



Общество с ограниченной ответственностью

«SolveeS»

фактический адрес: 295000, Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Бекира Османова, 17.

Тел.: +7 (978) 162 05 04, сайт: solvees.ru, e-mail: solvees@mail.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

территории,

ограниченной ул. Нестерова, ул. Дарвина (в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010307:4228) в городе Симферополе Республики Крым

г. Симферополь

2023

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОЛВИС»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной ул. Нестерова, ул. Дарвина (в отношении земельного участка с кадастровым
номером 90:22:010307:4228) в городе Симферополе Республики Крым

Проектная документация

Директор

Исполнитель:



А.Х.Велиляев

З.Э.Хайрединова

г. Симферополь

2023

СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование листа	Номер страницы
1	Титульный лист	
2	Содержание	
Общая часть проекта межевания территории		
3.	Общие положения	
3.1	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	
3.2	Установление красной линии	
3.3	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования или имуществу общего пользования	
3.4	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	
3.5	Графическая часть	
Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
4	Общие положения	
4.1	Расчет нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах	
4.2	Основные технико-экономические показатели проекта межевания	
5	Схема расположения элемента планировочной структуры на карте функциональных зон городского округа Симферополя	
6.	Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартала)	
7.	Графическая часть	

ОБЩАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект межевания территории, расположенной в районе ул. Нестерова в г. Симферополе Республике Крым разработан на основании договора на изготовление проекта межевания, топографической съемки масштаба 1:500 и пункта 4 Постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 с целью перераспределения с землями муниципальной собственностью 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 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (с изменениями и дополнениями);
5. Свод правил СП 42.13330.2016 «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 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361;
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.
9. Сводный план красных линий муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым, утвержденного постановлением Симферопольского городского совета от 14.11.2019 № 6071.

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 от 06.10.2003 №131-ФЗ «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 образуемого земельного участка;
- условный номер образуемого земельного участка;
- устанавливаемые красные линии;
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Цели и задачи разработки проекта межевания территории:

- образование земельного участка;
- установление красных линий квартала;
- определение линий отступа от красных линий.

При формировании проекта межевания, использовались исходные материалы:

- материалы топографической съемки М 1:500;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361;
- Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением 50-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 25.08.2016 № 888.

Проект межевания территории разработан на территорию, площадью 0,2 га. Проектируемая территория расположена в районе улицы Нестерова, ул.Дарвина в границах муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым.

Перечень координат характерных точек территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания:

№	X	Y
1	4 968 716, 29	5 191 506, 93
2	4 968 719, 10	5 191 540, 66
3	4 968 661, 92	5 191 545, 43
4	4 968 659, 11	5 191 511, 70
1	4 968 716, 29	5 191 506, 93

3.1 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ. (п.6.4.1. ПОРЯДКА, Ч.6 СТ. 43 ГрК РФ)

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, расположена на территории муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым в границах кадастрового квартала 90:22:010307 на землях населенного пункта и согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361, расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

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.

Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010307:4228 расположен по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Нестерова. На земельный участок зарегистрировано право собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН от 16.01.2023 №90:22:010307:4228-91/052/2023-3. Площадь земельного участка составляет 373 кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства.

Согласно сведений ЕГРН, в пределах земельного участка расположен:

- жилой дом с кадастровым номером 90:22:010307:4076, общей площадью 112,9 кв.м. На жилой дом зарегистрировано право собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН от 16.03.2023 №90:22:010307:4076-91/052/2023-3.

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

1) согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами, с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, где минимальный и максимальный размеры земельных участков – от 500кв.м. до 3000кв.м. Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:22:010307:4228 составляет 373кв.м. Проектируемая площадь образуемого земельного участка составляет 550кв.м., что не противоречит ПЗЗ.

2) 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.

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.

4) согласно п.4 ст.39.27 Земельного Кодекса Российской Федерации, границы земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, приводятся в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Участок для обслуживания здания сформирован с учетом сложившейся застройки из земель, находящихся в муниципальной собственности г. Симферополь.

Формируемый земельный участок с юго-восточной стороны граничит с земельным участком 90:22:010307:4229, окружные границы которого уточнены в соответствии с законодательством Российской Федерации. Формируемый земельный участок с юго-западной стороны граничит с земельным участком 90:22:010307:176, окружные границы которого уточнены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка.

№	X	Y
1	4 968 701, 39	5 191 514, 33
2	4 968 702, 61	5 191 536, 46
3	4 968 694, 88	5 191 536, 60
4	4 968 677, 59	5 191 536, 95
5	4 968 676, 67	5 191 514, 89
6	4 968 692, 51	5 191 514, 56
7	4 968 693, 20	5 191 514, 54
1	4 968 701, 39	5 191 514, 33

Характеристика образуемого земельного участка.

Образуемый земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010307:3У1	550	Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства Способ образования: путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010307:4228 с землями муниципальной собственности

3.2 УСТАНОВЛЕНИЕ КРАСНОЙ ЛИНИИ.

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.

Согласно пункту 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.

Образуемый земельный участок расположен в пределах квартала, где красные линии установлены корректно. Установленные красные линии соответствуют требованиям пункта 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 красных линий.

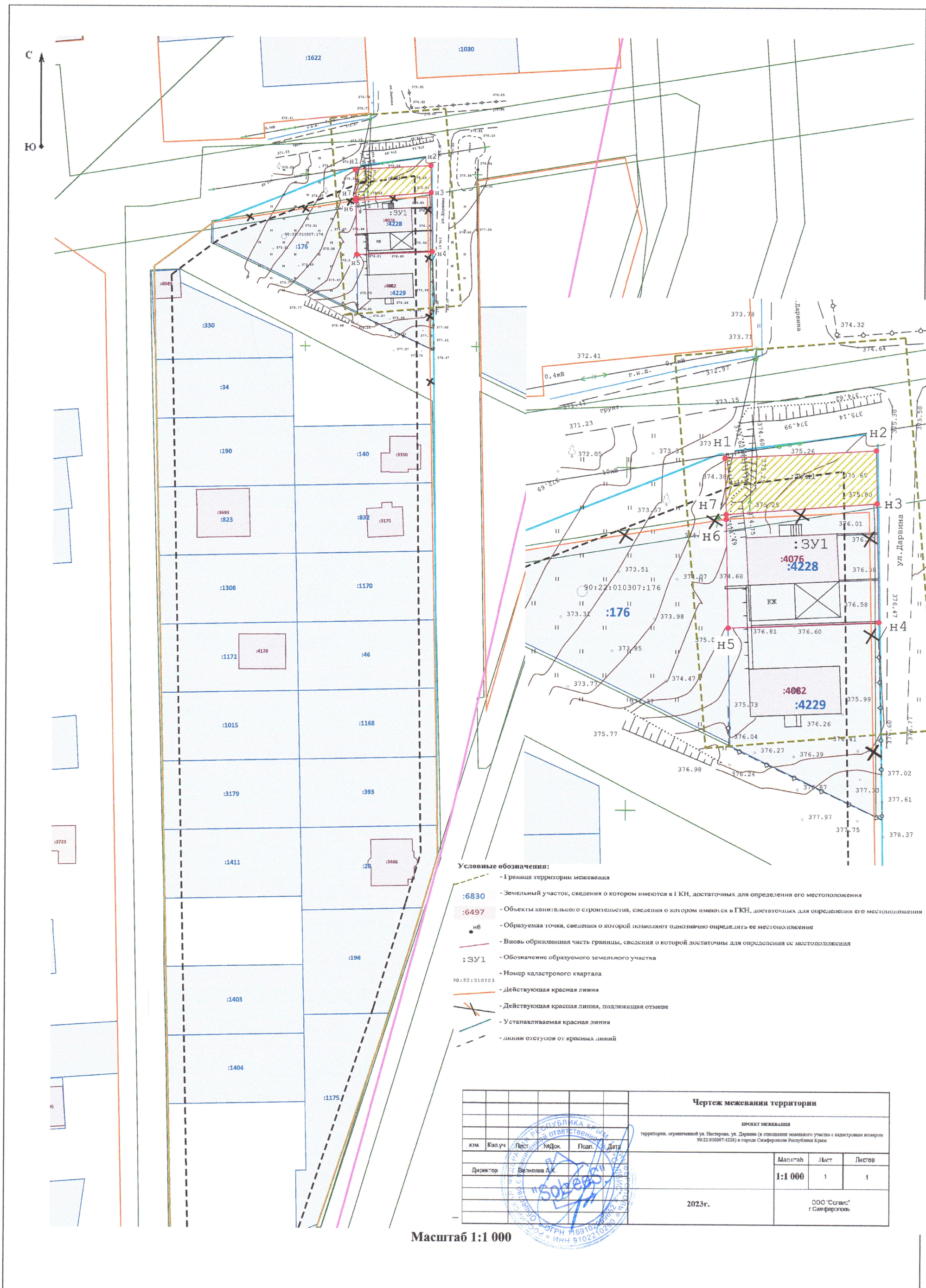
№	X	Y
1	4 968 672, 98	5 191 455, 71
2	4 968 685, 82	5 191 472, 85
3	4 968 702, 33	5 191 514, 34
4	4 968 705, 24	5 191 536, 60
5	4 968 648, 83	5 191 537, 55
6	4 968 510, 33	5 191 539, 28
7	4 968 501, 51	5 191 539, 45
8	4 968 486, 27	5 191 534, 91
9	4 968 455, 46	5 191 525, 55
10	4 968 296, 54	5 191 472, 29
11	4 968 295, 76	5 191 463, 83
1	4 968 672, 98	5 191 455, 71

3.3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (п.6.4.2. ПОРЯДКА, Ч.6 СТ. 43 ГрК РФ)

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или к имуществу общего пользования настоящим проектом межевания территории **не предусмотрено**.

3.4. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД (п.6.4.3. ПОРЯДКА, Ч.6 СТ. 43 ГрК РФ)

Образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд настоящим проектом межевания территории **не предусмотрено**.



- Условные обозначения:
- Граница территории межевания
 - Земельный участок, сведения о котором имеются в ГИ, достаточных для определения его местоположения
 - Объекты капитального строительства, сведения о котором имеются в ГИ, достаточных для определения его местоположения
 - Образованная точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
 - вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
 - Обозначение образуемого земельного участка
 - Номер кадастрового квартала
 - Действующая красная линия
 - Действующая красная линия, подлежащая отмене
 - Устанавливаемая красная линия
 - линии отступов от красных линий

Чертёж межевания территории					
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ					
территории, ограниченной ул. Нестерова, ул. Дарвина (в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010307:4228) в городе Симферополе Республики Крым					
Изм.	Колуч	Лист	Недоск	Подп.	Дата
Директор	Валиев А.А.				
Масштаб				Лист	Листов
1:1 000				1	1
2023г.				ООО "Симтек" г. Симферополь	

Масштаб 1:1 000