



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. Тенистая,
ул.Фестивальная, пер. Апрельский (в отношении
земельного участка с кадастровым номером
90:22:010205:1918) в городе Симферополе Республики
Крым

г. Симферополь

2022г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОЛВИС»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,

ограниченной ул. Тенистая, ул.Фестивальная, пер. Апрельский (в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010205:1918) 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, г. Симферополь, ул. Тенистая/Фестивальная, д.12/1 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.
9. Постановление Правительства Российской Федерации №575 от 02.04.2022г.

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.

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 90:22:010205:1918 и земель муниципальной собственности.

Образования земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010205:1918 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	4 974 669, 85	5 193 102, 91
2	4 974 692, 20	5 193 129, 37
3	4 974 661, 23	5 193 155, 53
4	4 974 638, 88	5 193 129, 07
1	4 974 669, 85	5 193 102, 91

Проектом межевания предусматривается формирование земельного участка, расположенного в г.Симферополе по ул. Тенистая/Фестивальная, в районе земельного участка 12/1.

Согласно данных единого государственного реестра недвижимости(ЕГРН), на земельный участок с кадастровым номером 90:22:010205:1918 зарегистрировано право собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН №90:22:010205:1918-90/090/2018-3 от 28.11.2018г.

В границах земельного участка расположен объект капитального строительства. На жилой дом с кадастровым номером 90:22:010205:440, площадью 197,7 кв.м., зарегистрировано право частной собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН от 31.05.2016г. № 90-90/016-90/016/001/2016-7749/1.

Проектируемый объект расположен на территории муниципального образования г.Симферополя в границах кадастрового квартала 90:22:010205 на землях населенного пункта и согласно карты функциональных зон муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденной правила 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 90:22:010205:1918 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 стороны граничит с земельным участком 90:22:010205:2042, границы которого уточнены в соответствии с законодательством Российской Федерации, с восточной, южной и западной – 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 90:22:010205:1918-537кв.м., что свидетельствует о том, что предельный максимальный параметр земельного участка не использован. Проектируемая площадь образуемого земельного участка составляет 555кв.м., что не противоречит ПЗЗ.
- 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 северо-восточной части земельного участка расположена на 1 м южнее 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 11,3м
- 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 на необслуживаемой территории.

- 4) согласно данных государственного кадастрового учета и геодезической съемки, было выявлено что часть земельного участка с кадастровым номером 90:22:010205:1918 расположена на жилом доме, расположенном по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Фестивальная, 3, что затрагивает права третьих лиц. Для устранения ошибки, допущенной при определении местоположения границ земельного участка, необходимо скорректировать западную часть границы земельного участка.
- 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.

Установленные 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» требуют корректировки на данной территории.

Каталог координат поворотных точек красных линий.

№	X	Y
1	4 974 765, 51	5 193 052, 12
2	4 974 733, 17	5 193 079, 71
3	4 974 694, 25	5 193 030, 64
4	4 974 687, 29	5 193 035, 92
5	4 974 711, 84	5 193 064, 93
6	4 974 727, 60	5 193 084, 01
7	4 974 704, 89	5 193 102, 60
8	4 974 683, 54	5 193 119, 96
9	4 974 661, 32	5 193 138, 16
10	4 974 648, 29	5 193 123, 89
11	4 974 636, 34	5 193 110, 78
12	4 974 586, 55	5 193 056, 16
13	4 974 575, 98	5 193 044, 73
14	4 974 598, 68	5 193 024, 37
15	4 974 680, 52	5 192 951, 10
16	4 974 763, 59	5 193 049, 20
1	4 974 765, 51	5 193 052, 12

Каталог координат характерных точек границ образуемого земельного участка.

№	X	Y
1	4 974 670,22	5 193 106,18
2	4 974 683,03	5 193 119,43
3	4 974 683,54	5 193 119,96
4	4 974 661,33	5 193 138,14
5	4 974 648,23	5 193 123,80
6	4 974 666,20	5 193 108,51
7	4 974 666,64	5 193 109,07
1	4 974 670,22	5 193 106,18

Характеристика образуемого земельного участка.

Образуемый земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010205:3У1	555	Способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 90:22:010205:1918 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.	1404
2	Площадь образуемого земельного участка	кв.м.	555
3	Площадь земельного участка под строениями	кв.м.	255
4	Площадь земельного участка, свободной от застройки	кв.м.	300
5	Площадь земельного участка под охранными зонами линейных объектов	кв.м	163

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. №3359/08/01-06, инженерно-экологические, инженерно-геологические, инженерно-гидрометеорологические, инженерно-геодезические изыскания внесены в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).



Основные характеристики участка:

Категория земель - земли населенного пункта

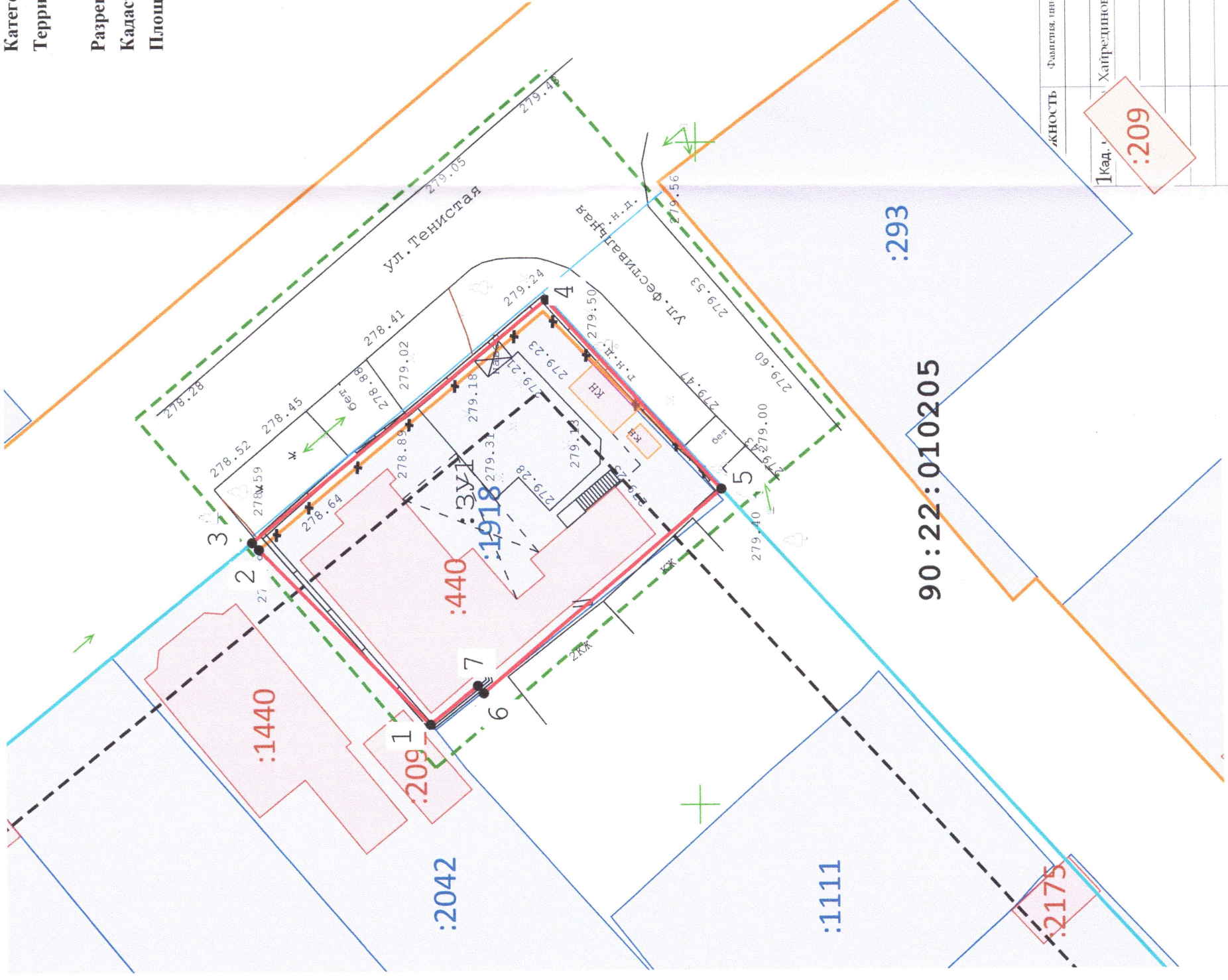
Территориальная зона - зона застройки индивидуальными

жилими домами - Ж-1

Разрешенное использование - код 2.1. - для индивидуального жилищного строительства

Кадастровый квартала - 90:22:010205

Площадь образуемого земельного участка - 555 кв.м.



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

- вновь 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

МАСШТАБ 1:500

Эреджепов Рамазан Рустамович

Проект межевания территории

ограниченной ул. Тенистая, ул. Фестивальная, пер. Апрельский
(в отношении земельного участка 90:22:010205:1918)



ЖКНСТЬ

Фамилия, имя, отчество

Хапретдинова

Хадижа Рустамовна

:209

Масштаб	Листов	Лист
1:500	1	1

Чертеж межевания территории

2022г.