



Общество с ограниченной ответственностью
«Solvees»

фактический адрес: 295000, Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Бекира Османова, 17.

Тел.: +7 (978) 162 05 04, сайт: solvees.ru, e-mail: solvees@mail.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

ТЕРРИТОРИИ,

ограниченной туп. Бекира Аметова, ул. А. Абденнановой, ул. Сельская
(в отношении земельного участка с кадастровыми номерами 90:22:010208:274)
в городе Симферополе Республики Крым

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОЛВИС»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной туп. Бекира Аметова, ул. А. Абденнановой, ул. Сельская
(в отношении земельного участка с кадастровыми номерами 90:22:010208:274)
в городе Симферополе Республики Крым

Проектная документация

Директор

Исполнитель:



А.Х. Велиляев

З.Э. Хайрединова

г. Симферополь
2023

СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование листа	
Утверждаемая часть		
1.	Общая часть	
2.	Установление красных линий	
3.	Основные показатели по проекту межевания	
4.	Чертеж межевания территории	
Материалы по обоснованию		
1.	Текстовая часть	
2.	Схема расположения элемента планировочной структуры на карте градостроительного зонирования 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, расположенной в районе ул. Бекира Аметова, 4 в районе Каменка в г. Симферополе Республике Крым разработан на основании договора на изготовление проекта межевания, топографической съемки масштаба 1:500 и пункта 4 Постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 с целью корректировки красных линий и образования земельного участка путем перераспределения с землями муниципальной собственности, 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 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (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 муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361;
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 территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры (квартала).

Проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- границы образуемого земельного участка;
- условный номер образуемого земельного участка;
- устанавливаемые красные линии;
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Цель разработки проекта межевания:

- установление красных линий квартала;
- определение линий отступа от красных линий.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- установление красных линий квартала.
- образование 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, утвержденные решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361;
- Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением 50-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 25.08.2016 № 888.

Формирование земельного участка.

Образование земельного участка путем перераспределения с землями 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	4 975 103, 80	5 194 415, 59
2	4 975 076, 16	5 194 441, 23
3	4 975 046, 39	5 194 409, 14
4	4 975 074, 03	5 194 383, 50
1	4 975 103, 80	5 194 415, 59

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, расположена на территории муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым в границах кадастрового квартала 90:22:010208 на землях населенного пункта и согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361, расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

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.

Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010208:274 расположен по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, тупик Б. Аметова, 4, в районе Каменка (поз. по ГП-5). На земельный участок зарегистрировано право собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН от 10.08.2022 № 90:22:010208:274-91/052/2022-1. Площадь земельного участка составляет 963 кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства.

Согласно сведений ЕГРН, в пределах земельного участка расположен жилой дом с кадастровым номером 90:22:010208:568, общей площадью 307,9 кв.м. На жилой дом зарегистрировано право собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН от 14.11.2016 №90-90/016-90/016/305/2016-9839/1.

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

1) согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, 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 90:22:010208:274 составляет 963кв.м., что свидетельствует о том, что предельный максимальный параметр земельного участка не использован. Проектируемая площадь образуемого земельного участка составляет 1037кв.м., что не противоречит ПЗЗ.

2) на земельном участке, находящегося 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.

3) 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.

4) согласно п.4 ст.39.27 Земельного Кодекса Российской Федерации, границы земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, приводятся в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Участок для обслуживания здания сформирован с учетом сложившейся застройки из земель, находящихся в муниципальной собственности г. Симферополь.

Формируемый земельный участок с юго-восточной стороны граничит с земельным участком 90:22:010208:789, окружные границы которого не уточнены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Каталог координат поворотных точек земельного участка.

№	X	Y
1	4 975 072, 87	5 194 386, 55
2	4 975 095, 94	5 194 408, 51
3	4 975 074, 50	5 194 429, 71
4	4 975 072, 77	5 194 431, 31
5	4 975 071, 43	5 194 432, 56
6	4 975 069, 53	5 194 430, 52
7	4 975 069, 11	5 194 429, 23
8	4 975 052, 29	5 194 408, 05
9	4 975 051, 72	5 194 408, 54
10	4 975 050, 43	5 194 406, 96
11	4 975 051, 84	5 194 405, 60
1	4 975 072, 87	5 194 386, 55

Характеристики образуемого земельного участка

Земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010208:ЗУ1	1037	Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: автомобильные мойки (4.9.1.3), склад (6.9), складские площадки (6.9.1), деловое управление (4.1), общественное питание (4.6) Способ образования: путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010208:274 с землями муниципальной собственности

Установление красных линий.

При проектировании и установлении красных линий руководствуются Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами Российской Федерации в области градостроительства, иным законодательством Российской Федерации, принимаемыми в соответствии с иными законами и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Согласно пункту 3.5 РДС 30-201-98 «Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», осуществление проектирования зданий и сооружений и строительство на территориях поселений, не имеющих утвержденных в установленном порядке красных линий, не допускается.

Согласно таблице 42 «Соответствие функционального класса автомобильных дорог классам и категориям автомобильных дорог, допустимые уровни удобства движения автомобильных дорог» СП 34.13330.2021 "СНиП 2.05.02-85* Автомобильные дороги» местные автомобильные дороги, подъезды относятся к III, IV, IVA-п, IVБ-п, VA, VB категориям. Согласно табл. 5.9 СП 34.13330.2021, у IV категории автомобильных дорог:

- число полос движения – 2шт
- ширина полосы движения – 3м
- ширина обочины – 2м
- ширина остановочной полосы – отсутствует.
- минимальная ширина укрепленной части обочины (не считая укрепление засеваем трав, одерновкой) – 1 м

Исходя из вышеперечисленного, ширина автомобильной дороги составляет 8 м.

Ширина дороги в самой узкой части, согласно проекта межевания территории, соответствует нормативной.

Образуемый земельный участок расположен в пределах квартала, где красные линии установлены некорректно. Устанавливаемые красные линии соответствуют требованиям пункта 3.5 РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Каталог координат поворотных точек устанавливаемых красных линий.

№	X	Y
1	4 975 133, 86	5 194 374, 44
2	4 975 095, 58	5 194 409, 20
3	4 975 071, 51	5 194 432, 68
4	4 975 069, 94	5 194 431, 02
5	4 975 049, 59	5 194 449, 03
6	4 975 043, 52	5 194 455, 56
7	4 975 000, 00	5 194 405, 78
8	4 975 090, 33	5 194 327, 73
1	4 975 133, 86	5 194 374, 44

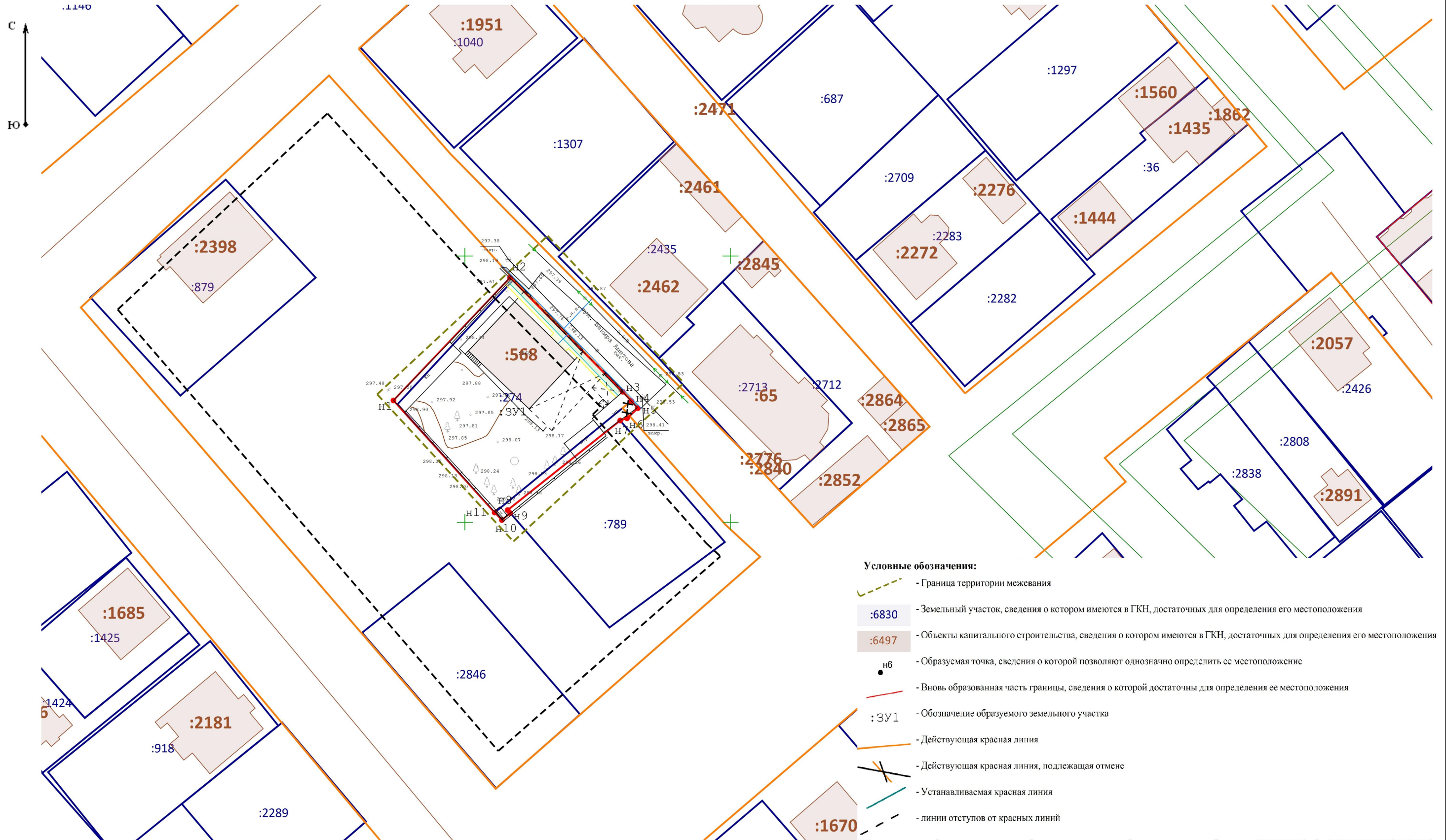
Основные показатели по проекту межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1	Территория проекта межевания	кв.м.	1650
2	Площадь образуемого земельного участка	кв.м.	1037
3	Площадь земельного участка под строениями	кв.м.	234
4	Площадь земельного участка, свободной от застройки	кв.м.	771

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, 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
 - нб - Образующая 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
 - Действующая красная линия
 - Действующая красная линия, подлежащая отмене
 - Устанавливаемая красная линия
 - линии отступов от красных линий

Масштаб 1:700