



Общество с ограниченной ответственностью

«SolveeS»

фактический адрес: 295000, Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Некрасова/ул. Турецкая, 17/1.

Тел.: +7 (978) 209 01 09, сайт: solvees.ru, e-mail: solvees@mail.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ

в районе ул. Дачная, земельный участок 22/проспект
Победы, земельный участок, 99 в городе Симферополе
Республики Крым

г. Симферополь

2021г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОЛВИС»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
расположенной в районе ул. Дачная, земельный участок 22/проспект Победы, земельный участок, 99 в
городе Симферополе Республики Крым

Проектная документация

Директор

А.Х.Велиляев

Исполнитель:

З.Э.Хайрединова



г. Симферополь

2021

СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование листа	
Утверждаемая часть		
1.	Общая часть	
2.	Формирование земельного участка	
3.	Основные показатели по проекту межевания	
4.	Чертеж межевания территории	
Материалы по обоснованию		
1.	Текстовая часть	
2.	Схема расположения элемента планировочной структуры на карте функциональных зон городского округа Симферополя	
3.	Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартала)	
4.	Чертеж красных линий	
5.	Чертеж зон с особыми условиями использования	
Исходные данные		

1. Утверждаемая часть

Общая часть.

Проект межевания территории, расположенной по адресу: Республика Крым, г.Симферополь, в районе ул. Дачная, земельный участок 22/проспект Победы, земельный участок 99 разработан на основании Постановления Администрации г.Симферополя от 27.11.2020г. №6843 «О разрешении подготовки проекта межевания территории, расположенной в районе ул. Дачная, земельный участок 22/проспект Победы, земельный участок 99 в городе Симферополе Республике Крым», с целью раздела земельного участка для обслуживания здания культурно-бытового назначения и многоквартирного жилого дома и подготовлен в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке проекта межевания учитывались следующая нормативная база:

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изменениями и дополнениями);
5. Свод правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция);
6. Временные правила землепользования и застройки территорий г.Симферополя, утвержденные решением Симферопольского горсовета от 28.04.2016г. №733;
7. Кадастровый план территории квартала.

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются временные правила землепользования и застройки территории г. Симферополя, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации и иными законами, и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенной территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры (квартала).

Размеры земельного участка в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, и правил, действовавших в период застройки указанной территории.

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

- границы образуемых земельных участков,
- условные номера образуемых земельных участков,
- красные линии,
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Цели разработки проекта межевания:

- установление границы земельного участка для обслуживания здания культурно-бытового назначения и иного земельного участка для обслуживания МКД;
- формирование земельных участков, как объектов государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них;

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- формирование границ земельных участков,
- установление вида разрешенного использования образуемых земельных участков.

При формировании проекта межевания, использовались исходные материалы:

- материалы топографической съемки М 1:500
- временные правила землепользования и застройки территорий г. Симферополя
- проект генерального плана муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым

Формирование земельных участков.

Образования земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 90:22:010219:190 с сохранением исходного, согласно статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Проектом межевания предусматривается формирование земельных участков, занятых зданием культурно-бытового назначения, расположенного в г. Симферополе, по ул. Дачной, 22в и многоквартирным домом, расположенным в г. Симферополе по ул. Дачная, 22б.

Проектируемые объекты расположены на территории муниципального образования г. Симферополя в границах кадастрового квартала 90:22:010218 на землях населенного пункта и согласно карты функциональных зон муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденной Временными правилами землепользования и застройки территорий г. Симферополя расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами - Ж-4.

Каталог координат характерных точек границ территории, в отношении которой утверждается проект межевания.

№	X	Y
1	4 972 735, 92	5 191 600, 09
2	4 972 768, 89	5 191 620, 19
3	4 972 777, 12	5 191 644, 65
4	4 972 757, 03	5 191 688, 99
5	4 972 715, 53	5 191 737, 93
6	4 972 659, 40	5 191 690, 33
1	4 972 735, 92	5 191 600, 09

Согласно данных единого государственного реестра недвижимости, на земельный участок с кадастровым номером 90:22:010219:190 зарегистрировано право муниципальной собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН № 90-90/016-90/016/979/2016-1651/1 от

09.09.2016г. А также наложено ограничение в виде аренды (субаренды), о чем *свидетельствует запись в ЕГРН №90-90/016-90/016/979/2016-1652/2 от 09.09.2016г.*

На данном земельном участке расположены два объекта капитального строительства:

- 1) Здание культурно-бытового назначения (нежилое здание) с кадастровым номером 90:22:010218:5067, 4-этажное, общей площадью 689,5кв.м.
- 2) Многоквартирный дом с кадастровым номером 90:22:010218:5018, 11-этажное, общей площадью 2694,8кв.м.

Исходя из назначения зданий и видов разрешенного использования, земельный участок с кадастровым номером 90:22:010219:190 необходимо разделить на 2 земельных участка для обслуживания каждого объекта капитального строительства.

При формировании границ земельного участка, занятого под многоквартирным домом был проведен анализ сведений, полученных из Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границах смежных земельных участков.

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме, утвержденных Постановлением правительства РФ от 13.08.2006г №491, в состав общего имущества, в том числе включается:

- земельный участок, на котором расположен дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Участок для обслуживания данного здания сформирован с учетом сложившейся застройки путем раздела земельного участка с кадастровым номером 90:22:010219:190 с сохранением исходного.

Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010219:190 сохраняется в измененных границах, площадью 1213кв.м., с установленной категорией земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка(высотная застройка), культурное развитие, бытовое обслуживание. Земельный участок граничит с земельными участками 90:22:010218:5687, 90:22:010218:5688, 90:22:010218:1500, 90:22:010218:134, окружные границы которых уточнены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Каталог координат поворотных точек земельного участка с кадастровым номером 90:22:010219:190 в измененных границах.

90:22:010219:190(1)		
№	X	Y
1	4 972 703, 45	5 191 657, 35
2	4 972 719, 30	5 191 638, 58
3	4 972 723, 16	5 191 634, 00
4	4 972 724, 15	5 191 635, 01
5	4 972 724, 65	5 191 635, 75
6	4 972 725, 60	5 191 636, 52
7	4 972 735, 31	5 191 644, 66
8	4 972 736, 32	5 191 646, 30
9	4 972 737, 24	5 191 647, 24

10	4 972 746, 84	5 191 675, 16
11	4 972 747, 98	5 191 678, 47
12	4 972 727, 59	5 191 660, 88
13	4 972 719, 81	5 191 663, 38
14	4 972 716, 41	5 191 667, 71
1	4 972 703, 45	5 191 657, 35
90:22:010219:190(2)		
1	4 972 671, 38	5 191 697, 48
2	4 972 675, 11	5 191 692, 89
3	4 972 676, 83	5 191 690, 77
4	4 972 687, 64	5 191 700, 24
5	4 972 688, 10	5 191 703, 40
6	4 972 694, 10	5 191 708, 63
7	4 972 697, 27	5 191 707, 18
8	4 972 717, 21	5 191 724, 20
9	4 972 712, 18	5 191 730, 76
10	4 972 711, 48	5 191 730, 22
11	4 972 705, 06	5 191 724, 97
12	4 972 691, 44	5 191 713, 86
13	4 972 687, 65	5 191 710, 77
1	4 972 671, 38	5 191 697, 48

Характеристика земельного участка с кадастровым номером 90:22:010219:190 в измененных границах.

Земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010219:190	1213	Способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 90:22:010219:190 с сохранением исходного. Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка(высотная застройка), культурное развитие, бытовое обслуживание

Формируемый земельный участок, занятый зданием культурно-бытового назначения, площадью 544кв.м., с установленной категорией земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка(высотная застройка), культурное развитие, бытовое обслуживание.

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка.

№	X	Y
1	4 972 739, 14	5 191 614, 76
2	4 972 760, 09	5 191 625, 77
3	4 972 748, 79	5 191 635, 53
4	4 972 741, 62	5 191 641, 73
5	4 972 736, 32	5 191 646, 30
6	4 972 735, 31	5 191 644, 66
7	4 972 725, 60	5 191 636, 52
8	4 972 724, 65	5 191 635, 75
9	4 972 724, 15	5 191 635, 01
10	4 972 734, 28	5 191 623, 14
11	4 972 733, 33	5 191 622, 21
1	4 972 739, 14	5 191 614, 76

Характеристика образуемого земельного участка.

Земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010219:190:ЗУ1	544	<p>Способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 90:22:010219:190 с сохранением исходного.</p> <p>Категория земель: Земли населенных пунктов;</p> <p>Вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка(высотная застройка), культурное развитие, бытовое обслуживание</p>

Зона регулируемой застройки указана согласно ВПЗЗ г. Симферополя.

Формируемый земельный участок образован с учетом красных линий, охранных зон инженерных коммуникаций.

Красные линии, в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории улично-дорожной сети и территории общего пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь, утвержденным Постановлением №4056 от 02.11.2017г. «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории Улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь» установлены на данной территории и не требуют корректировки.

Каталог координат поворотных точек красных линий.









№	X	Y
1	4 972 739, 14	5 191 614, 76
2	4 972 760, 09	5 191 625, 77
3	4 972 772, 23	5 191 640, 51
4	4 972 772, 42	5 191 646, 11
5	4 972 770, 86	5 191 651, 94
6	4 972 768, 47	5 191 657, 62
7	4 972 712, 18	5 191 730, 76
8	4 972 699, 23	5 191 748, 99
9	4 972 687, 30	5 191 767, 70
10	4 972 686, 06	5 191 766, 78
11	4 972 659, 27	5 191 805, 34
12	4 972 615, 41	5 191 764, 63
13	4 972 641, 15	5 191 732, 49
14	4 972 699, 76	5 191 661, 72
1	4 972 739, 14	5 191 614, 76

Основные показатели по проекту межевания




№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1	Территория проекта межевания	кв.м.	8397
2	Площадь земельных участков:		
2.1	Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:22:010219:190 в измененных границах	кв.м.	1213
2.2.	Площадь образуемого земельного участка	кв.м.	544
3	Площадь земельного участка под строениями		
3.1	Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:22:010219:190 в измененных границах под строениями	кв.м.	287
3.2.	Площадь образуемого земельного участка под строениями	кв.м.	213
4	Площадь земельного участка, свободной от застройки		
	Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:22:010219:190 в измененных границах свободной от застройки	кв.м.	926
	Площадь образуемого земельного участка свободной от застройки	кв.м.	331
5	Площадь земельного участка под охранными зонами линейных объектов	кв.м	

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования и(или) изъятию для государственных или муниципальных нужд, согласно данного проекта межевания, не предусматривается.




Условные обозначения:

-  - действующая красная линия;
-  - граница земельного участка;
-  - обозначение образуемого земельного участка;
-  - номер кадастрового квартала;
-  КЖ - существующие здания и сооружения, расположенные на образуемом участке
-  - линии отступа от красных линий
-  - существующий земельный участок
-  - территория межевания

Объекты инженерной инфраструктуры:

-  - ВЛ- 04кВ;
-  - сеть газопровода;
-  - сеть водопровода;

Условные обозначения:

-  - охранный зона ВЛ 0,4кВ;
-  - охранный зона водопровода;
-  - охранный зона газопровода;

Основные характеристики участка:

Категория земель - земли населенного пункта

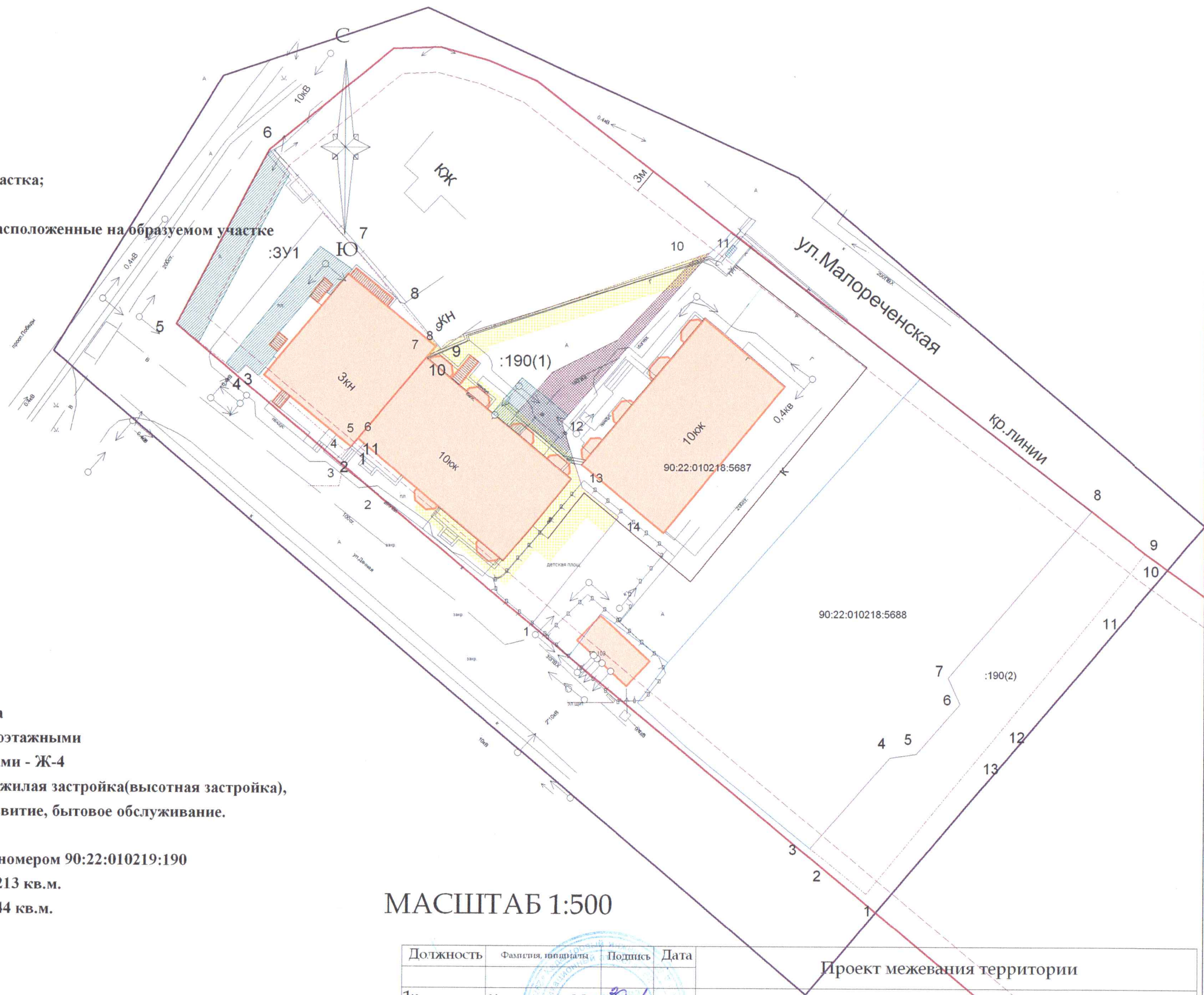
Территориальная зона - зона застройки многоэтажными жилыми домами - Ж-4

Разрешенное использование - многоэтажная жилая застройка(высотная застройка), культурное развитие, бытовое обслуживание.

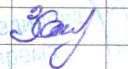
Кадастровый квартала - 90:22:010218

Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:22:010219:190 с сохранением исходного - 1213 кв.м.

Площадь образуемого земельного участка - 544 кв.м.



МАСШТАБ 1:500

Должность	Фамилия, инициалы	Подпись	Дата	Проект межевания территории		
1Кад. инженер	Хайрединова З.Э.		2021	расположенной в районе ул. Дачная, земельный участок 22/проспект Победы, земельный участок 99		
Чертеж межевания территории				Масштаб	Листов	Лист
				1:500	1	1
				2021г.		