



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. Аметхан Султан, 84,86 в городе Симферополе
Республики Крым

г. Симферополь

2020г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОЛВИС»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
расположенной в районе ул. Аметхан Султан, 84,86 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.	Чертеж красных линий	
Исходные данные		

1. Утверждаемая часть

Общая часть.

Проект межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Аметхан Султан, 84,86 разработан на основании Постановления Администрации г. Симферополя от 22.10.2020г. №6082 «О разрешении подготовки проекта межевания территории, расположенной в районе ул.Аметхан Султан, 84,86 в городе Симферополе Республике Крым», с целью перераспределения с землями муниципальной собственностью земельного участка для строительства 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. Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением Симферопольского горсовета от 30.04.2021г. №361;
7. Кадастровый план территории квартала.

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 «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 образуемых земельных участков,
- условный номер образуемых земельных участков,
- красные линии,

- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Цель разработки проекта межевания:

- установление границы земельных участков для строительства жилого дома;
- формирование земельных участков, 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 земельных участков,
- установление вида разрешенного использования образуемых земельных участков.

При формировании проекта межевания, использовались исходные материалы:

- материалы топографической съемки М 1:500
- правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым
- проект генерального плана муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым

Формирование земельного участка.

Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка 90:22:010313:3253 и земель, находящихся в муниципальной собственности;

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

№	X	Y
1	4 965 099, 09	5 188 245, 57
2	4 965 134, 78	5 188 274, 25
3	4 965 109, 93	5 188 305, 18
4	4 965 073, 05	5 188 276, 80
1	4 965 099, 09	5 188 245, 57

Формирование земельного участка путем перераспределения.

Образования земельного участка путем перераспределения земельного участка 90:22:010313:3253 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, согласно статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Согласно данных ЕГРН, на земельный участок с кадастровым номером 90:22:010313:3253 зарегистрировано право частной собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН №90:22:010313:3253-91/052/2021-1 от 18.06.2021г.

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 90:22:010313:3253 и земель, находящихся в муниципальной собственности г. Симферополь.

Формируемый земельный участок с западной стороны граничит с земельными участками 90:22:010313:1524, окружные границы которых уточнены в соответствии с законодательством Российской Федерации; с южной стороны – с земельными участками 90:22:010313:1618, окружные границы которых также уточнены в соответствии с законодательством Российской Федерации; с восточной стороны - с земельными участками 90:22:010313:407, окружные границы которых уточнены в соответствии с законодательством Российской Федерации

Проектируемый объект расположен на территории муниципального образования г.Симферополя в границах кадастрового квартала 90:22:010313 на землях населенного пункта и согласно карты функциональных зон муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденной правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

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

- 1) согласно правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением Симферопольского горсовета от 30.04.2021г. №361, земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, где для образуемых земельных участков минимальный размер земельного участка не менее 500кв.м, максимальный размер земельного участка не более 3000 кв.м. Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:22:010313:3253 - 600кв.м. Согласно сложившейся застройки, общая площадь территории перераспределения составляет 185кв.м., что не позволяет сформировать самостоятельный земельный участок.
- 2) на земельном участке, находящего 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.
- 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. Согласно данных ЕГРН, между земельными участками с кадастровыми номерами 90:22:010313:3253 и 90:22:010313:407 существует чересполосица шириной 6,1м, а между 90:22:010313:3253 и 90:22:010313:1618 0,23м.

Исходя из вышеперечисленного, были сформированы границы образуемого земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010313:3253 и земель, находящихся муниципальной собственности.

Характеристика образуемого земельного участка.

Образуемый земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010108:3У1	785	Способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 90:22:010313:3253 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	4 965 122, 40	5 188 264, 75
2	4 965 118, 72	5 188 269, 61
3	4 965 114, 53	5 188 274, 80
4	4 965 106, 15	5 188 285, 17
5	4 965 082, 81	5 188 266, 31
6	4 965 086, 94	5 188 261, 21
7	4 965 091, 19	5 188 255, 94
8	4 965 091, 01	5 188 255, 78
9	4 965 094, 83	5 188 251, 07
10	4 965 099, 04	5 188 245, 87
11	4 965 099, 07	5 188 245, 89
1	4 965 122, 40	5 188 264, 75

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» на данной территории установлены и не требуют корректировки.

Каталог координат поворотных точек красных линий.

№	X	Y
1	4 965 147, 89	5 188 234, 16
2	4 965 021, 28	5 188 390, 69
3	4 965 010, 97	5 188 407, 58
4	4 964 994, 63	5 188 444, 18
5	4 964 998, 36	5 188 445, 38
6	4 964 992, 31	5 188 464, 91
7	4 964 962, 02	5 188 459, 14

8	4 964 931, 29	5 188 452, 51
9	4 964 936, 48	5 188 431, 64
10	4 964 943, 75	5 188 410, 90
11	4 964 952, 47	5 188 390, 29
12	4 964 962, 27	5 188 371, 24
13	4 964 975, 34	5 188 352, 42
14	4 964 988, 45	5 188 336, 00
15	4 965 063, 37	5 188 242, 25
16	4 965 100, 80	5 188 195, 99
1	4 965 147, 89	5 188 234, 16

Основные показатели по проекту межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1	Территория проекта межевания	кв.м.	1854
2	Площадь образуемого земельного участка	кв.м.	785
3	Площадь земельного участка под строениями	кв.м.	0
4	Площадь земельного участка, свободной от застройки	кв.м.	785
5	Площадь земельного участка под охранными зонами линейных объектов	кв.м	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.

Условные обозначения:

- действующая красная линия;
- граница земельного участка;
- :3У - обозначение образуемого земельного участка;
- 90:22:010301 - номер кадастрового квартала;
- фунд - существующие здания и сооружения, расположенные на образуемом участке
- линии отступа от красных линий
- существующий земельный участок
- территория межевания
- территория перераспределения

Объекты инженерной инфраструктуры:

- В - сеть водопровода;
- Г - сеть газопровода

Основные характеристики участка:

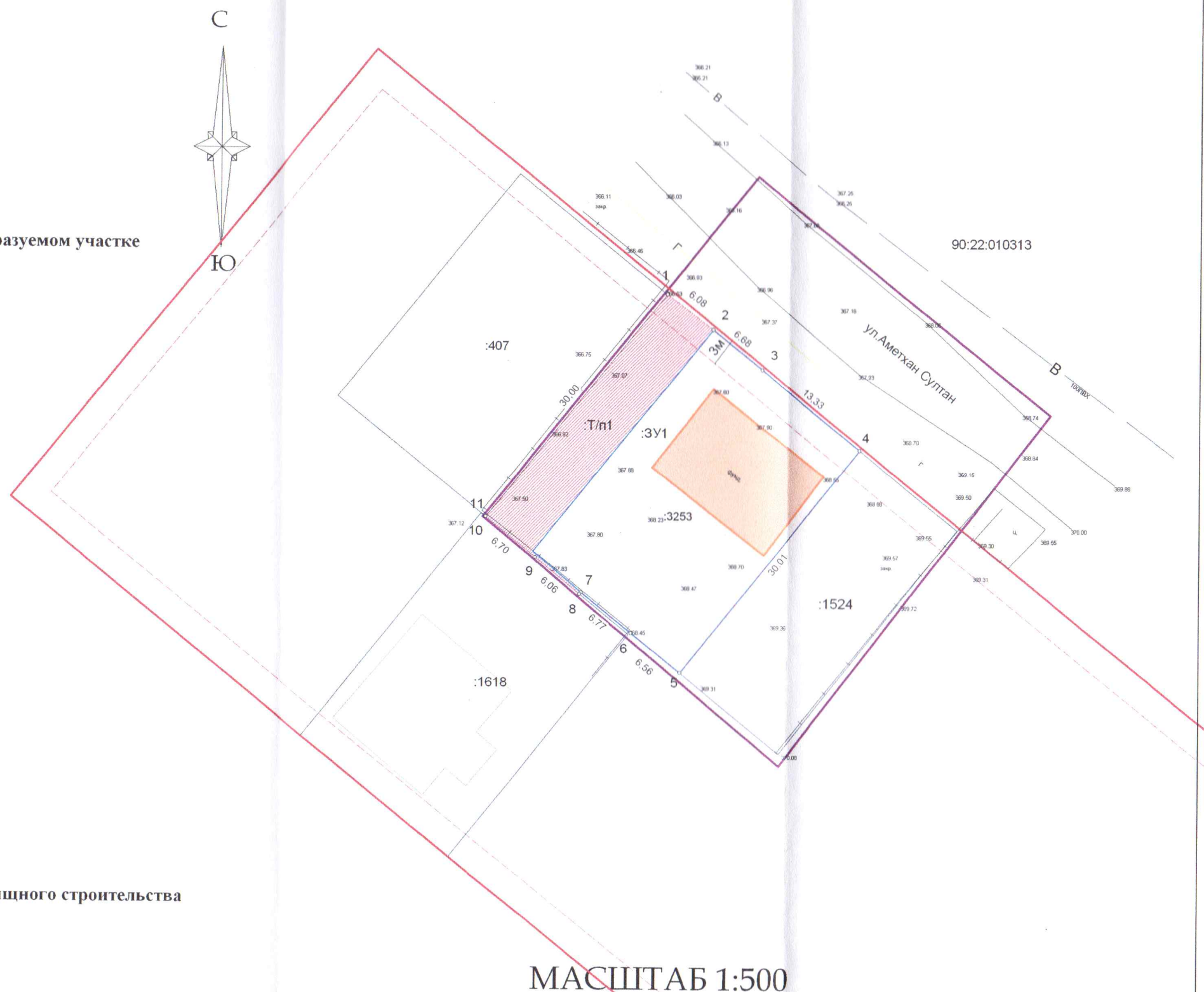
Категория земель - земли населенного пункта

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

Разрешенное использование - код 2.1. - для индивидуального жилищного строительства

Кадастровый квартала - 90:22:010313

Площадь земельного участка - 785 кв.м.



МАСШТАБ 1:500

Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Дата	Проект межевания территории		
1. Кад. инженер	Хапретдинова З.Э.		2020	расположенной в районе ул. Аметхан Султан, 84,86		
				Чертёж межевания территории		
				Масштаб	Листов	Лист
				1:500	1	1
				2020 г.		