

РЕСПУБЛИКА КРЫМ
ООО «Альменда»

Утверждено:

От _____

№ _____

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
расположенной
Республика Крым, г. Симферополь, в районе пер. Городской, 11



г. Симферополь 2020

РЕСПУБЛИКА КРЫМ
ООО «Альменда»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
расположенной по адресу:
Республика Крым, г. Симферополь, в районе пер. Городской, 11

Заказчик: Пешкова Т.В.

Подрядчик: ООО «Альменда»

Директор



Юрченко П.С.

г. Симферополь 2020

Содержание

I Основная часть проекта межевания

Текстовая часть (пояснительная записка)	Стр.
1. Общая часть	4
2. Формирование земельного участка	7
3. Основные показатели по проекту межевания	10
Чертеж межевания территории	12
II Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории	14
Топографическая съемка	15
Постановление Администрации города Симферополь	16

Изм.	Кол.	Лист	№Док.	Под	Дат
Директор		Юрченко П.С.			

Республика Крым, г. Симферополь, пер Городской, 11

Проект межевания территории
(пояснительная записка)

Стади	Лист	Листов
	4	
ООО «Альменда»		

1. Общая часть

Проект межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, пер. Городской, 11 разработан в виде отдельного документа на основании постановления Администрации города Симферополя № 7403 от 24.12.2020 г. и в соответствии с градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности с целью образования земельного участка под жилым домом и подготовлена в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке использовались:

1. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
2. Федеральный закон N 218-ФЗ от 13 июля 2015 «О государственной регистрации недвижимости»;
3. Земельный кодекс Российской Федерации N 136-ФЗ от 25 октября 2001 года в редакции, вступившей в силу с 01.03.2015 г.;
4. Закон РФ от 21.07.1993 № 5485-1 «О государственной тайне»;
5. Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и защите информации»;
6. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
7. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
8. «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 №820.
9. «СП 11-112-2001 Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территории 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. Правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.

ПМТ

Лист

4

Изм.	Кол. у	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------

13. Генеральный план территории муниципального образования округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.

14. Кадастровый план территории квартала 90:22:010107.

15. Постановление Правительства Российской Федерации № 736 от 26.08.2013 г. «О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства».

16. Приказ Минэкономразвития РФ № 518 от 17 августа 2012 г. «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».

17. Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

18. Приказ Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству № 59 от 26.08.1998 г.

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются именно Правила землепользования и застройки, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «Об особо охраняемых природных территориях», и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

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

- границы формируемого земельного участка;
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Цель разработки проекта межевания

Формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

1. Формирование границ земельного участка, предназначенного для размещения жилого дома, осуществляется в результате образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
2. Координирование объекта землепользования.
3. Установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка.
4. Установление адреса образуемого земельного участка.
5. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка для размещения многоквартирного дома.

Исходные материалы, используемые в проекте межевания

1. Материалы топографической съемки М 1:500.
2. Временные правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.
3. Генеральный план территории муниципального образования округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым.
4. Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат - СК 63. Проект межевания выполнен в системе координат установленной на территории проектирования.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приложения к приказу Минэкономразвития РФ № 518 от 17 августа 2012 г. «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».

Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнять в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

ПМТ

Лист

6

Подп. Дата

2. Формирование земельного участка

Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации п.п.1 п. 1 ст. 11.3 Земельного Кодекса Российской Федерации.

При формировании границ земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границах земельных участков, дающих в границы образуемого земельного участка.

Республики Крым в границах кадастрового квартала 90:22:010107 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-1» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами.

Вид разрешенного использования - Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)

Согласно данного проекта межевания территории необходимо скорректировать границу красной линии согласно сложившейся застройки (существующих более 15 лет заборов) Таблица 1.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта проектирования публичные сервитуты не установлены.

Обременения в границах проектирования являются охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры.

На территории проектирования проходит газопровод низкого давления. Ширина охранной зоны газопровода определена в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Проектом предусмотрен публичный сервитут вдоль проходящего водопровода согласно главы 4 статьи 23 "Земельный кодекс Российской Федерации".

Охранные зоны вдоль линий электропередач установлены согласно Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160.

В пределах границ проектируемого земельного участка под многоквартирный жилой дом объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. В соответствии с этим границы территорий объектов культурного наследия на чертеже межевания территории не отображены. Границы территорий объектов культурного наследия в проекте не разрабатываются.

Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата

ПМТ

Лист

7

Таблица координат проектируемой красной линии

Таблица 1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
	2	3
	4 970 890,000	5 187 895,340
	4 970 943,330	5 187 862,880
	4 970 955,360	5 187 856,020
	4 970 986,070	5 187 902,800
	4 971 001,574	5 187 923,133
	4 971 004,458	5 187 920,998
	4 971 023,220	5 187 947,040
	4 971 020,750	5 187 949,720
	4 970 999,130	5 187 965,460
	4 970 998,390	5 187 964,600
	4 970 976,660	5 187 981,400
	4 970 975,100	5 187 983,900
	4 970 970,260	5 187 987,520
	4 970 969,730	5 187 986,840
	4 970 958,260	5 187 994,970
	4 970 930,400	5 187 953,500
	4 970 918,650	5 187 936,930
	4 970 890,000	5 187 895,340

ПМТ

Изм.	Кол.у	Лист	Подок	Подп.	Дата

4. Основные решения проекта межевания территории

Настоящим проектом межевания сформирован один образуемый земельный участок ЗУ1 (Чертеж межевания территории) с учетом красных линий, естественных (природных) границ и рубежей, границ территориальных зон, сведений ЕГРН о земельных участках, объектах капитального строительства.

Утверждение проекта межевания необходимо осуществлять в соответствии с порядком, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Перечень сформированных земельных участков, сведения об их основных характеристиках приведены в разделе 1.4 Основной части проекта межевания.

Способы образования земельного участка :ЗУ1

Образование земельного участка с условным номером :ЗУ1 осуществляется следующим способом:

– образуемый участок :ЗУ1, площадью 380 кв.м – перераспределение земель, находящихся в муниципальной собственности (площадь 61 кв.м) и земельного участка с кадастровым номером 90:22:010107:11092 (площадь 329 кв.м), находящегося в частной собственности;

Обоснование образования земельных участков :ЗУ1

Согласно Градостроительным регламентам ПЗЗ города Симферополя в Зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) установлены предельные параметры разрешенного строительства: площадь земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства - от 500 кв. м до 800 кв. м. Таким образом, земли, находящие в муниципальной собственности, подлежащие присоединению путем перераспределения с земельным участком с кадастровым номером 90:22:010107:11092, находящийся в частной собственности, не может быть образован как самостоятельный земельный участок.

С целью соблюдения требований действующего законодательства, предлагается сформировать земельные участки :ЗУ1 площадью 380 кв.м соответственно. Это позволит исключить вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосицу, невозможность размещения объектов недвижимости и другие препятствующие рациональному использованию и охране земель недостатки (ст. 11.9 ЗКРФ).

Линии отступа от красных линий

В настоящем проекте линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений была принята в соответствии с Градостроительными регламентами ПЗЗ города Симферополя.

Зоны действия публичных сервитутов В соответствии с положениями пункта 5 части 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации на чертеже межевания территории отображаются границы зон действия публичных сервитутов. В период подготовки проекта межевания территории, сведения о сервитутах на проектируемой территории в ЕГРН отсутствуют. Проектом межевания территории предложения по установлению сервитутов не предусмотрены.

Изм.	Кол.у	Лист	Недок	Подп.	Дата

ПМТ

5. Основные показатели по проекту межевания

Проектируемый объект расположен на территории города Симферополь, Республики Крым в границах кадастрового квартала 90:22:010107 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-1» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами.

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 2.

Таблица 2

Образующий земельный участок	Адрес (местоположение)	Категория земель	Устанавливаемый вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
301	Республика Крым, г. Симферополь, пер. Городской	Земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство (код 2.1)	380

Формирование границ земельного участка, предназначенного для размещения жилого дома, осуществляется в результате образования земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности.

Образующий земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования : пер. Городской.

Земельный участок, сформированный настоящим проектом для его рассмотрения и признания объектом недвижимости в установленном законом порядке.

5. Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков

Земельный участок :ЗУ 1 Площадь 380 кв. м.

Таблица 3

Обозначение поворотных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
	2	3
X		Y
	4 971 001,600	5 187 923,190
	4 971 004,528	5 187 921,095
	4 971 015,396	5 187 936,265
	4 971 012,212	5 187 935,686
	4 971 011,200	5 187 936,430
	4 971 004,612	5 187 941,646
	4 971 000,466	5 187 944,863
	4 970 995,237	5 187 948,473
	4 970 985,658	5 187 935,245
	4 971 001,600	5 187 923,190

ПМТ

Коп.у	Лист	№ док	Подп.	Дата
-------	------	-------	-------	------

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

Согласно сведениям ЕГРД, в настоящее время в границах рассматриваемой территории расположены земельные участки, характеристики которых представлены в Таблица 4.

Таблица 4 Перечень земельных участков, сформированных после 21.03.2014 и учтенных в Едином государственном реестре недвижимости

Адрес/ описание местоположения земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Условный номер земельного участка	Площадь, кв. м	Вид разрешенного использования по документу	Наличие сведений об описании границ в ЕГРН (дата постановки на учет)	Вид права на земельный участок	Сведения об ограничениях в использовании
Республика Крым, г. Симферополь, пер. Симферопольский, земельный участок № 11	90:22:010107:11092	-	329	Для индивидуальной жилой застройки	17.12.2019	Собственность № 90:22:010107:11092:90/090/2019-1 от 13.05.2019	Данные отсутствуют

Примечание: Кадастровые номера и границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН отображены в графической части проекта межевания

Таблица 5 Перечень образуемых земельных участков, возможные способы их образования

№ п/п	Адрес/ описание местоположения	Наименование объекта	Наименование разрешенного использования земельного участка	Вид использования	Наличие объектов федер-го, рег-го, местного значения	Площадь зем. участка, кв.м	Возможный способ образования
1	Республика Крым, г. Симферополь, пер. Горьковский	Индивидуальная жилая застройка	Для индивидуального жилищного строительства (код - 2.1)	-	-	380	Перераспределение земельного участка 90:22:010107:11092, находящегося в частной собственности и земель, находящихся в муниципальной собственности площадью 61 кв.м (ст. 39.28 ЗК РФ).

Примечание: Образуемые земельные участки отнесены к категории земель — Земли населенных пунктов.

Координаты границы проекта межевания территории

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
№	X	Y
1	4 970 985,516	5 187 935,072
2	4 971 004,358	5 187 920,814
3	4 971 015,813	5 187 936,415
4	4 971 012,275	5 187 935,864
5	4 971 004,489	5 187 942,113
6	4 970 999,530	5 187 945,767
7	4 970 995,079	5 187 948,739
8	4 970 985,516	5 187 935,072



№	Колу	Лист	№ док	Подп.	Дата
---	------	------	-------	-------	------

ПМТ

Чертеж межевания территории



Республика Крым,
 Симферополь,
 пер. Городской, 11



Условные обозначения:

- - проектируемая граница земельного участка
- - граница существующих зем. участков согласно сведений ЕГРН
- - граница проекта межевания

Площадь земельного участка 380 кв.м

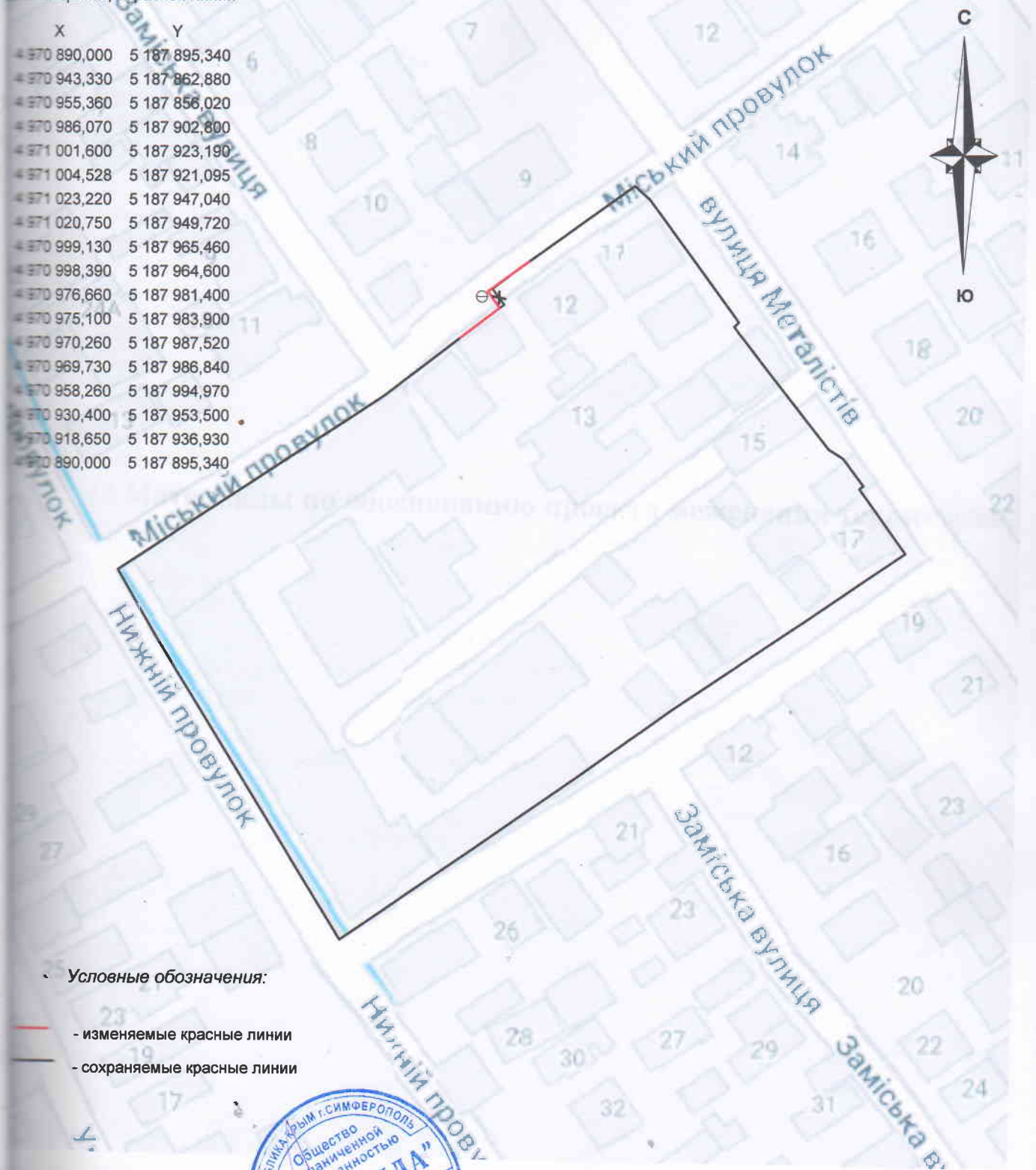
Должность	ФИО	Подпись	Дата	ПМТ			
Директор	Юрченко П.С.		20	Республика Крым, г.Симферополь, пер. Городской, 11			
				Чертеж межевания территории	Масштаб	Лист	Листов
					М 1:500		
				ООО "Альменда"	г.Симферополь,		



Сводный план красных линий города Симферополя, содержащий сведения об изменяемых красных линиях

Координаты границы красной линии

X	Y
4 970 890,000	5 187 895,340
4 970 943,330	5 187 862,880
4 970 955,360	5 187 856,020
4 970 986,070	5 187 902,800
4 971 001,600	5 187 923,190
4 971 004,528	5 187 921,095
4 971 023,220	5 187 947,040
4 971 020,750	5 187 949,720
4 970 999,130	5 187 965,460
4 970 998,390	5 187 964,600
4 970 976,660	5 187 981,400
4 970 975,100	5 187 983,900
4 970 970,260	5 187 987,520
4 970 969,730	5 187 986,840
4 970 958,260	5 187 994,970
4 970 930,400	5 187 953,500
4 970 918,650	5 187 936,930
4 970 890,000	5 187 895,340



Условные обозначения:

- - изменяемые красные линии
- - сохраняемые красные линии



	ФИО	Подпись	Дата	ПМТ
Директор	Юрченко П.С.	<i>[Signature]</i>		
Республика Крым, г.Симферополь, пер.Городской, 11				
			Масштаб	Лист
			М 1:500	Листов
ООО "Альменда"				<i>г. Симферополь,</i>

Проект Межевания территории