



**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, расположенной в
районе улицы Индустриальная, 69 в городе
Симферополе Республики Крым**

Директор

ГИП



Шифр: 27/04-2019-П

Ислямов Н.В.

Юсупов Р.Р.

Симферополь 2019 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	4
1.6.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	5
1.7.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	5
1.8.	Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)	5
1.9	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.	6
	Чертеж межевания территории	6
II.	Материалы по обоснованию	7
2.1.	Характеристика фактического использования проектируемой территории	7
2.2.	Технико-экономические показатели образуемого земельного участка	7
2.3.	Расчет нормативного размера земельного участка	8
	Расположения объекта на карте градостроительного зонирования	9
	Расположения объекта на карте с особыми условиями использования территории	10
2.4.	Описание охранных зон	11
	Разбивочный чертеж	13-16
	Отображение существующей и планируемой застройки зданий	17
2.5.	Выводы	18
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 аппаратуры геодезических спутников (ГНСС-приемник) S-Max GEO, з/н № 5727550189 (№ 026590 от 18.01.2019 г выдан 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 № 1799 от 02.04.2019г. для образования земельного участка под многоквартирным домом, расположенным по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная, 69

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. Федеральная 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 № 69, по улице Индустриальная 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 визуально определены;
- установленных предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков;
- санитарных, санитарно-защитных, охранных и технических зон.

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 90:22:010107 на землях населенных пунктов в территориальной зоне Ж-2» - Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами.

На проектируемом земельном участке (территории) расположены объекты капитального строительства, сведения о которых внесены ГКН:

- одноэтажное здание (Нежилое здание, Летняя кухня) с кадастровым номером 90:22:010107:3198, площадью 15,5 кв.м.;
- одноэтажное здание (Нежилое здание, Уборная) с кадастровым номером 90:22:010107:11058, площадью 15,4 кв.м.;
- двухэтажное здание многоквартирного жилого дома (родительский объект) с кадастровым номером 90:22:010107:11056, площадью 308 кв.м. (общая площадь жилых помещений - 294,9 кв.м., общая площадь мест общего пользования 13,1 кв.м.). Дочерние объекты, входящие в состав здания многоквартирного жилого дома приведены в таблице:

Наименование помещения	Адрес	Кадастровый номер	Площадь общая: жилая:
Квартира, Жилое помещение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная, д. 69 кв. 1	90:22:010107:501	общ: 96,2 жил: 57,1
Квартира, Жилое помещение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная, д. 69 кв. 2	90:22:010107:3146	общ: 37,7 жил: 22,6
Квартира, Жилое помещение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная, д. 69 кв. 3	90:22:010107:1126	общ: 63,9 жил: 39,6
Квартира, Жилое помещение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная, д. 69 кв. 4	90:22:010107:604	общ: 54,1 жил: 30,3
Квартира, Жилое помещение	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная, д. 69 кв. 5	90:22:010107:11057	общ: 43,0 жил: 15,5

Многokвартирный жилой дом по ул. Индустриальной 69 является пятиквaртирным двухэтажным зданием. Год постройки: 1946 (сведения ГИС ЖКХ). Квaртиры №1,3,4,5 имеют по два выхода. Один непосредственно на придомовую территорию и через коридор (место общего пользования МКД). Квaртира № 2 имеет один выход на придомовую территорию только через коридор (место общего пользования МКД). Многokвартирный дом не подключен к центральной канализации. Согласно материалов технической инвентаризации дома, на прилегающей территории имеется выгребная яма (сооружение №1), централизованное водоотведение при постройке указанного дома не было предусмотрено, на момент постройки указанный дом был оборудован выгребной ямой и уборной лит. «Е» (КН: 90:22:010107:11058). Организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, является МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СИМФЕРОПОЛЬ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ «ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ЖИЛСЕРВИС». Согласно сведениям ГИС ЖКХ дата заключения договора управления 17.08.2015г.

На проектируемом земельном участке расположены следующие объекты капитального строительства, сведения о которых не внесены ГКН:

- одноэтажное здание (Нежилое здание, Сарай лит «Б»), площадью 6,20х3,80 кв.м.
- одноэтажное здание (Нежилое здание, Гараж лит «В»), площадью 11,80х4,65 кв.м.

На проектируемом земельном участке расположены следующие некапитальные полуразрушенные объекты:

- Гараж (материал стен: камень ракушка, дерево; фундамент отсутствует)
- Летний душ (материал стен: дерево, фундамент отсутствует)

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 Индустриальная.

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. Индустриальная, 69	2665	90:22:010107	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код-2.1.1)	Образование земельного участка из земель муниципальной собственности.

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.

1.8. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

Сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков), целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка отсутствуют.

1.9.Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	4 971 122,66	5 187 780,84
2	4 971 081,46	5 187 794,11
3	4 971 105,59	5 187 864,82
4	4 971 144,70	5 187 852,20
1	4 971 122,66	5 187 780,84

Чертеж межевания территории
Масштаб 1:500

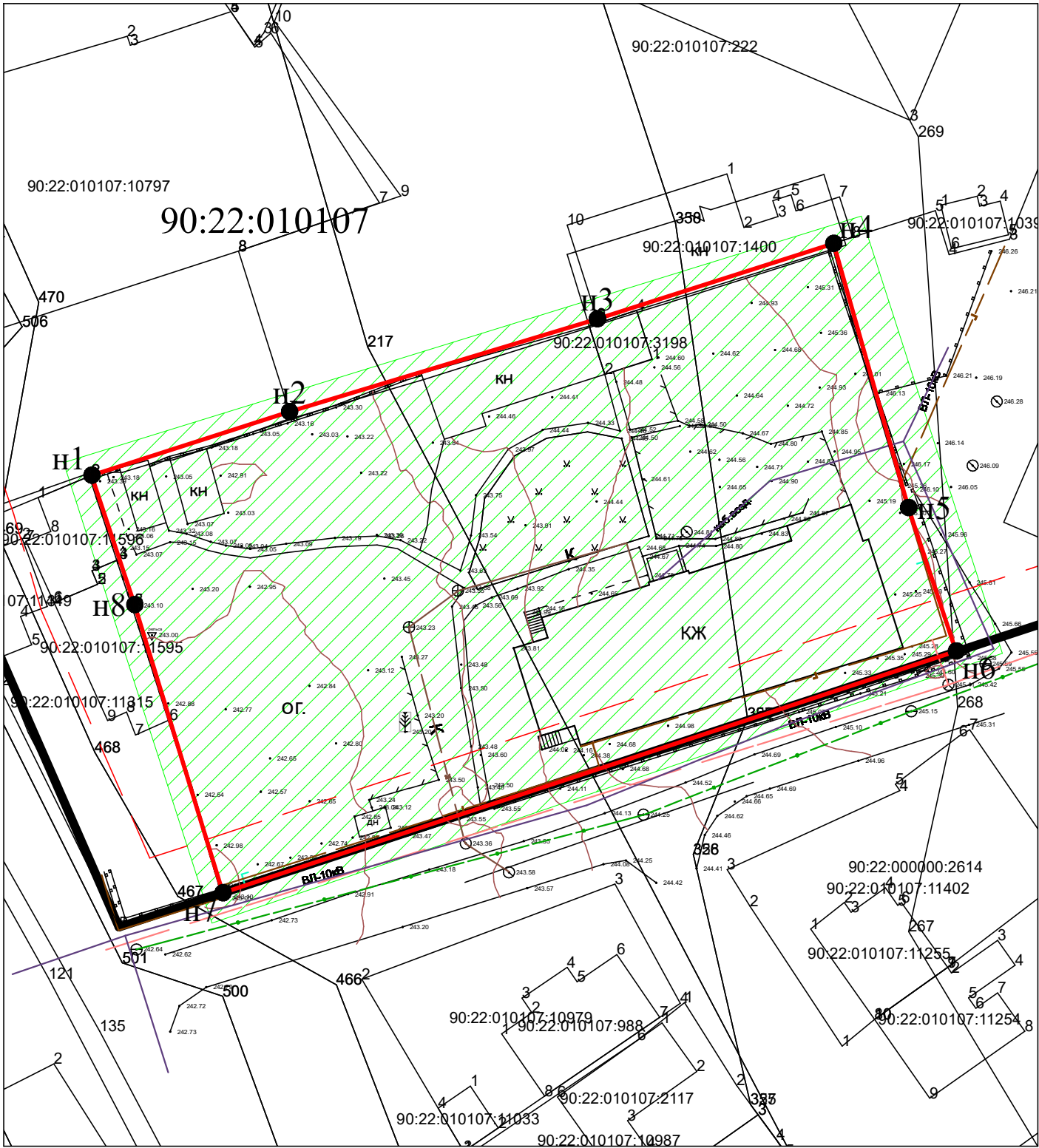
Каталог координат точек поворота границ земельного
участка (СК кадастрового округа, зона 2)

Координаты образуемого земельного участка

Условный кадастровый номер земельного участка :ЗУ1			
Площадь земельного участка 2665 кв.м			
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		
	X	Y	Длина, м
1	2	3	4
1	4 971 121,52	5 187 783,34	18,58
2	4 971 127,20	5 187 801,03	28,76
3	4 971 135,50	5 187 828,57	22,20
4	4 971 142,26	5 187 849,71	24,57
5	4 971 118,62	5 187 856,41	13,52
6	4 971 105,79	5 187 860,67	69,07
7	4 971 084,16	5 187 795,08	26,96
8	4 971 109,94	5 187 787,18	12,20
1	4 971 121,52	5 187 783,34	

Координаты проектируемого планировочного элемента

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	4 971 122,66	5 187 780,84
2	4 971 081,46	5 187 794,11
3	4 971 105,59	5 187 864,82
4	4 971 144,70	5 187 852,20
1	4 971 122,66	5 187 780,84



Условные обозначения

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

27/04-2019-П

Проект межевания территории, расположенной в районе улицы
Индустриальная 69 в городе Симферополе
Республики Крым

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	7	
						ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	ГУП РК КАРМ «Крымпроектреставрация»		