

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. Мичурина, 12.**

Генеральный директор

Рясенец С.Н.

Главный инженер проекта

Джемалетдинов Н.Р.



Симферополь 2018г

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	6
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 канализации.	14
	Охранная зона водопровода.	15
	Охранная зона линии электропередачи.	16
	Охранная зона теплотрассы.	17
2.4.	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 Аппаратура спутниковая геодезическая JAVAD TRIUMPH - 2, з/н № 00850 (№ 017-б от 16.01.2017 выдан МС АО «Северо-КавказскоеАэрогеодезическое 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 № 245 от 30.01.2018г. для образования земельного участка под многоквартирным домом, расположенным по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Мичурина, 12.

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 среднеэтажный жилой дом № 12, по ул. Мичурина 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 18. «Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами», коэффициент застройки должен составлять не более -0,19 (для пяти - восьмиэтажной застройки). На данной проектируемой территории коэффициент застройки составляет -0,17, что является ниже допустимой нормы, 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, «Среднеэтажная жилая застройка» (код-2.5)

Категория земель: земли населенных пунктов.

1.4. Анализ проектируемой территории.

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

Проектируемый земельный участок расположен на территории кадастрового квартала 90:22:010103 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-3»- зоны застройки среднеэтажными жилыми домами.

На проектируемом земельном участке расположен пятиэтажное 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 Ми-чурина.

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.

$$S_{\text{нормк}} = S_{\text{к}} \times Y_{\text{зд}} = 2141 \times 1,34 = 2869 \text{ кв.м.}$$

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. Мичурина,12.	5163	90:22:010103	Среднэтажная жилая застройка (код-2.5)	Образования земельного участка из земель муниципальной собственности.

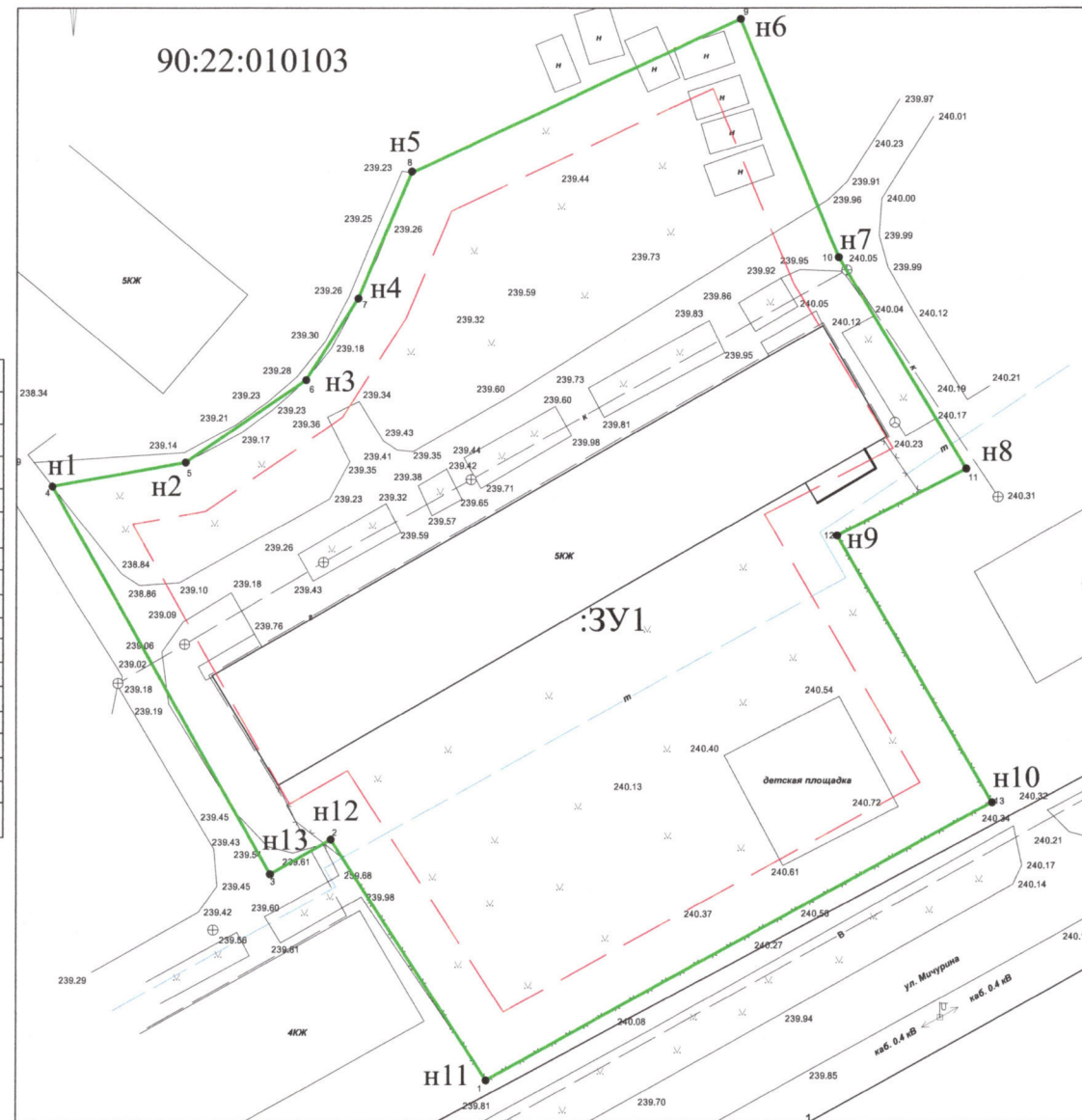
Каталог координат точек поворота границ земельного участка (СК кадастрового округа, зона 2)

Кадастровый номер земельного участка _____			
Площадь земельного участка 5163 кв.м			
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Длина, м
	X	Y	
1	2	3	4
1	4 973 245,48	5 189 588,59	13,12
2	4 973 247,79	5 189 601,50	14,07
3	4 973 255,77	5 189 613,09	9,50
4	4 973 263,75	5 189 618,24	13,26
5	4 973 275,98	5 189 623,39	35,11
6	4 973 290,94	5 189 655,15	25,01
7	4 973 267,76	5 189 664,54	23,91
8	4 973 247,19	5 189 676,72	13,93
9	4 973 240,71	5 189 664,39	29,85
10	4 973 214,77	5 189 679,16	55,56
11	4 973 187,73	5 189 630,62	27,83
12	4 973 211,17	5 189 615,60	6,79
13	4 973 207,79	5 189 609,71	43,21
1	4 973 245,48	5 189 588,59	

Условные обозначения

- границы образуемого земельного участка
- n12. — поворотные точки
- - - линия регулирования застройки
- красная линия

Чертеж межевания территории Масштаб 1:500



4877			
Проект межевания территории земельного участка город Симферополь, улица Мичурина, 12 Республика Крым			
Изм.	Кол. уч.	Лист	Дата
ГИП			
Разработал			
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		Стадия	Лист
ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		ПМ	7
		Листов	
		ООО «Время Технологий»	