



**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-1-17-1449**

ПРОЕКТ

**Проект межевания территории земельного участка ,
расположенного по адресу: Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Богдана Хмельницкого 26/7.**

Шифр: 10/07-2017-П

Директор



Н.В. Ислямов

ГИП

Н.В. Ислямов

Симферополь 2017 г.

Утверждаю
ТСН «Вотчина»

Техническое задание

ПД: « Проект межевания территории земельного участка ,
расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул.
Богдана Хмельницкого, 26/7»

№	Основные разделы для разработки проекта	Требования к проекту, основные объемы работ, основания решений, выполняемых проектом
1.	Название и местоположение объекта	1.1. ПД: <u>« Проект межевания территории земельного участка , расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Богдана Хмельницкого, 26/7»</u>
2.	Основание для проектирования	2.1. Договор № 10/07-2017-П ГУП РК КАРМ «Крымпроектреставрация» 2.2. Постановление Администрации города Симферополя от 10.08.2017, №2646.
3.	Вид проектирования	3.1. Проект межевания территории
4.	Данные о заказчике	4.1 Физическое лицо: ТСН «Вотчина»
5.	Данные о проектировщике	5.1. ГУП РК КАРМ «Крымпроектреставрация»»
6.	Данные о подрядчике	6.1. По решению заказчика
7.	Стадийность проектирования	7.1. Топогеодезические изыскания предоставляет заказчик
8.	Основной состав и объем проектных работ	8.1. Пояснительная записка. 8.2. Графическая часть

Согласовано:

ГИП



Н.В.Ислямов

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.	Расчет нормативного размера земельного участка	4
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
2.3.	Расположения объекта на карте градостроительного зонирования	10
2.4.	Расположения объекта на карте с особыми условиями использования территории	11
2.5.	Описание охранных зон	12
	Зона с особой архитектурно-планировочной организацией территории в границах округа Симферополя.	14
	Охранная зона водопровода.	15
	Охранная зона канализации.	16
	Охранная зона линии электропередачи.	17
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 Договора 10/07-2017-П от 24.08.2017 между заказчиком ТСН «Вотчина» и ГУП РК КАРМ «Крымпроектреставрация» для образования земельного участка под многоквартирным домом, расположенным по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Богдана Хмельницкого, 26/7.

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-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. Федеральным законом 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 многоквартирный жилой дом № 26/7 по ул. Богдана Хмельницкого 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 малоэтажными многоквартирными жилыми домами», коэффициент застройки должен составлять не более - 0,27. На данной проектируемой территории, коэффициент застройки составляет - 0,52, что является больше допустимой нормы. Участок имеет сложную форму. На нём расположены : сети электроснабжение, канализации, водопровода и сети газоснабжения (см. чертеж охранных зон). В связи с этим проведение изысканий для получения сведений о инженерно-геологических, инженерно-гидрометеорологических и инженерно-экологических условий проектируемого участка под существующей застройкой является нецелесообразным.

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.

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

Проектируемый земельный участок расположен на территории кадастрового квартала 90:22:010217 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-2»- зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами.

На проектируемом земельном участке расположены двухэтажные жилые здания.

Проектируемая территория земельного участка сформирована с учетом обеспечения многоквартирного жилого дома необходимой территорией в пределах нормативных размеров, включая проезды, пешеходные дорожки, проходы, площадки временного хранения автомобилей, зеленых насаждений, хозяйственных площадок.

Пешеходный доступ на участок осуществляется с улицы Богдана Хмельницкого, 26, а проезд на участок осуществляется с улицы Декабристов, 7.

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:

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

где $S_{\text{нормик}}$ - 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.

$$S_{\text{нормик}} = S_{\text{ж}} \times Y_{\text{зд}} = 862,2 \times 2.84 = 2448,6 \text{ кв.м.}$$

1.6.Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка.

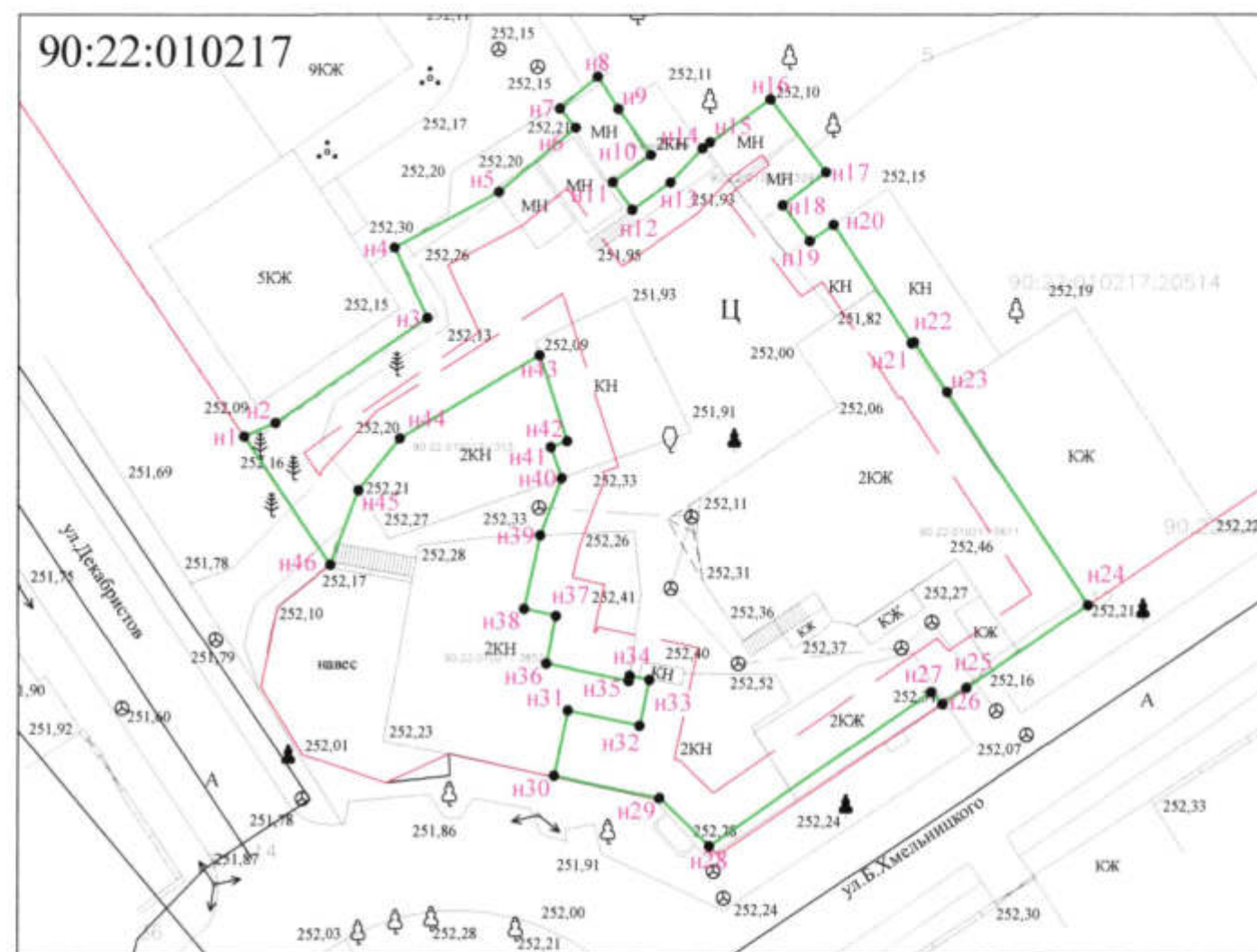
В соответствии со ст. 43 п. 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации сведения об образуемых земельных участках приведены в таблице.

№ 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. Богдана Хмельницкого, 26/7.	1588	90:22:010217	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (код-2.1.1)	Образования земельного участка и земель муниципальной собственности.

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

Кадастровый номер земельного участка			
Площадь земельного участка 1588 кв.м			
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Длина, м
	X	Y	
1	2	3	4
1	4 972 169,86	5 190 146,37	2,51
2	4 972 170,86	5 190 148,67	13,51
3	4 972 178,54	5 190 159,79	5,68
4	4 972 183,70	5 190 157,41	8,68
5	4 972 187,82	5 190 165,05	7,35
6	4 972 192,54	5 190 170,68	1,85
7	4 972 193,96	5 190 169,49	3,63
8	4 972 196,30	5 190 172,27	2,82
9	4 972 193,93	5 190 173,79	4,16
10	4 972 190,53	5 190 176,19	3,42
11	4 972 188,55	5 190 173,40	2,51
12	4 972 186,50	5 190 174,84	3,43
13	4 972 188,48	5 190 177,64	3,41
14	4 972 190,98	5 190 179,96	0,71
15	4 972 191,42	5 190 180,52	5,48
16	4 972 194,61	5 190 184,97	6,76
17	4 972 189,24	5 190 189,08	4,02
18	4 972 186,80	5 190 185,89	3,31
19	4 972 184,18	5 190 187,91	2,11
20	4 972 185,38	5 190 189,65	10,40
21	4 972 176,69	5 190 195,36	0,19
22	4 972 176,79	5 190 195,52	4,43
23	4 972 173,10	5 190 197,97	18,78
24	4 972 157,45	5 190 208,36	10,80
25	4 972 151,41	5 190 199,41	2,13
26	4 972 150,21	5 190 197,65	1,22
27	4 972 151,10	5 190 196,82	19,83
28	4 972 139,77	5 190 180,55	5,08
29	4 972 143,31	5 190 176,90	7,92
30	4 972 144,97	5 190 169,16	4,90
31	4 972 149,77	5 190 170,16	5,40
32	4 972 148,66	5 190 175,44	3,42
33	4 972 152,01	5 190 176,14	1,47
34	4 972 152,31	5 190 174,70	0,40
35	4 972 151,92	5 190 174,62	6,19
36	4 972 153,20	5 190 168,56	3,59
37	4 972 156,71	5 190 169,30	2,40
38	4 972 157,22	5 190 166,95	5,51
39	4 972 162,60	5 190 168,12	4,49
40	4 972 166,81	5 190 169,69	2,41
41	4 972 169,08	5 190 168,87	1,29
42	4 972 169,51	5 190 170,09	6,63
43	4 972 175,82	5 190 168,04	11,92
44	4 972 169,70	5 190 157,81	4,85
45	4 972 165,92	5 190 154,77	5,86
46	4 972 160,43	5 190 152,73	0,01
47	4 972 160,43	5 190 152,72	11,37
1	4 972 169,86	5 190 146,37	

Чертеж межевания территории
Масштаб 1:500



Условные обозначения

- - границы образованного земельного участка
- n36 - поворотные точки
- - - - линия регулирования застройки
- - красная линия

						10/07-2017-П			
						Проект межевания территории земельного участка по адресу: город Симферополь, ул. Богдана Хмельницкого 26/7			
						Республика Крым			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	Стадия	Лист	Листов
							П	7	
Разработал			ЮСУПОВ			ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	ГУП РК КАРМ «Крымпроектреставрация»		
Проверил			ИСЛЯМОВ						