



**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

**Проект межевания территории земельного участка,
расположенного по улице
Караимская, 18 в городе Симферополе
Республики Крым**

Графическая часть и пояснительная записка.

Директор

ГИП



Шифр: 17/08-2018-П

Ислямов Н.В.

Юсупов Р.Р.

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	3
1.4.	Анализ проектируемой территории	4
1.5.	Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка	6
1.6.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	7
1.7.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	7
	Чертеж межевания территории	8
II.	Материалы по обоснованию	9
2.1.	Характеристика фактического использования проектируемой территории	9
2.2.	Технико-экономические показатели образуемого земельного участка	9
2.3.	Расчет нормативного размера земельного участка	9
	Расположения объекта на карте градостроительного зонирования	10
	Расположения объекта на карте с особыми условиями использования территории	11
2.4.	Описание охранных зон	12
	Разбивочный чертеж	13-15
2.5.	Выводы	16
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, схему 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 аппаратуры геодезических спутников (ГНСС-приемник) S-Max GEO, з/н № 5727550189 (№ 026590 от 18.01.2019 г. выдан АО "Северо-Кавказское аэро-геодезическое 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 № 4482 от 30.11.2018г. для образования земельного участка под многоквартирным домом, расположенным по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Караимская, 18.

Проектная документация разработана в соответствии с договором, градостроительными 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-правовыми 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 № 18, по улице Караимская 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, а также фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории проектирования. При разработке настоящего ПМТ для проектируемой территории рассматривается только существующая (сложившаяся) застройка.

Согласно временным Правилам землепользования и застройки территории города Симферополя Республики Крым, Том 2 Градостроительному регламенту, статье 16 «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами», коэффициент застройки должен составлять не более 0,05. На данной проектируемой территории коэффициент застройки составляет 0,54, что превышает допустимую норму, следовательно для уплотнения застройки на участке строительство новых капитальных объектов в дальнейшем не предусматривается. В связи с этим проведение изысканий для получения сведений о инженерно-геологических, инженерно-гидрометеорологических и инженерно-экологических условиях проектируемого участка под существующей застройкой нецелесообразно.

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 многоквартирная жилая застройка» (код-2.1.1)

Категория земель: земли населенных пунктов.

1.4. Анализ проектируемой территории.

Проектируемый земельный участок расположен на территории кадастрового квартала 90:22:010303 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-1»- зоны застройки индивидуальными жилыми домами.

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.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Пешеходный доступ и проезд на участок осуществляется с улицы Караимская

1.5. 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	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	Республика Крым, г.Симферополь, ул.Караимская,18.	730	90:22:010303	«Малозэтажная многоквартирная жилая застройка»(код-2.1.1)	Образования земельного участка из земель муниципальной собственности.

**Ведомость координат поворотных точек границ
образуемого земельного участка, расположенного по адресу:
Республика Крым, г. Симферополь, ул. Караимская, 18
Система координат: СК-63**

1	№	X	Y	Длина	Угол	Внутренний
2	1	4 970 541,59	5 189 780,42	24,63	129°58'34"	088°04'20"
3	2	4 970 525,77	5 189 799,30	10,30	219°40'54"	090°17'41"
4	3	4 970 517,84	5 189 792,72	0,68	142°47'31"	256°53'22"
5	4	4 970 517,30	5 189 793,13	20,25	221°27'26"	101°20'05"
6	5	4 970 502,12	5 189 779,72	10,09	311°59'14"	089°28'13"
7	6	4 970 508,87	5 189 772,22	4,25	309°39'00"	182°20'14"
8	7	4 970 511,58	5 189 768,95	11,25	313°42'11"	175°56'50"
9	8	4 970 519,35	5 189 760,82	6,09	041°47'54"	091°54'16"
10	9	4 970 523,89	5 189 764,88	4,15	133°19'54"	088°28'00"
11	10	4 970 521,04	5 189 767,90	7,20	042°34'44"	270°45'10"
12	11	4 970 526,34	5 189 772,77	4,67	323°16'39"	259°18'05"
13	12	4 970 530,08	5 189 769,98	1,37	040°33'21"	102°43'18"
14	13	4 970 531,12	5 189 770,87	4,28	052°24'25"	168°08'56"
15	14	4 970 533,73	5 189 774,26	1,48	038°25'05"	193°59'20"
16	15	4 970 534,89	5 189 775,18	8,51	038°02'55"	180°22'10"
17				119,20		2340°00'00"

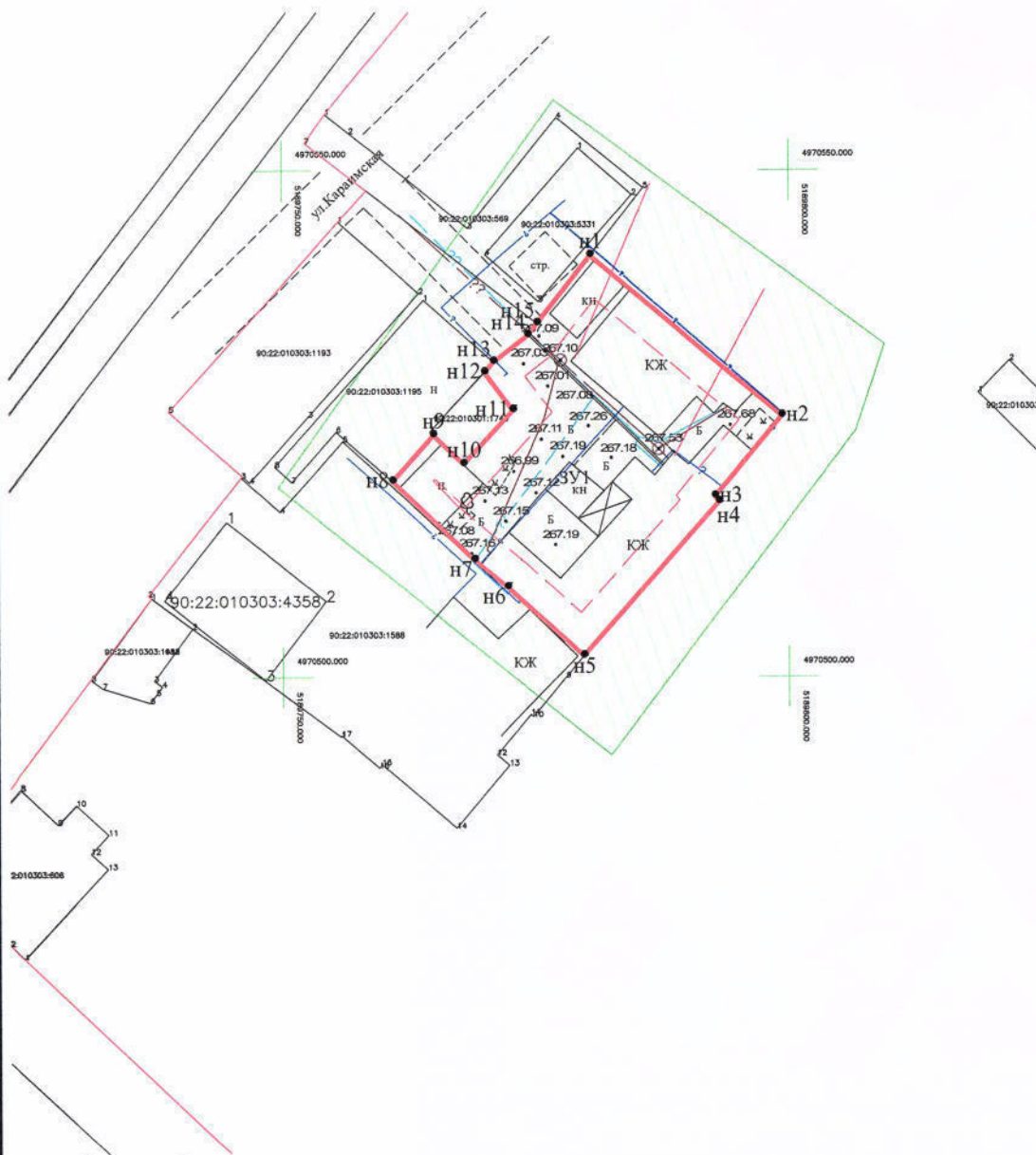
**1.6. Перечень и сведения о площади образуемых земельных
участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования
или имуществу общего пользования**

Сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования отсутствуют.

**1.7. Перечень и сведения о площади образуемых земельных
участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или)
изъятие для государственных или муниципальных нужд**

Сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд отсутствуют.

Чертеж межевания территории Масштаб 1:200



Условные обозначения

- границы образуемого земельного участка
- n36 — поворотные точки
- границы проектирования
- линия отступа от красных линий

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

Кадастровый номер земельного участка _____			
Площадь земельного участка 730 кв.м			
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		
	X	Y	Длина, м
1	2	3	4
1	4 970 541,59	5 189 780,42	24,63
2	4 970 525,77	5 189 799,30	10,30
3	4 970 517,84	5 189 792,72	0,68
4	4 970 517,30	5 189 793,13	20,25
5	4 970 502,12	5 189 779,72	10,09
6	4 970 508,87	5 189 772,22	4,25
7	4 970 511,58	5 189 768,95	11,25
8	4 970 519,35	5 189 760,82	6,09
9	4 970 523,89	5 189 764,88	4,15
10	4 970 521,04	5 189 767,90	7,20
11	4 970 526,34	5 189 772,77	4,67
12	4 970 530,08	5 189 769,98	1,37
13	4 970 531,12	5 189 770,87	4,28
14	4 970 533,73	5 189 774,26	1,48
15	4 970 534,89	5 189 775,18	8,51
1	4 970 541,59	5 189 780,42	

Координаты проектируемого планировочного элемента

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	4 970 556,96	5 189 776,86
2	4 970 532,87	5 189 809,47
3	4 970 524,38	5 189 806,65
4	4 970 492,30	5 189 782,42
5	4 970 518,75	5 189 749,59
1	4 970 556,96	5 189 776,86

17/08-2018-П					
Проект межевания территории, расположенного по улице Караимской, 18 в городе Симферополе Республики Крым					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГМП		ЮСУПОВ			
Разработал		КИРИМОВ			
Проверил		ЮСУПОВ			
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ				Стадия	Лист
ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ				ПМ	8
				Листов	
				ГУП РК КАРМ «Крымпроектреставрация»	