



Крымская
Аналитическая
Группа

ООО «Проектный институт «Геоплан»

Евпаторийское шоссе, 8, офис 300

Симферополь

Республика Крым

Российская Федерация

295014

ОГРН: 1149102099805

ИНН: 9104002217/КПП: 910201001

тел: +7 (916) 99-777-99

+7 (978) 871-55-57

+7 (978) 871-55-58

e-mail: mail@mycrg.ru

Заказчик: ООО «ТРЭЙД МЕДИА ГРУПП»

Шифр проекта: ПМТ 1/3/2018

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПО УЛ. МАЯКОВСКОГО, Д. 8 ГОРОДА
СИМФЕРОПОЛЯ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

Директор _____ *Колосов С.И.*

С И М Ф Е Р О П О Л Ь

2018г.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СИМФЕРОПОЛЬ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПО УЛ. МАЯКОВСКОГО, Д. 8 ГОРОДА
СИМФЕРОПОЛЯ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

Заказчик: ООО «ТРЭЙД МЕДИА ГРУПП»
Договор: № 1/3/2018 от 15.01.2018 г.
Исполнитель: ООО «Проектный институт «ГЕОПЛАН»
Шифр проекта: ПМТ 1/3/2018

С И М Ф Е Р О П О Л Ь

2018г.

СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА

Должность	Исполнители Ф.И.О.
Руководитель авторского коллектива, Заместитель директора по архитектуре и градостроительству	Овчинников С.Н.
Руководитель проекта, архитектор II категории	Костромицкая Е.И.
Исполнитель, архитектор II категории	Костромицкая Е.И.

СОСТАВ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

№ листа	Наименование листа	Масштаб
Утверждаемая часть проекта межевания территории		
1	Чертеж межевания территории.	1: 500
Материалы по обоснованию проекта межевания		
2	Чертеж межевания территории. Зоны с особыми условиями использования территории.	1: 500

1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	6
2 ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ	7
2.1 Анализ существующего положения:	7
2.2 Основные положения по методике проектирования:.....	7
2.3 Зоны действия публичных сервитутов	8
2.4 Принцип установления красных линий.....	8
3 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	10
3.1 Градостроительный регламент	10
3.2 Особо охраняемые природные территории.....	10
3.3 Территории объектов культурного наследия	10
3.4 Зоны с особыми условиями использования территории	10
4 ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	11
4.1 Перечень образуемых земельных участков	11
4.2 Перечень образуемых земельных участков территорий общего пользования	11

1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории по ул. Маяковского, д. 8 города Симферополя Республики Крым подготовлен ООО «Проектный институт «ГЕОПЛАН» согласно договору с ООО «ТРЭЙД МЕДИА ГРУПП» № 1/3/2018 от 15.01.2018 г.

Проект межевания территории по ул. Маяковского, д. 8 города Симферополя Республики Крым осуществляется для уточнения границ участка по ул. Маяковского, д. 8 города Симферополя Республики Крым, сведения о котором, внесены в единый государственный реестр недвижимости, с кадастровым номером 90:22:010302:1387, с целью формирования границ участка в соответствии с исторически сложившемся существующим положением элементов планировочной структуры.

Разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой также расположен участок по ул. Маяковского, 10, образование которого предусмотрено на кадастровом плане территории, местоположение границ изменяемого земельного участка в проекте межевания территории учитывает местоположение границ данного земельного участка.

Разработка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с договором № 1/3/2018 от 15.01.2018 г., на основании Постановления администрации города Симферополя № 109 о разрешении подготовки документации по межеванию территории земельного участка, расположенного по улице Маяковского, 8 в городе Симферополе Республике Крым от 15. 01. 2018 г.

В соответствии с частью 2 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 деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

К пояснительной записки приложены сведения о существующих земельных участках и связанных с ними объектах недвижимости в виде:

- выписки из ЕГРН о земельном участке с кадастровым номером 90:22:010106:341;
- выписки из ЕГРН о здании с кадастровым номером 90:22:010107:6500;
- выписки из ЕГРН о здании с кадастровым номером 90:22:010107:6499;
- выписки из ЕГРН о земельном участке с кадастровым номером 90:22:010302:1387;
- выписки из ЕГРН о здании с кадастровым номером 90:22:010302:66.

2 ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

2.1 Анализ существующего положения:

Проектируемая территория расположена в центральной части города Симферополя. Территория расположена, преимущественно, в жилом районе. В непосредственной близости от проектируемой территории расположена зона общественного центра города и зона делового, общественного и коммерческого назначения. Территория межевания ограничена проезжей частью и красными линиями с северной, западной и восточной сторон, а также придомовой территорией соседних жилых домов и ограждением с южной стороны, в соответствии с существующим положением.

В состав проектируемой территории входит земельный участок, для которого разрабатывается проект межевания.

При анализе территории под проектирование и формировании участка необходимо учесть основные планировочные характеристики земельных участков как объектов землепользования:

- местоположение земельного участка в районе относительно улиц и проездов общего пользования, наличие или отсутствие непосредственного выхода его границ на территорию улично-дорожной сети;

- площадь земельного участка;
- форма и пропорция земельного участка;
- расположение строений на участке относительно границ участка;
- наличие или отсутствие планировочных дефектов.

2.2 Основные положения по методике проектирования:

Проектная площадь земельного участка по ул. Маяковского, 8, г. Симферополь, Республики Крым, разрабатывается для изменения границ участка с целью устранения неточностей и планировочных дефектов в соответствии с исторически сложившемся существующим положением границ планировочных элементов. После уточнения границ участка проектируемая площадь составляет 1139 м².

Основные сведения о ранее сформированном земельном участке, которые занесены в единый государственный реестр недвижимости:

Кадастровый номер:	90:22:010302:1387
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	30.08.2016
Адрес (местоположение):	Республика Крым, г Симферополь, ул Маяковского, д 8
Форма собственности:	Частная
Площадь:	1000
Фактическое использование	Спорт

В соответствии с п.1.1 ст. 39.82 Земельного кодекса Российской Федерации участок с кадастровым номером 90:22:010302:1387 по ул. Маяковского, 8, предлагается перераспределить. Вновь образуемый участок сформировался с условным номером 90:22:010302:ЗУ1.

Часть участка находится за пределами красных линий. Проектом предлагается сформировать участок площадью 4 м² с условным номером 90:22:010302:ЗУ2, который после образования будет относиться к территории общего пользования, на территории улично-дорожной сети и участок площадью 3,5 м² с условным номером 90:22:010302:ЗУ3, который после образования будет относиться к территории общего пользования.

Таким образом, в составе границ проектируемой территории проектом межевания предусматривается расположение таких участков:

- образуемый участок с условным номером 90:22:010302:ЗУ1 по ул. Маяковского, 8 г. Симферополя, Республики Крым проектной площадью 1150 м².

- образуемый участок с условным номером 90:22:010302:ЗУ2, который после образования будет относиться к территории общего пользования в границах коридоров красных линий проектной площадью 4 м².

- образуемый участок с условным номером 90:22:010302:ЗУ3, который после образования будет относиться к территории общего пользования проектной площадью 3,5 м².

2.3 Зоны действия публичных сервитутов

В соответствии с положениями статьи 43 части 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации на чертеже межевания подлежат отображению границы зон действия публичных сервитутов.

В период подготовки проекта межевания территории сведения о зарегистрированных сервитутах на проектируемой территории в ГКН отсутствуют. В границах проекта межевания установлены сервитуты для использования земельных участков в целях ремонта коммунальных инженерных сетей (Таблица 1).

Таблица 1

Номер на плане межевания	Назначение	Проектная площадь, м ²
1	Охранная зона объектов электросетевого хозяйства	67

2.4 Принцип установления красных линий

Красные линии установлены в соответствии с проектом планировки территории улично-дорожной сети по принципу выделения границ территорий общего пользования, границ земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги и другие подобные сооружения. Установление красных линий выполнено с учетом ширины улиц и дорог, которые определены расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, велосипедных дорожек, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны.

Красные линии, установленные проектом межевания, обозначают планируемые границы территорий общего пользования, являются основанием для выноса их на местность в период освоения территории, обязательны для учета при архитектурно-строительном проектировании, при оформлении документов на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации, а также при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства.

Также, в проекте межевания разработаны линии отступа от красных линий с целью определить границы допустимого размещения зданий и сооружений. Линии отступа от красных линий являются линиями регулирования застройки.

3 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

3.1 Градостроительный регламент

На территории проектирования, согласно территориальному зонированию города, утверждённому решением 42-й сессии Симферопольского городского совета 1-го созыва от 28.04.2016 №733 «Об утверждении временных Правил землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа Симферополь (город Симферополь) Республики Крым» действует градостроительный регламент, соответствующий территориальной зоне малоэтажной жилой застройки (Ж2). Виды разрешенного строительства и параметры застройки приведены в градостроительном регламенте.

3.2 Особо охраняемые природные территории

Особо охраняемые природные территории в пределах территории проектирования отсутствуют.

3.3 Территории объектов культурного наследия

Объекты культурного наследия и их территории в пределах территории проектирования отсутствуют.

3.4 Зоны с особыми условиями использования территории

Основным мероприятием по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки в условиях градостроительного развития территории, является установление зон с особыми условиями использования территорий. На проектируемой территории или поблизости расположены Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства, Охранные зоны систем газоснабжения, Охранные зоны систем теплоснабжения.

Перечень нормативно-правовых актов, в соответствии с которыми регламентируются размеры, режимы использования зон с особыми условиями использования территорий:

Водный кодекс Российской Федерации;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160;

Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578;

Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Правила охраны газораспределительных сетей, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878.

4 ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

4.1 Перечень образуемых земельных участков

В соответствии со ст. 43 п. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, перечень и сведения о площади образуемых земельных участков приведены в таблице:

№ п/п	Условный номер (обозначение) земельного участка	Проектная площадь, кв.м.	Статус	Возможный способ образования
1	90:22:010302:3У1	1139	Образуемый	Перераспределение земельного участка кадастровый номер 90:22:010302:1387. ВРИ – спорт (код - 5.1)

4.2 Перечень образуемых земельных участков территорий общего пользования

В соответствии со ст. 43 п. 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования:

№ п/п	Условный номер (обозначение) земельного участка	Проектная площадь, кв.м.	Статус	Возможный способ образования
1	90:22:010302:3У2	4	Образуемый	Из земельного участка кадастровый номер 90:22:010302:1387. ВРИ - земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0).
1	90:22:010302:3У3	3,5	Образуемый	Из земельного участка кадастровый номер 90:22:010302:1387. ВРИ - земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0).

