

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОЛВИС»

**Проект межевания территории,
расположенной по адресу: Республика Крым, г. Симферополь,
в районе улицы 51 Армии, улицы Фурманова, в районе
Гранитного переулка**

ТОМ III

Директор

А.Х.Велиляев

Исполнитель:

З.Э.Хайрединова

г. Симферополь
2023

СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование листа	Номер страницы
1	Титульный лист	1
2	Содержание	2
Общая часть проекта межевания территории		
3.	Общие положения	3
3.1	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	4
3.2	Установление красной линии	7
3.3	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования или имуществу общего пользования	8
3.4	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	8
3.5	Графическая часть	-
Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
4	Общие положения	9
4.1	Расчет нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах	10
4.2	Основные технико-экономические показатели проекта межевания	13
5	Схема расположения элемента планировочной структуры на карте функциональных зон городского округа Симферополя	15
6.	Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартала)	16
7.	Графическая часть	-

ОБЩАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

В административном отношении разрабатываемая территория расположена в юго-восточной части г. Симферополь в Киевском районе, в районе улицы 51-й Армии, в районе улицы Суходольная, в районе Гранитного переулка в городе Симферополе Республики Крым. Участок расположен на месте, где ранее находилась производственная база ГУП РК «Крымгеология». В настоящее время территория свободна от застройки.

Проект межевания территории рассматривается на территорию с учетом письма МКУ Департамент Архитектуры и градостроительства Администрации города Симферополь Республики Крым №3523/08/01-09 от 05.07.2023 года на территорию, используемую в рамках Соглашения о реализации инвестиционного проекта № 164 от 16.03.2017, а также проектных материалов подготовленных с учетом ситуационной схемы постановления Администрации города Симферополь Республики Крым № 4846 от 05.10.2018 «О разрешении на разработку проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной в районе улицы 51-й Армии, в районе улицы Фурманова, в районе Гранитного переулка в городе Симферополе Республики Крым» (далее - ППТ) (приложение в электронном виде) в соответствии с примечанием 3 таблицы А.1 местных нормативов градостроительного проектирования утвержденных решением 49 сессии Симферопольского городского совета Республики Крым от 28.07.2016 № 843 (далее – МНПП) (Границы расчетной территории микрорайона следует устанавливать по красным линиям магистральных и жилых улиц, по осям проездов или пешеходных путей, по естественным рубежам, а при их отсутствии - на расстоянии 3 м от линии застройки).

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, **не предусмотрено.**

При разработке проекта межевания учитывались следующая нормативная база:

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
3. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

5. Свод правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция);

6. Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361;

7. Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением 50-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 25.08.2016 № 888;

8. Кадастровый план территории квартала;

9. РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации.

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации и иными законами, и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

1) изменения красных линий для застроенных территорий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Цель разработки проекта межевания:

- приведение красных линий в соответствие с проектом планировки территории.

При формировании проекта межевания, использовались исходные материалы:

- материалы топографической съемки М 1:500

- правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361

- генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением 50-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 25.08.2016 № 888

Проект планировки и проект межевания территории разработан на территорию, площадью 7,1 га. Проектируемая территория расположена в районе улицы 51-й Армии, в районе улицы Фурманова, в районе Гранитного переулка в городе Симферополе Республики Крым.

Перечень координат характерных точек территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания:

№	X	Y
1	4 971 825, 23	5 192 375, 30
2	4 971 735, 97	5 192 530, 01
3	4 971 634, 03	5 192 693, 43
4	4 971 474, 56	5 192 579, 17
5	4 971 657, 84	5 192 277, 66
1	4 971 825, 23	5 192 375, 30

3.1 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ. (п.6.4.1. ПОРЯДКА, Ч.6 СТ. 43 ГрК РФ)

Проектом межевания не предусматривается формирование земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности.

3.2 УСТАНОВЛЕНИЕ КРАСНОЙ ЛИНИИ.

При проектировании и установлении красных линий руководствуются Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами Российской Федерации в области градостроительства, иным законодательством Российской Федерации, принимаемыми в соответствии с иными законами и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях. В пределах квартала, в котором корректируются красные линии, расположены земельные участки с кадастровыми номерами 90:22:010220:6176, 90:22:000000:1241, 90:22:010220:5886, 90:22:010201:3676, 90:22:010219:7683,

90:22:010220:6884, границы которых уточнены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 3.5 РДС 30-201-98 «Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», осуществление проектирования зданий и сооружений и строительство на территориях поселений, не имеющих утвержденных в установленном порядке красных линий, не допускается.

Земельные участки с кадастровыми номерами 90:22:010220:6176, 90:22:000000:1241, 90:22:010220:5886, 90:22:010201:3676, 90:22:010219:7683, 90:22:010220:6884 расположены в пределах квартала, где красные линии не установлены. Устанавливаемые красные линии соответствуют требованиям пункта 3.5 РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Каталог координат поворотных точек устанавливаемой красной линий

№	X	Y
1	4 971 516, 74	5 192 520, 67
2	4 971 571, 34	5 192 440, 22
3	4 971 588, 31	5 192 413,78
4	4 971 621, 79	5 192 351,62
5	4 971 659, 79	5 192 371,99
6	4 971 779, 60	5 192 440, 32
7	4 971 727, 14	5 192 535,20
8	4 971 663, 13	5 192 634, 14
9	4 971 628, 31	5 192 687, 49
10	4 971 480, 53	5 192 583, 12
1	4 971 516, 74	5 192 520, 67

3.3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (п.6.4.2. ПОРЯДКА, Ч.6 СТ. 43 ГрК РФ)

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или к имуществу общего пользования настоящим проектом межевания территории **не предусмотрено**.

3.4. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД (п.6.4.3. ПОРЯДКА, Ч.6 СТ. 43 ГрК РФ)

Образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд настоящим проектом межевания территории **не предусмотрено.**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Подготовка проекта межевания применительно к территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры (квартала), расположенного в районе улицы 51 Армии, улицы Фурманова, в районе Гранитного переулка в городе Симферополе Республики Крым.

На проектируемую территорию разрабатывались инженерно-экологические, инженерно-геологические, инженерно-гидрометеорологические, инженерно-геодезические изыскания.

Участок проведения инженерно-экологических изысканий расположен в г. Симферополь. По строительно-климатическому районированию в соответствии с СП 131.13330.2012 «СНиП 23-01-99* «Строительная климатология» г. Симферополь относится к климатическому району III Б.

В гидрогеологическом отношении, согласно Схематической карты гидрогеологического районирования Крыма (Е.А. Ришес), участок изысканий относится к Провинции А – юго-западная часть Причерноморского артезианского бассейна, к IV-ой гидрогеологической области – Симферопольское поднятие и Салгирский грабен – площадь питания напорных вод, к 10-му гидрогеологическому району с развитием водоносных горизонтов в меловых образованиях.

По инженерно-строительным условиям участок относится к территориям, благоприятные для строительства (около 70 % территории городского округа), представлены участками со спокойным рельефом и уровнем залегания грунтовых вод более 7 м, а также уклонами поверхности в пределах 2 - 6 %.

Почвенный покров представлен дерново-карбонатными черноземами. При разработке проектных решений необходимо предусмотреть мероприятия по охране и рациональному использованию почвенного покрова.

На участке изысканий отсутствуют объекты культурного наследия. В соответствии со ст. 11. 36 Закона Российской Федерации №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае выявления археологических материалов и объектов необходимо срочно приостановить работы и проинформировать госкомитет.

Район изысканий по сложности инженерно-геологических условий (геоморфологических; геологических; инженерно-геологические процессы - средняя сейсмичность) относится ко II категории сложности, согласно таб. Г1 приложения Г СП 47.133330.2016.

По результатам химического анализа водных вытяжек, грунты по содержанию сульфатов в пересчёте на ионы SO₂₋₄, мг/кг слабоагрессивны, а из

других выработок неагрессивны по отношению к портуландцементом по ГОСТ 10178 и ГОСТ 31108 к бетону марки W4 (по ГОСТ 10178, ГОСТ 31108).

Исследуемая территория, согласно СП 11-105-97 относится ко II области - потенциально подтопляемые (по условиям развития процесса – II-A2 - потенциально подтопляемые в результате экстремальных природных ситуаций (в многоводные годы, при катастрофических паводках), к II-B1 по времени развития процесса – Медленное повышение уровня грунтовых вод.)

Из современных активных геологических и инженерно-геологических процессов явлений в процессе изысканий отмечаются средняя сейсмичность и потенциальная подтопляемость (в результате экстремальных природных ситуаций).

В сейсмическом отношении участок изысканий относится к относительно безопасным районам. В соответствии с картой ОСР-2015-А и СП 14.13330.2018, относится ко II категории по сейсмическим свойствам - уровень риска составляет 7 баллов при повторяемости 1 раз в 5000 лет с вероятностью 0,90% не превышения этой величины в ближайшие 50 лет. Согласно таблице 4.1 СП 14.13330.2018, грунты относятся ко II категории по сейсмическим свойствам.

Согласно инженерно-гидрометеорологического изыскания по строительно-климатическому районированию в соответствии с СП 131.13330.2012 «СНиП 23-01-99* «Строительная климатология» г. Симферополь относится к климатическому району III Б. Климат предгорный, сухостепной, с мягкой зимой и жарким, продолжительным летом. Средняя температура января составляет плюс 1,8 °С, июля плюс 22,3 °С, среднегодовая температура плюс 10,8 °С, среднегодовая влажность воздуха – 74 %.

Среднегодовой уровень осадков составляет 450 мм, максимум осадков выпадает летом. На вегетационный период приходится в среднем 270 мм осадков. Погодные условия близки к средиземноморскому климату, что обеспечивает дополнительный максимум осадков в декабре месяце.

Минимальные месячные значения радиационного баланса в г. Симферополь наблюдаются в декабре и составляют 2.8 ккал/см², в январе и феврале радиационный баланс постепенно растет. Летние месяцы характеризуются наибольшим радиационным балансом, и достигает 18,0 ккал/см².

Снежный покров устанавливается в среднем в I декаде декабря. В отдельные годы снежный покров может возникать раньше или позже средних дат. Максимальная высота снежного покрова достигалась в январе и составляла 38 см., среднегодовая высота составляет 45 см. Наибольшее число дней со снежным покровом приходится на январь и февраль месяцы.

Минимальные месячные значения радиационного баланса на участке изысканий наблюдаются в декабре (2.8 ккал/см²), максимальные значения в июле (18.0 ккал/см²). Годовая величина радиационного баланса составляет 123.8 ккал/см².

В среднем за год менее 10 дней с гололедом. Отложения гололеда с диаметром менее 10 мм отмечаются в 80% случаев, повторяемость отложений с диаметром 15мм и более составляет 8-14%, особо опасные отложения ≥ 25 мм отмечаются редко 1-2%.

На территории преобладают ветра юго-восточного направления. Зимой господствуют ветры восточного направления, а летом — северо-восточного и юго-восточного. Характерны и фёны — теплые сухие ветры, дующие с гор вниз по склону. В феврале, начале марта на территории городского округа начинается сезон ветров, скорость ветра может достигать 20 - 25 м/с. Среднегодовая скорость ветра по данным М Симферополь составила 4.4 м/с, наибольшая среднемесячная скорость ветра – 5.0 м/с, наименьшая – 3.8 м/с.

Из опасных гидрометеорологических явлений: среднее число дней с грозой за годовой период в среднем - 32, максимальное - 60 дней. Среднее число дней в году с градом 0.8. Среднегодовое количество дней с метелью - 6. Туман наблюдается на участке изысканий 71 (наибольшее 99) день в году. Участок изыскания, относительно подверженности опасным явлениям, спокоен - за исключением случаев с очень сильным дождем (≥ 30 мм за 12ч): 34 случая за 31год и очень сильный ветер(≥ 25 м/с): 38 случаев за 28 лет. Проявление эпизодическое, не имеет постоянной основы.

В пределах границы проектируемого объекта изысканий выполнена топографическая съемка местности для создания плана в М 1:500. Топографическая съемка производилась методом с использованием спутниковых технологий, с точек существующей сети пунктов ГГС. Топографическая съемка ситуации и рельефа производилась путем проведения спутниковых наблюдений комплекта двухчастотных GPS-приемников PrinCe i50 и GNSS-приемником South Galaxy G1 (свидетельства о поверке №0018839 от 16.07.2020г., № 836956 от 02.11.2019 г.) в режиме RTK.

Работы выполнены в Балтийской системе высот 1977 г., в условной системе координат СК-63. Исходными пунктами ГГС для создания съемочного обоснования послужили пункты триангуляции: Аянский Бассейн, Романовский, Мазанка, Севастьяновка, Танковое. Пункты в хорошем состоянии.

4.2. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

№ п/п	Наименование показателя	Расчетная площадь, кв.м
1.	Баланс территории	17000,0
1.1	Площадь проектируемой территории, всего	13727,0

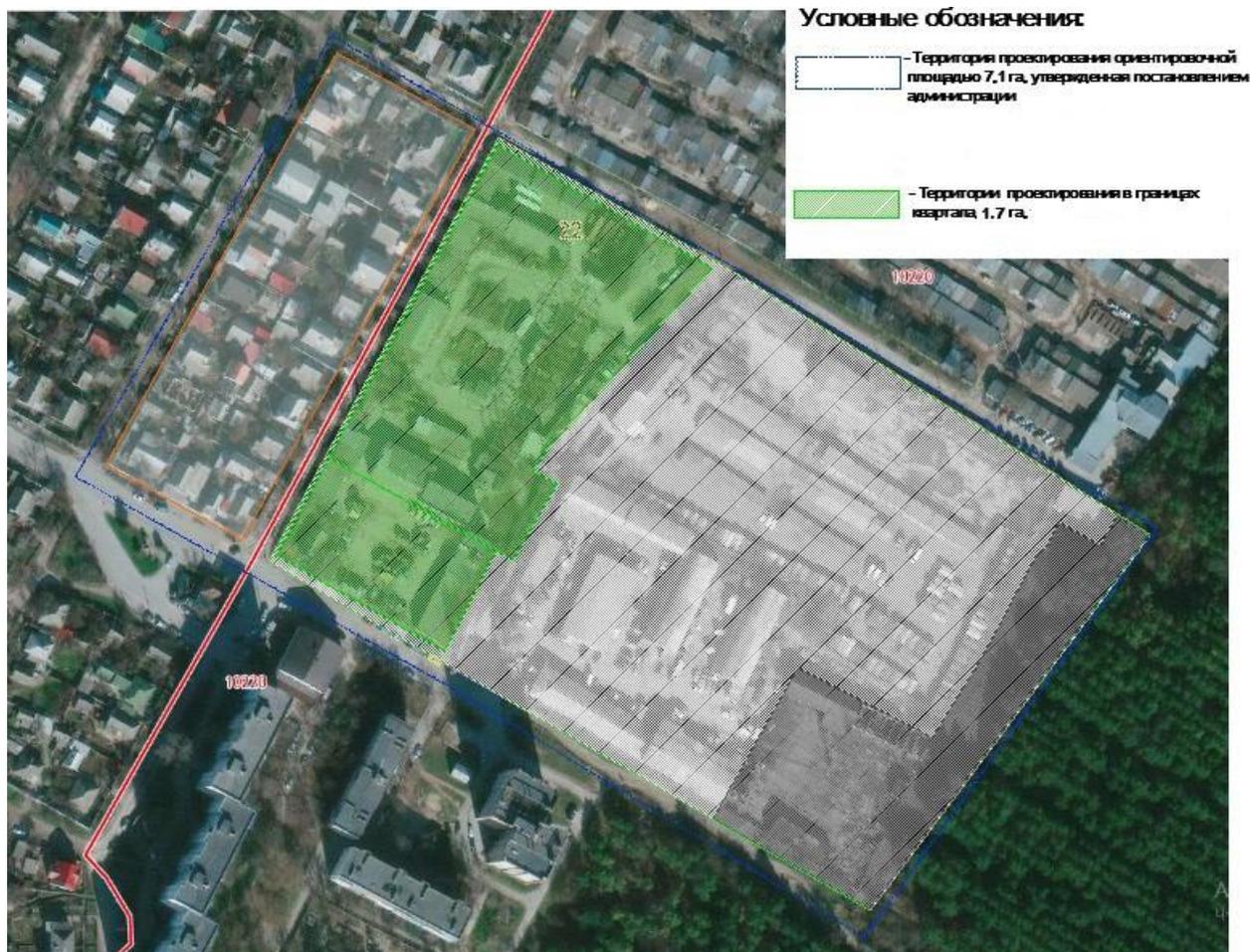
1.2	Территории застроенных земельных участков, всего	0
	В том числе:	
1.3 *	Территории земельных участков линейных объектов, не образующих элементы планировочной структуры (подъездных железнодорожных линий, внутриквартальных линий электропередачи, связи, трубопроводов и других подобных сооружений)	0
1.4	Территории незастроенных земельных участков, всего	0
	В том числе:	
1.5	Территории земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства	0
1.6	Территории земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения	0
1.7	Внутриквартальные территории земельных участков общего пользования, всего	3273,0
	В том числе:	
1.7.1	Территории земельных участков внутриквартальных проходов и проездов	3273,0
1.7.2	Территории земельных участков зеленых насаждений общего пользования (скверы, сады и т.д.)	0
2.	Территории объектов культурного наследия	0
3.	Территории зон действия публичных сервитутов	0
4.	Территории зон с особыми условиями использования территории	0
	В том числе: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации	0

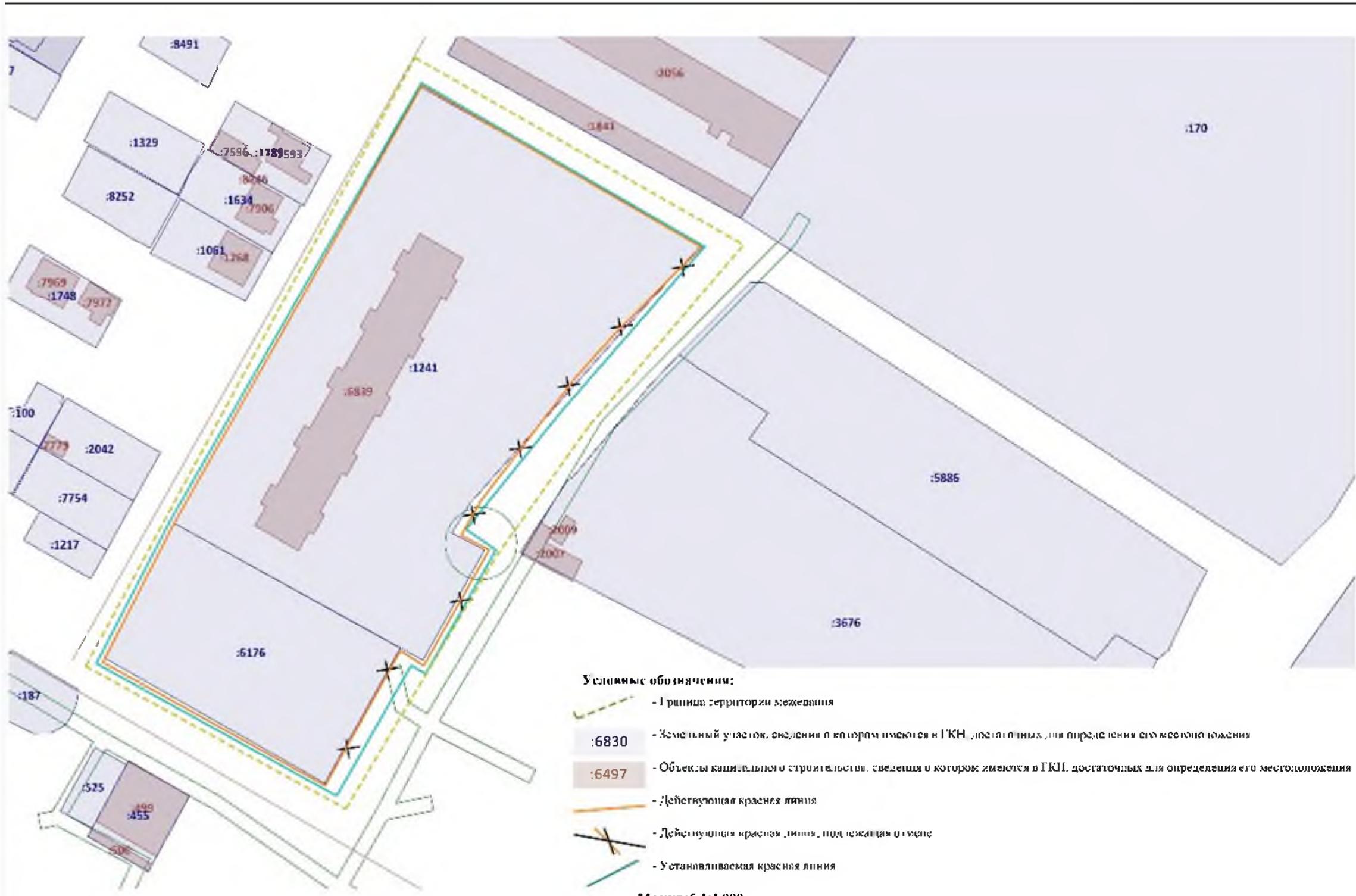
5. СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ НА КАРТЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН ГОРОДСКОГО ОКРУГА СИМФЕРОПОЛЬ

М 1:5000



6. СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ (КВАРТАЛ) М 1:2000





Масштаб 1:1 000