



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 ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,

расположенного по адресу:

Республика Крым, г. Симферополь, ул. Героев Сталинграда
в районе строения 35

г. Симферополь

2020г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОЛВИС»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Героев Сталинграда в районе строения 35

Проектная документация

Директор

Исполнитель:



А.Х.Велиляев

З.Э.Хайрединова

г. Симферополь

2020

СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование листа	
	Текстовая часть (пояснительная записка)	
1.	Общая часть	
2.	Формирование земельного участка	
3.	Основные показатели по проекту межевания	
	Графическая часть	
1.	Схема расположения элемента планировочной структуры на карте функциональных зон городского округа Симферополя	
2.	Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартала)	
3.	Чертеж межевания территории	

1. Утверждаемая часть

Общая часть.

Проект межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Героев Сталинграда в районе строения 35 разработан на основании Постановления Администрации г. Симферополя от 11.10.2019г. №5664 «О разрешении на разработку проекта межевания территории в отношении земельного участка, расположенного по адресу: г. Симферополь, ул. Героев Сталинграда в районе строения 35», с целью образования земельного участка под нежилым зданием (магазином) 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. Временные правила землепользования и застройки территорий г.Симферополя, утвержденные решением Симферопольского горсовета от 28.04.2016г. №733;
7. Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденные приказом Минземстроя от 26 августа 1998 г. № 59
8. Кадастровый план территории квартала.

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются временные 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).

Подготовка проекта межевания застроенной территории осуществляется в целях установления границ застроенного земельного участка. 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 нежилого здания (магазина);
- 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 под нежилым зданием,
- установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка.

При формировании проекта межевания, использовались исходные материалы:

- материалы топографической съемки М 1:500
- временные правила землепользования и застройки территорий г. Симферополя
- проект генерального плана муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым

Формирование земельного участка.

Образования земельного участка путем перераспределения земельного участка 90:22:010108:733 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, согласно статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Проектом межевания предусматривается формирование земельного участка, занятого магазином, расположенным в г. Симферополе по ул. Героев Сталинграда, 35в.

На нежилое здание – магазин с кадастровым номером 90:22:010108:272 зарегистрировано право частной собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН №90-90/016-90/016/001/2015-629/1 от 17.01.2015г.

Участок для обслуживания данного здания сформирован с учетом сложившейся застройки путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010108:733 и земель, находящихся в муниципальной собственности г. Симферополь.

Согласно данных ЕГРН на земельный участок зарегистрировано право частной собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН №90:22:010108:733-90/090/202-6 от 22.01.2020г.

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 и западной стороны граничит с земельными участками 90:22:010108:12399, 90:22:010108:12401, которые имеют статус «учтенный». Вид разрешенного использования смежных земельных участков – многоэтажная жилая застройка, что свидетельствует о том, что вокруг расположены многоэтажные жилые дома. Территория, которая выделяется из земель муниципальной

собственности путем перераспределения, будет, служит парковкой для посетителей нежилого здания (магазина). Это необходимо для предотвращения загромождения дворов многоквартирных домов автомобильными транспортными средствами посетителей данного магазина, а также во избежание покидания транспортных средств на проезжей части, а также для облагораживания территории вокруг нежилого здания.

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

Проектируемый объект расположен на территории муниципального образования г.Симферополя в границах кадастрового квартала 90:22:010108 на землях населенного пункта и согласно карты функциональных зон муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденной Временные правила землепользования и застройки территорий г.Симферополя расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами – зоне Ж-4.

Зона регулируемой застройки указана согласно ВПЗЗ 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» не пересекают сложившееся расположение зданий и сооружений и не требуют изменений.

Каталог координат поворотных точек существующих красных линий.

№	X	Y
1	4 971 114, 84	5 186 109, 31
2	4 971 183, 97	5 186 173, 67
3	4 971 237, 37	5 186 217, 44
4	4 971 323, 29	5 186 263, 78
5	4 971 451, 58	5 186 313, 68
6	4 971 285, 73	5 186 414, 31
7	4 971 090, 43	5 186 542, 48
8	4 971 030, 51	5 186 503, 09
9	4 971 005, 86	5 186 539, 80
10	4 970 827, 17	5 186 430, 22
11	4 970 739, 93	5 186 374, 71
12	4 970 576, 35	5 186 270, 63
13	4 970 539, 23	5 186 243, 19
14	4 970 518, 76	5 186 209, 17
15	4 970 439, 05	5 186 110, 70
16	4 970 430, 84	5 185 881, 63
17	4 970 430, 77	5 185 860, 21

18	4 970 407, 58	5 185 845, 27
19	4 970 348, 08	5 185 807, 85
20	4 970 345, 29	5 185 798, 75
21	4 970 339, 77	5 185 793, 13
22	4 970 326, 22	5 185 787, 11
23	4 970 305, 38	5 185 807, 34
24	4 970 291, 82	5 185 808, 69
25	4 970 265, 97	5 185 783, 94
26	4 970 259, 48	5 185 787, 69
27	4 970 228, 34	5 185 821, 54
28	4 970 225, 02	5 185 841, 68
29	4 970 245, 96	5 186 557, 36
30	4 970 188, 24	5 186 552, 89
31	4 970 021, 48	5 186 547, 92
32	4 970 001, 29	5 185 755, 64
33	4 969 987, 26	5 185 756, 31
34	4 969 982, 06	5 185 647, 17
35	4 969 955, 97	5 185 647, 17
36	4 969 950, 44	5 185 571, 15
37	4 969 951, 71	5 185 552, 01
38	4 969 956, 21	5 185 535, 30
39	4 969 959, 32	5 185 521, 82
40	4 969 957, 87	5 185 507, 34
41	4 969 950, 16	5 185 491, 59
42	4 969 942, 80	5 185 473, 16
43	4 969 917, 76	5 185 301, 18
44	4 969 982, 55	5 185 276, 91
45	4 970 027, 85	5 185 275, 72
46	4 970 047, 90	5 185 279, 74
47	4 970 105, 74	5 185 305, 77
48	4 970 205, 79	5 185 356, 52
49	4 970 322, 21	5 185 431, 40
50	4 970 333, 32	5 185 442, 57
51	4 970 396, 91	5 185 570, 33
52	4 970 451, 49	5 185 676, 32
53	4 970 469, 62	5 185 707, 03
54	4 970 771, 84	5 186 016, 40
55	4 970 912, 45	5 186 156, 69
56	4 971 039, 60	5 186 029, 49
1	4 971 114, 84	5 186 109, 31

Характеристика образуемого земельного участка.

Образуемый земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010108:ЗУ1	143	Способ образования: перераспределение земельного участка и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: магазины, код - 4.4 (условно разрешенный вид)

Условные обозначения:

- действующая красная линия
- граница земельного участка;
- обозначение образуемого земельного участка;
- номер кадастрового квартала;
- существующие здания и сооружения, расположенные на образуемом участке
- линия регулируемой застройки
- земельный участок с кадастровым номером 90:22:010108:733

Условные обозначения:

- охранный зона ВЛ-0,4кВ;
- охранный зона ВЛ - 10кВ;
- охранный зона канализации;
- охранный зона линий связи;

Объекты инженерной инфраструктуры:

- ВЛ- 0,4кВ, 10кВ;
- линии связи;
- сеть канализации.

Основные характеристики участка:

Категория земель - земли населенного пункта
Территориальная зона - зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-4
Разрешенное использование - код 4.4. "магазины" (является условно разрешенным)
Кадастровый квартал - 90:22:010108
Площадь земельного участка после перераспределения- 142,8 кв.м.

Объект	Наименование	Площадь	Экземпляр
КН	Нижестоящие здания	351	1

МАСШТАБ 1:200

Проект межевания территории земельного участка

расположенного в районе строения 35 по ул. Героев Сталинграда в г. Симферополе

Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Дата
1. Кад. инженер	Хайрединова В.Э.		12.03.2020г.

Масштаб	Листов	Лист
1:200	1	1

2020г.

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

№	X	Y
1	4 970 098, 24	5 185 753, 87
2	4 970 098, 26	5 185 771, 36
3	4 970 118, 65	5 185 787, 56
4	4 970 141, 91	5 185 760, 72
5	4 970 124, 93	5 185 739, 22
1	4 970 098, 24	5 185 753, 87

Каталог координат поворотных точек земельного участка

№	X	Y
1	4 970 115, 62	5 185 754, 08
2	4 970 116, 90	5 185 767, 38
3	4 970 117, 88	5 185 768, 36
4	4 970 106, 46	5 185 768, 64
5	4 970 106, 31	5 185 754, 29
1	4 970 115, 62	5 185 754, 08

Основные показатели по проекту межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1	Территория проекта межевания	кв.м.	1255,2
2	Площадь образуемого земельного участка	кв.м.	142,8
3	Площадь земельного участка под строениями	кв.м.	44,5
4	Площадь земельного участка, свободной от застройки	кв.м.	98,3
5	Площадь земельного участка под охранными зонами линейных объектов	кв.м	78,0

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.