



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, ограниченной

ул. Общественная, ул. Красная, ул. Чонгарская, ул. Садовая (в отношении ул. Общественная, 26)

в городе Симферополе Республики Крым

г. Симферополь

2021г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОЛВИС»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной ул. Общественная, ул. Красная, ул. Чонгарская, ул. Садовая (в отношении ул. Общественная,
26) 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. Общественная, 26 разработан на основании Постановления Администрации г. Симферополя от 14.09.2021г. №5034 «О разрешении на подготовку проекта межевания территории, ограниченной ул. Общественная, ул. Красная, ул. Чонгарская, ул. Садовая (в отношении ул. Общественная, 26) в городе Симферополе Республики Крым», технического задания на подготовку проекта межевания территории, ограниченной ул. Общественная, ул. Красная, ул. Чонгарская, ул. Садовая (в отношении ул. Общественная, 26) в городе Симферополе Республики Крым в соответствии с договором, градостроительными регламентами, с целью образования земельного участка под многоквартирным домом 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. Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением Симферопольского горсовета от 30.04.2021г. №361;
7. Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденные приказом Минземстроя от 26 августа 1998 г. № 59
8. Кадастровый план территории квартала.

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются 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).

Подготовка проекта межевания застроенной территории осуществляется в целях установления границ застроенного земельного участка. 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 образуемого земельного участка,
- условный номер образуемого земельного участка,
- красные линии,
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Цель разработки проекта межевания:

- установление границы земельного участка для обслуживания многоквартирного жилого дома
- формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них;
- приведение в соответствие со сложившейся застройкой красных линий

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- формирование границ земельного участка под многоквартирным жилым домом,
- установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка,

При формировании проекта межевания, использовались исходные материалы:

- материалы топографической съемки М 1:500
- правила землепользования и застройки территорий г. Симферополя
- генеральный план муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым

Формирование земельного участка.

Образования земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, согласно статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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.

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

№	X	Y
1	4 973 638, 52	5 190 085, 91
2	4 973 645, 99	5 190 102, 29
3	4 973 593, 62	5 190 126, 16
4	4 973 586, 69	5 190 110, 90
1	4 973 638, 52	5 190 085, 91

Проектом межевания предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенным по ул. Общественная, 26 в г.Симферополь. Участок для обслуживания многоквартирного жилого дома сформирован с учетом сложившейся застройки из земель, находящихся в муниципальной собственности г.Симферополь.

При формировании границ земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границах смежных земельных участков. В границах проектирования земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, нет.

Проектируемый объект расположен на территории муниципального образования г.Симферополя в границах кадастрового квартала 90:22:010203 на землях населенного пункта и согласно карты функциональных зон муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденной Правилами землепользования и застройки территорий г.Симферополя расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – зоне Ж-1. На образуемом участке располагается здание – двухэтажный многоквартирный жилой дом.

Зона регулируемой застройки указана согласно ВПЗЗ г. Симферополя.

Формируемый земельный участок образован с учетом красных линий, охранных зон инженерных коммуникаций, и предусматривает создание благоприятной среды проживания, содержанию и обслуживанию многоквартирного дома.

Каталог координат поворотных точек земельного участка.

№	X	Y
1	4 973 635, 03	5 190 104, 76
2	4 973 625, 67	5 190 109, 48
3	4 973 622, 31	5 190 110, 97
4	4 973 615, 58	5 190 113, 84
5	4 973 612, 24	5 190 115, 42
6	4 973 607, 72	5 190 117, 57
7	4 973 607, 60	5 190 117, 37
8	4 973 603, 93	5 190 118, 87
9	4 973 596, 10	5 190 122, 35
10	4 973 595, 94	5 190 122, 29
11	4 973 592, 90	5 190 115, 74
12	4 973 591, 97	5 190 113, 53
13	4 973 606, 51	5 190 106, 49
14	4 973 607, 55	5 190 106, 23
15	4 973 611, 56	5 190 104, 16
16	4 973 614, 76	5 190 102, 22
17	4 973 630, 05	5 190 094, 64
1	4 973 635, 03	5 190 104, 76

Красные линии определены 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».

Учитывая сложившееся расположение зданий и сооружений на земельном участке, существует пересечение формируемого земельного участка и установленной красной линией. В связи с этим необходима корректировка красных линий.

Каталог координат поворотных точек изменяемых красных линий.

№	X	Y
1	4 973 585, 44	5 190 007, 28
2	4 973 610, 67	5 190 057, 42
3	4 973 611, 18	5 190 057, 18
4	4 973 618, 18	5 190 070, 76
5	4 973 630, 14	5 190 094, 57
6	4 973 642, 75	5 190 120, 31
7	4 973 647, 11	5 190 129, 12
8	4 973 695, 31	5 190 227, 78
9	4 973 686, 85	5 190 232, 10
10	4 973 684, 29	5 190 233, 36
11	4 973 674, 70	5 190 234, 94
12	4 973 638, 80	5 190 240, 31
13	4 973 634, 20	5 190 240, 30
14	4 973 609, 67	5 190 245, 81
15	4 973 568, 99	5 190 164, 25
16	4 973 555, 15	5 190 137, 71
17	4 973 553, 80	5 190 134, 85
18	4 973 522, 61	5 190 071, 15
19	4 973 523, 37	5 190 068, 80
20	4 973 541, 65	5 190 050, 14
21	4 973 541, 43	5 190 049, 78
22	4 973 570, 69	5 190 021, 62
1	4 973 585, 44	5 190 007, 28

Характеристика образуемого земельного участка.








Образуемый земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010203:ЗУ1	455	Способ образования: из земель, находящихся в муниципальной собственности Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, код 2.1.1

Основные показатели по проекту межевания.




№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1	Площадь территории межевания	кв.м.	1000
2	Площадь образуемого земельного участка	кв.м.	455
3	Площадь земельного участка под строениями	кв.м.	182
4	Площадь земельного участка придомовой территории	кв.м.	273
5	Площадь земельного участка под охранными зонами линейных объектов	кв.м.	178

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
-  6.69 - граница земельного участка;
-  :ЗУ - обозначение образуемого земельного участка;
-  001/22/010/001 - номер кадастрового квартала;
-  ЮЖ - существующие здания и сооружения, расположенные на образуемом участке
-  - линия отступа от красных линий
-  - граница территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания

Объекты инженерной инфраструктуры:

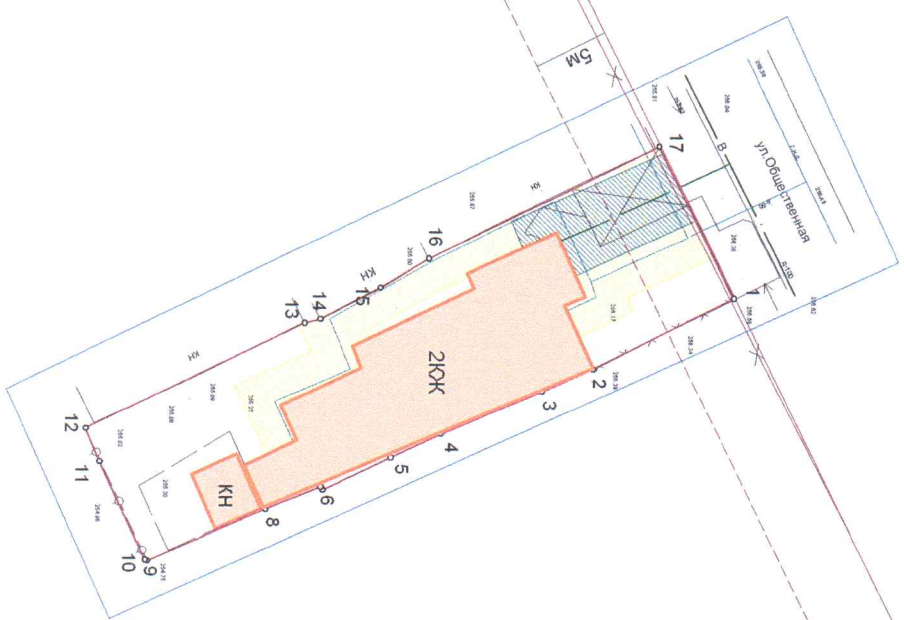
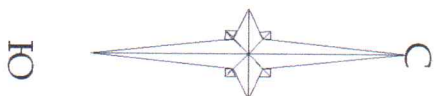
-  - ВЛ- 0,4кВ;
-  - газопровод низкого давления;
-  - в - сеть водопровода.

Условные обозначения:

-  - охранный зона водопровода;
-  - охранный зона газопровода;


Основные характеристики участка:

Категория земель - земли населенного пункта
 Территориальная зона - зона застройки индивидуальными жилыми домами
 Разрешенное использование - код 2.1.1. "малогетажная многоквартирная жилая застройка"
 Кадастровый квартал - 90:22:010203
 Площадь земельного участка - 455 кв. м.



МАСШТАБ 1:500

Проект межевания территории

Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Дата
Кад. инженер	Хайреглинова З.Э.		2021г.

отраженной в: ул. Окуновская, д. 1, кв. 1, кадастровый квартал 90:22:010203, кадастровый номер 90:22:010203/001/22/010/001

Чертеж межевания территории

Масштаб	Листов	Лист
1:500	1	1

2021г.