

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«КРЫМЗЕМЭКСПЕРТ»

ОГРН 1159102036862 ИНН 9102162769

Юридический адрес: 298404, Республика Крым, Бахчисарайский район, г. Бахчисарай,
пер. Музыкальный, 5, кв. 46А;

Фактический адрес: 295051, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гоголя, 81/16;
тел.: +7 (978) 821 90 57; +7 (989) 772 60 74; e-mail: kze-rk@mail.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В РАЙОНЕ ПО УЛИЦЕ РУССКАЯ, 90

В ГОРОДЕ СИМФЕРОПОЛЕ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

Заказчик:

Князева Е.В.

Генеральный директор



Д.И. Кудрявцев

Симферополь 2020

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование листа	№ стр
Текстовая часть		
	I Основная часть проекта межевания территории	4
1.	Общая часть	4
2.	Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка, в том числе возможные способы его образования	9
	II Материалы по обоснованию проекта межевания территории	11
1.	Зоны действия публичных сервитутов	13
2.	Объекты культурного наследия	13
3.	Особо охраняемые природные территории	14
4.	Графические материалы	14
Графическая часть. Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
1.	Основной чертеж области проектирования.	17
2.	Основной чертеж межевания.	18
3.	Схема расположения земельного участка на карте градостроительного зонирования.	19
4.	Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартале)	20
5.	Чертеж с указанием зон с особыми условиями использования территории	21
6.	Инженерно-топографический план территории, расположенной в районе ул. Русская, 90, г. Симферополь, Республика Крым	22
Правоустанавливающие документы		
1.	Копия письма Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым от 05.10.2019 № 01-06/8078	23
2.	Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 90/ИСХ/2018-1476941 от 28.12.2018	24-27
3.	Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.04.2020 (кадастровый номер 90:22:010305:12301);	28-30

4.	Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.04.2020 (кадастровый номер 90:22:010305:12302);	31-33
5.	Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.03.2018	34-37
6.	Копия паспорта Князевой Е.В.	38
7.	Копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица ООО «Крымземэксперт»	39
8.	Копия свидетельства о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения ООО «Крымземэксперт»	40
9.	Копия справки Департамента развития муниципальной собственности администрации города Симферополя от 28.08.2020 от 17800/40/05/09	41
9.	Копия Постановления Администрации города Симферополя № 5409 от 27.09.2019	42-44
10.	Копия Технического задания на выполнение инженерно-геодезических изысканий	45-47
11.	Копия Технического задания на выполнение инженерно-геологических изысканий	48-50
12.	Копия Технического задания на выполнение инженерно-геологических изысканий	51-53
13.	Копия Технического задания на выполнение инженерно-геологических изысканий	54-56
14.	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации	57-58

I Основная часть проекта межевания территории

1. Общая часть

Проект межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, по улице Русская, 90, разработан на основании Договора от 30.10.2018 № 52_18/у, заключенного между ООО «Крымземэксперт» и гр. Князевой Еленой Васильевной, Постановления Администрации города Симферополя № 5409 от 27.09.2019 «О разрешении подготовки проекта межевания территории в отношении земельного участка, расположенного по улице Русская, 90, в городе Симферополе Республики Крым», технического задания на разработку проекта межевания территории в отношении земельного участка, расположенного по улице Русская, 90, в городе Симферополе Республики Крым, а так же в соответствии с градостроительными регламентами, с целью устранения вклинивания, изломанности границ путём перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности и земель, находящихся в муниципальной собственности и образования земельного участка для единого землепользования в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры, нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

Проект межевания территории подготовлен в соответствии со статьями 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и статьёй 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утверждённый Решением 50 сессии I созыва Симферопольского городского совета от 25.08.2016 № 888; Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, утверждёнными Решением 42 сессией I созыва Симферопольского городского совета 28.04.2016 № 733.

При определении области проектирования был проведен анализ сведений, полученных из Единого государственного реестра недвижимости о границах смежных земельных участков.

Проектируемая область расположена на территории муниципального образования городской округ город Симферополь Республики Крым в границе кадастрового квартала 90:22:010305, в районе ул. Русской и ул. Батурина, данные сведения находятся в общедоступных ресурсах Росреестра (Публичная кадастровая карта России).

Область проектирования граничит с северной стороны с земельным участком, расположенным по адресу г. Симферополь, ул. Русская, 86, кадастровый номер 90:22:010305:1497; со стороны юга с земельным участком, расположенным по адресу г. Симферополь, ул. Русская, 92, кадастровый номер 90:22:000000:1420; со стороны востока расположены земли общего пользования ул. Батурина (проезжая и пешеходная часть), со стороны запада - земли общего пользования ул. Русская (проезжая и пешеходная часть).

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, область проектирования расположена в зоне индивидуальной жилой застройки.

В соответствии с Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, область проектирования находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами «Ж-1».

В соответствии со сведениями из Единого государственного реестра недвижимости, в пределах границ проектируемой территории, публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

В пределах границ проектируемой территории, объекты культурного наследия отсутствуют, согласно письма Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым от 15.10.2019 № 01-06/8078, в связи с чем, границы территорий объектов культурного наследия на чертеже межевания территории не отображены и границы территорий объектов культурного наследия в проекте межевания территории не разрабатываются.

В проектируемой области расположены земельные участки с кадастровыми номерами 90:22:010308:5032, 90:22:010305:12302, 90:22:010305:12301. Смежные с проектируемой областью земельные участки: 90:22:000000:1420, 90:22:010305:1497.

Так же в проектируемой области расположены земли муниципальной собственности, образующие вклинивание между участками внутри проектируемой области, а также участками, расположенными за пределами этой области. Так, между участками с кадастровыми номерами 90:22:010305:12301 и 90:22:010308:5032 образуется вклинивание глубиной 9,87 метра. Данное вклинивание является частью земель муниципальной собственности, расположенной между данными участками и соседним землепользованием с кадастровым номером 90:22:000000:1420 и образует участок общей площадью 267 кв.м. Второе вклинивание в проектируемой

области расположено между земельными участками с кадастровыми номерами 90:22:010305:12301 и 90:22:010305:1497, общей площадью 32 кв.м и глубиной вклинивания 38,93 метра.

В проектируемой области расположены объекты капитального строительства: гараж - кадастровый номер 90:22:010305:4260, жилой дом - кадастровый номер 90:22:010305:2496, жилой дом - кадастровый номер 90:22:010305:3114, летняя кухня - кадастровый номер 90:22:010305:4258.

При разработке использовались:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О Государственном кадастре недвижимости»;
4. Закон Российской Федерации 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. Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 в редакции от 17.05.2016 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
9. Постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;
10. Постановление Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым» в действующей редакции;
11. РДС 30-201-98 принят постановлением Госстроя России от 06.04.1998 № 18-30 и введен в действие с 01.07.1998, а также СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» утверждены постановлением Государственного строительного комитета СССР от 16.09.1989 № 78;
12. 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» принят приказом Министерства чрезвычайных ситуаций от 29.10.2002 № 471 ДСП;

13. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», утверждены Постановлением Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации от 14.03.2002 № 10;

14. СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы» приняты и введены в действие с 01.07.2003 постановлением Госстроя России от 23.12.2002 № 163;

15. СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» утверждены постановлением Государственного строительного комитета СССР от 16.09.1989 № 78;

16. «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержден Приказом Минстроя Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр.;

18. СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» приняты и введены в действие с 01.09.2001г. постановлением Госстроя России от 16.07.2001 № 73;

19. СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения» утверждены постановлением Государственного комитета СССР по делам строительства от 21.05.1985 № 71;

20. 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 29.10.2002 № 471 ДСП;

21. Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утверждённый Решением 50 сессии I созыва Симферопольского городского совета от 25.08.2016 № 888;

22. Временные правила землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, утверждённые Решением 42 сессией I созыва Симферопольского городского совета 28.04.2016 № 733.

Подготовка проекта межевания территории осуществлена применительно к территории, расположенной в границах элементов планировочной структуры (территории, расположенной по улице Русская, в районе дома 90, в городе Симферополе, Республики Крым)

и осуществляется в целях устранения вклинивания и изломанности границ, путём перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности и земель, находящихся в муниципальной собственности. Размеры земельного участка, образуемого в результате перераспределения устанавливаются в границах застроенных территорий с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, и правил, действующих в период застройки указанной территории.

Цель разработки документации по планировке территории: определение местоположения границы образуемого земельного участка 90:22:010305:ЗУ1, с целью устранения вклинивания и изломанности границ путём перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010305:12301, находящегося в частной собственности и земель муниципальной собственности, при условии, что такое определение местоположения границ влекут за собой исключительно изменение границ территории муниципальной собственности и не нарушают градостроительные регламенты муниципального образования городской округ Симферополь.

Основными задачами проекта межевания территории, является:

- формирование границы перераспределяемого земельного участка, используемого для индивидуального жилищного строительства;
- определение геодезических координат объекта землепользования;
- установление вида разрешенного использования, образованного в результате перераспределения земельного участка.

Исходные материалы, которые использовались для создания проекта межевания территории:

1. Материалы топографической съемки;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
4. Генеральный план муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым;
5. Временные правила землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым;
6. Сведения из Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Рекомендации по порядку установления границы фактического землепользования на местности: установление границы земельного участка на местности выполняется в соответствии с требованиями федерального законодательства.

2. Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка, в том числе возможные способы его образования

Проектом межевания территории предусматривается формирование земельного участка 90:22:010305:3У1, общей площадью 800 кв.м, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010305:12301 (площадью 500 кв.м), находящимся в частной собственности и земель муниципальной собственности:

- перераспределяемые земли муниципальной собственности, площадью 267 кв.м, образующие вклинивание между смежными земельными участками с кадастровыми номерами 90:22:010305:12301 и 90:22:010308:5032, а так же небольшую территорию, граничащую с земельным участком с кадастровым номером 90:22:000000:1420.

- перераспределяемые земли муниципальной собственности, площадью 32 кв.м, образующие вклинивание, между смежными земельными участками с кадастровыми номерами 90:22:010305:12301 и 90:22:010305:1497.

На образуемом земельном участке 90:22:010305:3У1, площадью 800 кв.м, образованного из перераспределяемых земель муниципальной собственности, площадью 267 кв.м и 32 кв.м, и земельного участка с кадастровым номером 90:22:010305:12301, площадью 500 кв.м, находящегося в частной собственности, расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 90:22:010305:4258.

Проектируемый земельный участок 90:22:010305:3У1, площадью 800 кв.м расположен в границах кадастрового квартала 90:22:010305 в районе улицы Русской - земли населённых пунктов. Согласно Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, проектируемый земельный участок расположен в зоне индивидуальной жилой застройки. В соответствии с Временными правилами землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, проектируемый участок 90:22:010305:3У1 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами «Ж-1».

Характеристика, образуемого земельного участка:

Обозначение на схеме	90:22:010305:3У1
Площадь проектируемого участка	800 кв.м
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)

Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона, согласно временным правилам землепользования и застройки	Зона застройки индивидуальными жилыми домами «Ж-1»
Способ образования участка	Определение местоположения границы образуемого земельного участка путём перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности с кадастровым номером 90:22:010305:12301, площадью 500 кв.м и земель, находящихся в муниципальной собственности

Сведения о координатном описании точек границ проектируемой области приведены в таблице 1.1.

Таблица 1.1 Каталог координат характерных точек границ проектируемой области
Система координат: СК 1963 г.

Имя точки	X, м	Y, м
Область проектирования, площадью 1751 кв.м		
1	4968747,22	5189524,38
2	4968742,62	5189534,67
3	4968737,85	5189545,14
4	4968731,36	5189559,37
5	4968730,03	5189558,47
6	4968719,00	5189552,71
н7	4968712,07	5189548,67
8	4968704,04	5189545,36
9	4968706,46	5189542,68
10	4968710,76	5189534,64
11	4968714,00	5189529,91
12	4968715,03	5189528,4
13	4968719,29	5189522,41
14	4968734,34	5189493,58
15	4968734,66	5189492,74
16	4968736,59	5189488,95
17	4968747,72	5189494,82
18	4968760,21	5189501,36

Сведения о координатах точек проектируемой области и образуемого земельного участка для его оформления и признания объектом недвижимости в установленном Законом порядке, приведены в таблице 1.2;

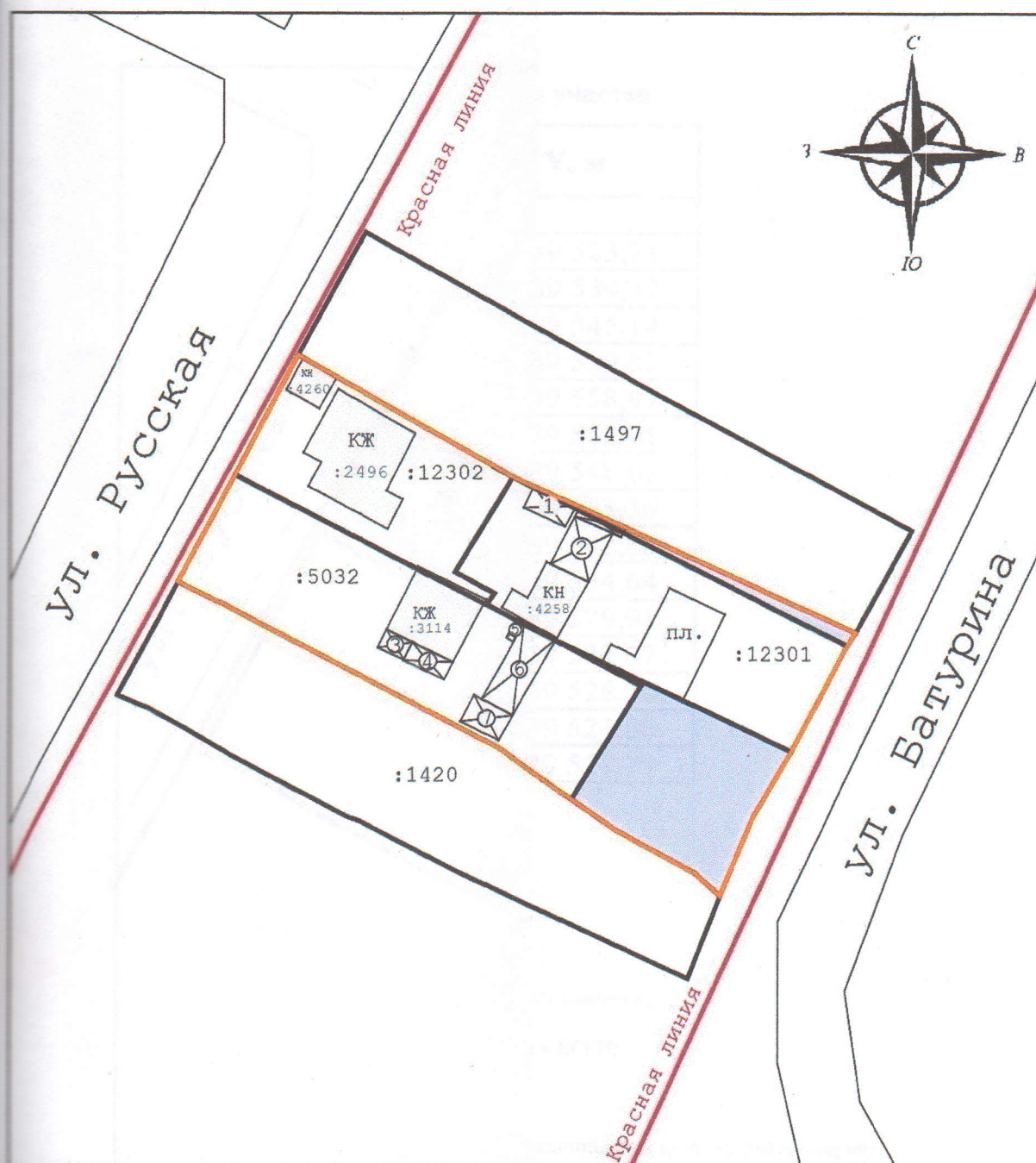
Таблица 1.2 Каталог координат характерных точек границ образуемого земельного участка 90:22:010305:ЗУ1
Система координат: СК 1963 г.

Имя точки	X, м	Y, м
90:22:010305:ЗУ1, площадь объекта 800 кв.м		
1	4968747,56	5189523,71
2	4968742,62	5189534,67
3	4968737,85	5189545,14
4	4968731,36	5189559,37
5	4968730,03	5189558,47
6	4968719,00	5189552,71
н7	4968712,07	5189548,67
8	4968704,04	5189545,36
9	4968706,46	5189542,68
10	4968710,76	5189534,64
11	4968714,00	5189529,91
12	4968725,83	5189537,07
13	4968730,49	5189528,36
14	4968734,24	5189521,06
15	4968735,44	5189521,79
16	4968737,63	5189517,76
1	4968747,56	5189523,71

Образуемый земельный участок за границы красных линий не выходит.

Территория объекта культурного наследия в пределах образуемого земельного участка – отсутствует.

Зоны действия публичных сервитутов в пределах образуемого земельного участка – отсутствуют.



Каталог координат характерных точек границ проектируемой области

Имя точки	X, м	Y, м
Область проектирования		
1	4 968 747,22	5 189 524,38
2	4 968 742,62	5 189 534,67
3	4 968 737,85	5 189 545,14
4	4 968 731,36	5 189 559,37
5	4 968 730,03	5 189 558,47
6	4 968 719,00	5 189 552,71
н7	4 968 712,07	5 189 548,67
8	4 968 704,04	5 189 545,36
9	4 968 706,46	5 189 542,68

Имя точки	X, м	Y, м
10	4 968 710,76	5 189 534,64
11	4 968 714,00	5 189 529,91
12	4 968 715,03	5 189 528,40
13	4 968 719,29	5 189 522,41
14	4 968 734,34	5 189 493,58
15	4 968 734,66	5 189 492,74
16	4 968 736,59	5 189 488,95
17	4 968 747,72	5 189 494,82
18	4 968 760,21	5 189 501,36
1	4 968 747,22	5 189 524,38

ОЖЕННОГО ПО УЛИЦЕ РУССКАЯ, 90 В ГОРОДЕ СИМФЕРОПОЛЕ асти проектирования

ые обозначения:

- Территория проектирования;
- Перераспределяемые земли муниципальной собственности;
- Границы земельных участков, которые внесены в ЕГРН;
- Границы красной линии;
- Объект некапитального строительства, не подлежащий кадастровому учёту - сарай;
- Объект некапитального строительства, не подлежащий кадастровому учёту - навес;
- Объект некапитального строительства, не подлежащий кадастровому учёту - навес;
- Объект некапитального строительства, не подлежащий кадастровому учёту - навес;
- Объект некапитального строительства, не подлежащий кадастровому учёту - сарай;
- Объект некапитального строительства, не подлежащий кадастровому учёту - сарай;
- Объект некапитального строительства, не подлежащий кадастровому учёту - сарай;
- Объект капитального строительства, гараж, площадью 16,1 кв.м;
- Объект капитального строительства, жилой дом, площадью 56,9 кв.м;
- Объект капитального строительства, летняя кухня, площадью 29,9 кв.м;
- Объект капитального строительства, жилой дом, площадью 54,8 кв.м;
- Земельный участок, внесённый в ЕГРН, площадью 500 кв.м;
- Земельный участок, внесённый в ЕГРН, площадью 350 кв.м;
- Земельный участок, внесённый в ЕГРН, площадью 600 кв.м;
- Объект некапитального строительства, не подлежащий кадастровому учёту - навес;
- бетонная площадка

						СХЕМА №1		
						Проект межевания территории в отношении земельного участка, расположенного по улице Русская, 90 в г. Симферополе		
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основной чертеж области проектирования	Страница	Лист
Генеральный директор		Кудрявцев Д.И.						1
Кадастровый инженер		Коновалова А.А.				М 1:1000	ООО "КРЫМЗЕМЭКСПЕРТ"	

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПО

Основной чертеж ме



Условные обозначения:



- Объект некапитального строительства, неподлежащий кадастровому учёту - сарай;



- Объект некапитального строительства, неподлежащий кадастровому учёту - сарай;

:4260

- Объект капитального строительства, гараж, площадью 16,1 кв.м;

:2496

- Объект капитального строительства, жилой дом, площадью 56,9 кв.м;

:4258

- Объект капитального строительства, летняя кухня, площадью 29,9 кв.м;

:3114

- Объект капитального строительства, жилой дом, площадью 54,8 кв.м;

:12301

- Земельный участок, внесённый в ЕГРП, площадью 500 кв.м;

:12302

- Земельный участок, внесённый в ЕГРП, площадью 350 кв.м;

:5032

- Земельный участок, внесённый в ЕГРП, площадью 600 кв.м;



- бетонная площадка

ОЛОЖЕННОГО ПО УЛИЦЕ РУССКАЯ, 90 В ГОРОДЕ СИМФЕРОПОЛЕ

кевания

координаты образуемого земельного участка

Имя точки	X, м	Y, м
:ЗУ1		
1	4 968 747,56	5 189 523,71
2	4 968 742,62	5 189 534,67
3	4 968 737,85	5 189 545,14
4	4 968 731,36	5 189 559,37
5	4 968 730,03	5 189 558,47
6	4 968 719,00	5 189 552,71
н7	4 968 712,07	5 189 548,67
8	4 968 704,04	5 189 545,36
9	4 968 706,46	5 189 542,68
10	4 968 710,76	5 189 534,64
11	4 968 714,00	5 189 529,91
12	4 968 725,83	5 189 537,07
13	4 968 730,49	5 189 528,36
14	4 968 734,24	5 189 521,06
15	4 968 735,44	5 189 521,79

Условные обозначения:

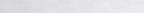
-  - Территория проектирования;
-  - Обозначение образуемого земельного участка;
-  - Граница образуемого земельного участка;
-  - Перераспределяемые земли муниципальной собственности;;
-  - Границы земельных участков, которые внесены в ЕГРН;
-  - Границы красной линии;
-  - Объект некапитального строительства, неподлежащий кадастровому учёту - сарай;
-  - Объект некапитального строительства, неподлежащий кадастровому учёту - навес;
-  - Объект некапитального строительства, неподлежащий кадастровому учёту - навес;
-  - Объект некапитального строительства, неподлежащий кадастровому учёту - навес;
-  - Объект некапитального строительства, неподлежащий кадастровому учёту - сарай;

СХЕМА №2

Проект межевания территории в отношении земельного участка, расположенного по улице Русская, 90 в г. Симферополе

Изм.	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основной чертёж межевания		
Генеральный директор		Кудрявцев Д.И.						
Кадастровый инженер		Коновалова А.А.				М 1:1000		
						Стадия	Лист	Листов
							2	
						ООО "КРЫМЗЕМЭКСПЕРТ"		