

ИП Джемалетдинов Э.Р
Республика Крым, г. Симферополь, ул. Ладыгина, 2а

Документация по планировке территории в
составе проекта планировки территории и проекта
межевания территории зоны застройки объектами
делового, общественного и коммерческого
назначения, расположенной по адресу:
Республика Крым, Симферопольский район,
Трудовское сельское поселение, с. Строгоновка

Том III. Проект межевания территории.
Основная часть

Шифр: 855-23-ПМТ-ОЧ

Джемалетдинов Э.Р.

г. Симферополь, 2025 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Том I. Проект планировки территории. Основная часть.

Том II. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.

Том III. Проект межевания территории. Основная часть.

Том IV. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.

Том V. Инженерные изыскания

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА III

Текстовая часть

1. Введение. Цели разработки проекта межевания территории.
2. Общая характеристика территории.
3. Проектные решения
4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории.

Графическая часть

Чертеж межевания территории М 1:1000

Ситуационная схема М 1:3000

1. ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории разрабатывается в виде графических и текстовых материалов, а также расчетов и обоснования границ проектируемого земельного участка.

Текстовые материалы к проекту межевания территории включают пояснительную записку, материалы по обоснованию, анализ существующего участка, расчет нормативных размеров, описание зон с особыми условиями использования территории, технико-экономические показатели, ведомость координат, приложения.

Графические материалы проекта межевания территории включают в себя: чертеж межевания территории, ситуационную схему, чертеж межевания территории в составе материалов по обоснованию.

Согласно части 1 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Границы таких земельных участков определяются с учетом планировочных решений и красных линий, установленных проектом планировки территории.

Проект межевания выполнен в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (СК – 1963г). При определении границ земельных участков требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка принимаются в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 года № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места». Координирование точек поворота границ участка выполнено на основании инженерно-геодезических изысканий.

Проектная документация разработана в соответствии с договором, градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности и предупреждению чрезвычайных ситуаций, в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями.

Нормативно-правовая база для проекта планировки территории:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 14.03.2022 № 58-ФЗ;
- Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ;
- Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» №52-ФЗ от 30.03.1999 г.
- Закон Республики Крым от 15.01.2015 № 66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений».

- Закон Республики Крым от 31.07.2014 № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым.
 - Постановление СМ РК от 26 апреля 2016 года № 171 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым».
 - Распоряжение Главы Республики Крым от 20.04.2017 №195-рг «Об архитектурно-градостроительном совете республики Крым».
 - СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
 - СНиП 3.05.04-85*. Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации.
 - СанПиН 2.2.1/2.1.1.984-00. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.
 - СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях.
 - СанПиН № 4630-88. Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения.
 - РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».
 - Федеральный закон «Об основах местного самоуправления Республики Крым» от 21.08.2014 № 54-ЗРК;
 - Схема территориального планирования Симферопольского района, утвержденные решением 66 сессии Симферопольского районного совета от 07.02.2018 №871;
 - Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Симферопольский район Республики Крым, утвержденные решением 76 внеочередной сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 23.07.2018 №983;
 - Генеральный план муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, утвержденный решением 33 (внеочередной) сессии 2 созыва Симферопольского районного совета Республики Крым от 17.02.2021 №396;
 - Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Трудовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 93 сессии I созыва Симферопольского районного совета Республики Крым от 26.06.2019 №1239 (с изменениями от 03.04.2024);
 - Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, утвержденные постановлением администрации Симферопольского района Республики Крым от 27.05.2019 № 274-п;
 - Программы комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, утвержденные постановлением администрации Симферопольского района Республики Крым от 27.05.2019 № 274-п;
 - Программы комплексного развития транспортной инфраструктуры муниципального образования Трудовское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, утвержденные постановлением администрации Симферопольского района Республики Крым от 27.05.2019 № 274-п;
 - Иные нормативы и правила, действующие на территории Республики Крым.
- В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории,

расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

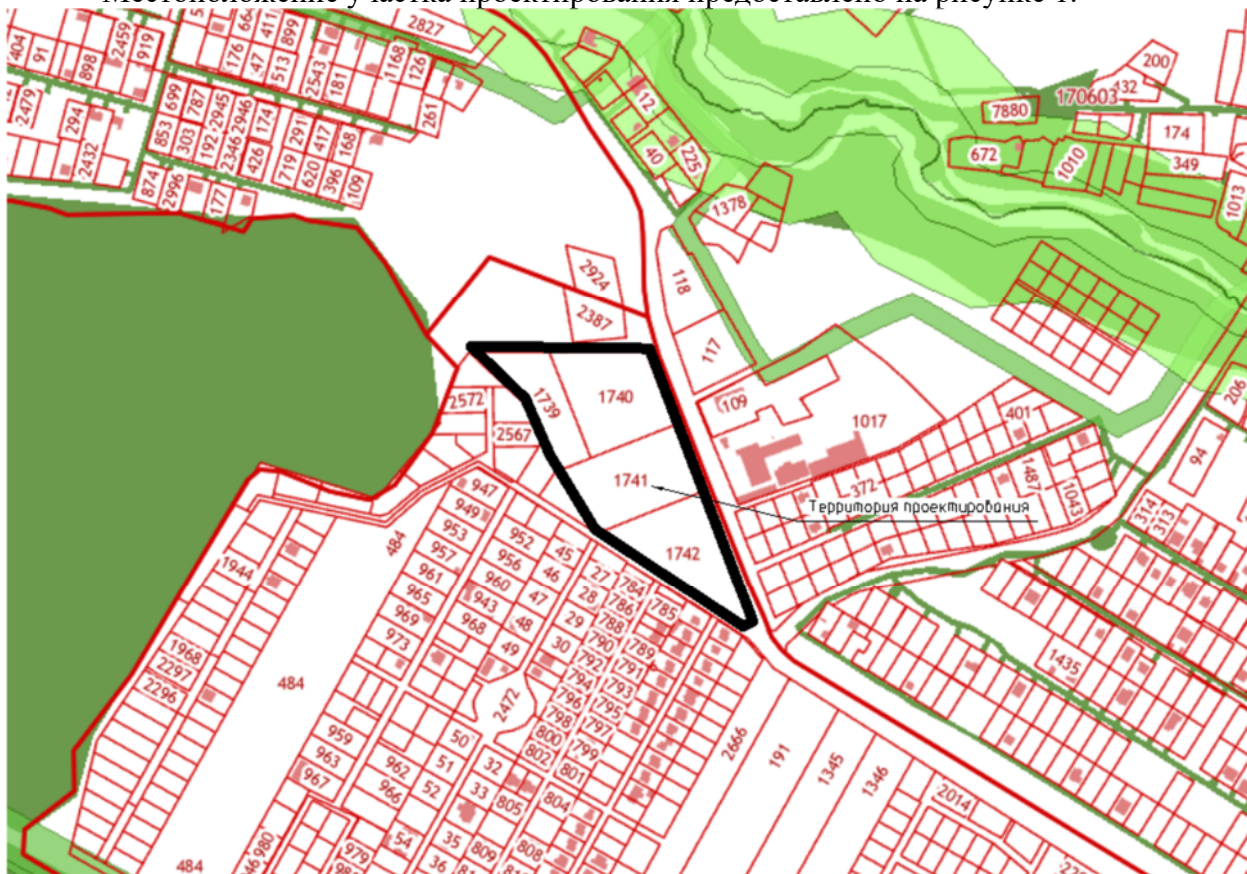
Целью данного проекта межевания территории является:

- 1)определение границ образуемых земельных участков для застройки объектов капитального строительства делового, общественного и коммерческого назначения;
- 2)координирование земельных участков как объектов землепользования;

2.ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ.

Территория проектирования расположена в с. Строгоновка Трудовского сельского поселения Симферопольского района, на землях населенного пункта в территориальной зоне ОД1 — в зоне застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения.

Местоположение участка проектирования предоставлено на рисунке 1.



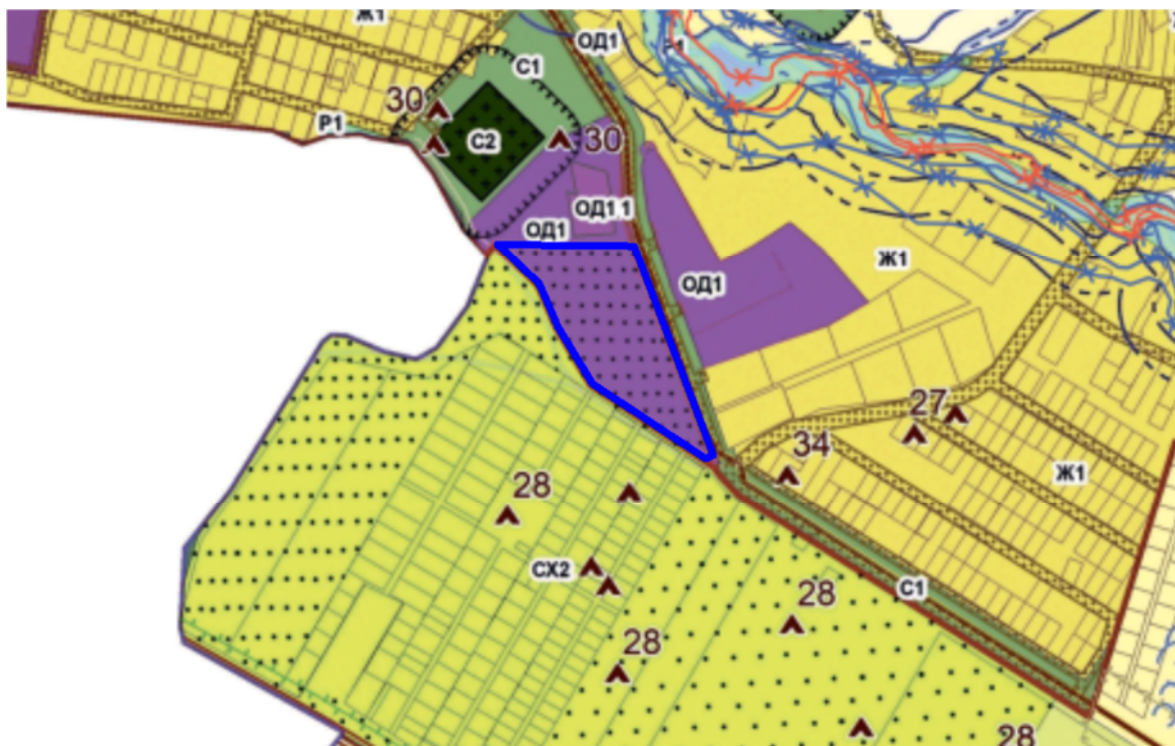


Рис. 2. Схема расположения участка проектирования на карте градостроительного зонирования

Проект межевания территории разработан на основе кадастрового плана территории.

- Утвержденные схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории отсутствуют.
- Границы особо охраняемых природных территорий отсутствуют
- Границы участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов отсутствуют.

3. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Земельный участок формируется по присущим 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.

Границы земельного участка проектируются с учетом:

- сведений ЕГРН о границах смежных с ним земельных участков;
- сведений ИСОГД (информационных систем обеспечения градостроительной деятельности) о территории, на которой располагается проектируемый земельный участок, в т.ч. территориальные зоны, зоны с особым режимом использования, проекты планировки, красные линии, виды разрешенного использования и т.п.;

- естественных границ земельного участка, в т.ч. природных и иных объектов, которые визуальны определены;
- санитарных, санитарно-защитных, охранных и технических зон.

Проектом сформирована часть элемента планировочной структуры (квартала), границами которого являются проектируемые красные линии. Красные линии установлены по принципу выделения границ территорий общего пользования.

Каталог координат красных линий

№ п/п	X, м	Y, м
1	4 969 803,03	5 196 964,48
2	4 969 724,10	5 196 994,38
3	4 969 651,88	5 197 021,74
4	4 969 511,74	5 197 074,83
5	4 969 506,60	5 197 064,26
6	4 969 584,85	5 196 945,62
7	4 969 591,74	5 196 935,17
8	4 969 609,12	5 196 908,81
9	4 969 610,57	5 196 906,61

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

1 Этап

Условный номер земельного участка	Адрес/ Описание местоположения	Площадь земельного участка (кв.м.)	Кадастровый квартал	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (Код вида разрешенного использования земельного участка)	Возможный способ образования
:ЗУ1	Республика Крым, Симферопольский район, Трудовское сельское поселение	236	90:12:172201	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2)	Образование земельного участка путем раздела участка с кадастровым номером 90:12:172201:1742

Проект межевания территории. Основная часть

:ЗУ2	Республика Крым, Симферопольский район, Трудовское сельское поселение	9764	90:12:172201	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2)	Образование земельного участка путем раздела участка с кадастровым номером 90:12:172201:1742
------	---	------	--------------	--	--

2 этап

Проектом предполагается изменить для земельного участка с условным номером :ЗУ1 вид разрешенного использования на «Площадки для занятия спортом (5.1.3)».

Проектом предполагается изменить для земельного участка с условным номером :ЗУ2 вид разрешенного использования на «Магазины (4.4)»

Каталог координат образуемых земельных участков

№ п/п	Х, м	У, м
:ЗУ1		
1	4 969 607,49	5 196 945,56
2	4 969 600,55	5 196 955,97
3	4 969 584,85	5 196 945,62
4	4 969 591,74	5 196 935,17
1	4 969 607,49	5 196 945,56
:ЗУ2		
1	4 969 651,88	5 197 021,74
2	4 969 511,74	5 197 074,83
3	4 969 506,60	5 197 064,26
4	4 969 584,85	5 196 945,62
5	4 969 600,55	5 196 955,97
6	4 969 607,49	5 196 945,56
7	4 969 591,74	5 196 935,17
8	4 969 609,12	5 196 908,81
9	4 969 630,66	5 196 965,21
1	4 969 651,88	5 197 021,74

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования отсутствуют.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд отсутствуют.

Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

Сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков), целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка отсутствуют.

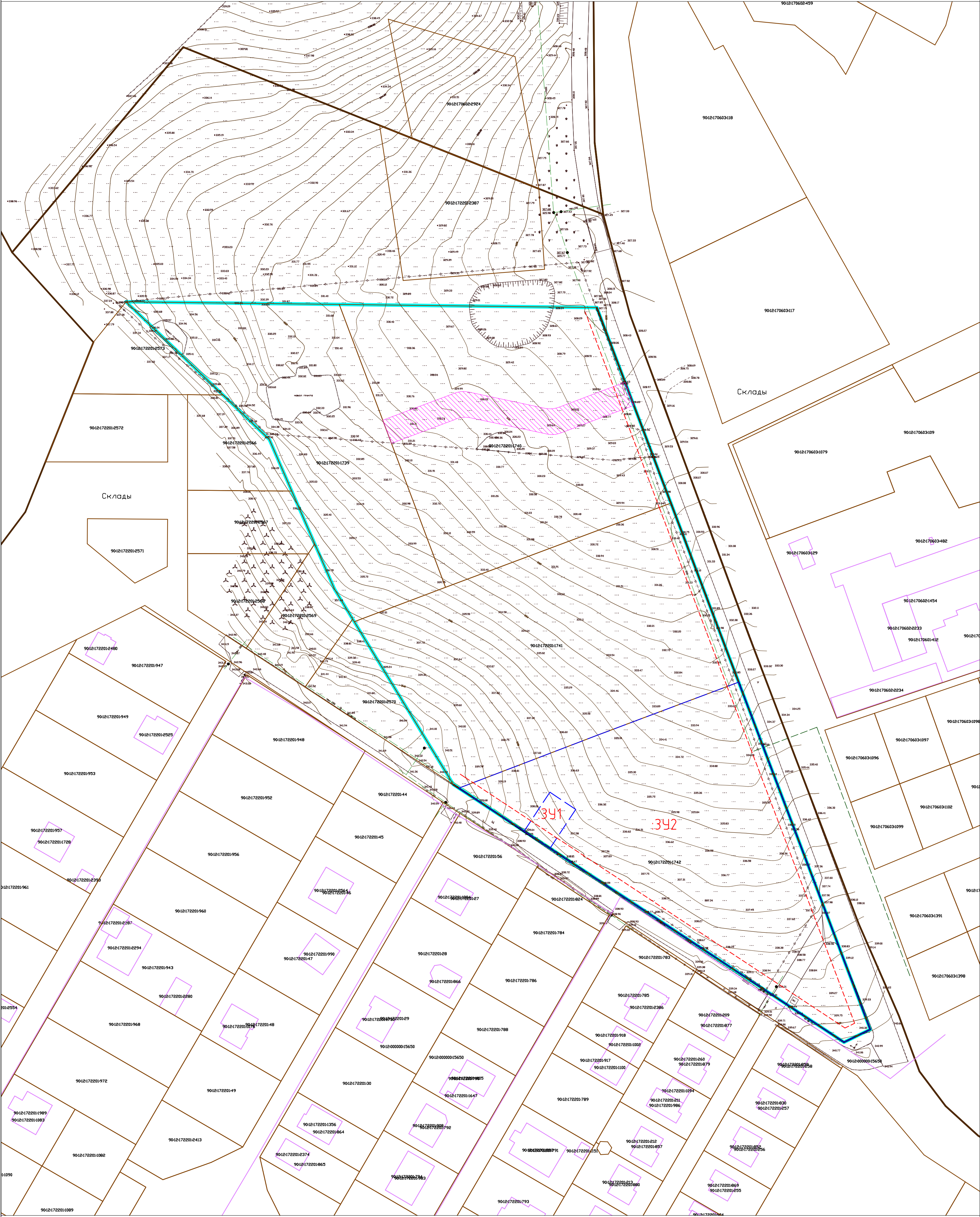
Проектом предполагается установление сервитута на территории земельного участка с кадастровым номером 90:12:172201:1740 для обеспечения прохода и проезда к земельному участку с кадастровым номером 90:12:172201:1739

Имя точки	X, м	Y, м
н1	4 969 757,59	5 196 878,12
н2	4 969 768,52	5 196 907,22
н3	4 969 768,74	5 196 907,89
н4	4 969 768,92	5 196 908,58
н5	4 969 769,05	5 196 909,28
н6	4 969 769,13	5 196 909,99
н7	4 969 769,16	5 196 910,70
н8	4 969 769,13	5 196 911,41
н9	4 969 769,06	5 196 912,12
н10	4 969 768,94	5 196 912,82
н11	4 969 762,38	5 196 943,55
н12	4 969 762,26	5 196 944,26
н13	4 969 762,19	5 196 944,97
н14	4 969 762,16	5 196 945,68
н15	4 969 762,19	5 196 946,40
н16	4 969 762,27	5 196 947,11
н17	4 969 762,40	5 196 947,81
н18	4 969 762,58	5 196 948,50
н19	4 969 762,81	5 196 949,18
н20	4 969 772,93	5 196 975,88
н21	4 969 763,58	5 196 979,42
н22	4 969 752,42	5 196 949,97
н23	4 969 752,19	5 196 949,29
н24	4 969 752,01	5 196 948,60
н25	4 969 751,88	5 196 947,90
н26	4 969 751,80	5 196 947,19
н27	4 969 751,77	5 196 946,47
н28	4 969 751,79	5 196 945,76
н29	4 969 751,87	5 196 945,05
н30	4 969 751,99	5 196 944,34
н31	4 969 758,55	5 196 913,60
н32	4 969 758,69	5 196 912,73
н33	4 969 758,77	5 196 911,86
н34	4 969 758,76	5 196 910,99
н35	4 969 758,69	5 196 910,12
н36	4 969 758,54	5 196 909,26
н37	4 969 758,32	5 196 908,41
н38	4 969 758,03	5 196 907,58
н39	4 969 757,67	5 196 906,79
н40	4 969 748,23	5 196 881,64
н1	4 969 757,59	5 196 878,12

4. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

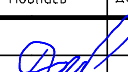
№ п/п	X, м	Y, м
1	4 969 805,37	5 196 774,55
2	4 969 804,31	5 196 860,57
3	4 969 803,03	5 196 964,48
4	4 969 724,10	5 196 994,38
5	4 969 651,88	5 197 021,74
6	4 969 511,74	5 197 074,83
7	4 969 506,60	5 197 064,26
8	4 969 609,12	5 196 908,81
9	4 969 610,57	5 196 906,61
10	4 969 676,26	5 196 866,64
11	4 969 689,39	5 196 858,65
12	4 969 707,67	5 196 850,68
13	4 969 728,98	5 196 841,40
14	4 969 749,76	5 196 832,36
1	4 969 805,37	5 196 774,55

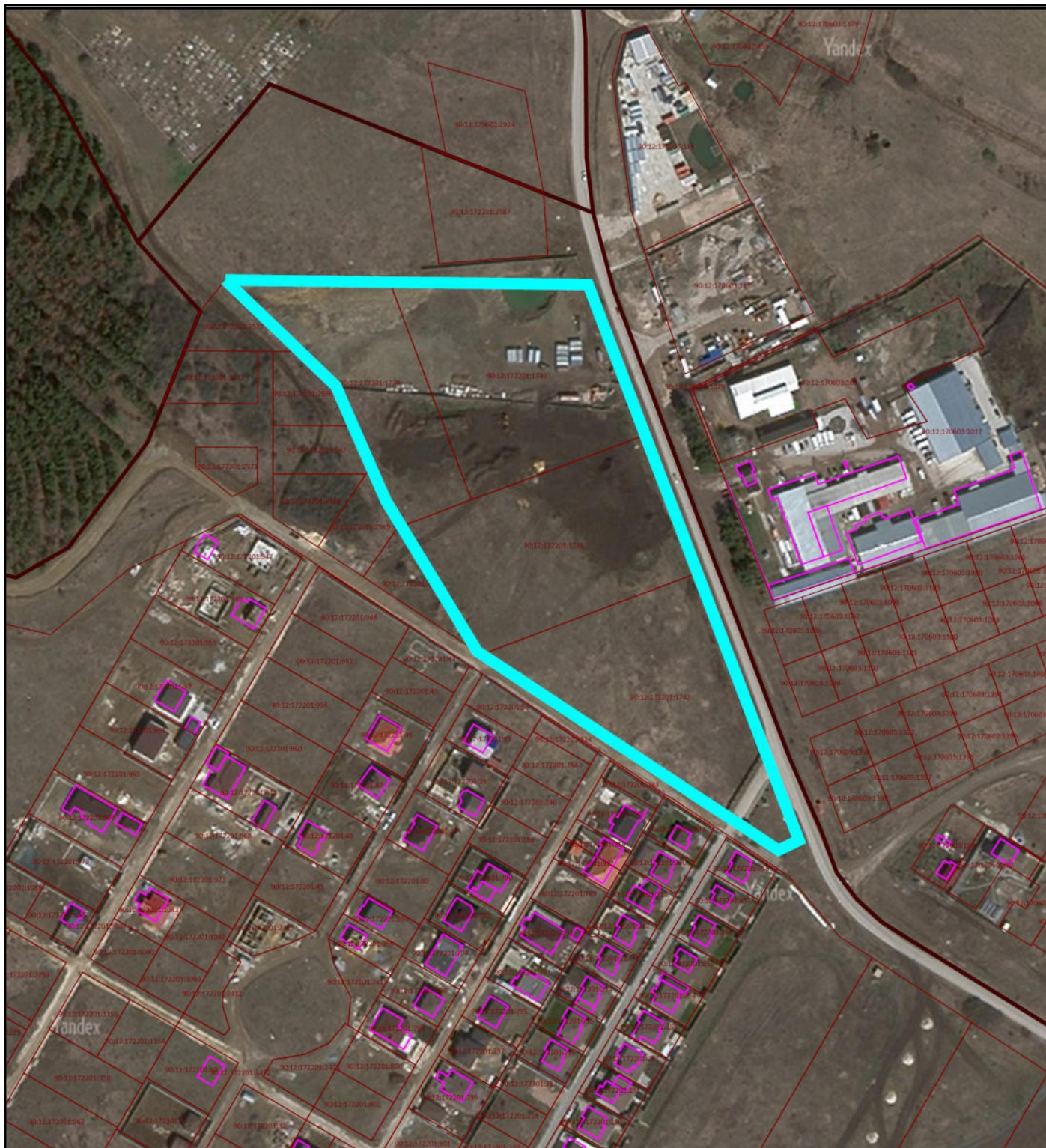
Чертеж межевания территории



Условные обозначения:

- – границы территории, в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории
- – проектируемые красные линии, границы части планируемых элементов планировочной структуры
- – линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- – границы кадастрового квартала (по сведениям из ЕГРН)
- – границы существующих земельных участков (по сведениям из ЕГРН)
- – границы существующих объектов капитального строительства (по сведениям из ЕГРН)
- 341 – условный номер образуемых земельных участков
- – границы образуемых земельных участков
- границы сервитута

						855-23 –ПМТ-04			
						Документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории зоны застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, расположенной по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Трудовское сельское поселение, с. Строгоновка			
Изм.	Кол.ч	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал			Джемалетдинов Э.Р.				п	1	2
						Чертеж межевания территории М 1:1000	ИП Джемалетдинов Э.Р.		



Условные обозначения:

- – граница территории, в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории
- – граница существующего кадастрового квартала (по сведениям из ЕГРН)
- – границы существующих земельных участков (по сведениям из ЕГРН)
- – границы существующих объектов капитального строительства (по сведениям из ЕГРН)

						855-23 –ПМТ–04			
						Документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории зоны застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, расположенной по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Трудовское сельское поселение, с. Строгоновка			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							п	2	2
						Ситуационная схема М 1:3000	ИП Джамалетдинов Э.Р.		