

Республика Крым

ООО "Время Технологий"

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-185-16052013

Проект межевания территории земельного
участка, расположенного по адресу:
Республика Крым, г. Симферополь,
ул. Ростовская, 19б, литера Б.

Генеральный директор

Главный инженер проекта



Рясенец С.Н.

Джемалетдинов Н.Р

Симферополь 2019г

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.	Технико-экономические показатели образуемого земельного участка	6
II.	Материалы по обоснованию	8
2.1.	Характеристика фактического использования проектируемой территории	8
2.2.	Описание охранных зон	8
III.	Вывод	9
IV.	Графическая часть	10
V.	Приложения	

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 № 6627 от 25.12.2018г. для образования земельного участка под многоквартирным домом, расположенным по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Ростовская, 196, литера Б.

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

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 № 6627 от 25.12.2018г. для образования земельного участка под многоквартирным домом, расположенным по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Ростовская, 19б, литера Б.

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 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре 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. Федеральным 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 многоэтажный жилой дом № 19б, литера Б по ул. Ростовская 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 визуальным образом 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, «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»(код-2.6)

Категория земель: земли населенных пунктов.

1.4. Анализ проектируемой территории.

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в северной части города.

Проектируемый земельный участок расположен на территории кадастрового квартала 90:22:010201 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-4»- зоны застройки многоэтажными жилыми домами.

На проектируемом земельном участке расположен одиннадцати этажное 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 Ростовская.

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:

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{ж}} \times Y_{\text{зд}},$$

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

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{ж}} \times Y_{\text{зд}} = 3120 \times 0,92 = 2870 \text{ кв.м.}$$

1.6. Техничко-экономические показатели

образуемого земельного участка.

Категория земли	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(код-2.6)
Обозначение на схеме	:ЗУ1
Номер кадастрового квартала	90:22:010201
Адрес участка	Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Ростовская, 196, литера Б.
Территориальная зона	Ж-4
Площадь участка	2625 м ²

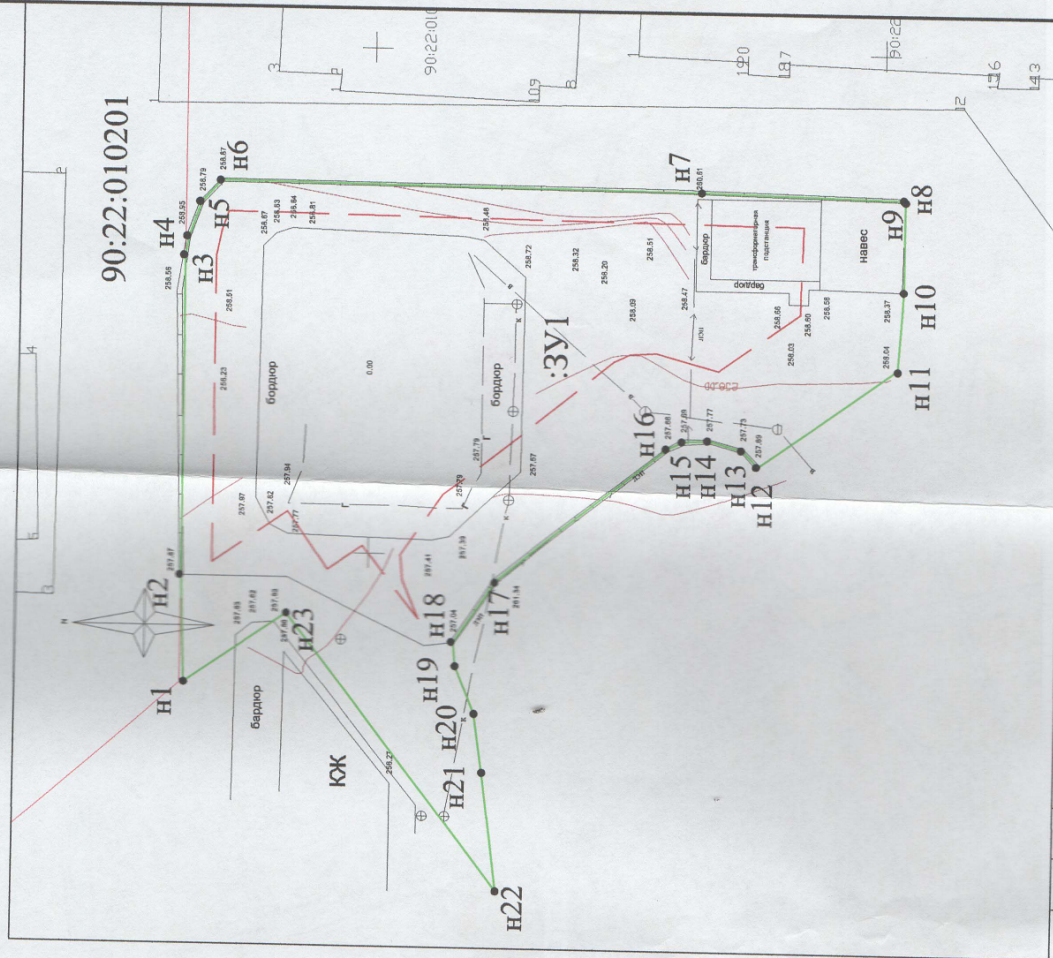
Каталог координат точек поворота границ земельного участка (СК кадастрового округа, зона 2)

Кадастровый номер земельного участка				
Площадь земельного участка 2625 кв.м				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м			Длина, м
	X	Y		
1	2	3		4
1	4 974 668,00	5 189 587,00		10,58
2	4 974 668,36	5 189 597,57		31,75
3	4 974 668,43	5 189 629,33		1,85
4	4 974 668,15	5 189 631,15		3,61
5	4 974 666,93	5 189 634,55		2,90
6	4 974 664,96	5 189 636,68		47,29
7	4 974 617,68	5 189 636,22		19,87
8	4 974 597,81	5 189 635,78		0,21
9	4 974 597,81	5 189 635,57		8,73
10	4 974 597,81	5 189 626,84		7,83
11	4 974 598,33	5 189 619,03		16,67
12	4 974 611,90	5 189 609,34		2,19
13	4 974 613,41	5 189 610,93		3,44
14	4 974 616,72	5 189 611,86		2,54
15	4 974 619,26	5 189 611,73		1,72
16	4 974 620,82	5 189 611,00		21,41
17	4 974 637,46	5 189 597,52		7,36
18	4 974 641,55	5 189 591,40		2,38
19	4 974 641,33	5 189 589,03		5,06
20	4 974 639,39	5 189 584,36		5,81
21	4 974 638,52	5 189 578,61		11,71
22	4 974 637,00	5 189 567,00		34,21
23	4 974 658,00	5 189 594,00		12,21
I	4 974 668,00	5 189 587,00		

Условные обозначения

- границы образованного земельного участка
- н36 - поворотные точки
- линия регулирования застройки
- красная линия

Чертеж межевания территории
Масштаб 1:500



304-18

Проект межевания территории земельного участка по адресу:
город Симферополь, улица Ростовская, 196, литера Б

Республика Крым

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГПШ	Деметридис	Деметридис	Деметридис	Деметридис	Деметридис
Разработал	Деметридис	Деметридис	Деметридис	Деметридис	Деметридис
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ					
ООО «Время Технологии»					
Статья	Лист	Листов			
ПМ	4	9			