

## 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

расположенной

в районе ул. Авиационная, земельный участок 2 в городе Симферополе Республики Крым

г. Симферополь

2020г.

## ОБЩЕСТВО С ОГРАННИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОЛВИС»

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,

расположенной в районе ул. Авиационная, земельный участок 2 в городе Симферополе Республики Крым

Проектная документация

Директор

Исполнитель:



А.Х.Велиляев

3.Э.Хайрединова

г. Симферополь

### 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.	Расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах.			
3.	Схема расположения элемента планировочной структуры на карте функциональных зон городского округа Симферополя			
4.	Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартала)			
5.	Чертеж зон с особыми условиями использования			
Исходные данные				

#### 1. Основная часть

#### Общие положения.

Проект межевания территории, расположенной по адресу: Республика Крым, г.Симферополь, ул. Авиационная, земельный участок 2 разработан на основании Постановления Администрации г. Симферополя от 15.05.2020г. №3048 «О разрешении на разработку проекта межевания территории, расположенной в районе ул.Авиационная, земельный участок 2 в городе Симферополе Республики Крым», технического задания на разработку проекта межевания территории земельного участка, расположенной в районе улицы Авиационная, земельный участок 2 в городе Симферополе Республики Крым в соответствии с договором, градостроительными регламентами, с целью образования земельных участков под каждым многоквартирным жилым домом и для обслуживания детского сада, 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-Ф3 (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 образуемых земельных участков,
- границы земельного участка в изменённых границах,
- условные номера образуемых земельных участков,
- кадастровый номер земельного участка в изменённых границах,
- красные линии,
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Цель разработки проекта межевания:

- приведение в соответствие границ земельного участка для обслуживания детского садика;
- образование земельных участков под многоквартирными жилыми домами;
- формирование земельных участков, как объектов государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них;

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- формирование границ земельных участков под многоквартирным жилым домами и для обслуживания детского сада
- установление вида разрешенного использования образуемых земельных участков,

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 земельных участков.

Формирование земельных участков происходит путем раздела земельного участка с кадастровым номером 90:22:010107:103 с сохранением исходного, расположенного по адресу: Республика Крым, г.Симферополь, улица Авиационная, земельный участок 2, площадью 29743кв.м.

Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010107:103, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Авиационная, земельный участок 2, предоставлен, согласна договора аренды №514-2017 от 25.10.2017г, во временное владение ООО «Строительная компания Консоль — Строй ЛТД»» Границы земельного участка уточнены в соответствии с законодательством Российской Федерации. Участок предоставлен с видом разрешенного использования — многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код-2.6), дошкольное, начальное и среднее общее образование (код-3.5.1). Категория земель: земли населенных пунктов.

На земельном участке с кадастровым номером 90:22:010107:103 расположены шесть многоквартирных жилых домов.

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме, утвержденных Постановлением правительства РФ от 13.08.2006г №491, в состав общего имущества, в том числе включается:

- земельный участок, на котором расположен дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеления и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Согласно вышеизложенного, под каждым многоквартирным жилым домом должен быть сформирован отдельный земельный участок.

Проектируемые объекты расположены на территории муниципального образования г.Симферополя в границах кадастрового квартала 90:22:010107 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. При формировании границ земельных участков был проведен анализ сведений, полученных из Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границах смежных земельных участков. В границах проектирования земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, нет.

В результате раздела образуются шесть земельных участков, площадью 2305 кв.м., 5086кв.м., 2251кв.м., 8057кв.м., 3232кв.м., и 6532кв.м. с установленной категорией земель — земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования у каждого из этих земельных участков — многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код-2.6).

На данные земельные участки наложены сервитуты – проход, проезд. Это необходимо для доступа к образованному земельным участкам: 103:3У1, :103:3У2, :103:3У3, у которых нет выхода к улице, возможности проезда граждан к многоквартирному дому, в котором расположена их квартира, а также для доступа коммунальных служб к оборудованию, которое находиться у них на балансе.

Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010107:103 сохраняется в измененных границах площадью 2280кв.м. с установленной категорией земель — земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования — многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код-2.6), дошкольное, начальное и среднее общее образование (код-3.5.1). В многоквартирном дома с кадастровым номером 90:22:010107:11104 на первом этаже расположен детский сад на 60 мест. Для обеспечения безопасности детей необходимо отгородить часть земельного участка с кадастровым номером 90:22:010107:103 для этих нужд. Участок для обслуживания детского сада сформирован с учетом сложившейся застройки.

Зона регулируемой застройки указана согласно ВПЗЗ г. Симферополя.

Формируемые земельные участки образованы с учетом красных линий, охранных зон инженерных коммуникаций, и предусматривает создание благоприятной среды проживания, содержанию и обслуживанию многоквартирного дома.

Красные линии определены 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».

Исходный земельный участок с кадастровым номером 90:22:010107:103 расположен в пределах установленных красных линий.

### Установление или корректировка красных линий, не требуется.

### Каталог координат поворотных точек действующей красной линий

No	X	Y
<u>№</u> 1	4 971 363, 38	5 188 157, 14
2	4 971 536, 36	5 188 215, 04
3	4 971 545, 28	5 188 218, 45
4	4 971 508, 23	5 188 322, 72
5	4 971 508, 25	5 188 325, 16
6	4 971 510, 54	5 188 337, 80
7	4 971 507, 78	5 188 336, 81
8	4 971 481, 99	5 188 411, 96
9	4 971 481, 66	5 188 414, 56
10	4 971 480, 79	5 188 417, 08
11	4 971 465, 52	5 188 459, 39
12	4 971 426, 75	5 188 562, 08
13	4 971 498, 24	5 188 624, 71
14	4 971 443, 56	5 188 691, 55
15	4 971 413, 49	5 188 726, 56
16	4 971 391, 76	5 188 743, 99
17	4 971 363, 48	5 188 764, 62
18	4 971 343, 50	5 188 768, 59
19	4 971 326, 13	5 188 771, 18
20	4 971 315, 22	5 188 772, 47
21	4 971 268, 81	5 188 777, 59
22	4 971 198, 15	5 188 786, 10
23	4 971 153, 57	5 188 791, 64
24	4 971 142, 23	5 188 793, 15
25	4 971 128, 09	5 188 789, 57
26	4 971 122, 93	5 188 785, 06
27	4 971 039, 43	5 188 711, 52
28	4 970 996, 75	5 188 673, 65
29	4 970 846, 23	5 188 547, 26
30	4 970 845, 17	5 188 542, 86
31	4 970 844, 90	5 188 536, 29
32	4 970 844, 71	5 188 519, 98
33	4 970 846, 58	5 188 520, 03
34	4 970 847, 73	5 188 477, 23
35	4 970 846, 83	5 188 455, 34
36	4 970 844, 48	5 188 340, 43
37	4 970 844, 63	5 188 310, 58
38	4 970 845, 67	5 188 303, 05
39	4 970 850, 42	5 188 277, 89
40	4 970 856, 99	5 188 250, 95
41	4 970 850, 50	5 188 249, 29
42	4 970 853, 76	5 188 215, 25
43	4 970 862, 88	5 188 215, 56
44	4 970 900, 47	5 188 216, 86
45	4 970 900, 71	5 188 216, 91
46	4 970 987, 37	5 188 223, 47
47	4 970 987, 74	5 188 205, 80
48	4 970 987, 27	5 188 205, 22
49	4 970 977, 34	5 188 206, 41
50	4 970 933, 86	5 188 207, 87
51	4 970 933, 07	5 188 203, 51
52	4 970 958, 04	5 188 187, 34
53	4 970 975, 64	5 188 173, 82
54	4 971 008, 14	5 188 150, 37
55	4 971 018, 72	5 188 143, 08

56	4 971 024, 87	5 188 137, 94
57	4 971 066, 36	5 188 111, 86
58	4 971 090, 64	5 188 095, 72
59	4 971 102, 94	5 188 087, 59
60	4 971 112, 53	5 188 079, 26
61	4 971 116, 69	5 188 073, 86
62	4 971 121, 58	5 188 075, 88
63	4 971 128, 43	5 188 053, 69
64	4 971 129, 56	5 188 053, 96
65	4 971 145, 32	5 187 998, 79
66	4 971 163, 41	5 187 940, 92
67	4 971 167, 62	5 187 935, 74
68	4 971 208, 63	5 187 947, 25
69	4 971 234, 82	5 187 952, 75
70	4 971 285, 49	5 187 965, 82
71	4 971 388, 14	5 187 990, 48
72	4 971 379, 52	5 188 027, 24
73	4 971 370, 78	5 188 064, 41
74	4 971 366, 24	5 188 083, 71
75	4 971 373, 47	5 188 085, 37
76	4 971 381, 49	5 188 050, 74
77	4 971 400, 87	5 188 057, 07
78	4 971 421, 93	5 188 064, 96
79	4 971 487, 45	5 188 088, 85
80	4 971 458, 53	5 188 163, 82
81	4 971 369, 16	5 188 134, 54
1	4 971 363, 38	5 188 157, 14

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

№	X	Y
1	4 971 110, 03	5 188 376, 44
2	4 971 096, 56	5 188 494, 21
3	4 971 004, 21	5 188 470, 29
4	4 970 991, 48	5 188 508, 23
5	4 970 898, 28	5 188 490, 95
6	4 970 898, 28	5 188 256, 62
7	4 970 969, 98	5 188 261, 08
8	4 970 971, 30	5 188 377, 74
1	4 971 110, 03	5 188 376, 44

### Характеристика земельного участка с кадастровым номером 90:22:010107:103 в изменённых границах

Образуемый	Проектируемая площадь,	Проектные характеристики
земельный	KB.M.	
участок		
90:22:010107:103	2279,5	Категория земель: Земли населенных
		пунктов;
		Вид разрешенного использования:
		многоэтажная жилая застройка
		(высотная застройка), дошкольное
		начальное и среднее общее образование

# Каталог координат поворотных точек земельного участка в изменённых границах с кадастровым номером 90:22:010107:103

No	X	Y
1	4 971 098, 79	5 188 444, 68
2	4 971 095, 99	5 188 469, 29
3	4 971 094, 55	5 188 490, 62
4	4 971 063, 46	5 188 483, 25
5	4 971 002, 53	5 188 467, 86
6	4 970 977, 38	5 188 468, 30
7	4 970 977, 35	5 188 461, 29
8	4 971 071, 25	5 188 461, 94
9	4 971 071, 25	5 188 444, 65
1	4 971 098, 79	5 188 444, 68

#### Характеристика образуемого земельного участка :103:3У1

Образуемый	Проектируемая	Проектные характеристики
земельный участок	площадь, кв.м.	
90:22:010107:103:3У1	2305,3	Категория земель: Земли населенных пунктов; Основной вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 90:22:010107:103 с сохранением исходного

#### Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :103:3У1

$\mathcal{N}_{\underline{0}}$	X	Y
1	4 971 104, 86	5 188 391, 23
2	4 971 098, 79	5 188 444, 68
3	4 971 071, 25	5 188 444, 65
4	4 971 060, 45	5 188 438, 89
5	4 971 059, 98	5 188 387, 43
6	4 971 088, 92	5 188 387, 10
7	4 971 089, 13	5 188 391, 21
1	4 971 104, 86	5 188 391, 23

#### Характеристика образуемого земельного участка :103:3У2

Образуемый	Проектируемая	Проектные характеристики
земельный участок	площадь, кв.м.	
90:22:010107:102:3У2	5086,0	Категория земель: Земли населенных пунктов;
		Вид разрешенного использования:
		многоэтажная жилая застройка (высотная
		застройка)
		Способ образования: раздел земельного
		участка с кадастровым номером
		90:22:010107:103 с сохранением исходного

#### Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :103:3У2

No॒	X	Y
1	4 971 106,13	5 188 380,05
2	4 971 104,86	5 188 391,23
3	4 971 089,13	5 188 391,21
4	4 971 088,92	5 188 387,10
5	4 971 059,98	5 188 387,43
6	4 971 060,42	5 188 435,35
7	4 971 000,95	5 188 435,35
8	4 971 001,00	5 188 441,44
9	4 970 977,35	5 188 441,64
10	4 970 976,48	5 188 380,99
1	4 971 106,13	5 188 380,05

#### Характеристика образуемого земельного участка :103:3У3

Образуемый	Проектируемая	Проектные характеристики
земельный участок	площадь, кв.м.	
90:22:010107:103:3У3	2250,7	Категория земель: Земли населенных пунктов; Основной вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 90:22:010107:103 с сохранением исходного

#### Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :103:3У3

No	X	Y
1	4 971 060, 42	5 188 435, 35
2	4 971 060, 45	5 188 438, 89
3	4 971 071, 25	5 188 444, 65
4	4 971 071, 25	5 188 461, 94
5	4 970 977, 35	5 188 461, 29
6	4 970 977, 35	5 188 461, 28
7	4 970 977, 35	5 188 441, 64
8	4 971 001, 00	5 188 441, 44
9	4 971 000, 95	5 188 435, 35
1	4 971 060, 42	5 188 435, 35

### Характеристика образуемого земельного участка :103:3У4

Образуемый	Проектируемая	Проектные характеристики
земельный участок	площадь, кв.м.	
90:22:010107:103:3У4	8057,1	Категория земель: Земли населенных
		пунктов;
		Основной вид разрешенного
		использования: многоэтажная жилая

застройка (высотная застройка)	
Способ образования: раздел земельного	
участка с кадастровым номером	
90:22:010107:103 с сохранением	
исходного	

#### Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :103:3У4

No	X	Y
1	4 970 967, 96	5 188 378, 64
2	4 970 899, 68	5 188 378, 91
3	4 970 900, 05	5 188 258, 35
4	4 970 967, 65	5 188 262, 02
1	4 970 967, 96	5 188 378, 64

Характеристика образуемого земельного участка :103:3У5

Образуемый	Проектируемая	Проектные характеристики
земельный участок	площадь, кв.м.	
90:22:010107:103:3У5	3232,3	Категория земель: Земли населенных пунктов; Основной вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Способ образования: раздел земельного участка с кадастровым номером 90:22:010107:103 с сохранением исходного

#### Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :103:3У5

No	X	Y
1	4 970 976, 96	5 188 414, 28
2	4 970 948, 17	5 188 414, 66
3	4 970 948, 13	5 188 424, 21
4	4 970 899, 54	5 188 425, 31
5	4 970 899, 68	5 188 378, 91
6	4 970 967, 96	5 188 378, 64
7	4 970 967, 97	5 188 381, 05
8	4 970 974, 97	5 188 381, 00
9	4 970 976, 48	5 188 380, 99
1	4 970 976, 96	5 188 414, 28

#### Характеристика образуемого земельного участка :103:3У6

Образуемый	Проектируема	Проектные характеристики
земельный участок	я площадь,	
	кв.м.	
90:22:010107:103:3У6	6531,9	Категория земель: Земли населенных пунктов;
		Основной вид разрешенного использования:
		многоэтажная жилая застройка (высотная

застройка)
Способ образования: раздел земельного участка с
кадастровым номером 90:22:010107:103 с
сохранением исходного

### Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :103:3У6

No	X	Y
1	4 971 002, 53	5 188 467, 86
2	4 970 990, 58	5 188 504, 82
3	4 970 899, 34	5 188 489, 33
4	4 970 899, 54	5 188 425, 31
5	4 970 948, 13	5 188 424, 21
6	4 970 948, 17	5 188 414, 66
7	4 970 976, 96	5 188 414, 28
8	4 970 977, 35	5 188 441, 64
9	4 970 977, 35	5 188 461, 28
10	4 970 977, 35	5 188 461, 29
11	4 970 977, 38	5 188 468, 30
1	4 971 002, 53	5 188 467, 86

#### Основные показатели по проекту межевания

No॒	Наименование показателей	Единица	Показатели
$\Pi/\Pi$		измерения	
1	Площадь земельного участка в	кв.м.	2279,5
	изменённых границах для обслуживания		
	детского сада с кадастровым номером		
	90:22:010107:103		
2	Площадь шести образуемых земельных	кв.м.	27463,0
	участков под каждым многоквартирным		
	жилым домом		
3	Площадь земельного участка в	кв.м.	0,0
	изменённых границах под строениями для		
	обслуживания детского сада с		
	кадастровым номером 90:22:010107:103		
4	Площадь, занимаемая строениями, на	кв.м.	6230,9
	образованных земельных участка		
5	Площадь земельного участка в	кв.м.	2279,5
	изменённых границах для обслуживания		
	детского сада с кадастровым номером		
	90:22:010107:103 свободной от застройки		
6	Площадь земельного участка свободной от	KB.M	21232,1
	застройки		

