



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. Долинная, ул. Уркуста (в отношении земельного участка с кадастровыми номерами 90:22:010108:824), в городе Симферополе Республики Крым

г. Симферополь

2022г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОЛВИС»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной ул. Долинная, ул. Уркуста (в отношении земельного участка с кадастровыми номерами
90:22:010108:824) в городе Симферополе Республики Крым

Проектная документация

Директор

Исполнитель:



А.Х.Велиляев

З.Э.Хайрединова

г. Симферополь

2022

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 земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Симферополь, город Симферополь, улица Долинная, земельный участок 42 разработан на основании договора на изготовление проекта межевания, топографической съемки масштаба 1:500 и п.4 Постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022г. №575 с целью перераспределения с землями муниципальной собственности земельных участков 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. СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
7. Правила землепользования и застройки территорий г.Симферополя, утвержденные решением Симферопольского горсовета от 09.12.2021г. №469;
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).

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;
- формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них;

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- формирование границ земельного участка,
- установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка.
- установление красных линий

При формировании проекта межевания, использовались исходные материалы:

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

1. Формирование земельного участка путем перераспределения земельного участка 90:22:010108:824 и земель муниципальной собственности.

Образования земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010108:824 и земель, находящихся в муниципальной собственности, согласно статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

№	X	Y
1	4 970 430, 90	5 184 762, 57
2	4 970 443, 90	5 184 800, 30
3	4 970 372, 16	5 184 806, 41
4	4 970 366, 09	5 184 762, 57
1	4 970 430, 90	5 184 762, 57

Проектом межевания предусматривается формирование земельного участка, расположенного в Республика Крым, городской округ Симферополь, город Симферополь, улица Долинная, земельный участок 42.

Согласна данных единого государственного реестра недвижимости(ЕГРН), на земельный участок с кадастровым номером 90:22:010108:824 зарегистрировано право частной собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН №90:22:010108:824-91/052/2021-15 от 17.12.2021г.

В границах земельного участка расположен жилой дом с кадастровым номером 90:22:010108:13202, площадью 25 кв.м., на который зарегистрировано право частной

собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН от 15.09.2021г. № 90:22:010108:13202-91/011/2021-1.

Проектируемый объект расположен на территории муниципального образования г.Симферополя в границах кадастрового квартала 90:22:010108 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 Ж-1.

Образуемый земельный участок сформирован с учетом сложившейся застройки путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010108:824 и 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.

Формируемый земельный участок с северной и западной стороны граничит с земельными участками 90:22:010108:4079 и 90:22:010108:12451, окружные границы которых уточнены в соответствии с законодательством Российской Федерации. С южной и восточной стороны – земли муниципальной собственности.

Обоснование необходимости в выделении территории из земель муниципальной собственности путем перераспределения:

- 1) согласно правилам землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, утвержденные решением Симферопольского горсовета от 09.12.2021г. №469, земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами, где минимальный размер земельного участка должен быть не менее 500кв.м., максимальный размер -3000кв.м.. Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:22:010108:824-720кв.м., что свидетельствует о том, что предельный максимальный параметр земельного участка не использован. Проектируемая площадь образуемого земельного участка составляет 1101кв.м., что не противоречит ПЗЗ.
- 2) согласно данных государственного кадастра недвижимости, на часть земельного участка с кадастровым номером 90:22:010108:824 наложено ограничение - охранный зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10кВ ТП-787-ТП-876 №90:00-6.672, в границах которой запрещено: осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам

электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). 9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралями (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи). 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных

линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). Учитывая вышеизложенное, полноценно использовать всю площадь земельного участка согласно вида разрешенного использования, невозможно. В связи с чем территорию, находящуюся в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10кВ ТП-787-ТП-876, площадью 158 кв.м. целесообразно перераспределить с землями муниципальной собственности, граничащими с северной стороны участка с кадастровым номером 90:22:010108:824.

- 3) Учитывая условия, отображенные п. 2 данного проекта межевания и данные государственного кадастра недвижимости, площадь свободной территории муниципальной собственности, составляет 381 кв.м. Согласно правилам землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, утвержденные решением Симферопольского горсовета от 09.12.2021 г. №469, земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами, где минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства должен быть не менее 500 кв.м., максимальный размер – 3000 кв.м. Исходя из этого сформировать самостоятельный земельный участок на данной территории невозможно.
- 4) на земельном участке, находящимся в муниципальной собственности, подлежащему перераспределению, необходимо провести комплекс мероприятий, направленных на улучшение санитарного, экологического и эстетического состояния участка во избежание захламления и предотвращения случайных пожаров из-за скопившегося мусора и сухостоя на необслуживаемой территории.
- 5) согласно п.6 ст. 11.9 Земельного Кодекса Российской Федерации, образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Исходя из вышеперечисленного, были определены поворотные точки границ формируемого земельного участка

Зона регулируемой застройки указана согласно ПЗЗ 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 02.11.2017 г. «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории Улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь» на данной территории, не установлены.

Каталог координат поворотных точек устанавливаемых красных линий.

	№	X	Y
К	1	4 975 903, 38	5 195 440, 10
	2	4 975 889, 06	5 195 427, 58
а	3	4 975 862, 37	5 195 400, 48
	4	4 975 827, 42	5 195 371, 51
т	5	4 975 799, 27	5 195 344, 39
	6	4 975 799, 89	5 195 330, 89
л	7	4 975 854, 38	5 195 276, 96
	8	4 975 858, 82	5 195 282, 00
о	9	4 975 940, 66	5 195 199, 20
	10	4 976 068, 54	5 195 072, 37
г	11	4 976 087, 71	5 195 053, 70
	12	4 976 133, 07	5 195 099, 86
к	13	4 975 986, 95	5 195 247, 71
	14	4 975 973, 39	5 195 261, 21
о	15	4 975 978, 03	5 195 266, 18
	16	4 975 961, 95	5 195 282, 70
	17	4 975 964, 20	5 195 285, 47
	18	4 975 978, 14	5 195 273, 60
	19	4 975 977, 07	5 195 272, 39

Координат характерных точек границ образуемого земельного участка.

№	X	Y
1	4 970 426, 13	5 184 768, 51
2	4 970 436, 04	5 184 790, 17
3	4 970 408, 48	5 184 791, 41
4	4 970 407, 21	5 184 791, 50
5	4 970 395, 02	5 184 792, 35
6	4 970 385, 62	5 184 792, 67
7	4 970 377, 16	5 184 770, 89
8	4 970 383, 39	5 184 770, 58
9	4 970 403, 36	5 184 769, 61
10	4 970 406, 15	5 184 769, 48
1	4 970 426, 13	5 184 768, 51

Характеристика образуемого земельного участка.

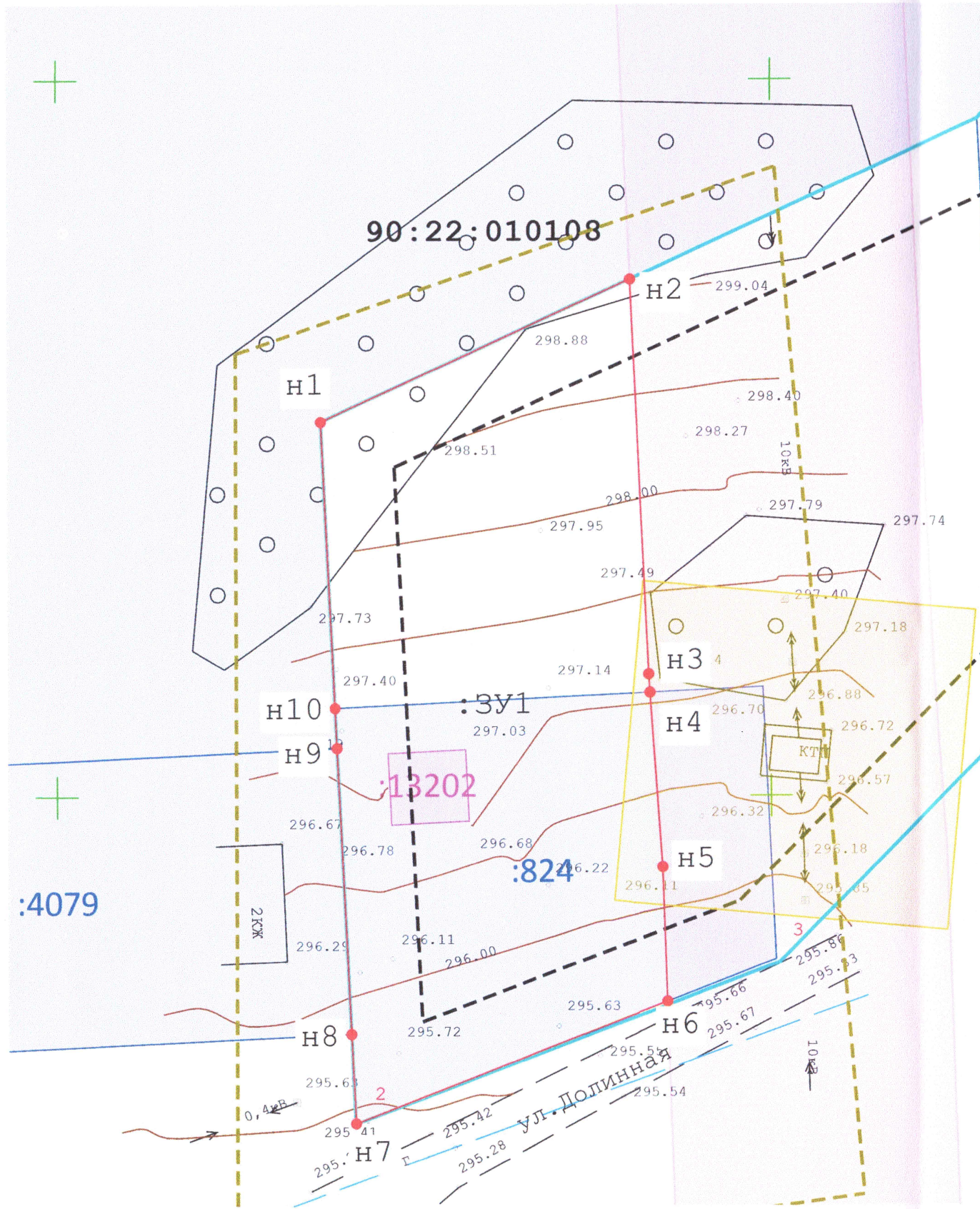
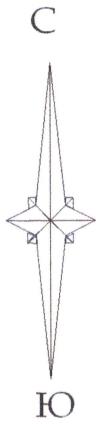
Образуемый земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010108:ЗУ1	1101	Способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 90:22:010108:824 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, код – 2.1

Основные показатели по проекту межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1	Территория проекта межевания	кв.м.	2814
2	Площадь образуемого земельного участка :ЗУ1	кв.м.	1101
3	Площадь земельного участка под строениями	кв.м.	30
4	Площадь земельного участка, свободной от застройки	кв.м.	1071
5	Площадь земельного участка под охранными зонами линейных объектов	кв.м.	103

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.

Согласно информационного письма от 21.06.2022г. №3416/08/01-06, инженерно-экологические, инженерно-гидрометеорологические, инженерно-геологические, инженерно-геодезические внесены в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).



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
- н6 - Образованная точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
- Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- :3У1 - Обозначение образуемого земельного участка
- 90:22:010203 - Номер кадастрового квартала
- Устанавливаемая красная линия
- линии отступов от красных линий
- Зона с особыми условиями использования территории №90:00-6.672
- Охранная зона КТП

Основные характеристики участка:

Категория земель - земли населенного пункта

Территориальная зона - зона застройки индивидуальными жилыми домами - Ж-1

Разрешенное использование - код 2.1. - для индивидуального жилищного строительства

Кадастровый квартала - 90:22:010108

Площадь земельного участка - 1101 кв.м.

МАСШТАБ 1:500

Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Дата	Усеинов Ленур Сеифович		
Кад. инженер	Хайреддинова З.Э.			Проект межевания территории ограниченной ул.Долинная, ул.Уркуста (в отношении земельного участка 90:22:010108:824)		
				Масштаб	Листов	Лист
				1:500	1	1
				2022г.		

