

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СИМФЕРОПОЛЬ
РЕСПУБЛИКА КРЫМ

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО УЛИЦЕ ТИТОВА 16 Б
В ГОРОДЕ СИМФЕРОПОЛЕ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

З а к а з ч и к :
Маслов Владимир
А н а т о л ь е в и ч

Исполнитель: ООО«ЦЕНТР
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
П Л А Н И Р О В А Н И Я »

Шифр проекта: ПМ/07/06-19

Генеральный директор _____ Л.Я. Матис

С И М Ф Е Р О П О Л ь
2 0 1 9

СОДЕРЖАНИЕ

1 ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	3
1.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
1.2 ОСНОВНЫЕ РЕШЕНИЯ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	3
1.3 ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	7
1.4 ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
2 МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
2.1 1 СХЕМА СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ПЕРИОД ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ	
2.2 ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СИМФЕРОПОЛЯ ОТ 22.01.2019 №163	
2.3 ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА РАЗРАБОТКУ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ ТИТОВА, 16 Б В ГОРОДЕ СИМФЕРОПОЛЕ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ	
2.4 ПИСЬМО ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА ПО ОХРАНЕ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ ОТ 13.03.2019 №01-03/1712	
2.5 ПИСЬМО ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА ПО ВОДНОМУ ХОЗЯЙСТВУ И МЕЛИОРАЦИИ ПО РЕСПУБЛИКИ КРЫМ ОТ 18.04.2019 №2399/7-17/1	
2.6 ИНЖЕНЕРНО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ ИЗЫСКАНИЯ МАСШТАБА М 1:1000, ВЫПОЛНЕННЫЕ ООО «ЦЕНТР ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ	

1 ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1.1 Общие положения

Проект межевания территории разработан на основании Постановления администрации города Симферополя «О разрешении на разработку проекта межевания территории, расположенной в районе улицы Титова, 16 Б в городе Симферополе Республики Крым» №163 от 22.01.2019 (Приложение 2.2) и в соответствии с техническим заданием (Приложение 2.3).

На разрабатываемой территории расположены земельные участки с кадастровыми номерами 90:22:010204:13185, 90:22:010204:13188, 90:22:010204:13187, имеющие юридический адрес: г. Симферополь, ул. Титова 16б.

В связи с этим, образуемые земельные участки будут иметь юридический адрес г. Симферополь, ул. Титова 16б.

Нормативно-правовая база для подготовки проекта межевания:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Действующие технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила, иные нормативные документы;
- Иные законодательные и нормативные правовые акты.

Проект межевания подготовлен с учетом ранее разработанных, согласованных и утвержденных документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории, нормативов градостроительного проектирования, результатов инженерных изысканий:

– временные правила землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, утвержденных Решением Симферопольского городского совета Республики Крым от 28.04.2016 № 733 (далее также – ВПЗЗ города Симферополя);

– проект планировки и межевания улично-дорожной сети и территории общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь, утвержденного постановлением Администрации города Симферополя от 02.10.2017 № 4056 (далее также – проект планировки УДС города Симферополя)

– местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденных Решением Симферопольского городского совета Республики Крым от 28.07.2016 № 843 (далее также – МНГП городского округа Симферополь).

– инженерно-геодезические изыскания масштаба М 1:1000, выполненные ООО «Центр Градостроительного Планирования» в 2019 году (Приложение 2.4).

– инженерно-экологические и инженерно-гидрометеорологические изыскания, выполненные ООО «Центр Градостроительного Планирования» в 2019 году.

Проект межевания подготовлен с целью определения местоположения границ образуемых земельных участков.

2.1 Основные решения проекта межевания территории

Проект межевания территории выполнен на кадастровом плане территории в системе координат, используемой при ведении Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН).

В соответствии с кадастровым планом территория проектирования располагается в кадастровом квартале 90:22:010204 и включает земельные участки с кадастровыми

номера 90:22:010204:13185, 90:22:010204:13188, 90:22:010204:13187, 90:22:010204:13186 с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (код 2.1).

В соответствии ВПЗЗ города Симферополя территория расположена в Зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Настоящим проектом межевания сформировано четыре образуемых земельных участка ЗУ:1, ЗУ:2, ЗУ:3, ЗУ 4 (приложение 4.4 Чертеж межевания) с учетом красных линий, естественных (природных) границ и рубежей, границ территориальных зон, сведений ЕГРН о земельных участках, объектах капитального строительства и зонах с особыми условиями использования территории.

При определении границ земельных участков требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка принимаются в соответствии с Требованиями к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 17.08.2012 № 518.

Утверждение проекта межевания необходимо осуществлять в соответствии с порядком, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Перечень сформированных земельных участков, сведения об их основных характеристиках приведены ниже (Таблица 1).

Способы образования земельных участков ЗУ:1, ЗУ:2, ЗУ:3, ЗУ 4

Образование земельных участков с условными номерами ЗУ:1, ЗУ:2, ЗУ:3, ЗУ 4 осуществляется следующими способами:

– образуемый участок ЗУ:1, площадью 789,58 м² – перераспределение земель, находящихся в муниципальной собственности (площадь 289,58 м²), и земельного участка с кадастровым номером 90:22:010204:13185 (площадь 500 м²), находящегося в частной собственности;

– образуемый участок ЗУ:2, площадью 646,5 – перераспределение земель, находящихся в муниципальной собственности (площадь 146,5 м²), и земельного участка с кадастровым номером 90:22:010204:13188 (площадь 500 м²), находящегося в частной собственности;

– образуемый участок ЗУ:3, площадью 540,16 – перераспределение земель, находящихся в муниципальной собственности (площадь 40,16 м²), и земельного участка с кадастровым номером 90:22:010204:13187 (площадь 500 м²), находящегося в частной собственности;

– образуемый участок ЗУ:4, площадью 279,84 – образование земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности.

Обоснование способа образования земельных участков ЗУ:1, ЗУ:2, ЗУ:3, ЗУ 4

Земли, находящие в муниципальной собственности, подлежащие присоединению путем перераспределения с земельными участками с кадастровыми номерами 90:22:010204:13185, 90:22:010204:13188, 90:22:010204:13187, находящимися в частной собственности, не могут быть образованы как самостоятельные земельные участки по совокупности следующих факторов:

1) Согласно Градостроительным регламентам ВПЗЗ города Симферополя в Зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) установлены предельные параметры разрешенного строительства: ширина земельного участка, предназначенного для строительства индивидуального жилого дома, составляет не менее 10 м, минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения - не менее 3 м, отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 3 м;

2) В соответствии со ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение исключает вклинивание, вкрапливание, изломанность границ,

чересполосицу между земельными участками и красной линией.

Образование земельного участка ЗУ 4 из земель, находящихся в муниципальной собственности в целях размещения объектов, необходимых для обслуживания жилой застройки, а также связанных с проживанием граждан, возможно, при условии соблюдения ст. 6, 65 Водного кодекса Российской Федерации с учетом установления и соблюдения:

1) Ограничения хозяйственной деятельности п. 15, п. 17 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации;

2) Без права приватизации земельного участка в пределах береговой полосы в соответствии с п 8 ст. 27 Земельного кодекса Российской Федерации;

3) Обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосы согласно ст. 6 Водного кодекса Российской Федерации

Зоны действия публичных сервитутов

В соответствии с положениями пункта 5 части 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации на чертеже межевания территории отображаются границы зон действия публичных сервитутов.

В период подготовки проекта межевания территории, сведения о сервитутах на проектируемой территории в ЕГРН отсутствуют. Проектом межевания территории предложения по установлению сервитутов не предусмотрены.

Зоны с особыми условиями использования территории

В период подготовки проекта межевания территории, сведения о зонах с особыми условиями использования на проектируемой территории в ЕГРН отсутствуют.

В соответствии с Картой зон с особыми условиями использования территории ВПЗЗ города Симферополя и сведений из Государственного водного реестра, рассматриваемая территория расположена в границах береговой полосы, прибрежной защитной полосы и водоохранной зоне р. Малый Салгир.

Иные зоны с особыми условиями использования территории утвержденной градостроительной документацией не установлены.

Таблица 1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Услов. номер зем. участка	Адрес/ описание местоположения	Наименование объекта	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Наличие объектов федер-го, рег-го, местного значения	Площадь зем. участка, м ²	Возможный способ образования
Образуемые земельные участки						
:ЗУ1	г. Симферополь, в районе ул. Титова	Индивидуальная жилая застройка	Для индивидуального жилищного строительства (код – 2.1.)	-	789,58	Перераспределение земельного участка 90:22:010204:13185, находящегося в частной собственности и земель, находящихся в муниципальной собственности площадью 289,58 кв.м (ст. 39.28 ЗКРФ)
:ЗУ2	г. Симферополь, в районе ул. Титова	Индивидуальная жилая застройка	Для индивидуального жилищного строительства (код – 2.1.)	-	646,5	Перераспределение земельного участка 90:22:010204:13188, находящегося в частной собственности и земель, находящихся в муниципальной собственности площадью 146,5 кв.м (ст. 39.28 ЗКРФ)
:ЗУ3	г. Симферополь, в районе ул. Титова	Индивидуальная жилая застройка	Для индивидуального жилищного строительства (код – 2.1.)	-	540,16	Перераспределение земельного участка 90:22:010204:13187, находящегося в частной собственности и земель, находящихся в муниципальной собственности площадью 40,16 кв.м (ст. 39.28 ЗКРФ)
:ЗУ4	г. Симферополь, в районе ул. Титова	Обслуживание жилой застройки	Земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0)	-	279,84	Образование земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности

Примечание:

1. Образуемые земельные участки отнесены к категории земель – Земли населенных пунктов.

1.3 Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков

:ЗУ 1 Площадь 789.58 кв. м.				
Номер	X	Y	Дир.угол	Длина
1	4973169.63	5190967.84	26° 45' 37"	15,75
2	4973183.69	5190974.93	92° 26' 35"	3,75
3	4973183.53	5190978.68	113° 33' 20"	4
4	4973181.93	5190982.35	115° 28' 16"	15,93
5	4973175.08	5190996.73	156° 14' 1"	7,42
6	4973168.29	5190999.72	205° 34' 14"	8,5
7	4973160.62	5190996.05	109° 54' 51"	3,55
8	4973159.41	5190999.39	203° 30' 37"	1,93
9	4973157.64	5190998.62	294° 7' 59"	5,8
10	4973160.01	5190993.33	24° 12' 16"	10,1
11	4973169.22	5190997.47	339° 3' 12"	4,98
12	4973173.87	5190995.69	294° 13' 40"	16,45
13	4973180.62	5190980.69	204° 13' 40"	13,6
14	4973168.22	5190975.11	114° 10' 40"	7,3
15	4973165.23	5190981.77	204° 17' 9"	1,8
16	4973163.59	5190981.03	114° 10' 27"	4,4
17	4973161.79	5190985.04	204° 12' 48"	14,6
18	4973148.47	5190979.05	114° 14' 12"	8,7
19	4973144.9	5190986.98	204° 28' 6"	1,96
20	4973143.12	5190986.17	201° 28' 51"	8,63
21	4973135.09	5190983.01	291° 35' 45"	33,66
22	4973147.48	5190951.71	50° 39' 44"	8,31
23	4973152.75	5190958.14	50° 56' 11"	6,43
24	4973156.8	5190963.13	31° 31' 56"	12,45
25	4973167.41	5190969.64	37° 19' 32"	1,01
26	4973168.21	5190970.25	300° 30' 26"	2,8
Земельный участок : ЗУ 2 Площадь 646.5 кв. м.				
Номер	X	Y	Дир.угол	Длина
1	4973143.12	5190986.17	113° 49' 3"	4,01
2	4973141.5	5190989.84	24° 10' 25"	1,93
3	4973143.26	5190990.63	114° 14' 12"	8,7
4	4973139.69	5190998.56	24° 7' 42"	1,05
5	4973140.65	5190998.99	114° 16' 3"	5,91
6	4973138.22	5191004.38	24° 7' 47"	16
7	4973152.82	5191010.92	109° 1' 24"	8,31
8	4973150.11	5191018.78	20° 4' 4"	10,99
9	4973160.43	5191022.55	111° 0' 12"	10,8
10	4973156.56	5191032.63	201° 36' 34"	28,84
11	4973129.75	5191022.01	291° 14' 15"	4,53
12	4973131.39	5191017.79	203° 17' 10"	1,72
13	4973129.81	5191017.11	285° 4' 51"	6,92
14	4973131.61	5191010.43	281° 1' 40"	5,18
15	4973132.6	5191005.35	274° 7' 44"	13,19
16	4973133.55	5190992.19	274° 3' 22"	5,51
17	4973133.94	5190986.69	291° 29' 50"	3,85
18	4973135.35	5190983.11	21° 29' 44"	8,35
Земельный участок : ЗУ 3 Площадь 540.16 кв. м.				
Номер	X	Y	Дир.угол	Длина
1	4973156.56	5191032.63	111° 7' 47"	17,42
2	4973150.28	5191048.88	201° 57' 41"	31,93
3	4973120.67	5191036.94	300° 16' 23"	9,96
4	4973125.69	5191028.34	292° 55' 13"	5,14
5	4973127.69	5191023.61	288° 3' 50"	6,84
6	4973129.81	5191017.11	23° 17' 10"	1,72
7	4973131.39	5191017.79	111° 14' 15"	4,53
8	4973129.75	5191022.01	21° 36' 34"	28,84

Земельный участок : ЗУ 4 Площадь 279.84 кв. м.				
Номер	X	Y	Дир.угол	Длина
1	4973133.94	5190986.69	94° 3' 22"	5,51
2	4973133.55	5190992.19	94° 7' 44"	13,19
3	4973132.6	5191005.35	101° 1' 40"	5,18
4	4973131.61	5191010.43	105° 4' 51"	6,92
5	4973129.81	5191017.11	108° 3' 50"	6,84
6	4973127.69	5191023.61	112° 55' 13"	5,14
7	4973125.69	5191028.34	120° 16' 23"	9,96
8	4973120.67	5191036.94	202° 2' 25"	3,12
9	4973117.78	5191035.77	237° 29' 28"	3,5
10	4973115.9	5191032.82	291° 21' 32"	49,53