



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](http://solvees.ru), e-mail: [solvees@mail.ru](mailto: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	
<b>Утверждаемая часть</b>		
1.	Общая часть	
2.	Установление красных линий	
3.	Основные показатели по проекту межевания	
4.	Чертеж межевания территории	
<b>Материалы по обоснованию</b>		
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	
<b>Исходные данные</b>		

## 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	<p>Категория земель: Земли населенных пунктов;</p> <p>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)</p> <p>Способ образования: путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010208:274 с землями муниципальной собственности</p>

**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 засеvom 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

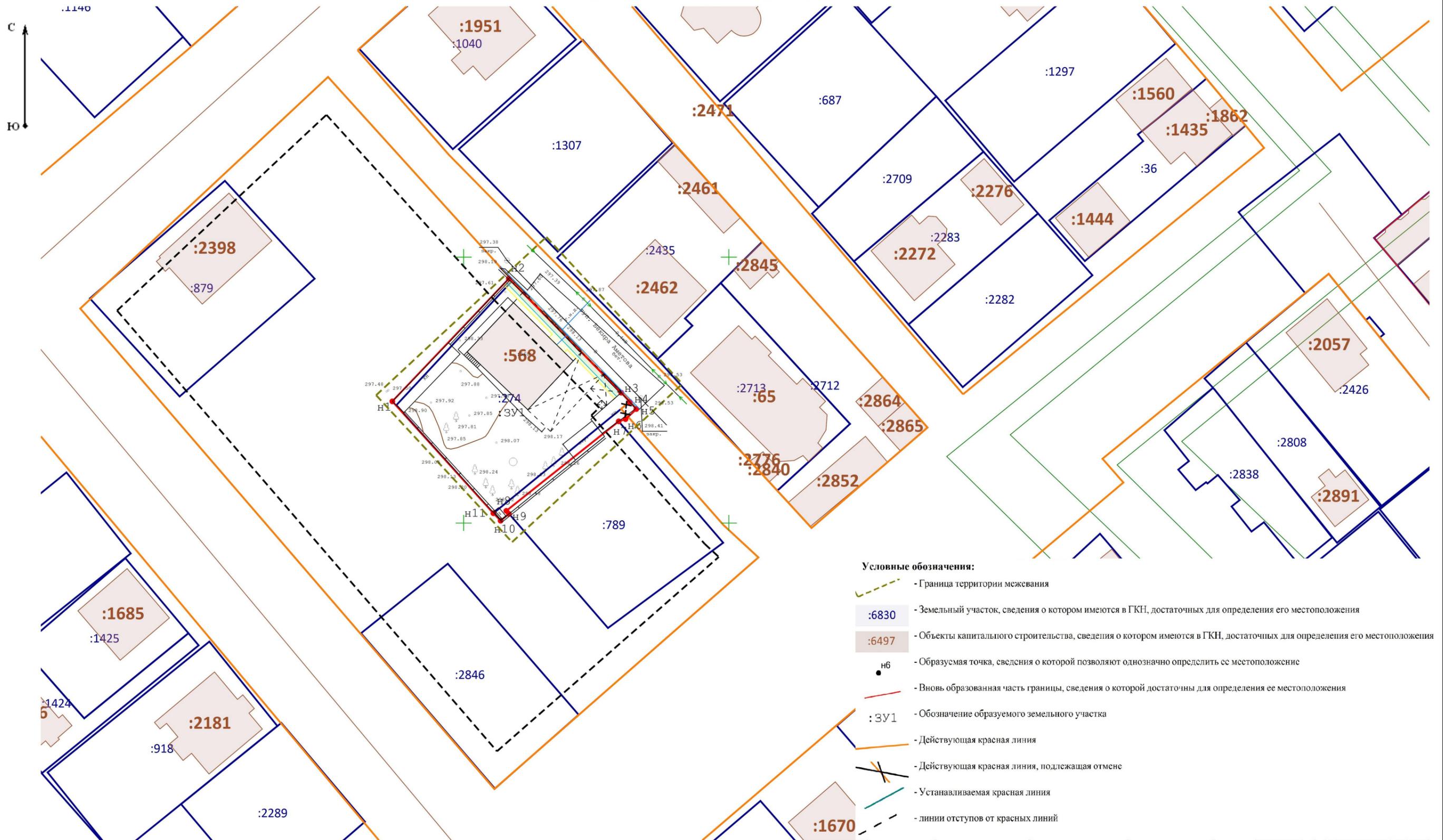
#### Основные показатели по проекту межевания

№ 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



Масштаб 1:700

- 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
  - н6 - 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