



Общество с ограниченной ответственностью

«SolveeS»

фактический адрес: 295000, Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Бекира Османова, 17.

Тел.: +7 (978) 162 05 04, сайт: solvees.ru, e-mail: solvees@mail.ru

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), под многоквартирными домами в границах квартала 778.1 (ул. Гоголя, 102, ул. Гоголя, 100А, ул. Гоголя, 100/1), утвержденную постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 16.08.2021 №4453

г. Симферополь

2024

СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование листа	Номер страницы
1	Титульный лист	
2	Содержание	
Основная часть проекта межевания территории		
3.	Общие положения	
3.1	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	
3.2	Установление красной линии	
3.3	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования или имуществу общего пользования	
3.4	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	
3.5	Графическая часть	

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект межевания территории, расположенной в районе ул. Гоголя в г. Симферополе Республики Крым разработан на основании договора на изготовление проекта межевания, топографической съемки масштаба 1:500 и Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым от 24.07.2024 №3587 с целью внесения изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) под многоквартирными домами в границах квартала 778.1 (ул. Гоголя, 102, ул. Гоголя, 100А, ул. Гоголя, 100/1), утвержденную постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 16.08.2021 №4453, а также формировании земельного участка 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 учитывалась следующая нормативная база:

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
3. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (с изменениями и дополнениями);
5. Федеральный закон от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
6. Свод правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
7. Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361;
8. Кадастровый план территории квартала.
9. РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселений Российской Федерации.
10. Постановление Администрации города Симферополя от 14.11.2019 №6071 «О ведении в действие сводного плана красных линий муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «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 территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры (квартала).

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 и задачи разработки проекта межевания территории:

- образование земельных участков;

При формировании проекта межевания, использовались исходные материалы:

- материалы топографической съемки М 1:500;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361;
- Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением 50-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 25.08.2016 № 888.

Проект межевания территории разработан на территорию, площадью 1,4 га. Проектируемая территория расположена в районе ул. Гоголя в границах муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым.

Перечень координат характерных точек территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания:

№	X	Y
1	4 972 031, 11	5 187 963, 67

2	4 972 106, 62	5 187 832, 58
3	4 972 184, 88	5 187 886, 48
4	4 972 118, 78	5 188 007, 13
1	4 972 031, 11	5 187 963, 67

Этапы проекта межевания:

- 1) внесение изменений в карту градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденную решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 №361;
- 2) перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 90:22:010107:12523 и 90:22:010107:10666 с землями муниципальной собственности в соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации;
- 3) образование 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.

СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, ПОСТАНОВЛЕННЫХ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Виды разрешенного использования согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости
90:22:010107:10666	1141	Легкая промышленность, Строительная промышленность, Обслуживание автотранспорта, Склады.
90:22:010107:12553	1097	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.
90:22:010107:12523	3448	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.
90:22:010107:12545	1273	Среднеэтажная жилая застройка.

3.1 ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В КАРТУ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СИМФЕРОПОЛЬ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ, УТВЕРЖДЕННУЮ РЕШЕНИЕМ 45-Й СЕССИИ СИМФЕРОПОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО СОВЕТА II СОЗЫВА ОТ 30.04.2021 №361;

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, расположена в границах муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым, в границах кадастрового квартала 90:22:010107 на землях населенного пункта и согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 №361, расположена в зоне застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2), зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-4) и коммунально-складской зоне (П-2).

Проект межевания территории предполагает изменение показателей данной территории в соответствии с целями проекта и предлагается как обоснование для внесения изменений в Карту Градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361.

Основанием для внесения предложений об изменении показателей территорий является ст. 7 Федерального закона "О внесении изменений в Бюджетный Кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 09.04.2009 N 58-ФЗ

Таким образом проект межевания разработан для территории, в отношении которой предполагается изменение границ территориальных зон – зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2), зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-4) и коммунально-складской зоны (П-2), в соответствии с фактическим порядком пользования, указанного во втором этапе проектирования.

3.2 ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 90:22:010107:12523 И 90:22:010107:10666 С ЗЕМЛЯМИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С ПОДПУНКТОМ 4 ПУНКТА 1 СТАТЬИ 39.27 ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ;

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

Согласно ст. 39.27 ЗК РФ, случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой:

1. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой допускается в следующих случаях:

1) все земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и перераспределение между которыми осуществляется, не предоставлены гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута;

2) земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и между которым и землями осуществляется перераспределение, не предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обременен правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута;

3) все земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и перераспределение между которыми осуществляется, предоставлены на одном виде права одному и тому же лицу;

4) границы земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам,

органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, приводятся в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010107:12523 расположен по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гоголя, уч. 102. Площадь земельного участка составляет 3448 кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :ЗУ1.
(перераспределение земельного участка 90:22:010107:12523 с землями муниципальной собственности)

№	X	Y
1	4 972 158, 71	5 187 909, 84
2	4 972 146, 21	5 187 935, 61
3	4 972 150, 32	5 187 937, 55
4	4 972 141, 09	5 187 956, 83
5	4 972 137, 55	5 187 955, 20
6	4 972 134, 25	5 187 950, 87
7	4 972 118, 03	5 187 942, 03
8	4 972 101, 62	5 187 977, 24
9	4 972 092, 33	5 187 972, 77
10	4 972 089, 22	5 187 979, 22
11	4 972 083, 67	5 187 976, 50
12	4 972 084, 47	5 187 974, 86
13	4 972 054, 84	5 187 961, 80
14	4 972 073, 84	5 187 925, 26
15	4 972 079, 38	5 187 929, 05
16	4 972 081, 86	5 187 924, 87
17	4 972 098, 36	5 187 934, 17
18	4 972 108, 69	5 187 938, 64

19	4 972 114, 00	5 187 929, 25
20	4 972 115, 79	5 187 925, 62
21	4 972 119, 00	5 187 927, 38
22	4 972 123, 73	5 187 918, 82
23	4 972 128, 11	5 187 920, 51
24	4 972 137, 38	5 187 902, 27
25	4 972 137, 89	5 187 902, 51
26	4 972 139, 07	5 187 899, 92
1	4 972 158, 71	5 187 909, 84

Характеристики образуемого земельного участка :ЗУ1
(перераспределение земельного участка 90:22:010107:12523 с землями
муниципальной собственности)

Земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010107 :ЗУ1	3383	Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1). Способ образования: путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010107:12523 (площадью 3375кв.м.) с землями муниципальной собственности (площадью 8кв.м.) в соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации

Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010107:10666 расположен по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гоголя, уч.102. На земельный участок зарегистрировано право частной собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН от 07.06.2024 № 90:22:010107:10666-91/052/2024-1. Площадь земельного участка составляет 1141кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – легкая промышленность, строительная промышленность, обслуживание автотранспорта, склады.

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :ЗУ2.
(перераспределение земельного участка 90:22:010107:10666 с землями
муниципальной собственности)

№	X	Y
1	4 972 117, 80	5 187 846, 21
2	4 972 124, 83	5 187 849, 77
3	4 972 144, 51	5 187 863, 81
4	4 972 142, 34	5 187 867, 51
5	4 972 142, 93	5 187 868, 07
6	4 972 135, 63	5 187 878, 06
7	4 972 134, 54	5 187 877, 24
8	4 972 130, 62	5 187 880, 88
9	4 972 126, 22	5 187 888, 00
10	4 972 125, 36	5 187 887, 60
11	4 972 126, 66	5 187 885, 07
12	4 972 122, 10	5 187 883, 04
13	4 972 123, 11	5 187 880, 79
14	4 972 113, 67	5 187 876, 46
15	4 972 112, 05	5 187 879, 78
16	4 972 106, 48	5 187 877, 05
17	4 972 103, 10	5 187 883, 99
18	4 972 084, 44	5 187 876, 25
19	4 972 085, 27	5 187 874, 41
20	4 972 091, 64	5 187 877, 09
1	4 972 117, 80	5 187 846, 21

Характеристики образуемого земельного участка :ЗУ2
(перераспределение земельного участка 90:22:010107:10666 с землями муниципальной собственности)

Земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010107 :ЗУ2	1126	<p>Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: Легкая промышленность, Строительная промышленность, Обслуживание автотранспорта, Склады. Способ образования: путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010107:10666 (площадью 1119кв.м.) с землями муниципальной собственности (площадью 7кв.м.) в соответствии с</p>

		подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации
--	--	---

3.3. ОБРАЗОВАНИЕ 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.

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :ЗУЗ.

№	X	Y
1	4 972 140,89	5 187 896,20
2	4 972 139,07	5 187 899,92
3	4 972 137,89	5 187 902,51
4	4 972 137,38	5 187 902,27
5	4 972 128,11	5 187 920,51
6	4 972 123,73	5 187 918,82
7	4 972 119,00	5 187 927,38
8	4 972 115,79	5 187 925,62
9	4 972 114,00	5 187 929,25
10	4 972 108,69	5 187 938,64
11	4 972 098,36	5 187 934,17
12	4 972 081,86	5 187 924,87
13	4 972 082,14	5 187 924,41
14	4 972 083,52	5 187 922,08
15	4 972 082,96	5 187 921,76
16	4 972 090,09	5 187 909,71
17	4 972 103,10	5 187 883,99

18	4 972 106,48	5 187 877,05
19	4 972 112,05	5 187 879,78
20	4 972 113,67	5 187 876,46
21	4 972 123,11	5 187 880,79
22	4 972 122,10	5 187 883,04
23	4 972 126,66	5 187 885,07
24	4 972 125,36	5 187 887,60
25	4 972 126,22	5 187 888,00
26	4 972 126,14	5 187 888,15
1	4 972 140,89	5 187 896,20

Характеристики земельного участка :ЗУЗ

Земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010107 :ЗУЗ	1965	<p>Форма собственности: муниципальная собственность</p> <p>Категория земель: Земли населенных пунктов;</p> <p>Вид разрешенного использования: малоэтажная жилая застройка (код – 2.1.1), блокированная жилая застройка (код – 2.3)</p> <p>Способ образования: образование земельного участка из земель муниципальной собственности согласно статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации</p>

3.4 УСТАНОВЛЕНИЕ КРАСНОЙ ЛИНИИ.

При проектировании и установлении красных линий руководствуются Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами Российской Федерации в области градостроительства, иным законодательством Российской Федерации, принимаемыми в соответствии с иными законами и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Согласно пункту 3.5 РДС 30-201-98 «Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», осуществление проектирования зданий и сооружений и строительство на территориях поселений, не имеющих утвержденных в установленном порядке красных линий, не допускается.

В пределах территории межевания красные линии установлены корректно. Установленные красные линии соответствуют требованиям пункта 3.5 РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

3.5. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (п.6.4.2. ПОРЯДКА, Ч.6 СТ. 43 ГрК РФ)

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или к имуществу общего пользования настоящим проектом межевания территории **не предусмотрено**.

3.6. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД (п.6.4.3. ПОРЯДКА, Ч.6 СТ. 43 ГрК РФ)

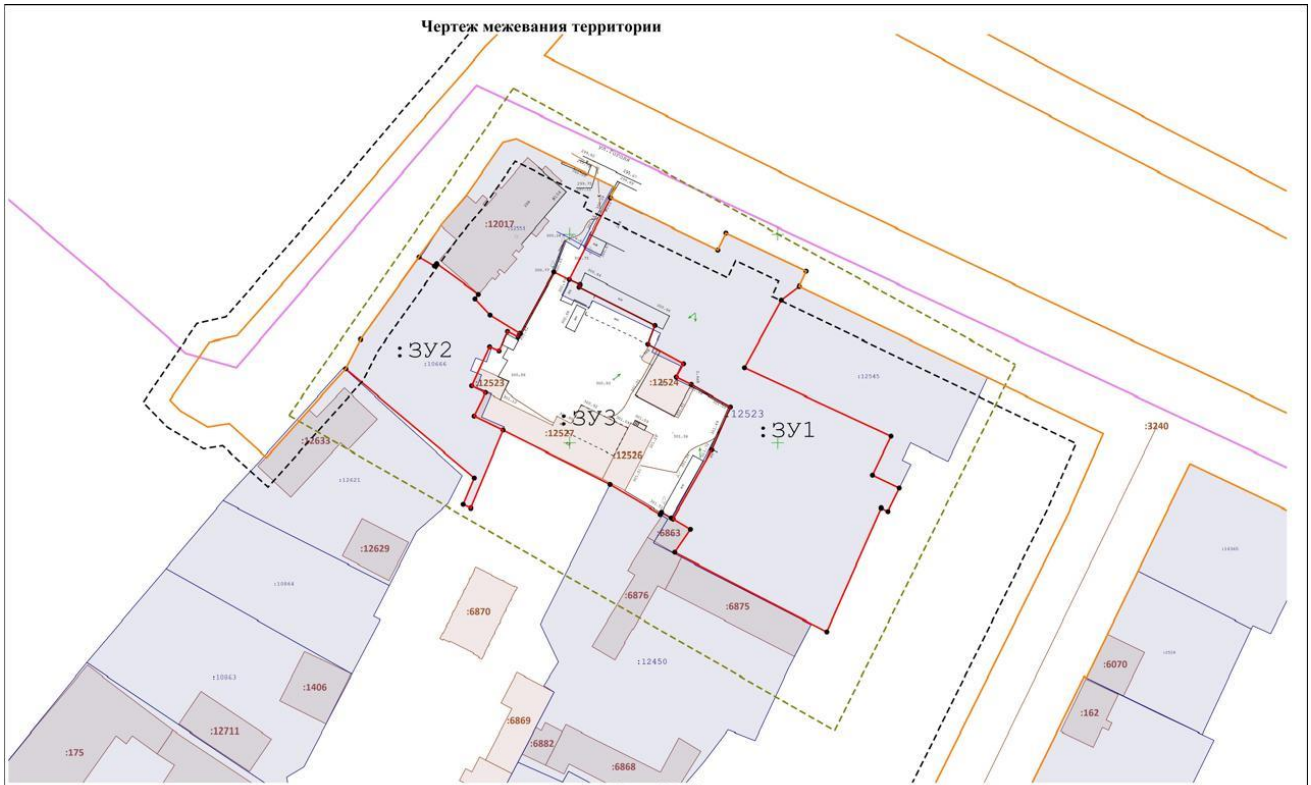
Образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд настоящим проектом межевания территории **не предусмотрено**.

№ п/п	Наименование показателя	Расчетная площадь, га
1.	Баланс территории	
1.1	Площадь проектируемой территории, всего	1,39
1.2	Территории застроенных земельных участков, всего	1,39
	В том числе:	
1.3 *	Территории земельных участков линейных объектов, не образующих элементы планировочной структуры (подъездных железнодорожных линий, внутриквартальных линий электропередачи, связи, трубопроводов и других подобных сооружений)	0,00
1.4	Территории незастроенных земельных участков, всего	
	В том числе:	
1.5	Территории земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства	0,2548









1.6	Территории земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения	0,00
1.7	Внутриквартальные территории земельных участков общего пользования, всего	
	В том числе:	
1.7.1	Территории земельных участков внутриквартальных проходов и проездов	0,00
1.7.2	Территории земельных участков зеленых насаждений общего пользования (скверы, сады и т.д.)	0,00
2.	Территории объектов культурного наследия	0,00
3.	Территории зон действия публичных сервитутов	0,00
4.	Территории зон с особыми условиями использования территории	
	В том числе: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации	0,34



Чертеж межевания территории



Масштаб 1:800

- Условные обозначения:**
-  - Граница территории межевания
 -  :6830 - Земельный участок, сведения о котором имеются в ГКН, достаточных для определения его местоположения
 -  :6497 - Объекты капитального строительства, сведения о котором имеются в ГКН, достаточных для определения его местоположения
 -  нб - Образующая точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
 -  - вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
 -  :ЗУ1 - Обозначение образуемого земельного участка
 -  - Действующая красная линия
 -  - линии отступов от красных линий

