

Республика Крым

ООО "Время Технологий"

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

Проект межевания территории,  
расположенной в районе улицы Ростовская,  
19а в городе Симферополе  
Республики Крым

Генеральный директор

Главный инженер проекта



397-19

Рясенец С.Н.

Джемалетдинова Ф.И.

Симферополь 2019г

## Содержание

№ главы, раздела		Страницы
I.	<b>Основная часть (пояснительная записка)</b>	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.	Расчет нормативного размера земельного участка	4
1.6.	Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка	5
1.7.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	6
1.8.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	6
1.9.	Сервитут	6
	Чертеж межевания территории	7
II.	<b>Материалы по обоснованию</b>	8
2.1.	Характеристика фактического использования проектируемой территории	8
2.2.	Технико-экономические показатели образуемого земельного участка	8
	Расположения объекта на карте градостроительного зонирования	9
	Расположения объекта на карте с особыми условиями использования территории	10
2.3.	Описание охранных зон	11
	Разбивочный чертеж	12-15
2.4.	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, 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 постановление Администрации города Симферополя № 1487 от 19.03.2018г. для образования земельного участка под многоквартирным домом, расположенным по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Ростовская, 19а.

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. 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 № 19а, по улице 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 визуально 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 0,27. На данной проектируемой территории коэффициент застройки составляет 0,36, 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, «Среднеэтажная жилая застройка»(код-2.5)  
Категория земель: земли населенных пунктов.

#### **1.4. Анализ проектируемой территории.**

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в северо-западной части города.

Проектируемый земельный участок расположен на территории кадастрового квартала 90:22:010204 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-4»- Зона многоэтажной жилой застройки.

На проектируемом земельном участке расположены четырёхэтажное 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.

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 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:

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

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.

#### **УДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ, ПРИХОДЯЩЕЙСЯ НА 1 М<sup>2</sup> ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗНОЙ ЭТАЖНОСТИ**

Строительные нормы	Этажность															
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	Более 22
1957г. СН 41-58	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1967 г.	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04	—	—	—	—	—	—	—	—

1957г. СН 41-58	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1967 г. СНиП II-К.2-62	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04	—	—	—					
1975г. СНиП II-60-75	2,30	1,80	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,94	—						
ВСН 2-85	—	1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
1994 г. МГСН-1.01-94,	—	—														
	1,61	1,43														
СНиП 2.07.01-89*	Не менее 0,92															
Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах	1,5		0,88					0,65						0,45		

$$S_{\text{норматив}} = S_{\text{к}} \times Y_{\text{зд}} = 5711 \times 0,85 = 4854 \text{ кв.м.}$$

### 1.6. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

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. Ростовская, 19а	4813	90:22:010204	«Среднеэтажная жилая застройка» (код-2.5)	Образования земельного участка из земель муниципальной собственности.

**1.7. 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.

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

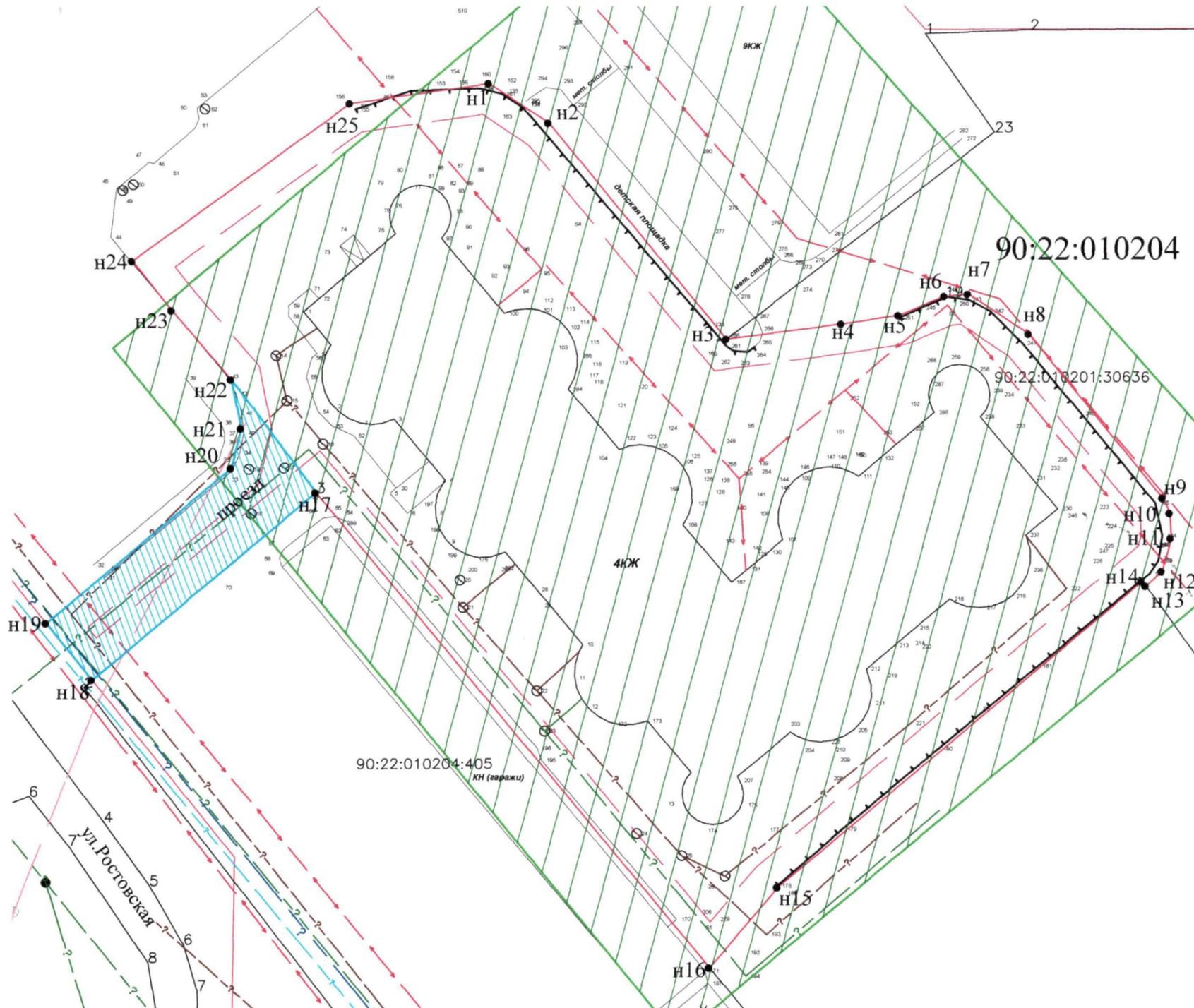
Сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд отсутствуют.

**1.9 Сервитут**

На проектируемом земельном участке будет накладываться образуемый публичный сервитут (проезд).

<b>№</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	4 974 633,00	5 189 517,00
2	4 974 621,51	5 189 525,55
3	4 974 602,51	5 189 502,98
4	4 974 608,28	5 189 498,36
5	4 974 624,00	5 189 517,00
6	4 974 628,00	5 189 518,00
1	4 974 633,00	5 189 517,00

Чертеж межевания территории  
Масштаб 1:500



Условные обозначения

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

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

Координаты образуемого земельного участка

Кадастровый номер земельного участка _____			
Площадь земельного участка 4813 кв.м			
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Длина, м
	X	Y	
1	2	3	4
1	4 974 663,00	5 189 543,00	7,21
2	4 974 659,00	5 189 549,00	28,43
3	4 974 637,00	5 189 567,00	11,71
4	4 974 638,52	5 189 578,61	5,82
5	4 974 639,39	5 189 584,36	5,06
6	4 974 641,33	5 189 589,03	2,38
7	4 974 641,55	5 189 591,40	7,36
8	4 974 637,46	5 189 597,52	21,41
9	4 974 620,82	5 189 611,00	1,72
10	4 974 619,26	5 189 611,73	2,54
11	4 974 616,72	5 189 611,86	3,44
12	4 974 613,41	5 189 610,93	2,19
13	4 974 611,90	5 189 609,34	0,62
14	4 974 612,36	5 189 608,92	48,11
15	4 974 581,35	5 189 572,14	10,63
16	4 974 573,23	5 189 565,28	62,53
17	4 974 621,51	5 189 525,55	29,50
18	4 974 602,51	5 189 502,98	7,39
19	4 974 608,28	5 189 498,36	24,38
20	4 974 624,00	5 189 517,00	4,12
21	4 974 628,00	5 189 518,00	5,10
22	4 974 633,00	5 189 517,00	9,22
23	4 974 640,00	5 189 511,00	6,40
24	4 974 645,00	5 189 507,00	27,20
25	4 974 661,00	5 189 529,00	14,14
1	4 974 663,00	5 189 543,00	

Координаты проектируемого планировочного элемента

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	4 974 636,16	5 189 505,03
2	4 974 685,69	5 189 563,67
3	4 974 617,77	5 189 623,79
4	4 974 566,09	5 189 562,07
1	4 974 636,16	5 189 505,03

						397-19			
						Проект межевания территории земельного участка по адресу: город Симферополь, улица Ростовская, 19а Республика Крым			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	7	
ГИП						Чертаж межевания территории	ООО «Время Технологий»		
Разработал									