	Координаты	
		X	Y
Площадь – 99,8 кв. м	1	4971315,07	5190443,18
	2	4971334,93	5190450,18
	3	4971335,31	5190449,07
	4	4971339,14	5190450,23
	5	4971337,27	5190455,66
	6	4971319,81	5190449,09
	7	4971320,18	5190448,04
	8	4971314,12	5190445,92

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

Охранная зона водопровода	номер точки	Координаты	
		X	Y
Площадь – 124,9 кв. м	1	4971316,36	5190458,92
	2	4971325,59	5190463,24
	3	4971328,41	5190464,29
	4	4971324,90	5190473,62
	5	4971321,35	5190472,30
	6	4971307,18	5190465,66
	7	4971307,99	5190463,36
	8	4971317,53	5190467,05
	9	4971319,54	5190461,31
	10	4971315,96	5190460,06

Таблица 6. Каталог координат поворотных точек охранной зоны кабеля КЛ-10 кВТ на образуемом участке

Охранная зона кабеля КЛ 10 кВТ	номер точки	Координаты	
		Х	У
Площадь – 19,2 кв. м.	1	4971331,21	5190506,66
	2	4971336,03	5190503,02
	3	4971343,00	5190506,64
	4	4971342,68	5190507,31
	5	4971341,41	5190508,07
	6	4971336,91	5190505,73
	7	4971336,06	5190507,44

Таблица 7. Каталог координат поворотных точек охранной зоны канализации на образуемом участке

Охранная зона канализации	номер точки	Координаты	
		Х	У
Площадь – 665,2 кв. м.	1	4971344,28	5190458,33
	2	4971344,24	5190451,76
	3	4971350,25	5190453,56
	4	4971350,33	5190466,97
	5	4971350,96	5190467,23
	6	4971355,04	5190454,27
	7	4971358,28	5190455,19
	8	4971358,06	5190459,08
	9	4971355,59	5190467,38
	10	4971355,40	5190467,34
	11	4971353,13	5190477,39
	12	4971353,53	5190477,48
	13	4971353,36	5190479,82
	14	4971343,40	5190505,83
	15	4971342,68	5190507,31
	16	4971330,96	5190502,22
	17	4971331,57	5190499,65
	18	4971299,38	5190487,83
	19	4971303,65	5190489,40
	20	4971304,67	5190486,60
	21	4971300,36	5190485,06
	22	4971300,59	5190484,42
	23	4971304,50	5190484,22
	24	4971341,08	5190500,08
	25	4971346,59	5190481,26

	26	4971345,68	5190480,87
	27	4971343,71	5190486,84
	28	4971338,01	5190484,69

3.Основные показатели по проекту межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1.	Площадь образуемого земельного участка	КВ.М	2391,2
2.	Площадь земельного участка под строениями	КВ.М	670,5
3	Площадь земельного участка придомовой территории , в т. ч.	КВ.М	1720,7
	площадь земельного участка под охранными зонами линейных объектов	КВ.М	891,1
	площадь земельного участка под проездами и площадками		1058,4

Проект межевания территории земельного участка, расположенного по
ул. Воровского, 12 в г. Симферополе Республики Крым

М 1:500

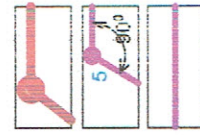
Ведомость координат поворотных точек границ образуемого
земельного участка

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	4971315,55	5190441,79
2	4971314,12	5190445,92
3	4971307,99	5190463,36
4	4971300,36	5190485,06
5	4971299,38	5190487,83
6	4971331,57	5190499,65
7	4971330,32	5190404,98
8	4971338,44	5190408,45
9	4971340,70	5190408,50
10	4971342,68	5190407,31
11	4971343,40	5190405,83
12	4971353,36	5190479,82
13	4971353,53	5190477,48
14	4971353,13	5190477,39
15	4971355,40	5190467,34
16	4971358,06	5190459,08
17	4971358,24	5190455,89
18	4971358,28	5190455,19
19	4971352,38	5190453,51
20	4971351,95	5190454,08
21	4971331,54	5190447,94
22	4971318,03	5190442,92

Ведомость координат поворотных точек измененной
красной линии

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	4971315,55	5190441,79
2	4971314,12	5190445,92
3	4971307,99	5190463,36
4	4971300,36	5190485,06
5	4971299,38	5190487,83
6	4971331,54	5190499,84

Условные обозначения



красная линия

номер точки поворота границы земельного

участка и величина угла поворота

граница земельного участка

Основные характеристики участка

Категория земель - земли населенного пункта

Территориальная зона - малоэтажная жилая застройка

Разрешенное использование - код 2.1.1. малоэтажная многоквартирная

жилая застройка

Кадастровый квартал 90:22:010222

Площадь земельного участка - 2391,2 кв.м.

Обозначение на схеме - :3У1

Заказ: 990-08/2017

Проект межевания территории земельного участка,
расположенного по ул. Воровского, 12 в г. Симферополе
Республики Крым

Изм.	Кол.	№ док.	Лист	Подпись	Дата	Статус	Лист	Листов
Директор		Ноздринская Е.Н.						
ГИП		Шевченко Н.В.					4	
Разработ.		Хабаша А.С.						
Разбивочный чертеж красных линий							ООО "ВИЗАВИР" г. Симферополь	