Общество с ограниченной ответственностью «ГеО-КамА»

Проект межевания территории

земельного участка – улицы Советской, расположенной в пгт Комсомольское г. Симферополя Республики Крым

2018 год

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	наименование	номера листов
1.	**Текстовая часть**	
1.1.	Введение	3
1.2.	Задачи проекта межевания	4
1.3.	Анализ существующего положения	5
1.4.	Проектное решение	5
1.5.	Вывод	9
2.	**Графические материалы**	
2.1.	Схема расположения элемента планировочной структуры (Ситуационный план)	11
2.2.	Чертёж межевания территории	12
	Материалы по обоснованию	
2.3.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	14
2.4.	Схема красных линий	15
3.	**Приложения**	

1. Текстовая часть

1.1. Введение

Проект межевания территории земельного участка, расположенного в районе улицы Советская в пгт Комсомольское г. Симферополя Республики Крым разработан в соответствии с государственным контрактом 0875300029418000323 от 06.06.2018 г.

Проект разработан в соответствии со следующими документами:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
3. Закон РФ от 21.07.1993 № 5485-1 «О государственной тайне».
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».
6. 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*», утв. Приказом Минстрой РФ от 30.12.2016 №1034/пр.
9. «СП 11-112-2001 Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций" градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований», утв. Приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 29.10. 2002 № 471 ДСП.
10. 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 РФ от 25.09.2007 № 74.
11. «Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым» в действующей редакции.
12. Временные правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.
13. Генеральный план территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемого земельного участка, установления красных линий для застроенной территории, в границах которой не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления красных линий в связи с образованием земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такое установление влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Линии регулирования застройки – границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или границ земельного участка. В соответствии с принятыми нормами планировки и застройки территорий малоэтажного строительства и дачных объединений, принято пользоваться следующими нормами, которые касаются расстояний между различными объектами: промежуток между красной линией улиц и жилым домом не может быть менее пяти метров.

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары). Проект межевания территории является основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков и формирования объектов недвижимости.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в виде отдельного документа.

В связи с отсутствием проекта планировки для данной территории разработка проекта межевания осуществляется в сложившихся границах элементов планировочной структуры, применительно к территории, расположенной в границах одного элемента планировочной структуры.

Инженерные изыскания для подготовки проекта межевания территории выполняются в целях получения материалов, необходимых для установления границ образуемого земельного участка. Состав и объем инженерных изысканий для подготовки проекта межевания территории, метод их выполнения установлены Техническим заданием, утверждённым Постановлением администрации города Симферополя Республики Крым №6139 от 05.12.2018 года.

При разработке проекта межевания уточняются публичные сервитуты, в соответствии с которыми землепользователи обязаны обеспечить безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры), возможность размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним, возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей.

Постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. N 150 "Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации" определено, что графические материалы выполняются в масштабе 1:500 - 1:2000 и включают в себя план фактического использования территории и проект межевания территории, на которых указываются красные линии, границы земельных участков, контуры зданий и сооружений, существующие и проектируемые территории общего пользования, публичные сервитуты.

1.2. Задачи проекта межевания

Определение местоположения границ образуемого земельного участка – улицы Советская пгт Комсомольское г. Симферополя, установление красных линий для территории, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также нанесение сервитутов охранных зон сетей газо-, электро-, водоснабжения и водоотведения.

1.3. Анализ существующего положения

Проектируемый участок площадью 0,4965 га находится в муниципальной собственности (МО г. Симферополь) в кадастровом квартале 90:22:010701. Местоположение: РФ, Республика Крым, г. Симферополь, пгт. Комсомольское, улица Советская. Земельный участок формируется путём образования из муниципальной собственности. Правоустанавливающие документы на данный объект отсутствуют.

Земельный участок расположен в границах населённого пункта. Он граничит с территориями малоэтажной и многоэтажной жилой застройки. В границах проектируемого земельного участка расположены охранные зоны линий электропередач, газопровода, водоснабжения и водоотведения.

Согласно «Временных правил землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым» от 28.04.2016 №733 образуемый земельный участок не расположен ни в одной территориальной зоне, а находится в функциональной зоне объектов транспортной инфраструктуры, и является дорогой обычного типа местного значения с разрешенным видом использования - земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0)

На данный момент отсутствуют материалы инженерно-геодезических изысканий данного земельного участка, сведения о границах территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

На запрос №И.2062/03/01-08 от 10.09.2018г. о предоставлении выкопировки красных линий из «Проекта планировки и межевания территорий улично-дорожной сети и территории общего пользования г. Симферополь» 24.09.2018 года получен ответ, что на данную территорию он не разработан.

На проектируемом участке отсутствуют объекты учета (объекты капитального строительства) и объекты культурного наследия.

1.4. Проектное решение

По результатам разработки проекта межевания:

Образуемый земельный участок имеет площадь 4965 кв.м

Способ образования – из земель муниципальной собственности

Категория земель – земли населённых пунктов

Разрешённое использование – земельные участки территорий общего пользования

Таблица 1

Основные технико-экономические показатели проекта межевания (в соответствии со СНиП 11-04-2003)

№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2018 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	0,4965	
2	Территории, подлежащие межеванию	га	0,4965	
	В том числе:			
	территории жилой застройки	га	0	
	из них:			
	территории многоэтажной застройки	га	0	
	территории 4 - 5 этажной застройки	га	0	
	территории малоэтажной застройки	га	0	
	в том числе:			
	малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	га	0	
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	га	0	
	территории объектов социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	га	0	
	территории объектов социального и культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	га	0	
	территории промышленной и коммунально-складской застройки	га	0	
	улицы, дороги, проезды, площади	га	0,4965	

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемого земельного участка осуществляется на основании:

1. Кадастрового плана территории № 99/2018/131783654, от 11 июля 2018 г., выданного ФГИС ЕГРН
2. Выписки из каталога координат геодезических пунктов на лист карты масштаба 1:200 000 X-II-27-64 система координат 1963 г. 5-я трехградусная зона № 1524/19, от 30 января 2018 г., выданной ФГБУ "Федеральный научно-технический центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных" Региональный отдел по Крымскому Федеральному округу
3. Постановления администрации города Симферополя №6139 от 5 декабря 2018 г.

Сведения о геодезической основе. Система координат.

На территории проектирования опорная межевая сеть представлена сетью пунктов триангуляции и полигонометрии, на которые получена Выписка из каталога координат геодезических пунктов на лист карты масштаба 1:200 000 X-II-27-64 система координат 1963г. 5-я трехградусная зона от 30.01.2018 №1524/19, выданная ФГБУ "Федеральный

научно-технический центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных" Региональный отдел по Крымскому Федеральному округу:

Таблица 2

Пункты геодезической сети

№ п/п	Наименование пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		
			X	У	H
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
1	"Романовский", пир., центр 1	4	4966303,34	5189309,41	305,3
2	"Сарги-Кият", сигн., Центр 1	2	4975307,96	5183942,58	272,1
3	"Замостье", пир., центр 1	3	4979180,47	5187307,14	252,2

Система координат – СК-63. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

Исходным документом является топографическая основа, выполненная ООО «ГеО-КамА» в ноябре 2018 г.

Сведения о характерных точках границ образуемого земельного участка и общие сведения представлены в Таблице 3.

Таблица 3

Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Обозначение земельного участка 90:22:010701:ЗУ1

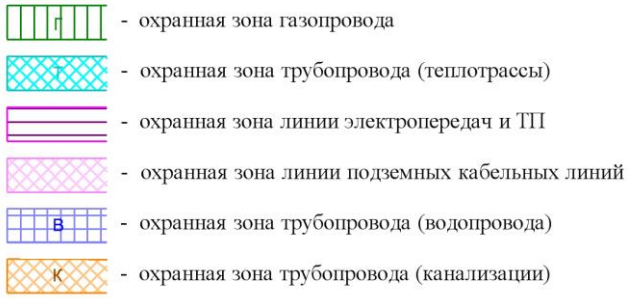
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Горизонтальное проложение (S), м
	X	У	
н1	4 978 983.72	5 183 407.84	15,01
н2	4 978 994.13	5 183 418.65	6,92
н3	4 978 988.62	5 183 422.83	25,23
н4	4 978 975.45	5 183 444.35	1,25
н5	4 978 974.28	5 183 443.91	10,48
н6	4 978 970.00	5 183 453.74	20,25
н7	4 978 963.52	5 183 472.65	71,52
н8	4 978 919.34	5 183 528.90	39,20
н9	4 978 899.18	5 183 562.51	14,90
н10	4 978 889.38	5 183 573.73	43,19
н11	4 978 847.42	5 183 583.97	20,55
н12	4 978 830.10	5 183 595.01	88,36
н13	4 978 759.77	5 183 648.50	33,19
н14	4 978 735.60	5 183 671.24	11,93
н15	4 978 727.78	5 183 662.23	95,67
н16	4 978 801.43	5 183 601.18	21,58

н17	4 978 817.01	5 183 586.24	66,04
н18	4 978 877.56	5 183 559.88	66,99
н19	4 978 918.13	5 183 506.57	45,39
н20	4 978 945.73	5 183 470.53	14,16
н21	4 978 953.76	5 183 458.87	22,47
н22	4 978 964.53	5 183 439.14	36,72
н1	4 978 983. 72	5 183 407.84	

Перечень проектных сервитутов с указанием их содержания на чертеже межевания территории представлены в Таблице 4.

Таблица 4

Перечень проектных сервитутов



Сведения о красных линиях с указанием обозначения характерных точек и координат представлены в Таблице 5.

Таблица 5

Сведения о красных линиях

Обозначение характерных точек	**Координаты, м**	
	X	**У**
1	4 979 009.69	5 183 425.25
2	4 978 994.13	5 183 418.82
3	4 978 988.96	5 183 422.67
4	4 978 975.54	5 183 444.64
5	4 978 974.23	5 183 444.17
6	4 978 970.40	5 183 452.79
7	4 978 963.68	5 183 472.79
8	4 978 919.37	5 183 529.14
9	4 978 899.33	5 183 562.61
10	4 978 889.48	5 183 573.80
11	4 978 871.50	5 183 605.57
12	4 978 851.78	5 183 613.16
13	4 978 829.78	5 183 595.39
14	4 978 759.75	5 183 649.17
15	4 978 749.29	5 183 658.41

16	4 978 791.36	5 183 711.18
17	4 978 700.39	5 183 612.42
18	4 978 734.10	5 183 656.84
19	4 978 801.48	5 183 600.90
20	4 978 816.63	5 183 586.25
21	4 978 857.78	5 183 541.73
22	4 978 877.43	5 183 559.77
23	4 978 916.44	5 183 508.56
24	4 978 945.70	5 183 470.40
25	4 978 953.70	5 183 458.83
26	4 978 964.75	5 183 438.60
27	4 978 983.62	5 183 407.65
28	4 978 957.79	5 183 393.57

1.5. Вывод

Проект межевания территории разработан для образования земельного участка 90:22:010701:ЗУ1 площадью 0,4965 га с целью постановки на кадастровый учёт.

Образуемый земельный участок является дорогой обычного типа местного значения с разрешенным видом использования - земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0)

На чертежах межевания территории нанесены:

- границы существующих элементов планировочной структуры;
- красные линии, утверждаемые проектом межевания территории;
- границы образуемого земельного участка на кадастровом плане территории, условный номер образуемого земельного участка;
- границы зон действия публичных сервитутов.
- границы существующих земельных участков;
- границы зон с особыми условиями использования территории;
- местоположение существующих объектов капитального строительства.

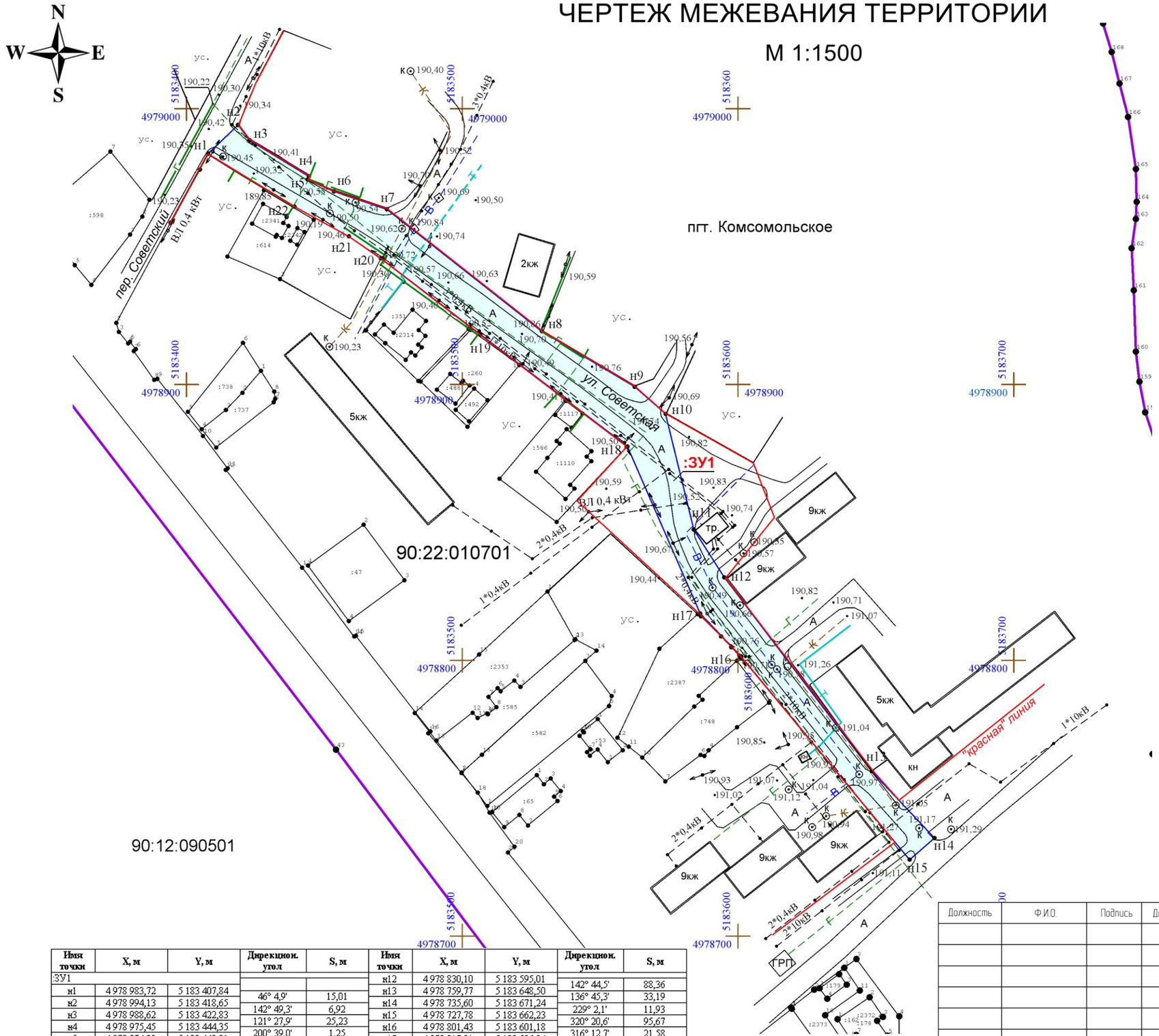
2. Графические материалы

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ
(СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН)

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата		
				ГК №08753000294180003323 от "06" июня 2018г	2018 год
				пгт. Комсомольское г. Симферополь Республики Крым	
				Проект межевания территории земельного участка – улица Советская	Стадия: РП; Лист: ; Листов:
Инженер	Овчинников А.В.				
				Схема расположения элемента планировочной структуры (Ситуационный план)	ООО "ГеО-КамА"

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

М 1:1500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница населенного пункта (кадастрового квартала)
- граница формируемого земельного участка
- проектируемые "красные" линии
- существующие улицы, дороги, проезды
- 190,50 - высотные отметки
- :ЗУ1 - обозначение формируемого земельного участка
- • н17 - обозначение характерной точки границы
- ус. - земельные участки под жилыми домами
- :252 - кадастровый номер и граница земельного участка
- 5кж - объекты капитального строительства
- формируемый земельный участок

СУЩЕСТВУЮЩИЕ СОРУЖЕНИЯ:

- заборы (изгороди)
- к - колодцы с люками
- линии электропередач на опорах
- кабельная линия электропередач
- Г - газопровод воздушный
- Г - газопровод подземный
- Т - трубопровод горячего водоснабжения (надземный)
- Т - трубопровод горячего водоснабжения (подземный)
- В - водопровод подземный
- К - канализация закрытая

Имя точки	X, м	Y, м	Дирекцион. угол	S, м
:ЗУ1				
н1	4 978 983,72	5 183 407,84		
			46° 4,9'	15,01
н2	4 978 994,13	5 183 418,65		
			142° 49,3'	6,92
н3	4 978 988,62	5 183 422,83		
			121° 27,9'	25,23
н4	4 978 975,45	5 183 444,35		
			200° 39,0'	1,25
н5	4 978 974,28	5 183 443,91		
			114° 4,5'	10,48
н6	4 978 970,00	5 183 453,47		
			108° 40,9'	20,25
н7	4 978 963,52	5 183 472,65		
			128° 9,0'	71,52
н8	4 978 919,34	5 183 528,90		
			120° 57,5'	39,20
н9	4 978 899,18	5 183 562,51		
			131° 6,2'	14,90
н10	4 978 889,38	5 183 573,73		
			166° 17,7'	43,19
н11	4 978 847,42	5 183 583,97		
			147° 29,0'	20,55
н12	4 978 830,10	5 183 595,01		

Имя точки	X, м	Y, м	Дирекцион. угол	S, м
н12	4 978 830,10	5 183 595,01		
			142° 44,5'	88,36
н13	4 978 759,77	5 183 648,50		
			136° 45,3'	33,19
н14	4 978 735,60	5 183 671,24		
			229° 2,1'	11,93
н15	4 978 727,78	5 183 662,23		
			320° 20,6'	95,67
н16	4 978 801,43	5 183 601,18		
			316° 12,7'	21,58
н17	4 978 817,01	5 183 586,24		
			336° 28,1'	66,04
н18	4 978 877,56	5 183 559,88		
			307° 16,3'	66,99
н19	4 978 918,13	5 183 506,57		
			307° 27,0'	45,39
н20	4 978 945,73	5 183 470,53		
			304° 33,5'	14,16
н21	4 978 953,76	5 183 458,87		
			298° 38,4'	22,47
н22	4 978 964,53	5 183 439,14		
			301° 29,8'	36,72
н1	4 978 983,72	5 183 407,84		

Площадь объекта: 4 965 м²
Периметр объекта: 770,98 м

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	1905-18-ПМТ	2018 год
				пгт. Комсомольское г. Симферополь Республики Крым	
				Проект межевания территории земельного участка – улица Советская	Стадия: РП; Лист: ; Листов:
Инженер	Овчинников А.В.			Чертеж межевания территории М 1:1500	ООО "ГеО-КамА"