

ИП Джемалетдинов Э.Р
Республика Крым, г. Симферополь, ул. Бабушкина, 1
тел. +79787512893

Документация по планировке территории в составе
проекта планировки территории и проекта
межевания территории, в отношении территории
ориентировочной площадью 532 кв.м. в границах
которой находится земельный участок с
кадастровым номером 90:01:130101:252, по адресу:
Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный
район, Песчановское сельское поселение,
с. Песчаное, ул. Набережная, 7/72

Том III. Проект межевания территории.
Основная часть

Шифр: 1239-24-ПМТ-ОЧ



Джемалетдинов Э.Р.

г. Симферополь, 2024 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.

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 1:500

Ситуационная схема М 1:1000

1. ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания территории разработан в виде документа на основании Постановления Администрации Бахчирайского района Республики Крым «О подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории, в отношении территории ориентировочной площадью 532 кв.м. в границах которой находится земельный участок с кадастровым номером 90:01:130101:252, по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Песчановское сельское поселение, с. Песчаное, ул. Набережная, 7/72» № 814 от 06.11.2024 г.

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.

При разработке проекта также использовались:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190 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;
- Закон Республики Крым от 21.08.2014 № 54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым»;
- 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;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- Устав муниципального образования Бахчисарайский район Республики Крым, утвержденным решением 3 сессии 1 созыва Бахчисарайского районного совета Республики Крым от 07.11.2014 № 36;

- Порядок согласования технических заданий на подготовку градостроительной документации на территории муниципального образования Бахчисарайский район Республики Крым, утвержденный постановлением администрации Бахчисарайского района Республики Крым от 25.05.2018 №259 (в редакции постановления от 05.02.2020 № 73);

- Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории муниципального образования Бахчисарайский район Республики Крым, утвержденный постановлением администрации Бахчисарайского района Республики Крым от 12.09.2018 №479 (в редакции постановления от 05.02.2020 №74);

- Местные нормативы градостроительного проектирования Песчановского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым, утвержденные решением 29 сессии 2 созыва Бахчисарайского районного совета Республики Крым от 28.06.2021 № 320;

- Генеральный план муниципального образования Песчановское сельское поселение Бахчисарайского муниципального района Республики Крым, утвержденный решением 79 сессии 1 созыва Бахчисарайского районного совета Республики Крым от 06.12.2018 № 780;

- Правила землепользования и застройки муниципального образования Песчановское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым, утвержденные решением 61 сессии 2 созыва Бахчисарайского районного совета Республики Крым от 30.10.2023 № 756;

- Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры Песчановского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым, утвержденная решением 86 сессии 1 созыва Бахчисарайского районного совета Республики Крым от 26.04.2019 и № 877;

- Программа комплексного развития социальной инфраструктуры Песчановского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым, утвержденная решением 86 сессии 1 созыва Бахчисарайского районного совета Республики Крым от 26.04.2019 и № 894;

- Программа комплексного развития коммунальной инфраструктуры Песчановского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым, утвержденные решением 86 сессии 1 созыва Бахчисарайского районного совета Республики Крым от 26.04.2019 и № 911;

- Иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Республики Крым и Песчановского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым, касающиеся развития территории и действующие на момент проектирования.

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.

Согласно статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

2.ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ

Территория проектирования расположена по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Песчановское сельское поселение, с Песчаное, ул Набережная, 7/72.

Местоположение участка проектирования представлено на рисунке 1.



Рис. 1. Схема расположения участка проектирования на публичной кадастровой карте

Местоположение участка на карте градостроительного зонирования представлено на рисунке 2.

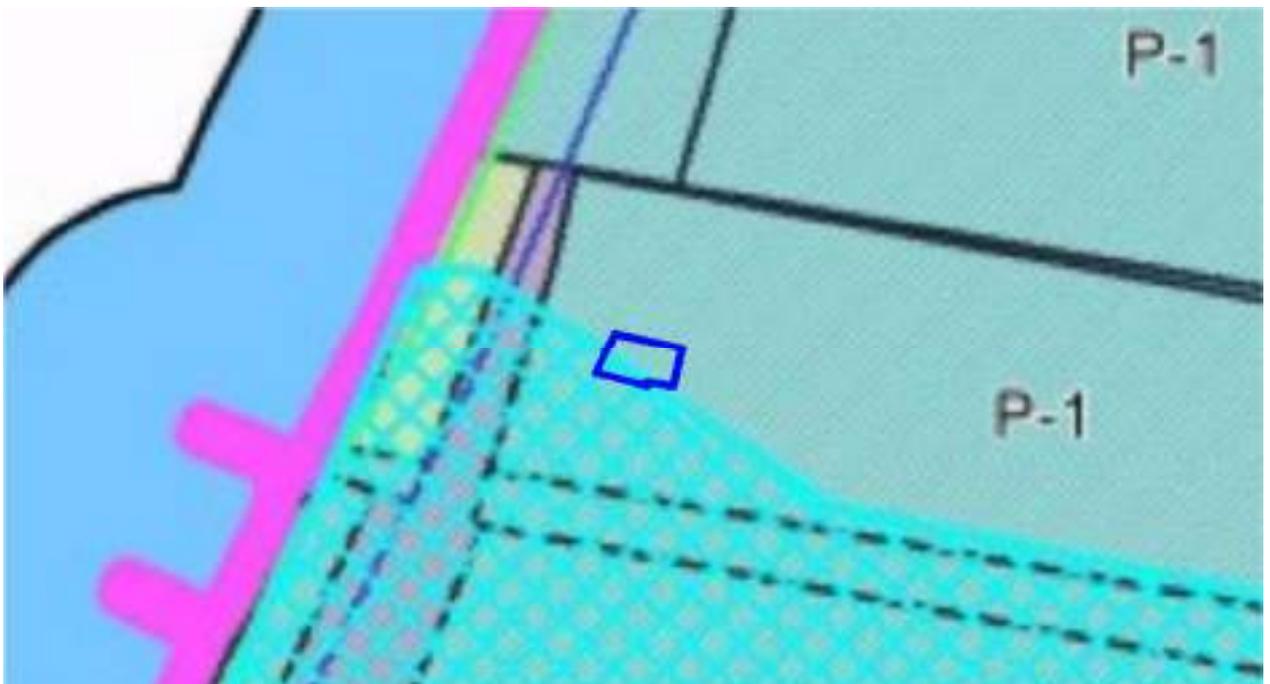


Рис. 2. Схема расположения участка проектирования на карте градостроительного зонирования

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 территорий объектов культурного наследия отсутствуют
- Границы участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов отсутствуют
- Границы публичных сервитутов 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 визуальным образом 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	4 961 246,32	5 150 017,04
2	4 961 245,79	5 150 016,81
3	4 961 237,14	5 150 012,64

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

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
:ЗУ 1	Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Песчановское сельское поселение, с Песчаное, ул Набережная, 7/72	532	90:01:130101	Гостиничное обслуживание (4.7)	Образование земельного участка путем перераспределения земель, находящихся в муниципальной собственности и земельного участка с кадастровым номером 90:01:130101:252, находящегося в частной собственности

Каталог координат образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка	№ п/п	X, м	Y, м
:ЗУ 1	1	4 961 240,32	5 150 044,71
	2	4 961 239,88	5 150 044,61
	3	4 961 234,08	5 150 043,32
	4	4 961 224,26	5 150 041,15
	5	4 961 226,17	5 150 030,68
	6	4 961 224,48	5 150 030,40
	7	4 961 230,17	5 150 009,27
	8	4 961 237,14	5 150 012,64
	9	4 961 245,79	5 150 016,81
	10	4 961 246,32	5 150 017,04
	11	4 961 242,00	5 150 036,96
	1	4 961 240,32	5 150 044,71

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

Сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям 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.

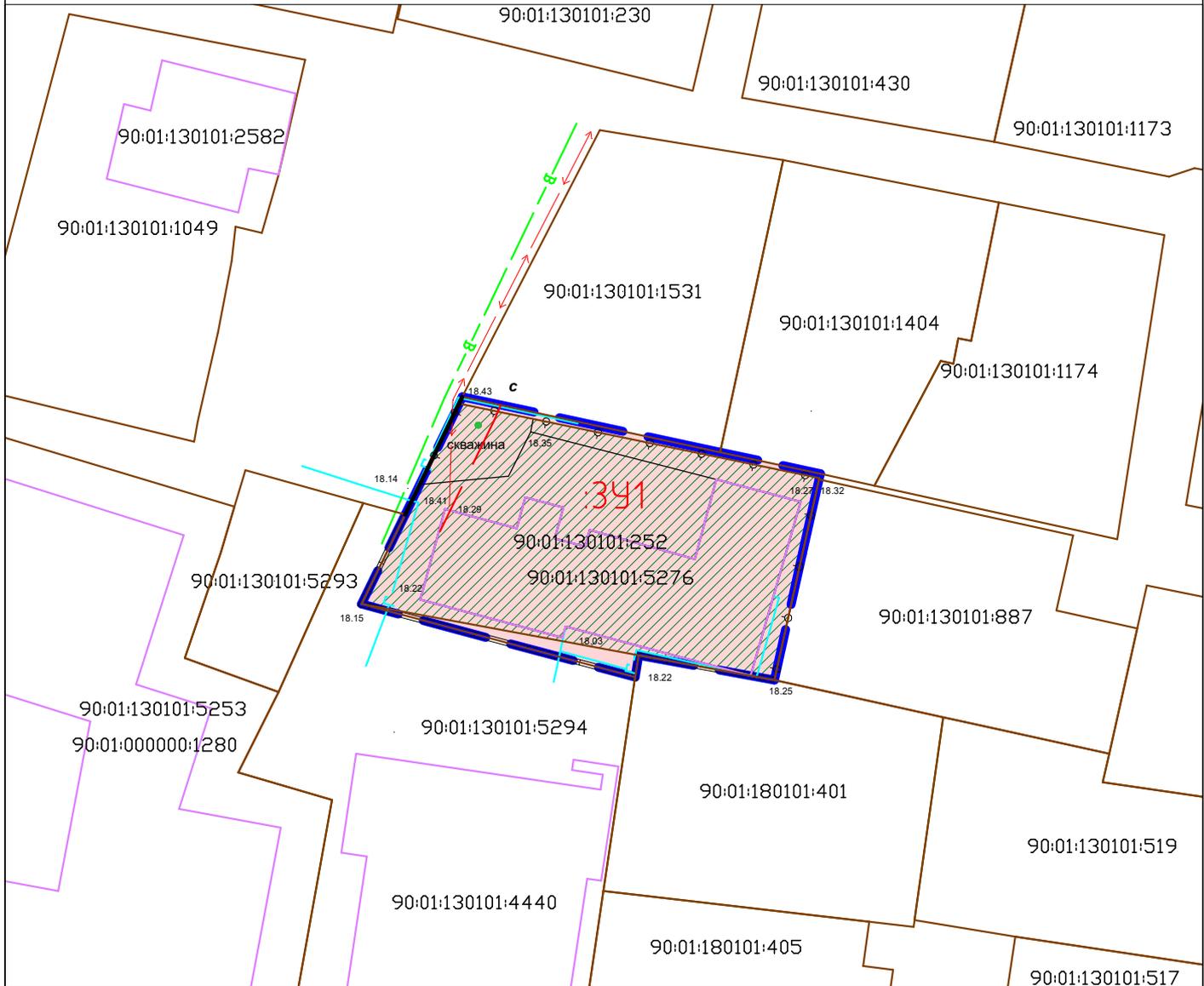
Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях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

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

№ п/п	X, м	Y, м
1	4 961 240,32	5 150 044,71
2	4 961 239,88	5 150 044,61
3	4 961 234,08	5 150 043,32
4	4 961 224,26	5 150 041,15
5	4 961 226,17	5 150 030,68
6	4 961 224,48	5 150 030,40
7	4 961 230,17	5 150 009,27
8	4 961 237,14	5 150 012,64
9	4 961 245,79	5 150 016,81
10	4 961 246,32	5 150 017,04
11	4 961 242,00	5 150 036,96
1	4 961 240,32	5 150 044,71

Чертеж межевания территории



Условные обозначения:

-  - границы образуемого земельного участка, границы территории, в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории
-  - границы существующего земельного участка с кадастровым номером 90:01:130101:252
-  - границы существующих земельных участков (по сведениям из ЕГРН)
-  - границы существующих объектов капитального строительства (по сведениям из ЕГРН)
-  - проектируемые красные линии, часть границы планируемых элементов планировочной структуры
-  - линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
-  - водопровод
-  - газопровод
-  - кабельные линии электропередач
- :341** - условный номер образуемого земельного участка

Примечание.

В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории границы публичных сервитутов отсутствуют.

1239-24 -ПМТ-04					
Документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории, в отношении территории ориентировочной площадью 532 кв.м. в границах которой находится земельный участок с кадастровым номером 90:01:130101:252, по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский муниципальный район, Песчановское сельское поселение, с. Песчаное, ул. Набережная, 7/72					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док.	Подпись	Дата
					
Разработал				Джемалетдинов Э.Р.	
Основная часть проекта межевания территории				Стадия	Лист
Чертеж межевания территории М 1:500				п	1
				Листов	2
				ИП Джемалетдинов Э.Р.	

