



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. Астраханской, участок 87 в городе
Симферополе Республики Крым

г. Симферополь

2020г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОЛВИС»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
расположенной в районе ул. Астраханской, участок 87 в городе Симферополе Республики Крым

Проектная документация

Директор

Исполнитель:



А.Х.Велиляев

З.Э.Хайрединава

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. Астраханской, участок 87 разработан на основании Постановления Администрации г. Симферополя от 01.09.2020г. №4952 «О разрешении подготовки проекта межевания территории, расположенной в районе ул.Астраханской, участок 87 в городе Симферополе Республике Крым», с целью перераспределения с землями муниципальной собственностью земельного участка 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;
- формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них;

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 90:22:010220:264 и земель, находящихся в муниципальной собственности, согласно статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Проектом межевания предусматривается формирование земельного участка, расположенного в г. Симферополе в районе ул. Астраханской, участок 87.

Согласна данных единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), на земельный участок с кадастровым номером 90:22:010220:264 зарегистрировано право частной собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН № 90:22:010220:264-90/090/2019-4 от 04.04.2019г.

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 сформирован с учетом сложившейся застройки путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010220:264 и земель, находящихся в муниципальной собственности г. Симферополь.

Формируемый земельный участок с западной и южной стороны граничит с земельными участками 90:22:010220:812 и 90:22:010220:1175, окружные границы которых уточнены в соответствии с законодательством Российской Федерации. С восточной и северной стороны – земли муниципальной собственности.

Проектируемый объект расположен на территории муниципального образования г. Симферополя в границах кадастрового квартала 90:22:010220 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. Согласно того что площадь земельного участка максимальная площадь застройки возможна не более 305кв.м., что является недостаточным для возведения всех объектов капитального строительства.
- 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., максимальный размер -800кв.м.. Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:22:010220:264 - 611кв.м., что свидетельствует о том, что предельный максимальный параметр земельного участка не использован, в связи с этим максимальная территория перераспределения возможна 189кв.м.(как и предусмотрено в данном проекте межевания);
- 3) 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., максимальный размер -800кв.м.. Сформировать земельный участок, отдельный от земельного участка с кадастровым номером 90:22:010220:264 является невозможным в связи с тем, что максимальная территория земель, находящихся в муниципальной собственности составляет 338кв.м., что не соответствует минимальным параметрам земельного участка;
- 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 на необслуживаемой территории.
- 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.
- 6) в целях сохранения общей линии регулирования застройки (линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в

градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений и сооружений с учетом режимов зон особого регулирования застройки), сохранения архитектурного стиля квартала.

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.

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 требуют корректировки на данной территории.

Каталог координат поворотных точек красных линий.

№	X	Y
1	4 971 054, 48	5 194 280, 67
2	4 970 999, 79	5 194 374, 52
3	4 970 975, 20	5 194 422, 84
4	4 970 958, 85	5 194 459, 39
5	4 970 922, 53	5 194 540, 49
6	4 970 858, 16	5 194 510, 18
7	4 970 974, 92	5 194 267, 90
8	4 970 985, 49	5 194 251, 20
1	4 971 054, 48	5 194 280, 67

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

№	X	Y
1	4 970 906, 94	5 194 499, 03
2	4 970 950, 33	5 194 518, 77
3	4 970 930, 63	5 194 562, 28
4	4 970 885, 92	5 194 541, 96
1	4 970 906, 94	5 194 499, 03

Каталог координат характерных точек границ образуемого земельного участка.

№	X	Y
1	4 970 930, 69	5 194 510, 76
2	4 970 917, 84	5 194 538, 28
3	4 970 912, 04	5 194 535, 53
4	4 970 893, 92	5 194 526, 97
5	4 970 907, 21	5 194 499, 43
6	4 970 925, 26	5 194 508, 14
1	4 970 930, 69	5 194 510, 76

Характеристика образуемого земельного участка.

Образуемый земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010108:ЗУ1	800	Способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 90:22:010220:264 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, код – 2.1

Основные показатели по проекту межевания

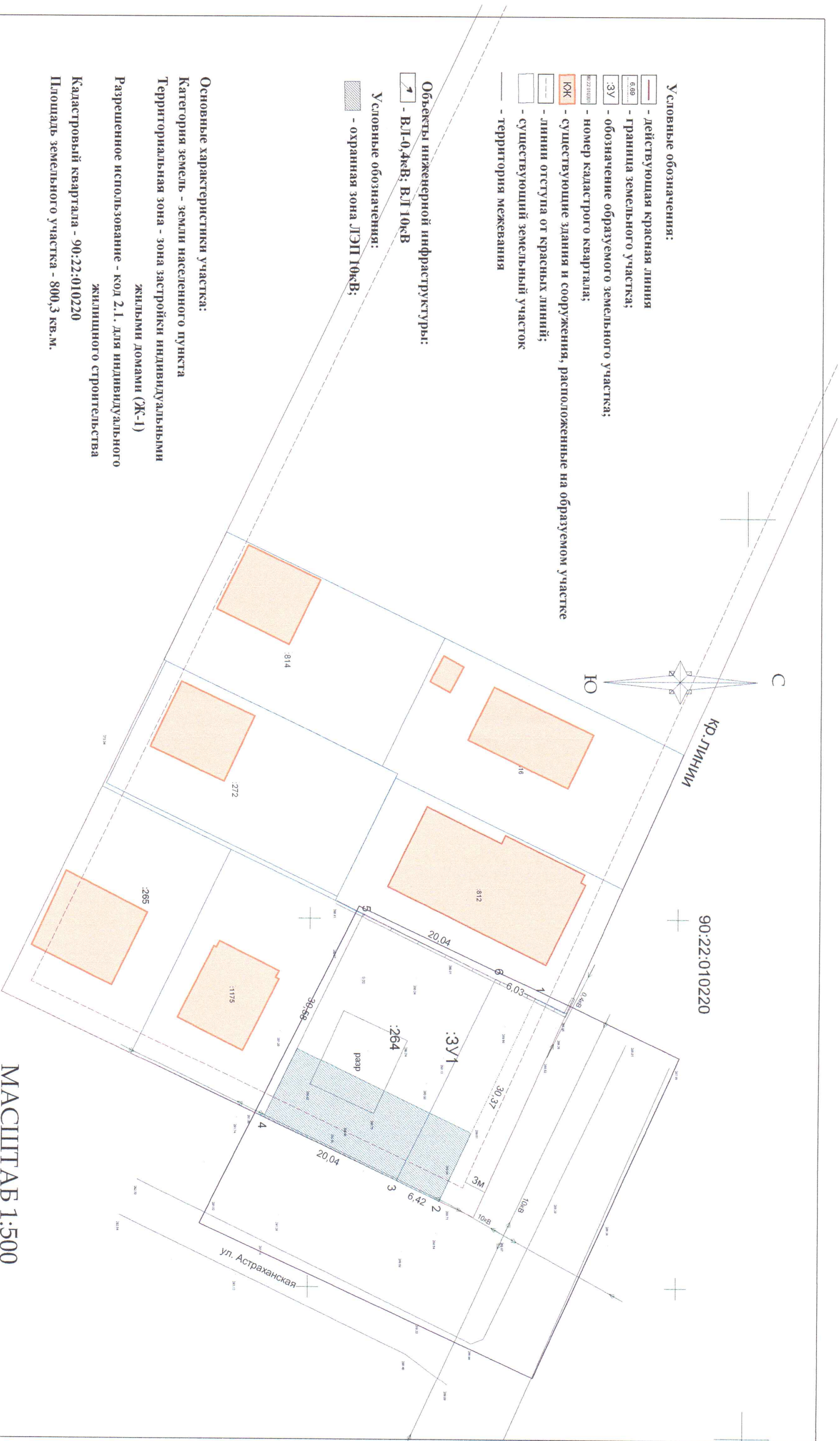
№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1	Территория проекта межевания	кв.м.	2258,1
2	Площадь образуемого земельного участка	кв.м.	800,3
3	Площадь земельного участка под строениями	кв.м.	0
4	Площадь земельного участка, свободной от застройки	кв.м.	800,3
5	Площадь земельного участка под охранными зонами линейных объектов	кв.м	270,2

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:
- действующая красная линия
 - граница земельного участка;
 - 3У - обозначение образуемого земельного участка;
 - номер кадастрового квартала;
 - существующие здания и сооружения, расположенные на образуемом участке
 - линии отступа от красных линий;
 - существующий земельный участок
 - территория межевания

- Объекты инженерной инфраструктуры:
- ВЛ-0,4кВ; ВЛ 10кВ
- Условные обозначения:
- охранная зона ЛЭП 10кВ;

- 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 - 90:22:010220
 - Площадь земельного участка - 800,3 кв.м.



Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Дата	Проект межевания территории земельного участка		
Кад. инженер	Хайреглинова З.Э.		2020г.	расположенного в районе ул. Астраханской, участок 87		
				Чертеж межевания территории		
				Масштаб	Листов	Лист
				1:500	1	1
				2020г.		