



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,

ограниченной ул. Луговой, ул. Симеизской (в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010216:415) в городе Симферополе Республики Крым

г. Симферополь

2022г

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОЛВИС»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,

ограниченной ул. Луговая, ул. Симеизская (в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010216:415) в городе Симферополе Республики Крым

Проектная документация

Директор

А.Х.Велиляев

Исполнитель:

З.Э.Хайрединова



г. Симферополь

2022

СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование листа	
Утверждаемая часть		
1.	Общая часть	
2.	Установление красных линий	
3.	Основные показатели по проекту межевания	
4.	Чертеж межевания территории	
Материалы по обоснованию		
1.	Текстовая часть	
2.	Схема расположения элемента планировочной структуры на карте территориальных 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, ул. Луговая, 6-д разработан на основании договора на изготовление проекта межевания, топографической съемки масштаба 1:500 и п.4 Постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022г. №575 с целью корректировки красных линий 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 территорий г.Симферополя, утвержденные решением Симферопольского горсовета от 09.12.2021г. №469;
7. Кадастровый план территории квартала.
8. РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселений Российской Федерации.

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются 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 территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры (квартала).

Проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- границы существующего земельного участка,
- кадастровый номер существующего земельного участка,
- устанавливаемые красные линии,
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Цель разработки проекта межевания:

- установление красных линий квартала;
- определение линий отступа от красных линий;

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- установление красных линий квартала,

При формировании проекта межевания, использовались исходные материалы:

- материалы топографической съемки М 1:500
- правила землепользования и застройки территорий г. Симферополя

Установление красных линий.

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, расположена на территории муниципального образования г.Симферополя в границах кадастрового квартала 90:22:010216 на землях населенного пункта и согласно карты территориальных зон муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, расположена в коммунально-складской зоне (П-2).

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

№	X	Y
1	4 972 912, 70	5 192 509, 69
2	4 972 960, 42	5 192 539, 59
3	4 972 910, 45	5 192 619, 34
4	4 972 862, 73	5 192 589, 44
1	4 972 912, 70	5 192 509, 69

При проектировании и установлении красных линий руководствуются Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами Российской Федерации в области градостроительства, иным законодательством Российской Федерации, принимаемыми в соответствии с иными законами и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях. В пределах квартала, в котором устанавливаются красные линии, расположен земельный участок с кадастровым номером 90:22:010216:415, границы которого уточнены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010216:415 расположен по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Луговая, 6-д. На земельный участок зарегистрировано право аренды на основании договора аренды земельного участка от 08.02.2019г. №13-2019, о чем свидетельствует запись в ЕГРН 90:22:010216:415-90/090/2019-7 от 05.03.2019г. Площадь земельного участка составляет 2893кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – склады.

На земельном участке с кадастровым номером 90:22:010216:415 расположены:

- 1) Склад с кадастровым номером 90:22:010216:556, площадью 1747,7 кв.м
- 2) Склад с кадастровым номером 90:22:010216:557, площадью 358,3 кв.м
- 3) Склад с кадастровым номером 90:22:010216:555, площадью 63,8 кв.м

Характеристика земельного участка.

Земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010216:415	2893	Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: склады

При проведении анализа сведений, полученных из Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границах смежных земельных участков, было установлено что земельный участок с северо-восточной стороны граничит с земельным участком с кадастровым номером 90:22:010216:288, с юго-западной стороны – с земельным участком с кадастровым номером 90:22:010216:2377, со всех остальных сторон- с землями общего пользования.

Каталог координат поворотных точек земельного участка.

№	X	Y
1	4 972 913, 39	5 192 522, 21
2	4 972 921, 97	5 192 528, 13
3	4 972 926, 70	5 192 531, 42
4	4 972 937, 21	5 192 538, 82
5	4 972 946, 68	5 192 545, 12
6	4 972 947, 50	5 192 545, 66
7	4 972 934, 90	5 192 564, 78
8	4 972 928, 77	5 192 574, 49
9	4 972 915, 23	5 192 595, 75
10	4 972 909, 74	5 192 604, 15
11	4 972 875, 07	5 192 581, 95
12	4 972 875, 59	5 192 581, 10
13	4 972 890, 29	5 192 558, 12
14	4 972 911, 10	5 192 525, 98
1	4 972 913, 39	5 192 522, 21

Согласно п. 3.5 РДС 30-201-98 «Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», осуществление проектирования зданий и сооружений и строительство на территориях поселений, не имеющих утвержденных в установленном порядке красных линий, не допускается.

Согласно п6.18 СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, максимальная ширина улиц и дорог местного значения в научно- производственных, промышленных и коммунально-складских районов составляет 15,5м (учитывая 4-полосную дорогу с шириной полосы 3,5м и тротуаром 1,5м)

Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010216:415 расположен в пределах квартала, где красные линии установлены некорректно и пересекают здания. Устанавливаемые красные линии соответствуют требованиям п. 3.5 РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Каталог координат поворотных точек устанавливаемых красных линий.

№	X	Y
1	4 972 832, 89	5 192 458, 53
2	4 972 889, 22	5 192 436, 57
3	4 973 018, 79	5 192 515, 11
4	4 973 020, 43	5 192 526, 41
5	4 973 031, 85	5 192 536, 22
6	4 972 967, 09	5 192 641, 13
7	4 972 791, 57	5 192 529, 69
1	4 972 832, 89	5 192 458, 53

Корректировка красных линий в данном квартале производится только в восточной части, где непосредственно расположен земельный участок с кадастровым номером 90:22:010216:415 в связи с тем, что согласны карты функциональных зон Генерального плана муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым. В западной части данного квартала, согласно карты функциональных зон, предусмотрены земли общего пользования, которые пересекают границы земельных участков с кадастровыми номерами 90:22:010216:288, 90:22:010216:8697. В связи с чем необходимо внести изменение в карту функциональных зон Генерального плана муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым.

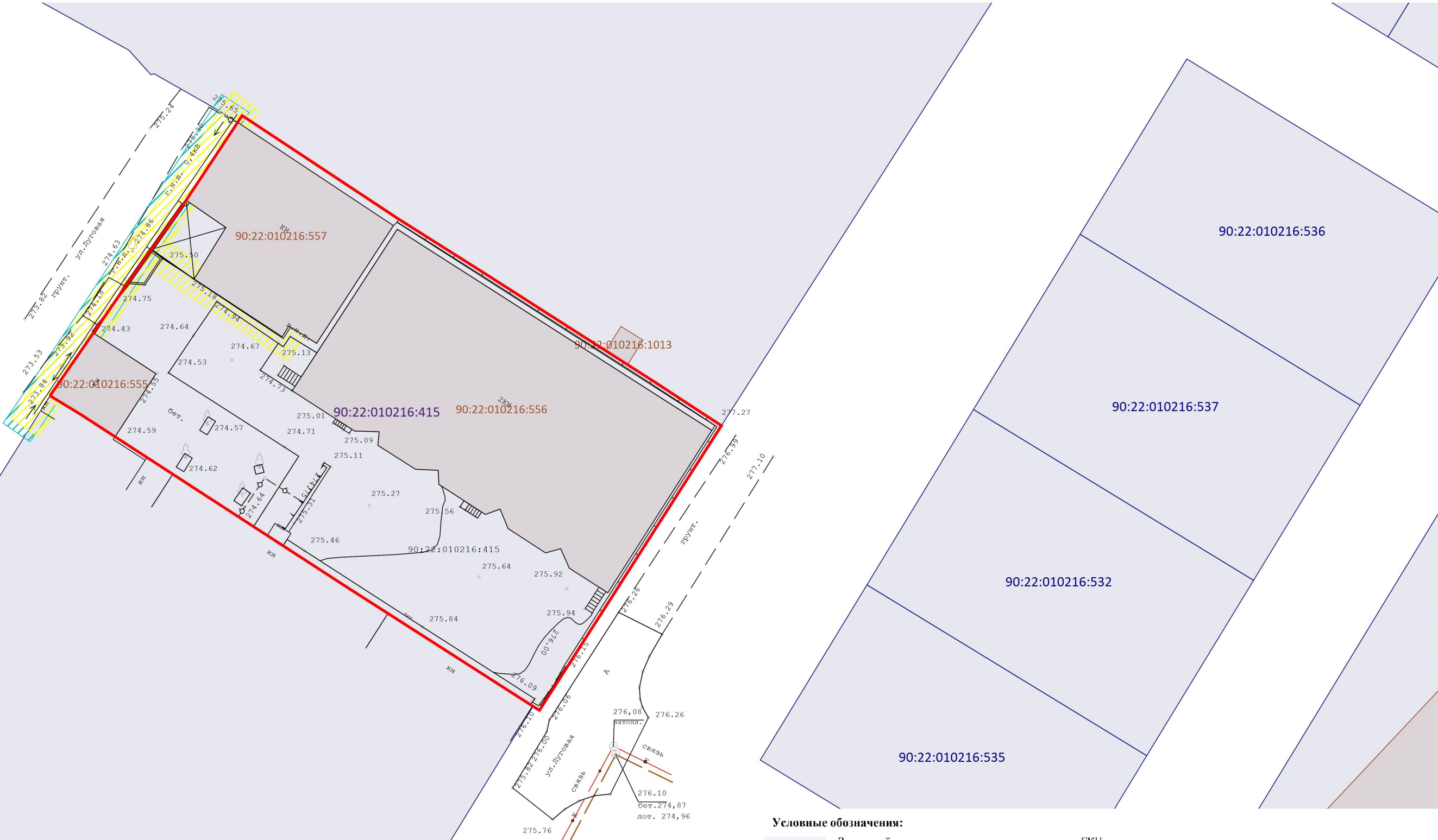
Так же считаю необходимо внести изменений в соседний квартал, где расположены следующие земельные участки: 90:22:010216:532, 90:22:010216:535, 90:22:010216:536, 90:22:010216:537 в связи с их некорректностью.

Основные показатели по проекту межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1	Территория проекта межевания	кв.м.	5300
2	Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:22:010306:3492	кв.м.	2893
3	Площадь земельного участка под строениями	кв.м.	1526
4	Площадь земельного участка, свободной от застройки	кв.м.	1367

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.

Чертеж зон с особыми условиями использования ограниченной ул.Луговой, ул. Симеизской (в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010216:415) в городе Симферополе Республики Крым



Масштаб 1:500

- Условные обозначения:
- :6830 - Земельный участок, сведения о котором имеются в ГКН, достаточных для определения его местоположения
 - :6497 - Объекты капитального строительства, сведения о котором имеются в ГКН, достаточных для определения его местоположения
 - Границы земельного участка с кадастровым номером 90:22:010216:415
 - Охранная зона газопровода низкого давления
 - Охранная зона ЛЭП 0,4кВ