



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 пр.-т Победы, ул. Самохвалова

**(в отношении земельного участка с кадастровыми номерами 90:22:010215:5700) в
городе Симферополе Республики Крым**

г. Симферополь

2023

СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование листа	Номер страницы
1	Титульный лист	
2	Содержание	
Общая часть проекта межевания территории		
3.	Общие положения	
3.1	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	
3.2	Установление красной линии	
3.3	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования или имуществу общего пользования	
3.4	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	
3.5	Графическая часть	
Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
4	Общие положения	
4.1	Расчет нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах	
4.2	Основные технико-экономические показатели проекта межевания	
5	Схема расположения элемента планировочной структуры на карте функциональных зон городского округа Симферополя	
6.	Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартала)	
7.	Графическая часть	

ОБЩАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект межевания территории, расположенной в районе пр.-к Победы, ул.Самохвалова 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;
2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
3. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «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. Федеральный закон от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
6. Свод правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
7. 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;
8. Кадастровый план территории квартала.
9. 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 от 06.10.2003 №131-ФЗ «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 образуемых земельных участков;
- условные номера образуемых земельных участков;
- устанавливаемые красные линии;
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Цели и задачи разработки проекта межевания территории:

- образование земельных участков;
- установление красных линий квартала;
- определение линий отступа от красных линий.

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.

Этапы проекта межевания:

Образование земельных участков осуществляется путем:

1. Внесения изменений в карту градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденную решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 (далее – ПЗЗ) в соответствии с требованиями Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

2. Образование земельного участка :3У1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010215:5700 и земель, находящихся в муниципальной собственности в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации и пунктом 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации;

Проект межевания территории разработан на территорию, площадью 0,17 га. Проектируемая территория расположена в районе пр. Победы, ул.Самохвалова в городе Симферополе Республики Крым.

Перечень координат характерных точек территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания:

№	X	Y
1	4 974 522, 73	5 193 290, 04
2	4 974 560, 27	5 193 331, 79
3	4 974 537, 75	5 193 352, 04
4	4 974 500, 21	5 193 310, 29
1	4 974 522, 73	5 193 290, 04

3.1 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ. (п.6.4.1. ПОРЯДКА, Ч.6 СТ. 43 ГрК РФ)

Образование земельного участка :ЗУ1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010215:5700 и земель, находящихся в муниципальной собственности в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации и пунктом 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Проект межевания территории выполнен с учетом Сводного плана красных линий муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденного Постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 14.11.19 № 6071.

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, расположена на территории муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым в границах кадастрового квартала 90:22:010215 на землях населенного пункта.

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.

ПМТ предполагает изменение показателей данной территории в соответствии с целями проекта и предлагается как обоснование для внесения изменений в Карту Градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

Основанием для внесения предложений о изменении показателей территорий является п. 2.9.14 Постановления от 19 марта 2019 № 1492 «Об утверждении

Порядка подготовки, утверждения документации по планировке территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»:

Таким образом проект межевания разработан для территории, в отношении которой предполагается изменение границ территориальных зон – зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) и зоне территорий общего пользования в границах коридоров красных линий (объектов автомобильного транспорта) (ИТ-2) в соответствии с фактическим порядком пользования. Фактический порядок пользования подтверждается установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации границами смежным земельных участков с кадастровыми номерами 90:22:010215:5522 и 90:22:010215:5521.

Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010215:5700 расположен по адресу: Республика Крым, г Симферополь, пр-т. Победы/ул. Самохвалова. На земельный участок зарегистрировано право общей долевой собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН от 27.12.2022 № 90:22:010215:5700-91/017/2022-1 и 90:22:010215:5700-91/017/2022-2. Площадь земельного участка составляет 517кв.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 90:22:010215:307, общей площадью 104,5 кв.м. На жилой дом зарегистрировано право общей долевой собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН от 26.04.2021 № 90:22:010215:307-91/052/2021-4 и 90:22:010215:307-91/052/2021-3, от 16.02.2022г № 90:22:010215:307-91/052/2022-5, от 15.03.2022 № 90:22:010215:307-91/017/2022-6.

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 90:22:010215:5700 составляет 517кв.м., что свидетельствует о том, что предельный максимальный параметр земельного участка не использован. Проектируемая площадь образуемого земельного участка составляет 659кв.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-западной стороны граничит с земельным участком 90:22:010215:5701, окружные границы которого не уточнены в соответствии с законодательством Российской Федерации; с юго-восточной стороны граничит с земельным участком 90:22:010215:5522, окружные границы которого не уточнены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Каталог координат поворотных точек земельного участка.

№	X	Y
1	4 974 545, 78	5 193 321, 03
2	4 974 541, 93	5 193 324, 44
3	4 974 532, 35	5 193 332, 56
4	4 974 527, 92	5 193 327, 43
5	4 974 525, 50	5 193 324, 58
6	4 974 524, 29	5 193 325, 59
7	4 974 521, 47	5 193 322, 33
8	4 974 520, 84	5 193 321, 60
9	4 974 520, 31	5 193 322, 01

10	4 974 507, 17	5 193 306, 91
11	4 974 508, 17	5 193 306, 02
12	4 974 518, 66	5 193 296, 58
13	4 974 520, 62	5 193 294, 81
1	4 974 545, 78	5 193 321, 03

Характеристики образуемого земельного участка

Земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010215:3У1	659	Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (код – 2.1) Способ образования: путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010215:5700 с землями муниципальной собственности

3.2 УСТАНОВЛЕНИЕ КРАСНОЙ ЛИНИИ.

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.

Образуемый земельный участок расположен в пределах квартала, где красные линии установлены корректно. Установленные 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 красных линий.

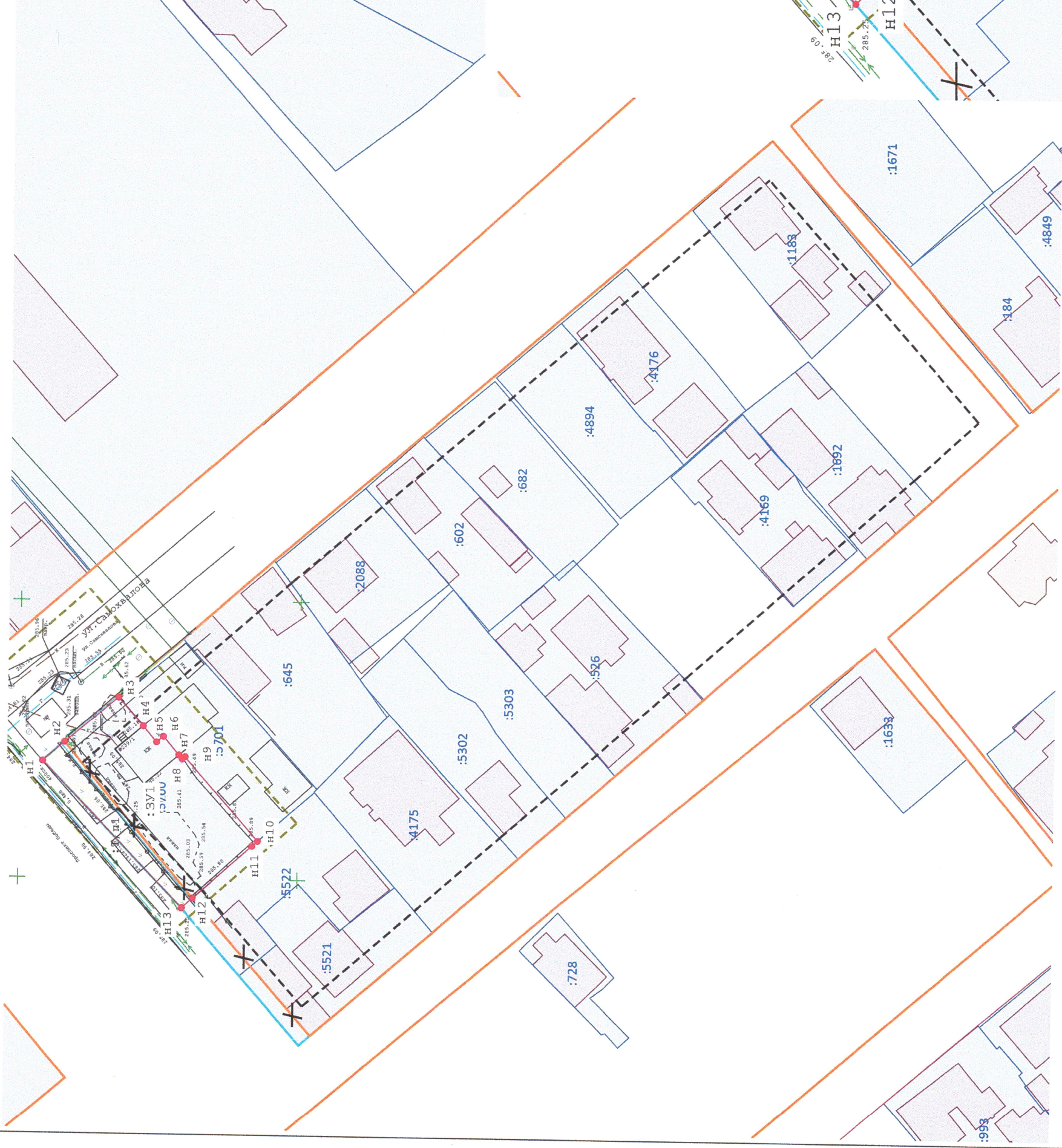
№	X	Y
1	4 974 416, 62	5 193 433, 54
2	4 974 372, 35	5 193 383, 13
3	4 974 387, 39	5 193 369, 28
4	4 974 427, 68	5 193 333, 52
5	4 974 460, 52	5 193 304, 46
6	4 974 475, 70	5 193 291, 08
7	4 974 499, 31	5 193 270, 37
8	4 974 520, 66	5 193 294, 79
9	4 974 545, 81	5 193 321, 03
10	4 974 504, 83	5 193 357, 44
1	4 974 416, 62	5 193 433, 54

3.3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (п.6.4.2. ПОРЯДКА, Ч.6 СТ. 43 ГрК РФ)

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или к имуществу общего пользования настоящим проектом межевания территории **не предусмотрено.**

3.4. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД (п.6.4.3. ПОРЯДКА, Ч.6 СТ. 43 ГрК РФ)

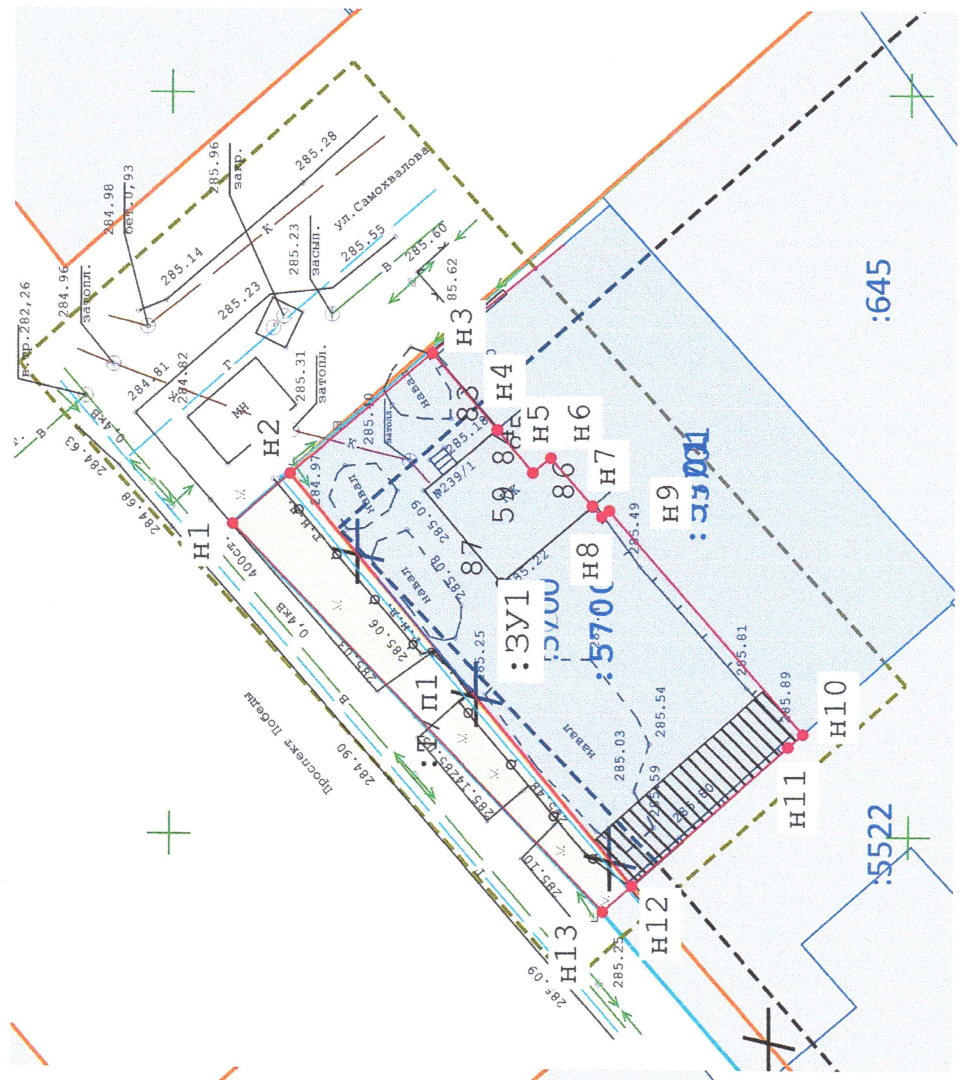
Образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд настоящим проектом межевания территории **не предусмотрено.**



Масштаб 1:800

- Условные обозначения:
- Граница территории межевания
 - Земельный участок, сведения о котором имеются в ГРН, достаточных для определения его местоположения
 - Объекты капитального строительства, сведения о котором имеются в ГРН, достаточных для определения его местоположения
 - Образующая точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
 - Визуальная 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
- :-6830
:-6497
H6
:-3Y1

Чертеж межевания территории				
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ				
Территория, расположенная в границах земельного участка с кадастровым номером 50:02:00215:5790 в городе Самарской области				
Лист	Курс	Услов	Дата	
Директор	Выполнил А.Х.			
Масштаб	1:800	Лист	1	1
2023г.				ООО "Самар" Самарская область



Масштаб 1:500