



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. Клубная, 8А в городе Симферополе
Республики Крым

г. Симферополь

2020г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОЛВИС»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
расположенной в районе ул. Клубная, 8А в городе Симферополе Республики Крым

Проектная документация

Директор

А.Х.Велиляев

Исполнитель

З.Э.Хайрединова



г. Симферополь

2020

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.	Схема расположения элемента планировочной структуры на карте функциональных зон 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 земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Клубная, 8А разработан на основании Постановления Администрации г. Симферополя от 15.05.2020г. №3063 «О разрешении подготовки проекта межевания территории, расположенной в районе ул. Клубная, 8А в городе Симферополе Республике Крым», с целью перераспределения с землями муниципальной собственностью земельного участка для обслуживания жилого дома 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. 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).

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 жилого дома;
- 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,
- 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 90:22:010224:92 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 жилым домом, расположенным в г. Симферополе по ул. Клубная, 8А.

На жилой дом с кадастровым номером 90:22:010224:322 зарегистрировано право частной собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН №90-90/016-90/016/300/2016-4283/1 от 09.03.2016г.

Согласно данных ЕГРН на земельный участок зарегистрировано право частной собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН №90-90/016-90/016/995/2015-512/2 от 29.05.2015г.

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.

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.

Формируемый земельный участок с северной и западной стороны граничит с земельными участками 90:22:010224:749, 90:22:010224:93, окружные границы которых уточнены в соответствии с законодательством Российской Федерации. С восточной и западной стороны – земли муниципальной собственности.

Проектируемый объект расположен на территории муниципального образования г. Симферополя в границах кадастрового квартала 90:22:010224 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 индивидуальными жилыми домами Ж-1.

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

- 1) согласно временным правилам землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, утвержденные решением Симферопольского горсовета от 28.04.2016г. №733, земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами, где коэффициент застройки капитальными строениями должен быть не более 0,5. Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:22:010224:92 - 200кв.м., а площадь застройки, согласно данных ГКН, составляет 108кв.м., что свидетельствует о том, что данный коэффициент не соответствует нормам.
- 2) согласно временным правилам землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, утвержденные решением Симферопольского горсовета от 28.04.2016г. №733, земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами, где минимальный размер земельного участка должен быть не менее 500кв.м. Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:22:010224:92 - 200кв.м., что свидетельствует о том, что предельные параметры земельного участка не соблюдены, а так же в связи с этим территория перераспределения не может быть меньше, указанной в данном проекте межевания;
- 3) для обслуживания данного жилого дома необходимы вспомогательные сооружения, что согласно п.1 данных обоснований возвести невозможно из-за отсутствия необходимой территории для соблюдения всех норм временных правил землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, утвержденные решением Симферопольского горсовета от 28.04.2016г. №733;
- 4) 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.
- 5) 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

Зона регулируемой застройки указана согласно ВПЗЗ г. Симферополя.

Формируемый земельный участок образован с учетом красных линий, охранных зон инженерных коммуникаций.

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 установлены на данной территории.

Каталог координат поворотных точек устанавливаемых красных линий.

№	X	Y
1	4 970 338, 40	5 192 789, 86
2	4 970 354, 27	5 192 795, 29
3	4 970 359, 49	5 192 800, 43
4	4 970 351, 62	5 192 822, 78
5	4 970 351, 62	5 192 839, 56
6	4 970 359, 05	5 192 860, 26
7	4 970 306, 41	5 192 890, 83
8	4 970 276, 94	5 192 910, 01
9	4 970 245, 89	5 192 930, 21
10	4 970 234, 96	5 192 937, 33
11	4 970 209, 10	5 192 905, 43
12	4 970 231, 81	5 192 887, 80
13	4 970 245, 27	5 192 876, 54
14	4 970 262, 93	5 192 861, 77
15	4 970 279, 14	5 192 848, 20
16	4 970 295, 41	5 192 833, 46
17	4 970 327, 91	5 192 798, 36
18	4 970 334, 48	5 192 791, 27
1	4 970 338, 40	5 192 789, 86

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

№	X	Y
1	4 970 242, 79	5 192 905, 23
2	4 970 218, 20	5 192 924, 11
3	4 970 204, 01	5 192 907, 03
4	4 970 229, 00	5 192 887, 69
1	4 970 242, 79	5 192 905, 23

Характеристика образуемого земельного участка.

Образуемый земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010108:ЗУ1	500	Способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 90:22:010224:92 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, код – 2.1

Каталог координат поворотных точек земельного участка.

№	X	Y
1	4 970 230, 13	5 192 889, 57
2	4 970 242, 52	5 192 905, 38
3	4 970 234, 49	5 192 911, 18
4	4 970 233, 61	5 192 911, 82
5	4 970 221, 65	5 192 920, 55
6	4 970 210, 02	5 192 905, 86
7	4 970 222, 13	5 192 896, 14
1	4 970 230, 13	5 192 889, 57

Основные показатели по проекту межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1	Территория проекта межевания	кв.м.	696,5
2	Площадь образуемого земельного участка	кв.м.	500,1
3	Площадь земельного участка под строениями	кв.м.	107,7
4	Площадь земельного участка, свободной от застройки	кв.м.	392,4
5	Площадь земельного участка под охранными зонами линейных объектов	кв.м	86,6

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.

- Условные обозначения:
- устанавливаемая красная линия;
 - граница земельного участка;
 - обозначение образуемого земельного участка;
 - номер кадастрового квартала;
 - существующие здания и сооружения, расположенные на образуемом участке
 - линии отступа от красных линий
 - существующий земельный участок

- Объекты инженерной инфраструктуры:
- ВЛ-0,4кВ;
 - сеть канализации;
 - сеть водопровода;
 - сеть газопровода.

- Условные обозначения:
- охранный зона ВЛ-0,4кВ;
 - охранный зона водопровода;
 - охранный зона канализации;
 - охранный зона газопровода.

Основные характеристики участка:

Категория земель - земли населенного пункта

Территориальная зона - зона застройки индивидуальными жилыми домами - Ж-1

Разрешенное использование - код 2.1. - для индивидуального жилищного строительства

Кадастровый квартал - 90:22:010224

Площадь земельного участка - 500,1 кв.м.



МАСШТАБ 1:500

Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Дата	Данько Дмитрий Валерьевич		
1	инженер	Хайреглинова З.З.	2020	Проект межевания территории		
				расположенной в районе ул. Клубная, 8А		
				Чертеж межевания территории		
				Масштаб	Листов	Лист
				1:500	1	1
				2020 г.		