



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Гео Центр»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в районе переулка Красноармейского 3, в городе Симферополь,
Республики Крым

Заказчики: *ТМ* Петрова Т.М.
А.В. Шушков А.В.
А.В. Котов А.В.

Проектировщик: Общество с ограниченной ответственностью «Гео Центр»

Директор ООО «Гео Центр»

А.А. Рыбцов

ГИП

А.В. Шушков

Кадастровый инженер

А.В. Шушков

Инженер-проектировщик

А.В. Шушков



Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Именованье документа об утверждении, включая именованья органов государственной власти или
органов местного самоуправления, принявших решение об утверждении

от _____ № _____

2017г

Изм. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Оглавление

I. Утверждаемая часть

1 Общие положения.....	1
1.1 Введение.....	1
1.2 Цель разработки проекта:.....	2
1.3 Используемые исходные материалы:.....	2
1.4 Опорно-межевая сеть на территории проектирования.....	2
1.5 Рекомендации по порядку установления границ на местности.....	3
1.6 Анализ проектируемой территории.....	3
1.7 Таблица координат поворотных точек формируемого участка.....	4
1.8 Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории.....	4

II. Материалы по обоснованию.

2.1 Сведения об охранных зонах.....	5
2.2 Предельные параметры строительства.....	6
2.3 Информация о красных линиях.....	6-8

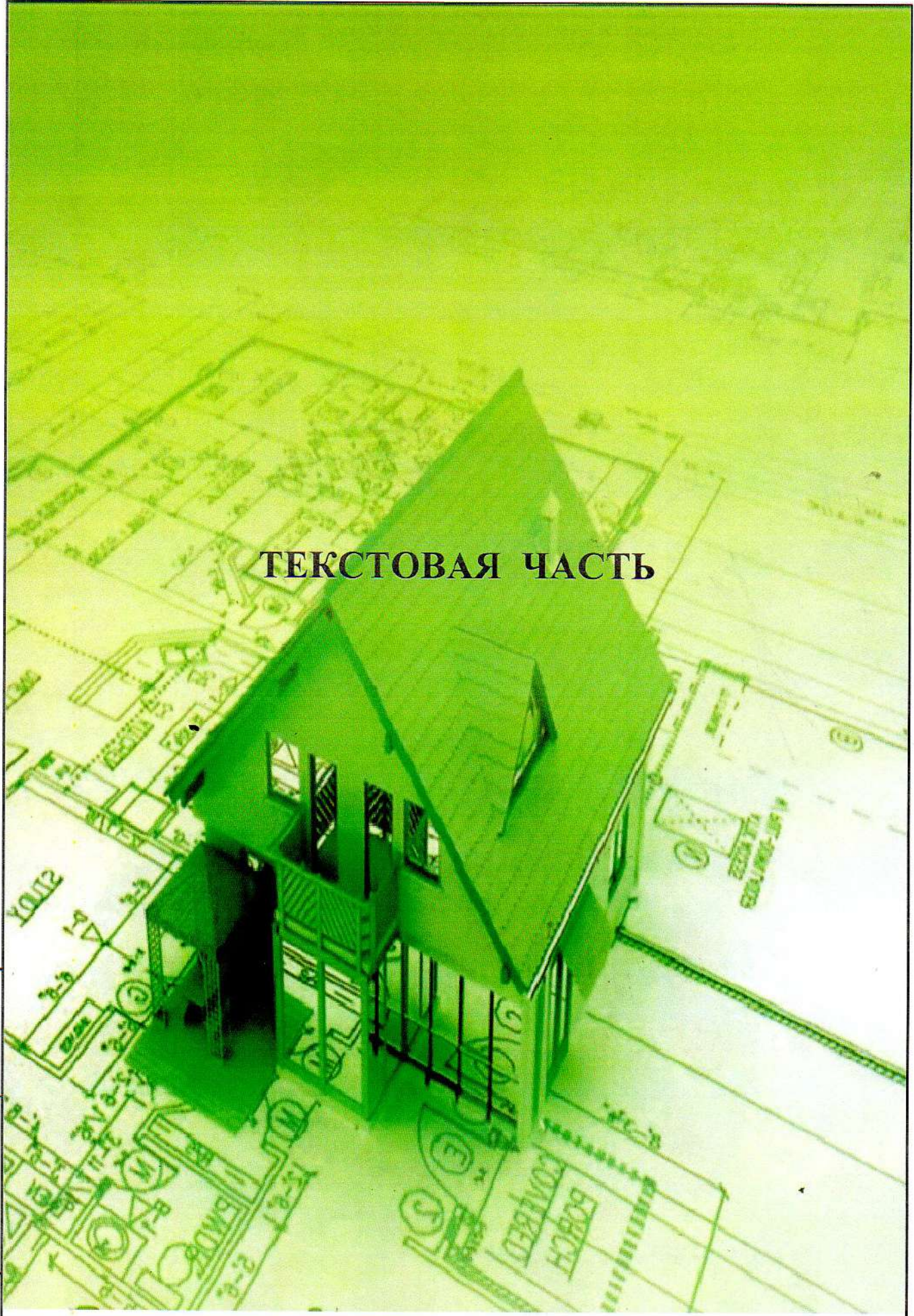
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Чертеж проекта межевания территории м 1:500.....	10
Чертеж зон с особыми условиями использования территории м 1:500.....	11
Разбивочный чертеж красных линий м 1:1000 и детализовка к чертежу м 1:500.....	12

ПРИЛОЖЕНИЯ.....	13
-----------------	----

Изм.	Кол.	Лист	Людк.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Директор		Рыбцов А.А.			2017	П	0	—
Инженер		Шушков А.В.			2017			
гип		Шушков А.В.			2017			
 						ООО «Геоцентр» ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ



Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

001-ПМТ

Лист

1. Утверждаемая часть

1 Общие положения

1.1 Введение

Проект межевания территории в районе переулка Красноармейского, 3, в г.Симферополь Республики Крым, был выполнен на основании:

- Постановления Администрации города Симферополя №1898 от 16 июня 2017г «О разрешении подготовки документации по межеванию территории земельного участка...»

- Постановления Администрации города Симферополя №4894 от 05 октября 2018г «О разрешении подготовки документации по межеванию территории земельного участка...»

- Выписки из Постановления Администрации города Симферополя №2659 от 09 июня 2018г «О предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков...»

- Постановления Администрации города Симферополя №1110 от 22 марта 2018г «Об утверждении схемы расположения земельного участка по пер.Красноармейский, 3 в г.Симферополе...»

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 11.07.2018г №90/016/030/2018-9470.

- Заключения кадастрового инженера Шушкова А.В №01/00825 от 17.07.2018г
Базовая литература:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации (с изменениями на 20.07.2012 г) от 29.12.2004 №190-ФЗ;

- Земельного Кодекса Российской Федерации от 25.10.2001г

- Федерального закона от 24.07.2007г №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»

- Федерального закона от 10.01.2002г «7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

- «СП 42. 13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, утвержденный приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 №820»

- 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 25.09.2007г №74.

- «Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым».

- «Временные правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.

- Генерального плана территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.

- Инвентаризационного дела Симферопольского городского бюро Технической инвентаризации.

- Технического задания на проектирование объекта.

- Проект планировки и межевания территории Центральной части города Симферополь утвержденный Постановлением №4057 от 02.11.2017г.

-Проект планировки улично-дорожной сети городского округа Симферополь утвержденный Постановлением №4056 от 02.11.2017г.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

										001-ПМТ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата						1

1.2 Цель разработки проекта:

Образование земельного участка под многоквартирным жилым домом по переулку Красноармейскому, 3, в городе Симферополь Республики Крым путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Согласно Постановления Администрации города Симферополя №1110 от 22 марта 2018г «Об утверждении схемы расположения земельного участка по пер.Красноармейский, 3 в г.Симферополь» была утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, выполненная кадастровым инженером П.А Желудковым ООО «Кадастровый центр недвижимости». По результатам кадастровых работ данный участок был сформирован на площадь 441 м.кв, внесен с уточнением границ в систему ГКН Госкомрегистра, участку присвоен кадастровый номер 90:22:010222:5395.

Но при выполнении данных работ была допущена кадастровая ошибка в части площади земельного участка, а именно не учтены: участок площадью 11 м.кв под приватизированным жилым домом литер «А» и участок площадью 5 м.кв под капитальным забором и уборной.

1.3 Используемые исходные материалы:

– информация об установленных сервитутах и иных обременениях земельных участков;

– информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном земельном кадастре.

Сведения о существующем состоянии и использовании планируемой территории:

- материалы инженерно-геодезических изысканий земельного участка;

- правоустанавливающие документы на существующие объекты;

- информация о технических условиях подключения (технического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (технические условия).

Дополнительные исходные данные (при необходимости) Разработчик запрашивает самостоятельно, при необходимости с привлечением Заказчика.

1.4 Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – УСК-63г, кадастрового округа, зона 2. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

Изм.	Кодуч	Лист	№док.	Подпись	Дата	001-ПМТ	Лист
							2
Изм.	Кодуч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

1.5 Рекомендации по порядку установления границ на местности

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ. Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных линий.

В силу ч.1 ст.16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» №189-ФЗ от 29.12.2004г., постановления Конституционного Суда РФ от 28 мая 2010 г. N 12-П положения частей 2 и 5 статьи 16 во взаимосвязи с частями 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, пунктом 3 статьи 3 и пунктом 5 статьи 36 Земельного кодекса РФ как предусматривающие переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме сформированного и поставленного на кадастровый учет земельного участка под данным домом без принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления решения о предоставлении им этого земельного участка в собственность и без государственной регистрации перехода права собственности на него признаны не противоречащими Конституции РФ, право собственности на образуемый земельный участок для обслуживания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, переулок Красноармейский д.3 возникает в связи с нахождением на данном земельном участке многоквартирного жилого дома (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 18.05.2012 №289).

1.6 Анализ проектируемой территории

В административном отношении участок изысканий находится в границах города Симферополя, по переулку Красноармейскому, д.3. Согласно данным публичной кадастровой карты находится в кадастровом квартале 90:22:010222. Согласно временным Правилам землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, утвержденным Решением 42-й сессии Симферопольского городского совета 1-го созыва от 28.04.2016г №733, и Выписки из Постановления Администрации города Симферополя №2659 от 09 июня 2018г «О предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков...» участок находится в зоне – **малозэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1).**

Согласно Генерального плана города Симферополь: категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: 2.1.1 Малозэтажная многоквартирная жилая застройка. (Размещение малозэтажных многоквартирных жилых домов (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 3 этажей)

Площадь образуемого участка: 455 кв.м (0,0455га). Граница существующего участка сложилась в течении длительного времени, огорожена, не изменяется после проектирования, не выходит на территорию общего пользования. На участке расположены жилые дома, право собственности на которые возникло ранее. Свободная территория благоустраивается и озеленяется.

Изм.	Колуч	Лист	№док.	Подпись	Дата

Изм.	Колуч	Лист	№док.	Подпись	Дата	001-ПМТ	Лист
							3

Таблица координат поворотных точек формируемого участка

Таблица №1

№ участка	№ точки	x	y	Площадь, кв.м
образуемый (формируемый) ЗУ:1	1	4970950,32	5190823,31	455
	2	4970944,12	5190829,53	
	3	4970942,03	5190831,91	
	4	4970935,95	5190839,30	
	5	4970934,10	5190838,06	
	6	4970933,89	5190838,37	
	7	4970919,24	5190827,77	
	8	4970922,48	5190823,33	
	9	4970923,55	5190821,87	
	10	4970924,75	5190820,22	
	11	4970927,99	5190815,78	
	12	4970928,49	5190815,10	
	13	4970931,91	5190810,49	
	14	4970932,60	5190810,99	
	15	4970933,40	5190811,55	

Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории

№ п/п	наименование	единица измерения	наименование
1	Площадь формируемого (проектируемого) земельного участка путем перераспределения	кв.м	455
2	Адрес участка	-	Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, переулок Красноармейский д.3
3	Разрешенное использование	-	2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
4	Категория земель	-	Земли населенных пунктов
5	Территориальная зона	-	Ж-1
6	Способ образования	кв.м	путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

001-ПМТ

Лист

4

II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
2.1 Сведения об охранных зонах

В границах проектирования расположены инженерные сети. Они не проходят по участку, но входят в границы проектирования: водопровод (d=60.), линия электропередачи 0,4 кВт, газопровод низкого давления (d=60.). Охранные зоны определяются в СНиП 2.07.01-89*, актуальная действующая редакция этого СНиПа — СП 42.13330.2011 и Постановления Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009г. № 160, соответственно:

Охранная зона (на чертеже №2) – охранная зона водопровода (d=60.) площадью 0,0024 га; охранная зона лэп 0,4 кВт (на чертеже №1) площадью 0,0022 га; охранная зона газопровода низкого давления (d=60.) (на чертеже №3) площадью 0,0018га.

Таблица. Координаты поворотных точек охранной зоны водопровода (d=60.)

Номер точки	Внутренний угол	Дирекционный угол	Расстояние (м)	Координаты в метрах	
				X	Y
1	089°20'11"	126°53'35"	4,96	4 970 923,67	5 190 831,01
2	090°59'24"	215°54'11"	4,74	4 970 920,69	5 190 834,98
3	092°05'08"	303°49'02"	4,99	4 970 916,85	5 190 832,19
4	087°35'17"	036°13'45"	5,00	4 970 919,63	5 190 828,05

Таблица. Координаты поворотных точек охранной зоны линии электропередачи (лэп 0,4 кВт.)

Номер точки	Внутренний угол	Дирекционный угол	Расстояние (м)	Координаты в метрах	
				X	Y
1	110°33'11"	105°23'49"	5,31	4 970 925,98	5 190 832,68
2	069°23'20"	216°00'29"	4,39	4 970 924,57	5 190 837,80
3	110°20'42"	285°39'47"	5,30	4 970 921,02	5 190 835,22
4	069°42'47"	035°57'00"	4,36	4 970 922,45	5 190 830,12

Таблица. Координаты поворотных точек охранной зоны газопровода низкого давления (d=60.)

Номер точки	Внутренний угол	Дирекционный угол	Расстояние (м)	Координаты в метрах	
				X	Y
1	092°37'38"	123°26'04"	4,97	4 970 925,35	5 190 832,23
2	087°26'30"	215°59'34"	3,66	4 970 922,61	5 190 836,38
3	092°52'38"	303°06'56"	4,98	4 970 919,65	5 190 834,23
4	087°03'14"	036°03'42"	3,69	4 970 922,37	5 190 830,06

Линия регулирования застройки нанесена согласно законодательства Российской Федерации: согласно временным Правилам землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, утвержденным Решением 42-й сессии Симферопольского городского совета 1-го созыва от 28.04.2016г №733; а так же использованы («СП 42. 13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, утвержденного приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 №820», «Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым», Проектируемые полосы отвода общественного сервитута имеют постоянную ширину в условиях сложившегося межевания территории с учетом интересов владельцев земельных участков согласно Генерального плана (см. графическую часть).

Таблица. Координаты поворотных точек линии регулирования застройки.

Номер точки	расстояние (м)	Координаты в метрах	
		X	Y
1	14,75	4 970 922,757	5 190 826,585
2	16,43	4 970 934,453	5 190 835,578
3	1,79	4 970 945,131	5 190 823,105
4	0,66	4 970 943,740	5 190 821,867
5	13,94	4 970 943,323	5 190 822,478
6	16,43	4 970 932,885	5 190 813,491

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

2.2 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приняты согласно временным Правилам землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, утвержденным Решением 42-й сессии Симферопольского городского совета 1-го созыва от 28.04.2016г №733:

- 1) этажность - не более 3 этажей;
- 2) площадь земельного участка, предназначенного для строительства индивидуального жилого дома - от 500 кв. м до 800 кв. м;
- 3) ширина земельного участка, предназначенного для строительства индивидуального жилого дома - не менее 10 м;
- 4) для земельных участков, предназначенных для строительства и эксплуатации индивидуальных жилых домов, минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы - не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - не менее 1 м;
- 5) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 3 м;
- 6) коэффициент застройки - не более 0,5.

2.3 Информация о красных линиях.

Согласно «Проекта планировки и межевания улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь», утвержденного Постановлением №4056 от 02.11.2017г. формируемый участок расположен в квартале №979.

Квартал №979

Номер точки	Внутренний угол	Дирекционный угол	Расстояние (м)	Координаты в метрах	
				X	Y
1	087°03'39"	039°28'39"	15,870	4 971 000,310	5 190 667,470
2	177°08'33"	042°20'05"	32,845	4 971 012,560	5 190 677,560
3	183°58'19"	038°21'46"	23,492	4 971 036,840	5 190 699,680
4	090°25'44"	127°56'01"	88,117	4 971 055,260	5 190 714,260
5	180°12'20"	127°43'42"	82,903	4 971 001,090	5 190 783,760
6	093°19'40"	214°24'02"	30,869	4 970 950,360	5 190 849,330
7	178°15'07"	216°08'55"	35,109	4 970 924,890	5 190 831,890
8	091°11'54"	304°57'01"	78,814	4 970 896,540	5 190 811,180
9	178°24'44"	306°32'18"	98,462	4 970 941,690	5 190 746,580
1				4 971 000,310	5 190 667,470
	1260°00'00"		486,481		

Периметр землепользования **486,4800 м.**

1,2105 (га.)

Площадь квартала

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

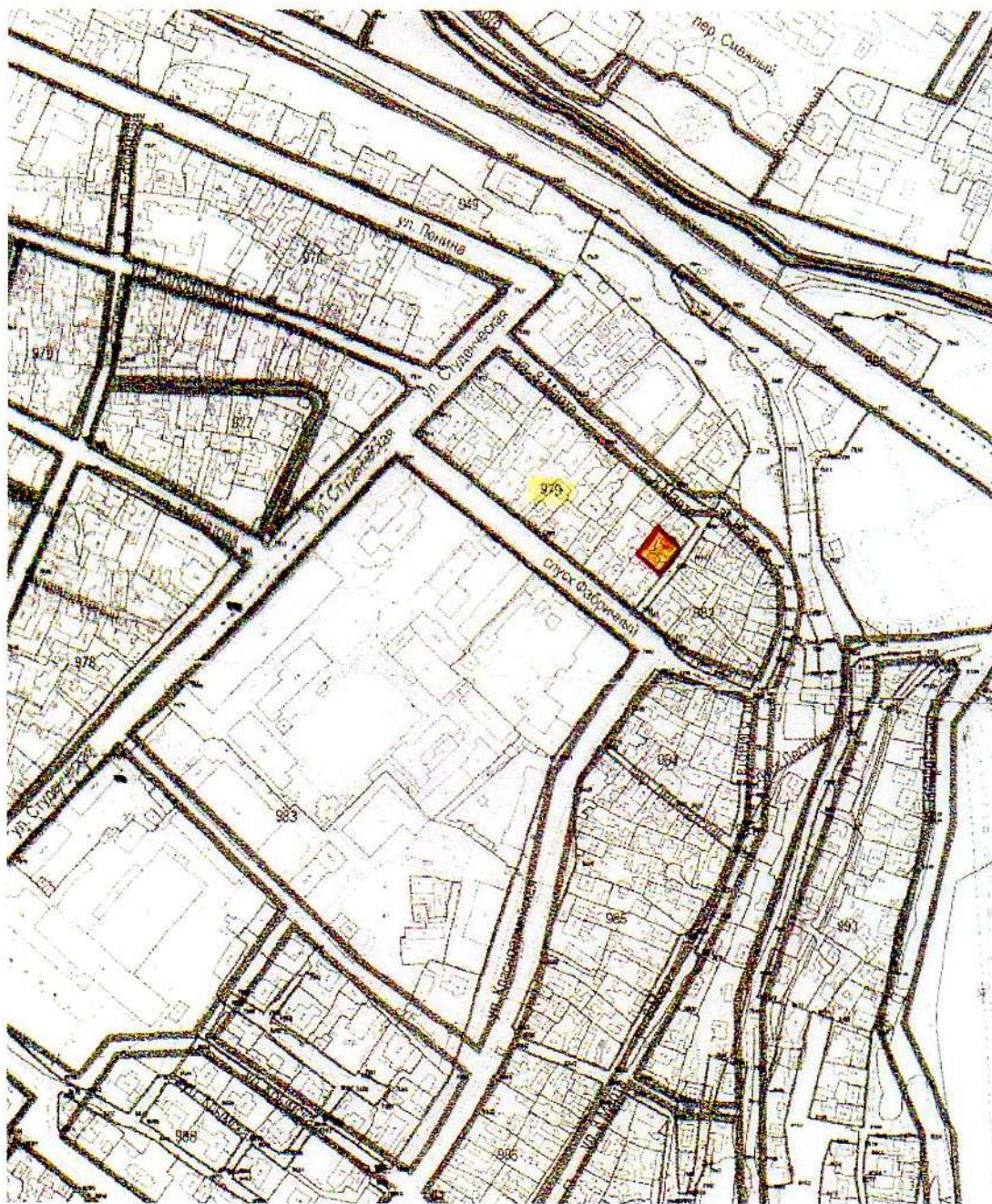
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
------	--------	------	-------	---------	------

001-ПМТ

Лист

6

Схема №1 из «Проекта планировки и межевания улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь», утвержденного Постановлением №4056 от 02.11.2017г.



Данным проектом предлагается частично изменить красную линию квартала №979 в связи с тем, что она пересекает земельный участок с кадастровым номером 90:22:010222:5395 право собственности на который возникло ранее и существующую стену жилого дома литер «А» с кадастровым номером 90:22:010222:5491 право собственности на который так же возникло ранее (инвентарное дело 1946 года). Данная информация приведена на разбивочном чертеже красных линий, а предлагаемые координаты квартала приведены ниже.

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

001-ПМТ

Лист
7

Каталог координат предлагаемых красных линий квартал №979.

Номер точки	Внутренний угол	Дирекционный угол	Расстояние (м)	Координаты в метрах	
				X	Y
1	093°19'56"	214°23'45"	17,560	4 970 950,360	5 190 849,330
2	177°03'46"	217°20'00"	2,226	4 970 935,868	5 190 839,407
3	273°13'07"	124°06'52"	0,374	4 970 934,100	5 190 838,060
4	088°13'37"	215°53'15"	18,083	4 970 933,894	5 190 838,371
5	179°43'37"	216°09'39"	28,116	4 970 919,240	5 190 827,770
6	091°12'37"	304°57'01"	78,814	4 970 896,540	5 190 811,180
7	178°24'44"	306°32'18"	98,462	4 970 941,690	5 190 746,580
8	087°03'39"	039°28'39"	15,870	4 971 000,310	5 190 667,470
9	177°08'34"	042°20'05"	32,845	4 971 012,560	5 190 677,560
10	183°58'19"	038°21'46"	23,492	4 971 036,840	5 190 699,680
11	090°25'44"	127°56'01"	88,117	4 971 055,260	5 190 714,260
12	180°12'20"	127°43'42"	82,903	4 971 001,090	5 190 783,760
1				4 970 950,360	5 190 849,330
	180°00'00"		486,862		

Периметр землепользования **486,8600 м.**

Площадь квартала **1,2107 (га.)**

Более подробная информация приведена на разбивочном чертеже красных линий.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

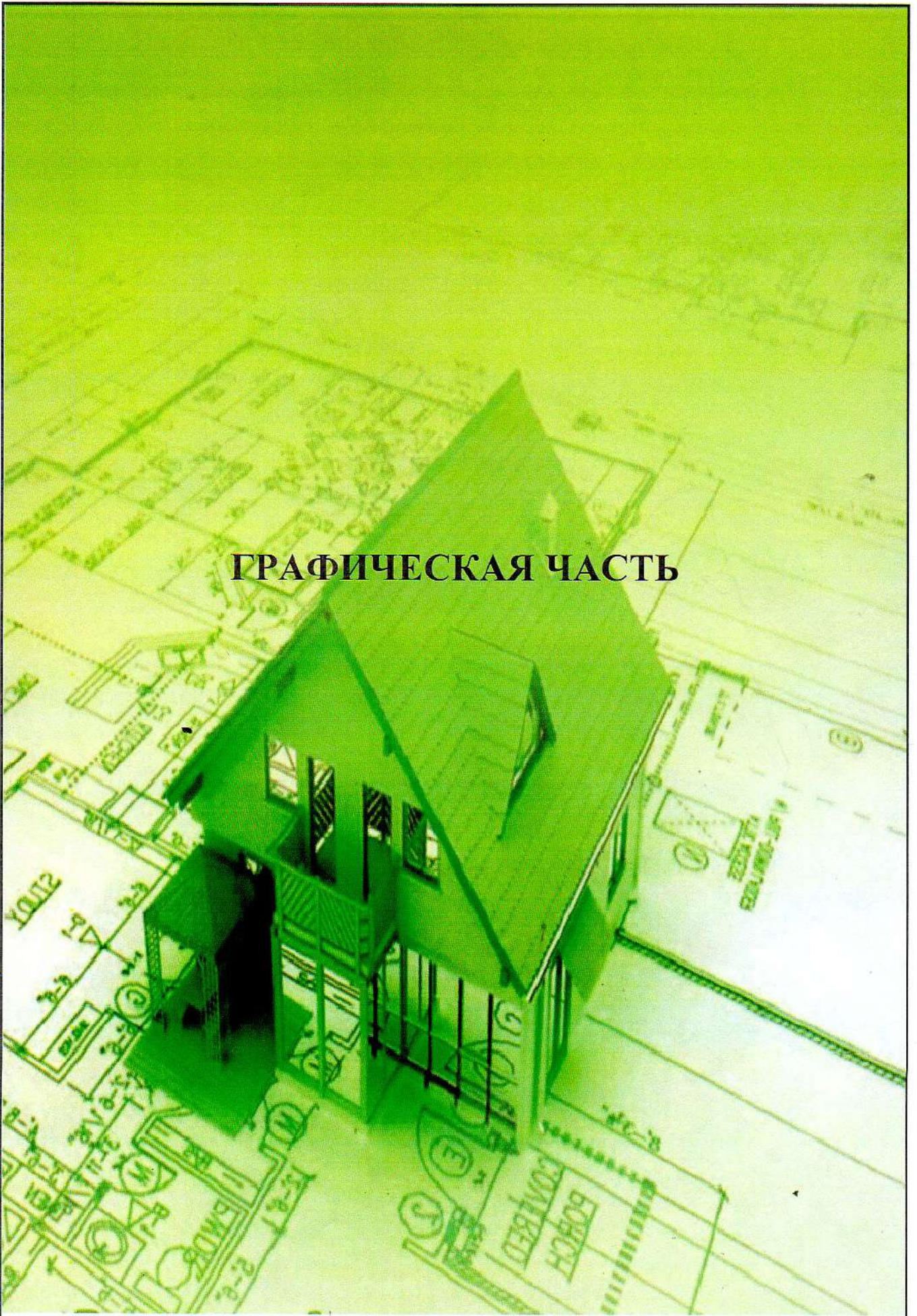
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

001-ПМТ

Лист

8

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ



Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

001-ПМТ

Лист
9