



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, РАСПОЛОЖЕННОЙ

в районе ул. Полевой, 57а в городе Симферополе
Республики Крым

г. Симферополь

2022г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОЛВИС»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
расположенной в районе ул. Полевой, 57а в городе Симферополе Республики Крым

Проектная документация

Директор

А.Х.Велиляев

Исполнитель:

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.	Чертеж красных линий	
Исходные данные		

1. Утверждаемая часть

Общая часть.

Проект межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Полевая, 57а разработан на основании Градостроительного Кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022г. №575 и Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым от 19.03.2019г. №1492, с целью изменения красных линий квартала, в границах которого расположен земельный участок с кадастровым номером 90:22:010203:6830, а также для перераспределения с землями муниципальной собственностью земельного участка для обслуживания жилого дома 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 территорий г.Симферополя, утвержденные решением Симферопольского горсовета от 09.12.2021г. №469;
7. Кадастровый план территории квартала.
8. РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселений Российской Федерации.

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 «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 для обслуживания 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,
- установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка.

При формировании проекта межевания, использовались исходные материалы:

- материалы топографической съемки М 1:500
- правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым
- проект генерального плана муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым

Формирование земельного участка.

Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка 90:22:010203:6830 и земель, находящихся в муниципальной собственности;

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

№	X	Y
1	4 973 319, 05	5 190 028, 33
2	4 973 296, 77	5 190 042, 65
3	4 973 292, 34	5 190 031, 54
4	4 973 296, 99	5 190 028, 67
5	4 973 294, 24	5 190 022, 41
6	4 973 288, 78	5 190 015, 86
7	4 973 274, 15	5 190 005, 70
8	4 973 286, 38	5 189 992, 65
1	4 973 319, 05	5 190 028, 33

Формирование земельного участка путем перераспределения.

Образования земельного участка путем перераспределения земельного участка 90:22:010203:6830 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, согласно статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Согласно данных ЕГРН, на земельный участок с кадастровым номером 90:22:0102103:6830 зарегистрировано право частной собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН №90:22:0102103:6830-90/090/2019-1 от 05.11.2019г.

В границах земельного участка расположены:

- жилой дом с кадастровым номером 90:22:010203:6497, на который зарегистрировано право частной собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН №90:22:010203:6497-90/090/2019-7 от 04.09.2019г, площадью 196,6кв.м.

- летняя кухня с кадастровым номером 90:22:010203:6506, на которую зарегистрировано право частной собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН №90:22:010203:6506-90/090/2019-7 от 04.09.2019г, площадью 69,4 кв.м.

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.

Участок сформирован с учетом сложившейся застройки путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010203:6830 и земель, находящихся в муниципальной собственности г. Симферополь.

Формируемый земельный участок с восточной стороны граничит с земельным участком 90:22:010203:6829, окружные границы которых уточнены в соответствии с законодательством Российской Федерации; с северной стороны – с земельным участком 90:22:010203:2136, окружные границы которых также уточнены в соответствии с законодательством Российской Федерации; с южной стороны - с землями (земельными участками) общего пользования.

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 муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

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

- 1) согласно правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ 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 с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, где для образуемых земельных участков минимальный размер земельного участка не менее 500кв.м, максимальный размер земельного участка не более 3000 кв.м. Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:22:010203:6830 - 462кв.м. Согласно сложившейся застройки, общая площадь территории перераспределения составляет 38кв.м., что не позволяет сформировать самостоятельный земельный участок.
- 2) согласно сводного плана красных линий территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденного Постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 08.08.2019 № 4266, установленная красная линия в юго-западной части земельного участка расположена на 2 м севернее от границы земельного участка. Проектируемая граница земельного участка будет соответствовать общему архитектурному стилю квартала, но при этом пересекать

установленные красные линии. Согласно пб.18 СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, ширина двух полосной дороги (плюс полоса для стоянки легковых автомобилей) в жилой застройке с учетом пешеходной части тротуара составляет 10,5м. Проектируемый коридор красных линий составляет 11,5м

- 3) на земельном участке, находящего в муниципальной собственности, подлежащего 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.
- 4) 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. Согласно данных ЕГРН, между земельными участками с кадастровыми номерами 90:22:010203:6830 и 90:22:010203:2136 существует чересполосица шириной до 0,25м.

Исходя из вышеперечисленного, были сформированы границы образуемого земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010203:6830 и земель, находящихся в муниципальной собственности.

Характеристика образуемого земельного участка.

Образуемый земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010203:ЗУ1	500	Способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 90:22:010203:6830 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (код – 2.1)

Каталог координат поворотных точек земельного участка.

№	X	Y
1	4 973 294, 10	5 190 002, 70
2	4 973 316, 47	5 190 026, 33
3	4 973 317, 89	5 190 028, 03
4	4 973 314, 15	5 190 030, 99
5	4 973 298, 13	5 190 040, 41
6	4 973 297, 92	5 190 039, 94
7	4 973 293, 83	5 190 032, 02
8	4 973 295, 47	5 190 031, 21
9	4 973 299, 23	5 190 029, 23
10	4 973 296, 90	5 190 024, 82
11	4 973 295, 32	5 190 021, 75
12	4 973 296, 29	5 190 020, 77
13	4 973 289, 83	5 190 014, 25

14	4 973 289, 33	5 190 014, 76
15	4 973 287, 04	5 190 012, 65
16	4 973 285, 29	5 190 011, 13
1	4 973 294, 10	5 190 002, 70

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 02.11.2017г. «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 установлены требуют корректировки.

Каталог координат поворотных точек красных линий.

№	X	Y
1	4 973 415, 04	5 189 887, 46
2	4 973 437, 98	5 189 932, 96
3	4 973 458, 97	5 189 975, 11
4	4 973 425, 88	5 190 007, 12
5	4 973 388, 04	5 190 043, 46
6	4 973 388, 86	5 190 044, 28
7	4 973 387, 52	5 190 045, 63
8	4 973 386, 81	5 190 044, 92
9	4 973 384, 83	5 190 046, 92
10	4 973 385, 83	5 190 047, 93
11	4 973 384, 05	5 190 049, 76
12	4 973 383, 02	5 190 048, 74
13	4 973 373, 85	5 190 057, 93
14	4 973 362, 26	5 190 069, 08
15	4 973 320, 64	5 190 108, 88
16	4 973 308, 20	5 190 085, 66
17	4 973 298, 89	5 190 066, 70
18	4 973 298, 63	5 190 066, 80
19	4 973 288, 75	5 190 046, 28
20	4 973 275, 20	5 190 019, 39
21	4 973 285, 28	5 190 011, 13
22	4 973 294, 10	5 190 002, 69
23	4 973 295, 56	5 190 004, 23
24	4 973 397, 01	5 189 904, 52
1	4 973 415, 04	5 189 887, 46

Основные показатели по проекту межевания

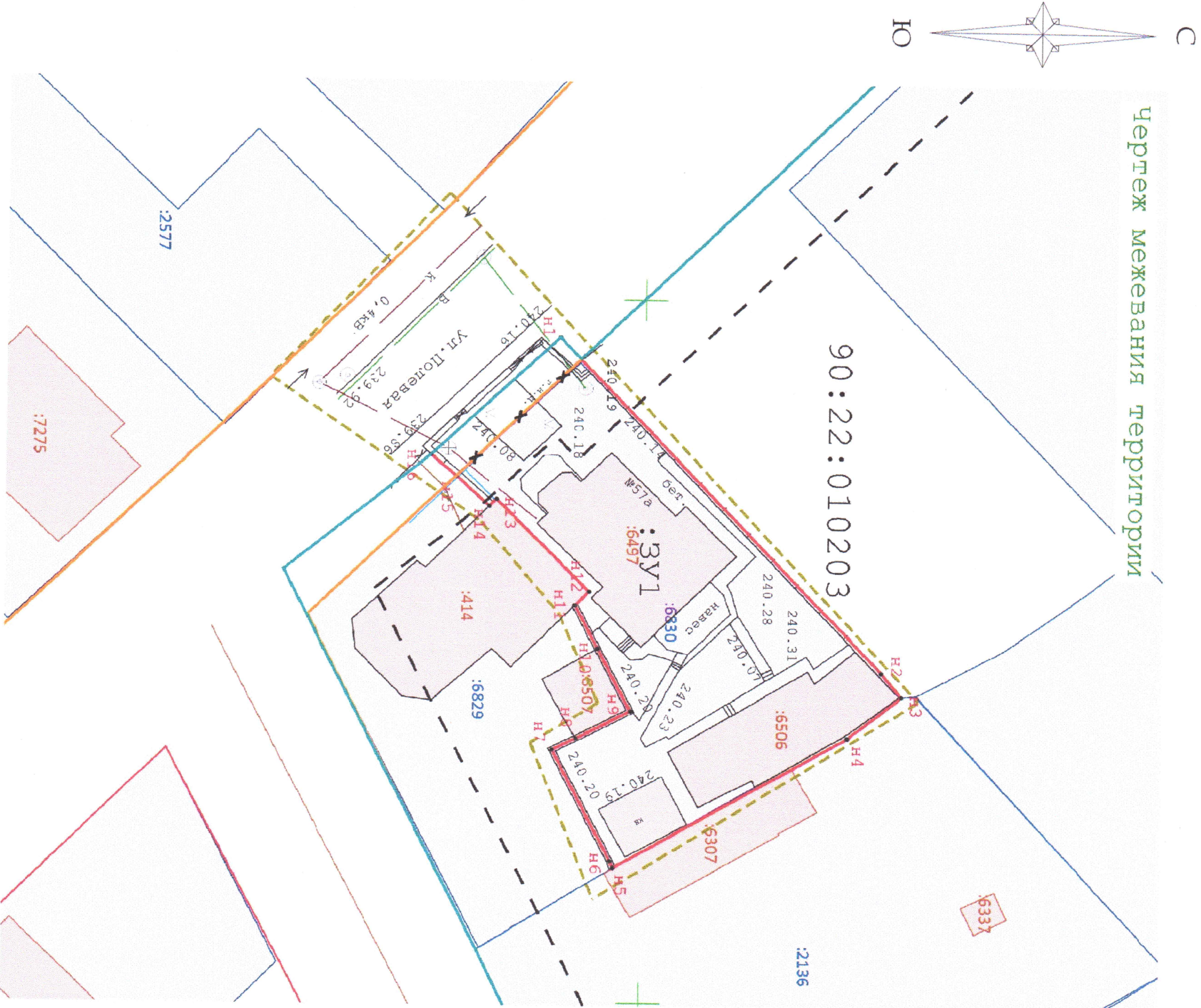
№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1	Территория проекта межевания	кв.м.	815
2	Площадь образуемого земельного участка	кв.м.	500

3	Площадь земельного участка под строениями	кв.м.	188
4	Площадь земельного участка, свободной от застройки	кв.м.	312
5	Площадь земельного участка под охранными зонами линейных объектов	кв.м	107

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 информационному письму от 12.07.2022г. №3738/08/01-06, инженерно-экологические, инженерно-гидрометеорологические, инженерно-геологические, инженерно-геодезические изыскания внесены в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).

Чертеж межевания территории



Условные обозначения:

- Граница территории межевания
- Земельный участок, сведения о котором имеются в ГКН, достаточных для определения его местоположения
- Объекты капитального строительства, сведения о котором имеются в ГКН, достаточных для определения его местоположения
- Образуемая точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
- Новь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- Обозначение образуемого земельного участка
- Номер кадастрового квартала
- Действующая красная линия
- Действующая красная линия, подлежащая отмене
- Устанавливаемая красная линия
- Линии отступов от красных линий

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 квартал - 90:22:010203
 Площадь земельного участка - 500 кв.м.

Масштаб 1:400

Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Дата
Кад. инженер	Хайрединова, Д.Д.		2022.08.17

Проект межевания территории земельного участка			
расположенного в районе ул. Подевой, 57а			
Чертеж межевания территории			
Масштаб	Листов	Лист	
1:500	1	1	
2022г.			