



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

Документация по планировке территории

(проект межевания территории),

расположенной по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Нижняя,
земельный участок 41

(в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010107:11602)

г. Симферополь

2024

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

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект межевания территории, расположенной в районе ул. Нижней, ул.Элеваторной в г. Симферополе Республики Крым разработан на основании договора на изготовление проекта межевания, топографической съемки масштаба 1:500 и Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым «О подготовке документации по планировке территории(проект межевания территории), расположенной по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Нижняя, земельный участок 41 (в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010107:11602)» с целью корректировки красных линий, установления линий отступа и образования земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010107:11602 с землями муниципальной собственности, 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 учитывалась 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. Постановление Администрации города Симферополя от 14.11.2019 №6071 «О ведении в действие сводного плана красных линий муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»

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 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.

Цель разработки проекта межевания:

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

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- установление красных линий квартала.
- образование 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, 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 0,1га. Проектируемая территория расположена в районе ул. Нижней, ул. Элеваторной в городе Симферополе Республики Крым.

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

№	X	Y
1	4 970 488, 19	5 188 101, 23
2	4 970 508, 26	5 188 121, 98
3	4 970 484, 09	5 188 148, 35
4	4 970 465, 70	5 188 123, 25
1	4 970 488, 19	5 188 101, 23

СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, ПОСТАНОВЛЕННЫХ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Характеристика объектов	Адрес объекта
90:22:010107:11602	508	Для индивидуального жилищного строительства (код – 2.1)	Республика Крым, городской округ Симферополь, город Симферополь, ул.Нижняя, земельный участок 41

Этапы проекта межевания:

Образование земельного участка будет осуществляться в 2 этапа:

1. Внесение изменений в карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденную решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361
2. Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010107:11602 с землями муниципальной собственности.

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, расположена на территории муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым в границах кадастрового квартала 90:22:010107 на землях населенного пункта. 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, территория межевания расположена в 2 зонах: зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) и зоне территорий общего пользования в границах коридоров красных линий (объектов автомобильного транспорта) (ИТ-2)

Проект межевания территории предполагает изменение показателей данной территории в соответствии с целями проекта и предлагается как обоснование для внесения изменений в карту Градостроительного зонирования 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.

Основанием для внесения предложений об изменении показателей территорий является ст. 7 Федерального закона "О внесении изменений в Бюджетный Кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 09.04.2009 N 58-ФЗ

Таким образом проект межевания разработан для территории, в отношении которой предполагается изменение границ территориальных зон – зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) и зоне территорий общего пользования в границах коридоров красных линий (объектов автомобильного транспорта) (ИТ-2) в соответствии с фактическим порядком пользования.

Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 90:22:010107:11602 и земель, находящихся в муниципальной собственности.

Согласно статьи 39.28 Земельного Кодекса Российской Федерации Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в следующих случаях:

- 1) перераспределение таких земель и (или) земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории;

- 2) перераспределение таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных

участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

3) перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

4) земельные участки образуются для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных статьей 49 Земельного Кодекса, в том числе в целях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

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. В границах проектирования иных земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, нет.

Проектом межевания предусматривается образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010107:11602 с землями муниципальной собственности, свободного от застройки, расположенных в районе ул. Нижняя, ул. Элеваторная в г.Симферополь.

Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010107:11602 расположен по адресу: Республика Крым, городской округ Симферополь, город Симферополь, ул.Нижняя, земельный участок 41.

На земельный участок зарегистрировано право общей долевой собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН от 10.09.2020 № 90:22:010107:11602-90/090/2020-1 и 90:22:010107:11602-90/090/2020, от 24.09.2021г. 90:22:010107:11602-91/008/2021-6 и 90:22:010107:11602-91/008/2021-5. Площадь земельного участка составляет 508 кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства.

В пределах земельного участка расположены 5 объектов капитального строительства:

- 90:22:010107:6177
- 90:22:010107:6379
- 90:22:010107:11088
- 90:22:010107:6378
- 90:22:010107:6389

Образуемый земельный участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 90:22:010107:11601, окружные границы которого уточнены в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также с землями муниципальной собственности.

Каталог координат поворотных точек земельного участка.

№	X	Y
1	4 970 499, 95	5 188 118, 15
2	4 970 494, 19	5 188 126, 40
3	4 970 494, 38	5 188 127, 04
4	4 970 486, 86	5 188 138, 49
5	4 970 483, 72	5 188 138, 05
6	4 970 470, 59	5 188 121, 16
7	4 970 472, 08	5 188 119, 88
8	4 970 479, 45	5 188 112, 39
9	4 970 479, 30	5 188 112, 24
10	4 970 480, 56	5 188 110, 96
11	4 970 480, 32	5 188 110, 73
12	4 970 482, 42	5 188 108, 59
13	4 970 481, 73	5 188 107, 92
14	4 970 484, 87	5 188 104, 69
1	4 970 499, 95	5 188 118, 15

Характеристики образуемого земельного участка

Земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:01007:3У1	512	Категория земель: Земли населенных пунктов;

		Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (код – 2.1), Способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 90:22:010107:11602 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	4 970 470, 61	5 188 067, 22
2	4 970 501, 34	5 188 091, 69
3	4 970 507, 24	5 188 105, 81
4	4 970 499, 95	5 188 118, 15
5	4 970 494, 21	5 188 126, 41
6	4 970 494, 39	5 188 127, 04

7	4 970 486, 86	5 188 138, 51
8	4 970 483, 71	5 188 138, 06
9	4 970 466, 53	5 188 117, 61
10	4 970 465, 63	5 188 117, 52
11	4 970 465, 11	5 188 117, 19
12	4 970 462, 84	5 188 114, 91
13	4 970 464, 76	5 188 113, 00
14	4 970 463, 80	5 188 110, 79
15	4 970 458, 08	5 188 104, 58
16	4 970 458, 52	5 188 104, 08
17	4 970 447, 11	5 188 091, 21
18	4 970 460, 18	5 188 077, 34
1	4 970 470, 61	5 188 067, 22

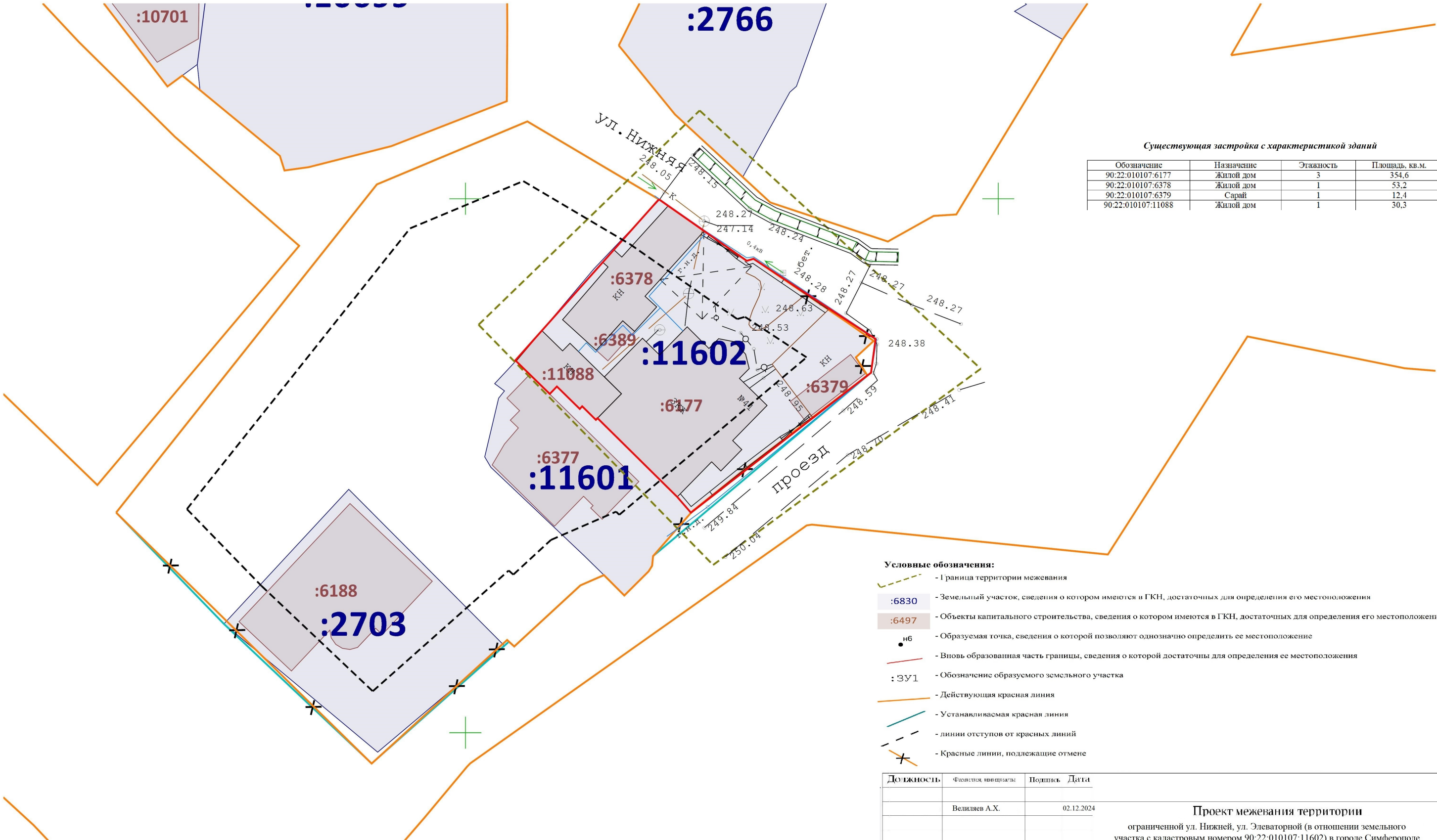
3.3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (п.6.4.2. ПОРЯДКА, Ч.6 СТ. 43 ГрК РФ)

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**.

Чертеж межевания территории



Существующая застройка с характеристикой зданий

Обозначение	Назначение	Этажность	Площадь, кв.м.
90:22:010107:6177	Жилой дом	3	354,6
90:22:010107:6378	Жилой дом	1	53,2
90:22:010107:6379	Сарай	1	12,4
90:22:010107:11088	Жилой дом	1	30,3

- Условные обозначения:
- Граница территории межевания
 - :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
 - н6 - Образующая точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
 - вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
 - :3У1 - Обозначение образуемого земельного участка
 - Действующая красная линия
 - Устанавливаемая красная линия
 - линии отступов от красных линий
 - Красные линии, подлежащие отмене

Масштаб 1:350

Должность	Фамилия, инициалы	Подпись	Дата			
	Велиляев А.Х.		02.12.2024			
				Проект межевания территории		
				ограниченной ул. Нижней, ул. Элеваторной (в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010107:11602) в городе Симферополе		
				Масштаб	Листов	Лист
				1:350	1	1
				2024г		