



**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ РЕСПУБЛИКИ
КРЫМ «КОМПЛЕКСНАЯ АРХИТЕКТУРНО-РЕСТАВРАЦИОННАЯ
МАСТЕРСКАЯ «КРЫМПРОЕКТРЕСТАВРАЦИЯ»**

**Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов капитального строительства
№ П-4-17-1449**

**Проект межевания территории земельного участка,
расположенного по адресу: Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Дыбенко, 5.**

Директор

ГИП



Шифр: 07/05-2018-П

Н.В. Ислямов

Р.Р. Юсупов

Симферополь 2018 г.

Содержание

№ главы, раздела		Страницы
I.	Основная часть (пояснительная записка)	2
1.1.	Общие положения	2
1.2.	Цели и задачи проекта	2
1.3.	Характеристики образуемого земельного участка	4
1.4.	Анализ проектируемой территории	5
1.5.	Расчет нормативного размера земельного участка	5
1.6.	Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка	6
	Чертеж межевания территории	7
II.	Материалы по обоснованию	8
2.1.	Характеристика фактического использования проектируемой территории	8
2.2.	Технико-экономические показатели образуемого земельного участка	9
	Расположения объекта на карте градостроительного зонирования	10
	Расположения объекта на карте с особыми условиями использования территории	11
2.3.	Описание охранных зон	12
	Охранная зона водопровода.	15
	Охранная зона канализации.	16
	Охранная зона р.Салгир.	17
	Охранная зона линии электропередачи.	18
2.4.	Выводы	19
III.	Приложения	

Основная часть

I. Пояснительная записка

1.1. Общие положения

Проект межевания территории разрабатывается в виде графических и текстовых материалов, а также расчетов и обоснования границ проектируемого земельного участка.

Текстовые материалы к проекту межевания территории включают пояснительную записку, материалы по обоснованию, анализ существующего участка, расчет нормативных размеров, описание охранных зон, технико-экономические показатели, ведомость координат, приложения.

Графические материалы проекта межевания территории включают в себя: схему расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (кадастрового квартала), ситуационную схему, схема границ зон с особыми условиями землепользования.

Проект межевания выполнен в системе координат СК кадастрового округа, зона 2. На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек поворота границы земельного участка. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приказа Минэкономразвития РФ № 518 от 17.08.2012 «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке». Координирование точек поворота границ участка выполнено с помощью Аппаратура спутниковая геодезическая JAVAD TRIUMPH - 2, з/н № 00850 (№ 017-б от 16.01.2017 выдан МС АО «Северо-Кавказское Аэрогеодезическое предприятие»).

В границах проекта межевания территории объекты культурного наследия отсутствуют

1.2. Цели и задачи проекта.

Проект межевания территории разработан в виде документа на основании постановления Администрации города Симферополя № 241 от 30.12.2018г. для образования земельного участка под многоквартирным домом, расположенным по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Дыбенко, 5.

Проектная документация разработана в соответствии с договором,

градостроительным регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности и предупреждению чрезвычайных ситуаций с целью образования земельного участка под многоквартирным домом и подготовлена в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовым актами, методическими указаниями.

При разработке проекта также использовались:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
4. Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и защите информации».
5. Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
7. Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
8. «СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».
9. 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 Российской Федерации от 25.09.2007 №74.
10. Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым.
11. Временные правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.
12. Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом города, границах планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной и функциональной зоны.

Целью данного проекта межевания территории является:

1) формирование земельного участка, на котором расположен малоэтажный жилой дом № 5, по ул. Дыбенко в г. Симферополе с элементами озеленения и благоустройства и иными элементами, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов;

2) координирование земельного участка как объекта землепользования;

Основными задачами данного проекта межевания территории являются:

1) определение местоположения границ образуемого земельного участка.

2) определение характеристик образуемого земельного участка.

1.3. Характеристика образуемого земельного участка

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Земельный участок формируется по присущим только ему индивидуальным характеристикам: месторасположение, площадь, границы, ограничения и обременения в использовании.

Размер земельного участка определяется в соответствии с утвержденными в установленном порядке предельными размерами, нормами отвода, техническими регламентами и проектными обоснованиями.

Границы земельного участка проектируются с учетом:

- сведений ГКН о границах смежных с ним земельных участков;
- сведений ИСОГД (информационных систем обеспечения градостроительной деятельности) о территории, на которой располагается проектируемый земельный участок, в т.ч. территориальные зоны, зоны с особым режимом использования, проекты планировки, красные линии, виды разрешенного использования и т.п.;
- границ территорий (земельных участков), в установленном порядке зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;
- естественных границ земельного участка, в т.ч. природных и иных объектов, которые визуальны определены;
- установленных предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков;
- санитарных, санитарно-защитных, охранных и технических зон.

Границы земельного участка проектируются с учетом исторически сложившейся ситуации.

Образование земельного участка происходит из земель, находящихся в

муниципальной собственности.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка, в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540, «Малоэтажная жилая застройка »(код-2.1.1)

Категория земель: земли населенных пунктов.

1.4.Анализ проектируемой территории.

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в северно-восточной части города.

Проектируемый земельный участок расположен на территории кадастрового квартала 90:22:010106 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-1»- зоны застройки индивидуальными жилыми домами.

На проектируемом земельном участке расположен одноэтажное жилое здание.

Проектируемая территория земельного участка сформирована с учетом обеспечения многоэтажного жилого дома необходимой территорией в пределах нормативных размеров, включая проезды, пешеходные дорожки, проходы, площадки временного хранения автомобилей, зеленых насаждений, хозяйственных площадок.

Пешеходный доступ и проезд на участок осуществляется с улицы Дыбенко.

1.5.Расчет нормативного размера земельного участка

Расчет нормативного размера земельного участка проводился в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

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:

$$S_{\text{нормк}} = S_{\text{к}} \times Y_{\text{зд}},$$

где $S_{\text{нормк}}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м;
 $S_{\text{к}}$ -общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м;
 $Y_{\text{зд}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

$$S_{\text{нормк}} = S_{\text{к}} \times Y_{\text{зд}} = 456 \times 2,84 = 1295 \text{ кв.м.}$$

1.6.Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка.

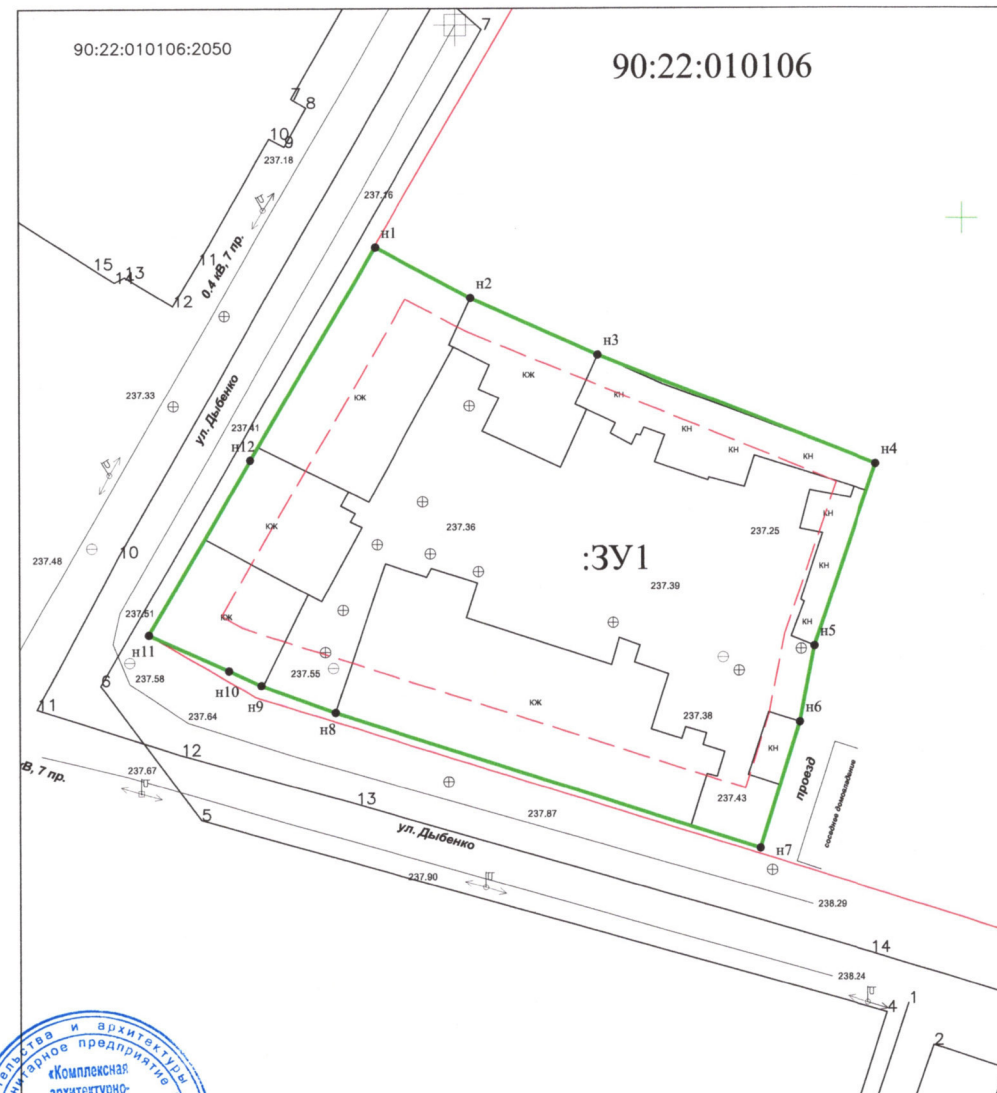
В соответствии со ст. 43 п. 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации сведения об образуемых земельных участках приведены в таблице.

№ п/п	Порядковый номер участка согласно генплана	Адрес/ Описание местоположения	Площадь земельного участка (кв.м.)	Кадастровый квартал	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (Код вида разрешенного использования земельного участка)	Возможный способ образования
1	1	Республика Крым, г.Симферополь, ул. Дыбенко, 5.	2203	90:22:010106	Малозэтажная жилая застройка (код-2.1.1)	Образования земельного участка из земель муниципальной собственности.

Каталог координат точек поворота границ земельного участка (СК кадастрового округа, зона 2)

Кадастровый номер земельного участка _____			
Площадь земельного участка 2203 кв.м			
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Длина, м
	X	Y	
1	2	3	4
1	4 971 947,39	5 189 395,17	10,08
2	4 971 942,62	5 189 404,06	12,98
3	4 971 937,27	5 189 415,88	28,03
4	4 971 927,00	5 189 441,97	18,03
5	4 971 909,95	5 189 436,12	7,28
6	4 971 902,80	5 189 434,72	12,40
7	4 971 890,97	5 189 431,00	41,60
8	4 971 903,74	5 189 391,41	7,20
9	4 971 906,27	5 189 384,67	3,28
10	4 971 907,62	5 189 381,68	8,47
11	4 971 911,10	5 189 373,96	18,85
12	4 971 927,37	5 189 383,48	23,19
1	4 971 947,39	5 189 395,17	

- - границы образуемого земельного участка
- н8 - поворотные точки
- - линия регулирования застройки
- - красная линия



архитектурно-реставрационная мастерская Крымпроектреставрация ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1 Крымпроектреставрация мастерская ОГРН 1149102106724 ИНН 9102051787 № 1			
--	--	--	--