



Общество с
ограниченной
ответственностью
«Гео Центр»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в районе ул.Битумная, 15, в г.Симферополе
Республики Крым

Заказчик: «УТВЕРЖДАЮ»

Розовский
Розовская

Розовский Александр Николаевич
Розовская Валентина Владимировна

Проектировщик: Общество с ограниченной ответственностью «Гео Центр»

Директор ООО «Гео Центр»

А.А. Рыбцов

ГИП

А.В Шушков

Кадастровый инженер

А.В. Шушков

Изм.	№ док.	Дата

Утвержден

(наименование документа об утверждении, включая наименование органов государственной власти или

органов местного самоуправления, принявших решение об утверждении

от _____ № _____

2020г

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Оглавление

1. Утверждаемая часть	
Корректирующий лист.....	1
Лист согласования.....	2
Состав исполнителей.....	3
Текстовая часть.	
1 Общие положения	5
1.1 Введение	5
1.2 Цель разработки проекта:	6
1.3 Используемые исходные материалы:	6
1.4 Опорно-межевая сеть на территории проектирования.....	7
1.5 Рекомендации по порядку установления границ на местности.....	7
1.6 Анализ проектируемой территории. Обоснование площади участка и координаты	7
II. Материалы по обоснованию.	
2.1 Сведения об охранных зонах.....	11
2.2 Предельные параметры строительства.....	11
2.3 Таблица о сведениях и площади образуемого участка.....	12
2.4 Основные технико-экономические показатели проекта	13
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
Основная часть	
Чертеж проекта межевания территории м 1:500	15
Чертеж зон с особыми условиями использования территории м 1:500.....	16
Чертеж изменяемого земельного участка с нанесением существующих красных линий.....	17
Материалы по обоснованию.	
Чертеж расположения существующих объектов недвижимости	19
Схема расположения земельного участка	20
ПРИЛОЖЕНИЯ	21

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	14/08/043-ПМТ	Лист

КОРРЕКТУРНЫЙ ЛИСТ
К ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в районе ул.Битумная, 15, в г.Симферополе,
Республика Крым,

№ п/п	Замечания:	Дата, подпись	Отметка об устранении (дата, подпись)

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ

Проекта межевания территории в районе ул.Битумная, 15, в
г.Симферополе Республики Крым.

согласовано:

Государственное Унитарное предприятие
Республики Крым «Крымэнерго»

БЛ. № 1234567890
СИМФЕРОПОЛЬСКИЙ ГОРОДСКОЙ РАЙОН
ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ СЕТЕЙ
УЧАСТОК НАДЕЛЬНЫХ ЛИНИЙ
г. Симферополь, 8 в. Симферополь
Согласовано со службой водоснабжения
Симферопольской филиал Г.П. «Вода Крыма»
Подпись: *[Подпись]*
Дата: 24.08.2020

Государственное Унитарное предприятие
Республики Крым «Вода Крыма»

Земляные работы разрешаю 2020г.
при условии *выполнения работ по проекту*
работ по проекту
Симферопольское УЭГХ
ГУП РК «Крымгазсети»
«18» 08 2020 г.
Подпись: *[Подпись]*

Государственное Унитарное предприятие
Республики Крым « Управление
по эксплуатации газового хозяйства»

ЦТУ №1 «АО «Крымтелеком» 2020г.
Топографический план участка сверен
и согласован при условии внесения
сделанных уточнений и изменений.
Дополнительные условия:

Государственное Унитарное предприятие
Республики Крым « Крымтелеком»

«___» 2020г.

Государственное Унитарное предприятие
Республики Крым «КрымТеплоКоммунЭнерго»

Государственное Унитарное Предприятие
Республики Крым
«КРИМТЕПЛОКОММУНЭНЕРГО»
СОГЛАСОВАНО
«17» 08 2020г.
Подпись: *Коваленко И.Г.*
«___» 2020г.

СОСТАВ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ:

№	Должность	Ф.И.О.	Подпись
1	ГИП	Шушков А.В.	

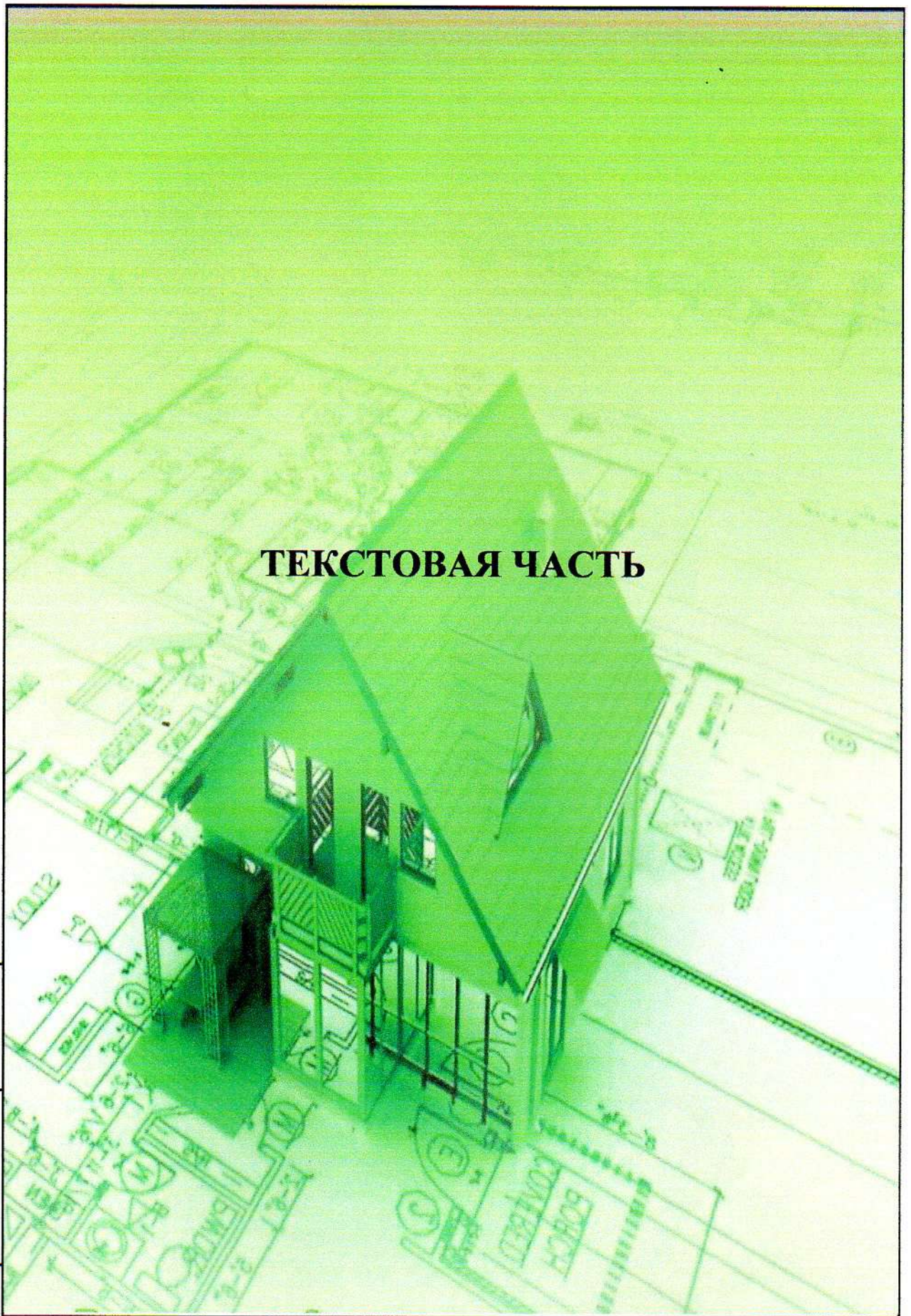
Проект межевания территории на объект: в районе ул.Битумная, 15, в г.Симферополе Республики Крым.

Графические приложения

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб чертежа	Кол-во листов
1	Чертеж проекта межевания территории	1:500	1
2	Чертеж зон с особыми условиями использования территории	1:500	1
3	Чертеж расположения существующих объектов недвижимости	1:500	1
4	Схема расположения земельного участка относительно элемента планировочной структуры и смежных участков	1:2000	1

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист 3
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	14/08/043-ПМТ			

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ



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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

14/08/043-ПМТ

Лист
4

I. Утверждаемая часть

1 Общие положения

1.1 Введение

Проект межевания территории разработан для изменения (образования) границ ранее сформированного земельного участка с кадастровым номером 90:22:010102:487, расположенного по адресу: Республика Крым, г.Симферополь, ул.Битумная, 15, путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Проект межевания территории, был выполнен на основании:

- **Постановления Администрации города Симферополя №4216 от 06.08.2020г «О разрешении подготовки проекта межевания территории расположенной в районе ул.Битумная, 15, в г.Симферополе Республики Крым...»**

Проектная документация разработана в соответствии с договором, техническим заданием утвержденным заказчиком, градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требованиями по обеспечению пожарной безопасности и предупреждения чрезвычайных ситуаций, с целью образования земельного участка под многоквартирным домом и подготовлена в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовым актами, методическими указаниями используемые в рамках действующего законодательства.

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»;

- Закона РФ от 21.07.1993г №5485-1 «О государственной тайне»;

- Федеральный закон от 27.07.2006г №149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и защите информации»;

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

- Федеральный закон от 22.07.2008г №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- «СНиП» 11-04-2003г. Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации». Приняты и введены в действие Постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002г №150;

- «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»

- 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.

- «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». Утвержденные приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 29.10.2002г №471 ДСП.

Изм.	Колуч.	Лист	Надок.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инов. № подл.	14/08/043-ПМТ	Лист
										5

- «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.

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются именно Решение Симферопольского городского совета Республики Крым от 28 апреля 2016г №733 «Об утверждении временных правил землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым» а так же в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, определяющей основные направления развития города – его Генпланом, а так же с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

1.2 Цель разработки проекта:

Проект межевания территории разработан для образования (изменения) границ ранее сформированного земельного участка с кадастровым номером 90:22:010102:487, расположенного по адресу: Республика Крым, г.Симферополь, ул.Битумная, 15, путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

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);
- сведений Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) о проектируемом земельном участке и территории, на которой располагается проектируемый земельный участок, в том числе территориальные зоны, зоны с особым режимом использования, проекты планировки, красные линии, виды разрешенного использования;
- установленных предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков;

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

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист 6
Изм.	Колуч.	Лист	Людок.	Подпись	Дата	14/08/043-ПМТ			

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.

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

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (ЗК РФ ст.11.1).

Ст.113 ЗК РФ «Образование земельных участков из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности».

Земельный участок формируется по присущему только ему индивидуальным характеристикам: месторасположение, площадь, границы, ограничения и обременения в использовании. Размер земельного участка определяется в соответствии с утвержденными в установленном порядке предельными размерами, нормами отвода, техническими регламентами и проектными обоснованиями.

При формировании земельного участка должна предусматриваться возможность доступа к нему от земель общего пользования (резервных земель) в том числе через соседние земельные участки, путем ограниченного использования их части на основании сервитута.

Проектируемый участок имеет подъезд от земель общего пользования по улице Битумная.

В административном отношении участок изысканий находится в границах города Симферополя, по ул.Битумная, д.15. Согласно данным публичной кадастровой карты

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист 7
Изм.	Колуч.	Лист	Людок.	Подпись	Дата	14/08/043-ПМТ			

находится в кадастровом квартале 90:22:010102. 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, участок расположен в зоне Ж-1 с видом использования – **индивидуальная жилая застройка (код – 2.1)**.

Согласно Генерального плана города Симферополь: категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: 2.1- для индивидуального жилищного строительства.

К жилым зонам относятся территории города, используемые и предназначенные для размещения жилых домов. В жилых зонах допускается размещение объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов образования, культовых зданий, парковок (парковочных мест) автомобильного транспорта, гаражей для транспортных средств личного пользования граждан, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Ранее участок был сформирован на площадь 953м.кв, сведения о нем внесены в Государственный кадастр недвижимости, присвоен кадастровый номер 90:22:010102:487. Согласно Выписки из Единого Государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.07.2018г право собственности зарегистрировано за Розовским Александром Николаевичем и Розовской Валентиной Владимировной.

При производстве кадастровых работ по выносу границ земельного участка в натуру, выяснилось, что существующий забор ограждения, отображенный в Техническом паспорте Бюро технической инвентаризации города Симферополя как сооружение под №1, и №2 не вписан в границы ранее сформированного участка.

После включения его в площадь изменяемого участка, предлагается сформировать земельный участок площадью 1000м.кв путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Особые характеристики.

Площадь образуемого (изменяемого) участка, м.кв	Категория земли	Вид разрешенного использования	Способ образования
1000	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства (код – 2.1)	путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Граница в пределах проектирования совпадает с границей образуемого участка. Образуемый участок ограничен по сторонам границами территориальной зоны Ж-1, земельным участком по ул.Битумная 17, земельным участком по ул.Битумная 13.

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	14/08/043-ПМТ	Лист	
								8
Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						

Таблица координат поворотных точек образуемого земельного участка.

№ участка	№ точки	х	у	Площадь, кв.м
образуемый (формируемый) ЗУ:1	н1	4973793,62	5188707,56	1000
	н2	4973783,67	5188718,04	
	н3	4973773,76	5188728,39	
	н4	4973748,23	5188704,87	
	н5	4973768,78	5188684,05	
	н1	4973793,62	5188707,56	

Таблица координат поворотных точек изменяемого земельного участка.

№ участка	№ точки	х	у	Площадь, кв.м
изменяемый ЗУ:1	н1	4973793,24	5188707,61	953
	н2	4973783,29	5188717,81	
	н3	4973773,75	5188727,59	
	н4	4973748,66	5188704,43	
	н5	4973768,35	5188684,44	
	н1	4973793,24	5188707,61	

Таблица координат поворотных точек территориальной зоны.

№ участка	№ точки	х	у	Площадь, кв.м
Территориаль ная зона Ж-1 индивидуаль ная жилая застройка (код – 2.1).	1	4 973 883,690	5 188 563,240	17028
	2	4 973 856,160	5 188 592,790	
	3	4 973 841,890	5 188 607,280	
	4	4 973 835,260	5 188 614,060	
	5	4 973 827,570	5 188 622,230	
	6	4 973 793,400	5 188 657,820	
	7	4 973 782,810	5 188 669,140	
	8	4 973 708,620	5 188 744,940	
	9	4 973 695,120	5 188 758,080	
	10	4 973 675,220	5 188 778,130	
	11	4 973 708,740	5 188 771,870	
	12	4 973 719,020	5 188 769,860	
	13	4 973 738,990	5 188 766,850	
	14	4 973 766,670	5 188 762,490	
	15	4 973 784,100	5 188 759,410	
	16	4 973 786,200	5 188 758,730	
	17	4 973 787,730	5 188 757,690	
	18	4 973 848,740	5 188 697,850	
	19	4 973 856,640	5 188 690,030	
	20	4 973 866,620	5 188 679,950	
	21	4 973 924,660	5 188 620,570	
	22	4 973 933,400	5 188 610,790	
	23	4 973 909,780	5 188 588,730	
	24	4 973 909,380	5 188 587,710	
	25	4 973 900,630	5 188 579,820	
	26	4 973 890,980	5 188 569,510	
Системы координат УСК 1963г				

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инав. № подл.

14/08/043-ПМТ

Лист

9

Изм. Кодуч. Лист Надок. Подпись Дата

Таблица координат поворотных точек земельного участка, подлежащего перераспределению из земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Номер точки	Внутренний угол	Дирекционный угол	Расстояние (м)	Координаты в метрах	
				X	Y
н1	094°21'22"	043°26'11"	34,21	4 973 768,78	5 188 684,05
н2	089°53'44"	133°32'29"	14,44	4 973 793,62	5 188 707,56
н3	179°47'08"	133°45'21"	14,33	4 973 783,67	5 188 718,04
н4	091°06'09"	222°39'12"	34,71	4 973 773,76	5 188 728,39
н5	088°18'43"	314°20'29"	0,61	4 973 748,23	5 188 704,87
н6	091°37'55"	042°42'34"	34,14	4 973 748,66	5 188 704,43
н7	268°25'14"	314°17'19"	27,91	4 973 773,75	5 188 727,59
н8	271°20'18"	222°57'01"	34,00	4 973 793,24	5 188 707,61
н9	085°09'27"	317°47'34"	0,58	4 973 768,35	5 188 684,44
н1				4 973 768,78	5 188 684,05
	1260°00'00"				

Периметр 194,9600 м.

Площадь 0,0047 (га.)

Таблица координат поворотных точек границы, в отношении которой разрабатывается проект.

№ участка	№ точки	x	y	Площадь, кв.м
В границах проектирован ия ЗУ:1	н1	4973793,62	5188707,56	1000
	н2	4973783,67	5188718,04	
	н3	4973773,76	5188728,39	
	н4	4973748,23	5188704,87	
	н5	4973768,78	5188684,05	
	н1	4973793,62	5188707,56	

Граница проектирования в данном проекте совпадает с границей образуемого земельного участка.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

14/08/043-ПМТ

Лист

Изм. Колуч. Лист № док. Подпись Дата

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ



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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

14/08/043-ПМТ

Лист
13



Условные обозначения:

- 3У1 - Обозначение образуемого земельного участка
- 90:22:010102:487 - Кадастровый номер земельного участка
- - границы формируемого земельного участка
- н1 - поворотные точки границ формируемого участка
- 399.78 - пикет с высотной отметкой рельефа местности
- - газопровод низкого давления
- - водопровод
- - ЛЭП 0.4 кВ

Система координат - УСК 1963 года
Система высот - Балтийская 1977 года

						14/08/043-ПМТ			
						Розовский Александр Николаевич и Розовская Валентина Владимировна, Республика Крым, г.Симферополь в районе ул Битумная, 15			
Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	Стадия	Лист	Листов
Директор		Рыбцов А.А			16.08.2020		П	1	1
кадастровый инженер		Щуников А.В			16.08.2020				
инженер проектировщик		Щуников А.В			16.08.2020				
						Чертеж проекта межевания территории м 1:500	ООО "Геоцентр" г.Симферополь		



Условные обозначения:

- 3У1 - Обозначение образуемого земельного участка
- 90:22:010102:487 - Кадастровый номер земельного участка
- границы формируемого земельного участка
- н1 - поворотные точки границ формируемого участка
- 399.78 - пикет с высотной отметкой рельефа местности
- - газопровод низкого давления
- - водопровод
- - ЛЭП 0.4 кВт

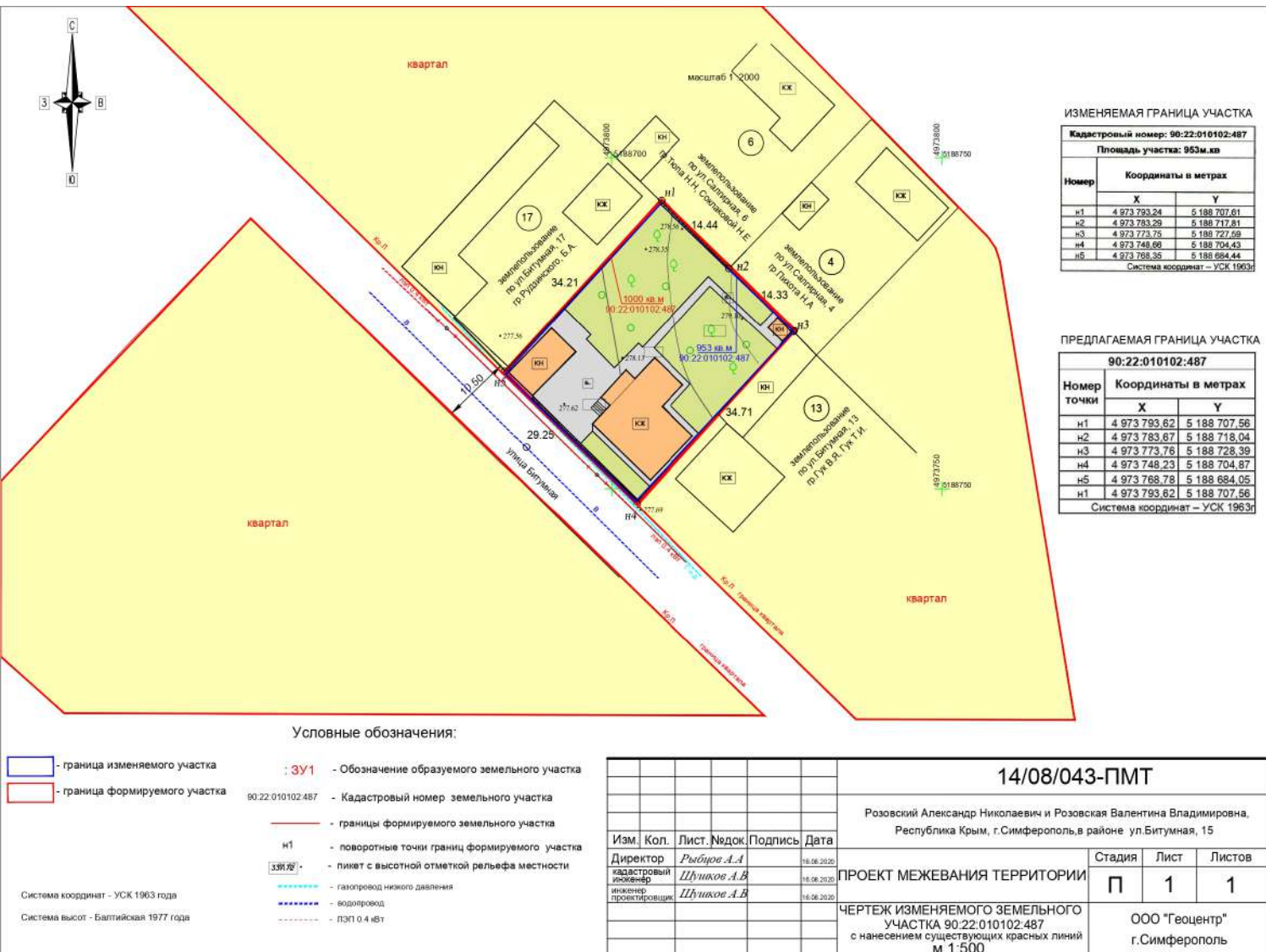
Система координат - УСК 1963 года
Система высот - Балтийская 1977 года



Условные обозначения охранных зон:

- охранный зона газопровода низкого давления - 82 м.кв
- охранный зона ЛЭП 0.4 кВт - 106 м.кв

					14/08/043-ПМТ		
					Розовский Александр Николаевич и Розовская Валентина Владимировна, Республика Крым, г.Симферополь, в районе ул.Битумная, 15		
Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Проект	Лист
Директор		Рыбцов А.А.			16.08.2020	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	1
кадастровый инженер		Щуников А.В.			16.08.2020		1
инженер проектирования		Щуников А.В.			16.08.2020		1
ЧЕРТЕЖ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:500						ООО "Геоцентр" г.Симферополь	



ИЗМЕНЯЕМАЯ ГРАНИЦА УЧАСТКА

Кадастровый номер: 90.22.010102.487		
Площадь участка: 953м.кв		
Номер	Координаты в метрах	
	X	Y
н1	4 973 793.24	5 188 707.61
н2	4 973 793.29	5 188 717.61
н3	4 973 773.75	5 188 727.59
н4	4 973 748.66	5 188 704.43
н5	4 973 768.35	5 188 684.44
Система координат - УСК 1963г		

ПРЕДЛАГАЕМАЯ ГРАНИЦА УЧАСТКА

90.22.010102.487		
Номер точки	Координаты в метрах	
	X	Y
н1	4 973 793.62	5 188 707.56
н2	4 973 783.67	5 188 718.04
н3	4 973 773.76	5 188 728.39
н4	4 973 748.23	5 188 704.87
н5	4 973 768.78	5 188 684.05
н1	4 973 793.62	5 188 707.56
Система координат - УСК 1963г		