



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. Бориса Хохлова, ГП-2 в городе Симферополе
Республики Крым

г. Симферополь

2021г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОЛВИС»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
расположенной в районе ул. Бориса Хохлова, ГП-2 в городе Симферополе Республики Крым

Проектная документация

Директор

А.Х.Велиляев

Исполнитель:

З.Э.Хайрединова



г. Симферополь

2021

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	
4.	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. Бориса Хохлова, ГП-2 разработан на основании Постановления Администрации г.Симферополя от 09.03.2021г. №1082 «О разрешении подготовки проекта межевания территории, расположенной в районе ул. Бориса Хохлова, ГП-2 в городе Симферополе Республике Крым», а также на основании технического задания на разработку документации по планировке территории от 07.04.2021г. 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. 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 чертёж 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;

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
- правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым
- проект генерального плана муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым

Формирование земельного участка.

Образования земельного участка путем перераспределения земельного участка 90:22:010220:6224 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. Бориса Хохлова, ГП-2.

Согласно данных ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 90:22:010220:6224 зарегистрировано право частной собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН №90:22:010220:6224-90/090/2020-5 от 27.01.2020г.

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 стороны граничит с земельным участком 90:22:010225:231, окружные границы которых уточнены в соответствии с законодательством Российской Федерации, с южной стороны граничит с земельным участком 90:22:010226:110, окружные границы которых уточнены в соответствии с законодательством Российской Федерации, с восточной, южной и западной стороны – земли муниципальной собственности.

Проектируемый объект расположен на территории муниципального образования г.Симферополя в границах кадастрового квартала 90:22:010225 на землях населенного пункта и согласно карты функциональных зон муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденной правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

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

№	X	Y
1	4 968 682, 38	5 191 861, 27
2	4 968 668, 58	5 191 926, 40
3	4 968 630, 34	5 191 918, 30
4	4 968 644, 70	5 191 850, 54
1	4 968 682, 38	5 191 861, 27

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

- 1) согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденных решением Симферопольского горсовета от 30.04.2021г. №361, земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами, где коэффициент плотности застройки капитальными строениями должен быть не более 0,8. Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:22:010225:6224 - 600кв.м., площадь застройки построенного 3-этажного жилого дома составляет 232кв.м., что свидетельствует о том, что коэффициент плотности застройки не соответствует нормам. Площадь формируемого земельного участка составляет 1053кв.м., учитывая площадь застройки 3-этажного жилого дома, коэффициент плотности застройки составляет 0,66, что соответствует нормам и позволяет построить на данном участке также вспомогательные здания для обслуживания жилого дома.
- 2) согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденных решением Симферопольского горсовета от 30.04.2021г. №361, земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами, где для образуемых земельных участков минимальный размер земельного участка не менее 500кв.м, максимальный размер земельного участка не более 3000кв.м. Площадь формируемого земельного участка составляет 1053кв.м. что соответствует нормам правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь;
- 3) согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденных решением Симферопольского горсовета от 30.04.2021г. №361, земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами, где минимальные отступы от границ земельных участков: - не менее 3 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков; - не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, не менее 3 м со стороны, выходящей на проезд. Согласно фактического расположения нависающей юго-восточной части жилого дома (балкона), отступ от границы земельного участка со стороны, выходящей на улицу составляет 3,7м. Для соблюдения норм правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденных решением Симферопольского горсовета от 30.04.2021г. №361, необходимо границу земельного участка сместить на 1,2м в сторону дороги;

- 4) территория, находящаяся в государственной или муниципальной собственности, подлежащая перераспределению, расположена на склоне и не пригодна для использования без предварительного проведения комплекса мероприятий по выравниванию данной территории.
- 5) 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.
- 6) 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

Каталог координат поворотных точек земельного участка.

№	X	Y
1	4 968 652, 76	5 191 868, 97
2	4 968 673, 97	5 191 875, 57
3	4 968 673, 79	5 191 876, 76
4	4 968 669, 04	5 191 903, 62
5	4 968 665, 83	5 191 921, 78
6	4 968 644, 74	5 191 917, 42
7	4 968 648, 43	5 191 894, 28
8	4 968 651, 99	5 191 871, 88
1	4 968 652, 76	5 191 868, 97

Зона регулируемой застройки указана согласно ВПЗЗ г. Симферополя.

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

На данной территории 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», требуют корректировки.

Каталог координат поворотных точек устанавливаемых красных линий.

№	X	Y
1	4 968 582, 70	5 191 846, 67
2	4 968 610, 49	5 191 855, 05
3	4 968 646, 02	5 191 866, 87
4	4 968 673, 98	5 191 875, 56
5	4 968 716, 76	5 191 886, 27
6	4 968 739, 11	5 191 891, 41

7	4 968 812, 07	5 191 910, 52
8	4 968 841, 95	5 191 917, 74
9	4 968 838, 58	5 191 948, 52
10	4 968 807, 20	5 191 943, 34
11	4 968 730, 65	5 191 934, 60
12	4 968 709, 02	5 191 930, 73
13	4 968 635, 34	5 191 915, 47
14	4 968 633, 39	5 191 908, 95
15	4 968 587, 74	5 191 922, 49
16	4 968 571, 80	5 191 882, 52
1	4 968 582, 70	5 191 846, 67

Характеристика образуемого земельного участка.

Образуемый земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010225:ЗУ1	1053	Способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 90:22:010220:6224 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.	2655
2	Площадь образуемого земельного участка	кв.м.	1053
3	Площадь земельного участка под строениями	кв.м.	232
4	Площадь земельного участка, свободной от застройки	кв.м.	821
5	Площадь земельного участка под охранными зонами линейных объектов	кв.м	35

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;
-  - действующая красная линия, подлежащая отмене
-  - 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
-  - территория межевания

Объекты инженерной инфраструктуры:

-  - ВЛ- 04кВ;
-  - сеть газопровода;
-  - сеть водопровода;

Условные обозначения:

-  - охранный зона газопровода;

Основные характеристики участка:

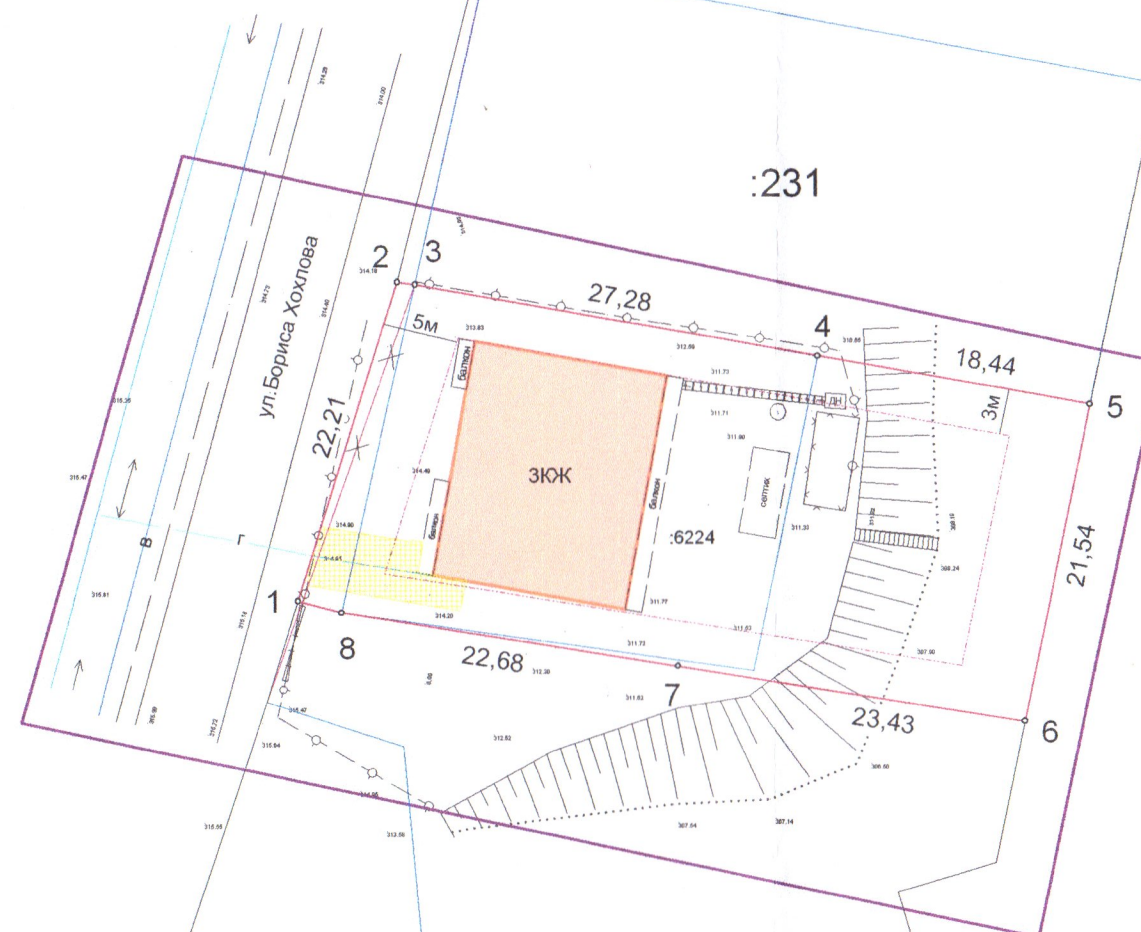
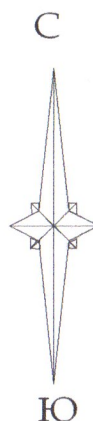
Категория земель - земли населенного пункта

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

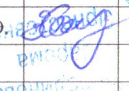
Разрешенное использование - код 2.1. - для индивидуального жилищного строительства

Кадастровый квартала - 90:22:010225

Площадь земельного участка - 1053кв.м.



МАСШТАБ 1:500

Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Дата	Паршин Алексей Александрович		
1Кад. инженер	Хафрединова З.Э.		2021	Проект межевания территории расположенной в районе ул. Бориса Хохлова, ГП-2		
				Чертеж межевания территории	Масштаб	Листов
					1:500	1
						Лист
						1
					2021г.	