



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](http://solvees.ru), e-mail: [solvees@mail.ru](mailto:solvees@mail.ru)

---

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,

расположенного по адресу:

Республика Крым, г. Симферополь, в районе улицы  
Крылова, участок 168

г. Симферополь

2019г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОЛВИС»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,  
расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе улицы Крылова, участок 168

Проектная документация

Директор

А.Х.Велиляев

Исполнитель:

З.Э.Хайрединова



г. Симферополь

2019

# СОДЕРЖАНИЕ

| № листа | Наименование листа                                                                                            |  |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|         | Текстовая часть (пояснительная записка)                                                                       |  |
| 1.      | Общая часть                                                                                                   |  |
| 2.      | Формирование земельного участка                                                                               |  |
| 3.      | Основные показатели по проекту межевания                                                                      |  |
|         | Графическая часть                                                                                             |  |
| 1.      | Схема расположения элемента планировочной структуры на карте функциональных зон городского округа Симферополя |  |
| 2.      | Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартала)                  |  |
| 3.      | Чертеж межевания территории                                                                                   |  |



## 1. Утверждаемая часть

### Общая часть.

Проект межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе улицы Крылова, участок 168 разработан на основании Постановления Администрации г. Симферополя от 13.11.2018г. №5681 «О разрешении на разработку проекта межевания территории, расположенной в районе улицы Крылова, участок 168 в городе Симферополе Республики Крым», технического задания на разработку проекта межевания территории земельного участка, расположенного в районе улицы Крылова, участок 168 в городе Симферополе Республики Крым в соответствии с договором, градостроительными регламентами, с целью образования земельного участка под нежилым зданием (кафе) 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. Временные правила землепользования и застройки территорий г.Симферополя, утвержденные решением Симферопольского горсовета от 28.04.2016г. №733;
7. Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденные приказом Минземстроя от 26 августа 1998 г. № 59
8. Кадастровый план территории квартала.

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

Подготовка проекта межевания застроенной территории осуществляется в целях установления границ застроенного земельного участка. 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 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 нежилого здания (кафе);
- формирование земельного участка, 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 земельного участка под нежилым зданием,
- установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка,

При формировании проекта межевания, использовались исходные материалы:

- материалы топографической съемки М 1:500
- временные правила землепользования и застройки территорий г. Симферополя
- проект генерального плана муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым

#### **Формирование земельного участка.**

Образования земельного участка путем перераспределения земельного участка 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 нежилым зданием (кафе), расположенным на ул. Крылова, 168 в г. Симферополь. На нежилое здание – кафе с кадастровым номером 90:22:010306:145 зарегистрировано право частной собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН №90-90/016-90/016/001/2015-2096/1 от 06.05.2015г.

Участок для обслуживания данного здания сформирован с учетом сложившейся застройки путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010306:470 и земель, находящихся в муниципальной собственности г. Симферополь.

Согласно данных ЕГРН на земельный участок наложено ограничение в виде заключенного договора аренды №85-2017 от 20.02.2017г, о чем свидетельствует запись в ЕГРН № 90:22:010306:470-90/090/2017-3 от 25.05.2017г.

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.

Проектируемый объект расположен на территории муниципального образования г. Симферополя в границах кадастрового квартала 90:22:010306 на землях населенного пункта и согласно карты функциональных зон муниципального образования городской округ



Симферополь Республики Крым, утвержденной Временные правила землепользования и застройки территорий г.Симферополя расположен в зоне делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры – зоне О-1.

Зона регулируемой застройки указана согласно ВПЗЗ г. Симферополя.

Формируемый земельный участок образован с учетом красных линий, охранных зон инженерных коммуникаций, и предусматривает размещение объекта капитального строительства в целях устройства мест общественного питания.

Красные линии определены 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».

Учитывая сложившееся расположение зданий и сооружений на земельном участке имеется не значительное пересечение частями сооружений установленной красной линии, предусматривается корректировка красной линии. Корректировка красной линии предусматривается по границе земельного участка, выходящей на улицы Крылова, с целью сохранения существующих зданий.

Каталог координат поворотных точек устанавливаемой красной линий

| №  | X             | Y             |
|----|---------------|---------------|
| 1  | 4 968 525, 58 | 5 190 907, 42 |
| 2  | 4 968 536, 68 | 5 190 906, 44 |
| 3  | 4 968 552, 29 | 5 190 905, 04 |
| 4  | 4 968 554, 56 | 5 190 904, 95 |
| 5  | 4 968 559, 59 | 5 190 916, 30 |
| 6  | 4 968 561, 31 | 5 190 939, 14 |
| 7  | 4 968 534, 48 | 5 190 949, 29 |
| 8  | 4 968 376, 41 | 5 191 008, 42 |
| 9  | 4 968 360, 65 | 5 190 976, 33 |
| 10 | 4 968 357, 14 | 5 190 976, 63 |
| 11 | 4 968 357, 20 | 5 190 978, 56 |
| 12 | 4 968 355, 45 | 5 190 978, 70 |
| 13 | 4 968 355, 45 | 5 190 976, 90 |
| 14 | 4 968 336, 24 | 5 190 978, 76 |
| 15 | 4 968 335, 13 | 5 190 969, 30 |
| 16 | 4 968 333, 40 | 5 190 952, 31 |
| 17 | 4 968 332, 89 | 5 190 947, 29 |
| 18 | 4 968 331, 22 | 5 190 930, 64 |
| 19 | 4 968 356, 40 | 5 190 927, 70 |
| 20 | 4 968 477, 12 | 5 190 916, 66 |
| 21 | 4 968 476, 95 | 5 190 915, 21 |
| 22 | 4 968 481, 58 | 5 190 914, 66 |
| 23 | 4 968 481, 73 | 5 190 916, 26 |
| 24 | 4 968 493, 65 | 5 190 915, 05 |
| 1  | 4 968 525, 58 | 5 190 907, 42 |



### Характеристика образуемого земельного участка.

| Образуемый земельный участок | Проектируемая площадь, кв.м. | Проектные характеристики                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 90:22:010306:ЗУ1             | 673,2                        | Способ образования: перераспределение земельного участка и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности<br>Категория земель: Земли населенных пунктов;<br>Вид разрешенного использования: общественное питание, код 4.6 |

### Каталог координат поворотных точек земельного участка

| №  | X             | Y             |
|----|---------------|---------------|
| 1  | 4 968 556, 27 | 5 190 916, 77 |
| 2  | 4 968 558, 18 | 5 190 940, 02 |
| 3  | 4 968 539, 01 | 5 190 947, 42 |
| 4  | 4 968 538, 68 | 5 190 945, 93 |
| 5  | 4 968 538, 21 | 5 190 937, 76 |
| 6  | 4 968 537, 96 | 5 190 932, 77 |
| 7  | 4 968 536, 76 | 5 190 912, 30 |
| 8  | 4 968 536, 84 | 5 190 910, 69 |
| 9  | 4 968 537, 14 | 5 190 910, 68 |
| 10 | 4 968 536, 93 | 5 190 906, 83 |
| 11 | 4 968 550, 29 | 5 190 906, 06 |
| 12 | 4 968 550, 91 | 5 190 914, 88 |
| 13 | 4 968 552, 69 | 5 190 914, 82 |
| 14 | 4 968 552, 80 | 5 190 916, 99 |
| 1  | 4 968 556, 27 | 5 190 916, 77 |

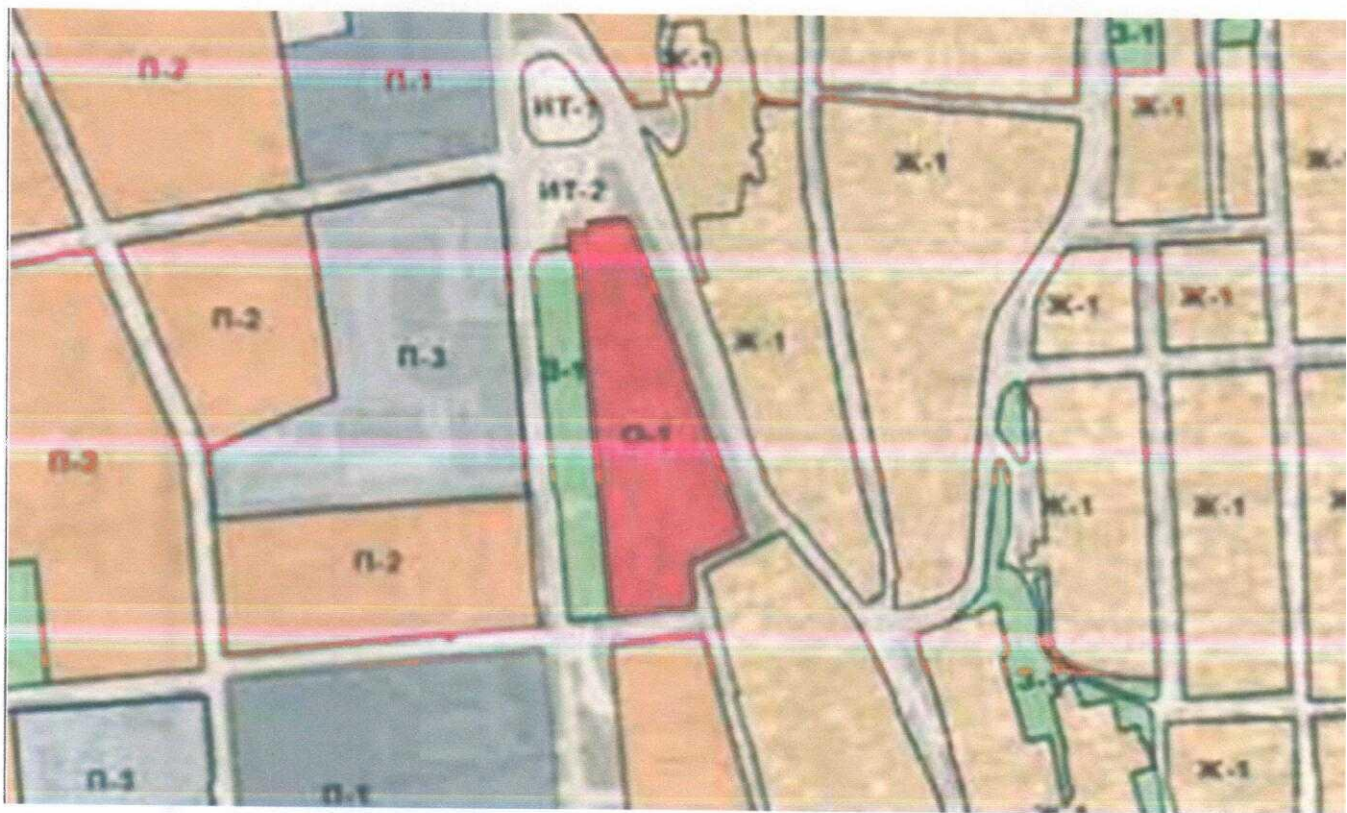
### Основные показатели по проекту межевания

| № п/п | Наименование показателей                                          | Единица измерения | Показатели |
|-------|-------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| 1     | Площадь образуемого земельного участка                            | кв.м.             | 673,2      |
| 2     | Площадь земельного участка под строениями                         | кв.м.             | 320,3      |
| 3     | Площадь земельного участка, свободной от застройки                | кв.м.             | 352,9      |
| 4     | Площадь земельного участка под охранными зонами линейных объектов | кв.м.             | 119,3      |



# Схема расположения элемента планировочной структуры на карте функциональных зон городского округа Симферополь

М 1:3000



## Функциональные зоны:

- Ж-1 Зоны застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-2 Зоны застройки малоэтажными многоквартирными, блокированными жилыми домами
- Ж-3 Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами.
- Ж-4 Зоны застройки многоэтажными жилыми домами.
- Ж-5 Зоны реконструкции и развития жилищного строительства

## Общественно-деловые зоны (О)

- О-1 Зоны делового, общественного и коммерческого назначения, объекты культуры
- О-2 Зоны объектов образования
- О-3 Зоны объектов здравоохранения

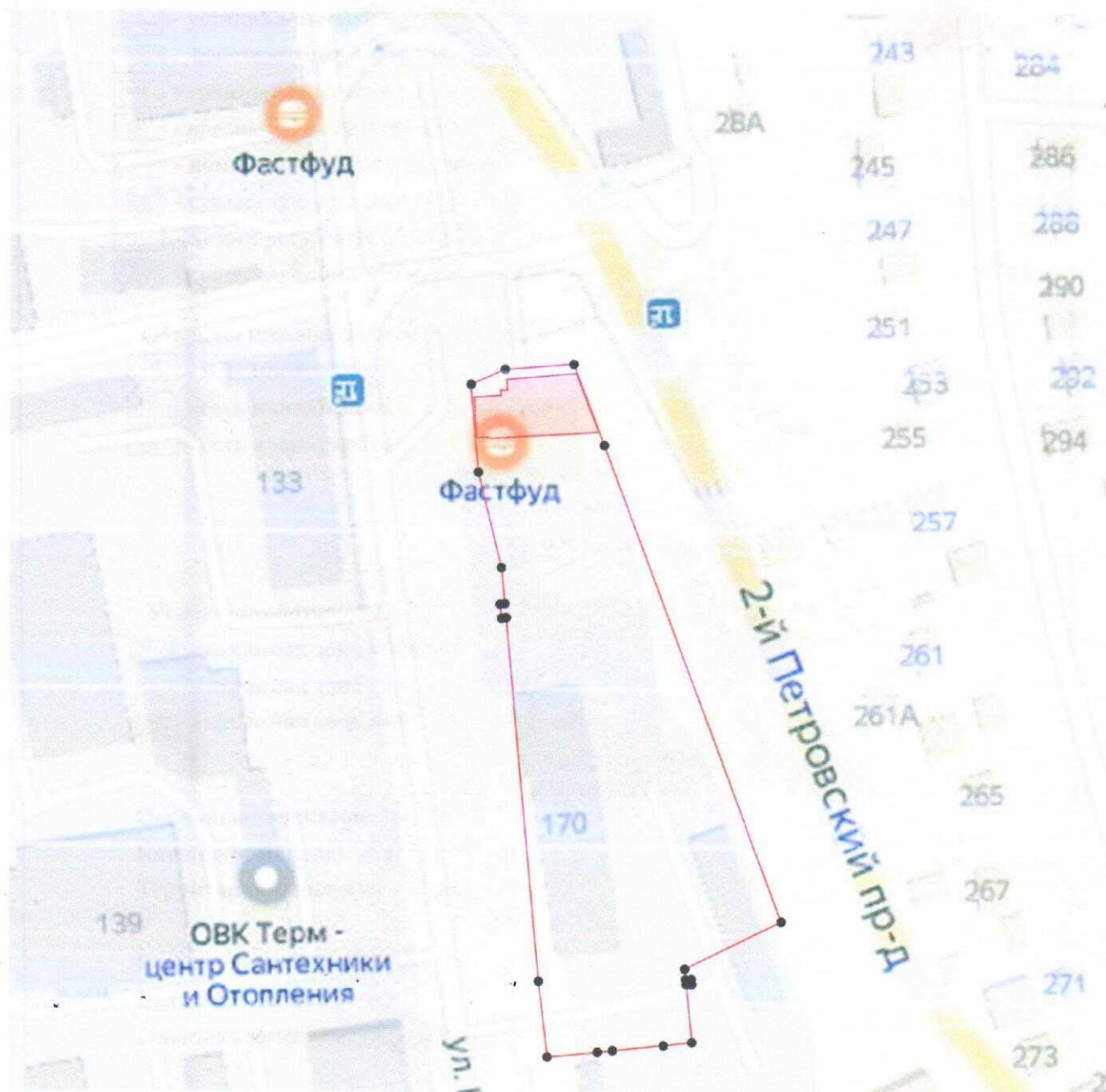
## Зоны размещения производственно-коммунальных объектов (П)

- П-1 Производственные зоны предприятий I-II классов опасности
- П-3 Производственные зоны предприятий III класса опасности
- П-2 Коммунально-складские зоны



Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартал)

М 1:2000



Условные обозначения:

-  - красные линии
-  - образуемый земельный участок

### Условные обозначения:

-  - действующая красная линия
-  - устанавливаемая красная линия;
-  - действующие линии, подлежащие отмене
-  - граница земельного участка;
-  - обозначение образуемого земельного участка;
-  - номер кадастрового квартала;
-  - существующие здания и сооружения, расположенные на образуемом участке
-  - линия регулируемой застройки
-  - существующий земельный участок

### Объекты инженерной инфраструктуры:

-  - ВЛ- 10кВ;
-  - сеть канализации;
-  - сеть водопровода;

### Условные обозначения:

-  - охранный зона ВЛ-10кВ;
-  - охранный зона водопровода;
-  - охранный зона канализации;

### Основные характеристики участка:

Категория земель - земли населенного пункта

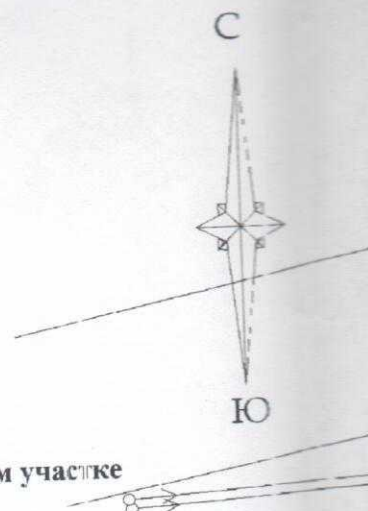
Территориальная зона - зона делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры - О-1

Разрешенное использование - код 4.6. - общественное питание

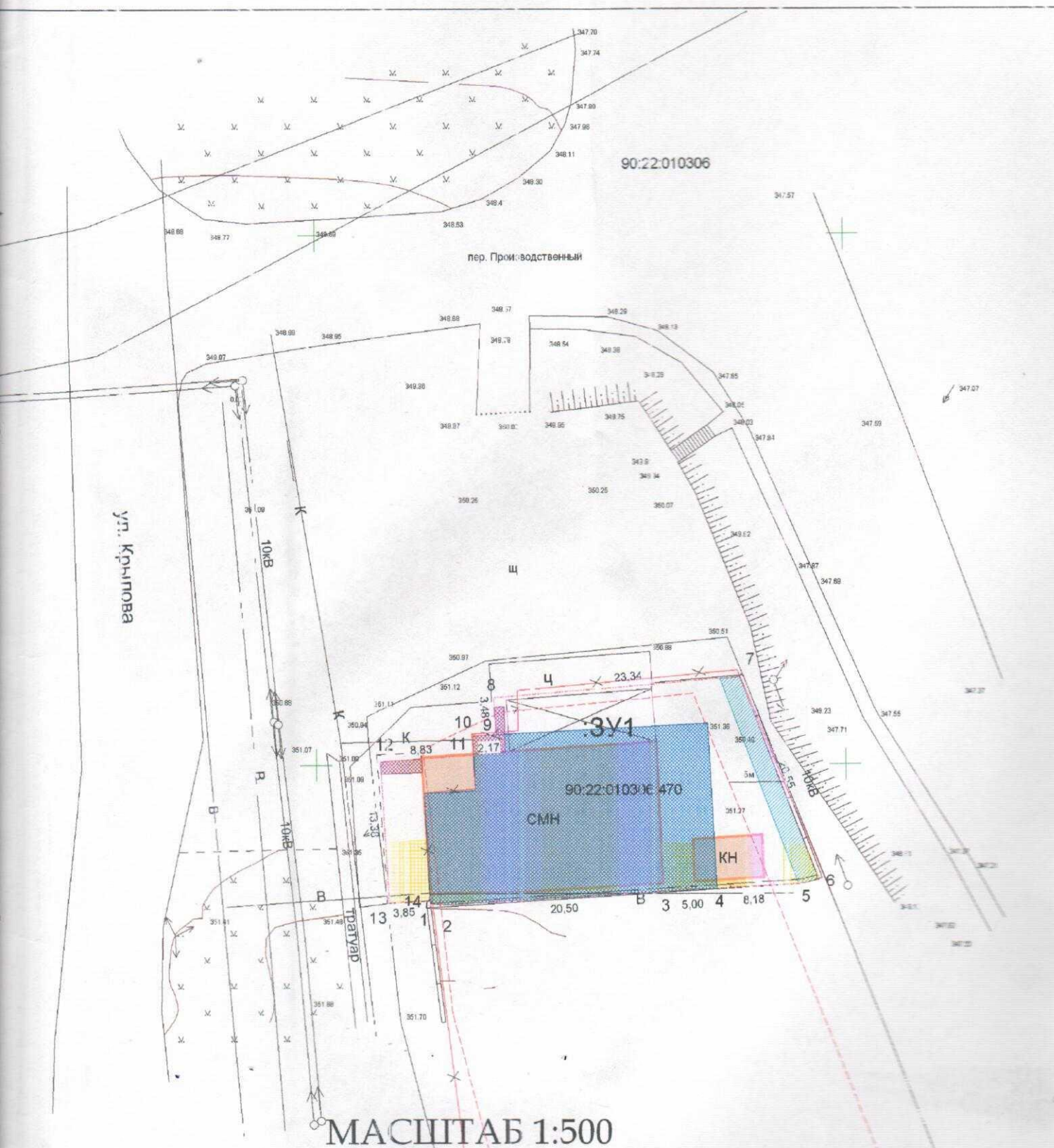
Кадастровый квартала - 90:22:010306

Площадь земельного участка - 673,2 кв.м.

| Обозначение здания | Наименование          | Площадь | Этажность |
|--------------------|-----------------------|---------|-----------|
| СМН                | Нежилое здание (кафе) | 140,7   | 1         |
| КН                 | сарай                 | 21,1    | 1         |







| Должность      | Фамилия, Имя, Отчество | Подпись | Дата     |
|----------------|------------------------|---------|----------|
| 1 Кад. инженер | Хайрединов З. Зарема   |         | 14.09.19 |
|                | Эрнестовна             |         |          |
|                |                        |         |          |
|                |                        |         |          |
|                |                        |         |          |
|                |                        |         |          |
|                |                        |         |          |
|                |                        |         |          |
|                |                        |         |          |



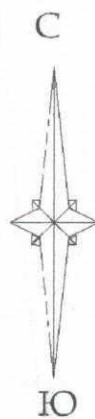
**Чабанов Сеит-Ибрам Редванович**

Проект межевания территории земельного участка  
расположенного в районе улицы Крылова, участок 168

Чертеж межевания территории

| Масштаб | Листов | Лист |
|---------|--------|------|
| 1:500   | 1      | 1    |

2019 г.



**Условные обозначения:**

-  - устанавливаемая красная линия;
-  - граница земельного участка;
-  - обозначение образуемого земельного участка;
-  - номер кадастрового квартала;
-  - существующие здания и сооружения, расположенные на образуемом участке;
-  - линия отступа от красных линий;
-  - существующий земельный участок

**Основные характеристики участка:**

Категория земель - земли населенного пункта

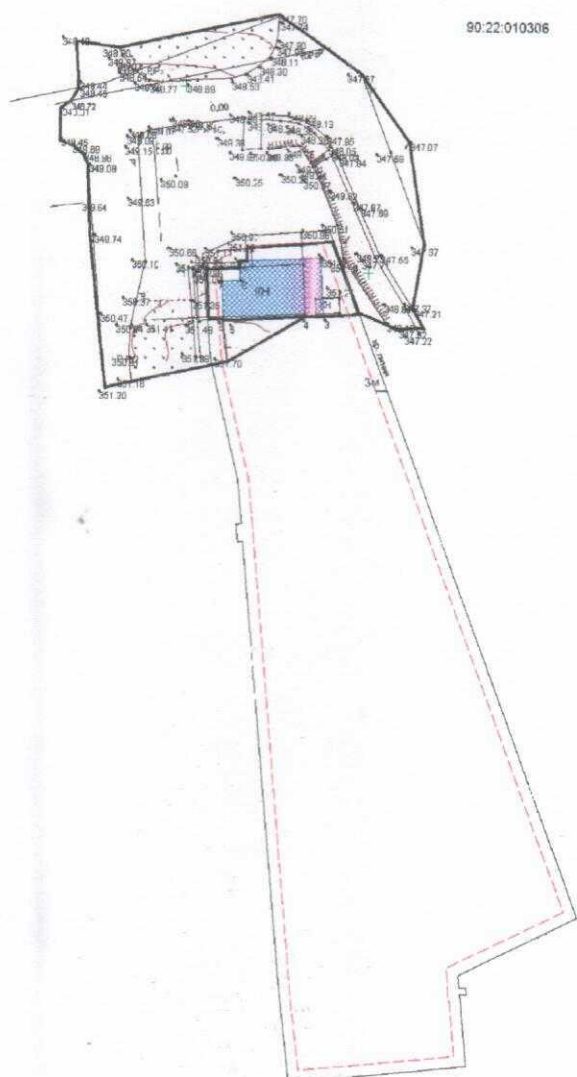
Территориальная зона - зона делового, общественного и коммерческого  
назначения, объектов культуры - О-1

Разрешенное использование - код 4.6. - общественное питание

Кадастровый квартала - 90:22:010306

Площадь земельного участка - 673,2 кв.м.



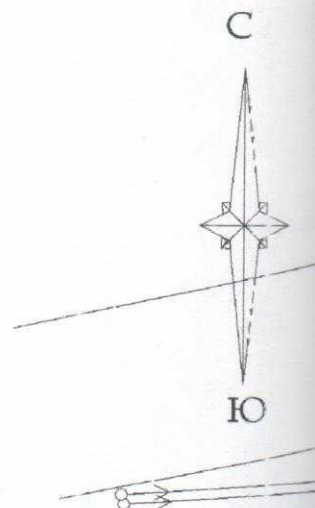


МАСШТАБ 1:2000

|                          |                                                                                     |            |                                                                                                      |         |        |      |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|------|
| ФАМИЛИЯ, ИНИЦИАЛЫ        | ПОДПИСЬ                                                                             | ДАТА       | <b>Чабанов Сеит-Ибрам Редванович</b>                                                                 |         |        |      |
| инженер Хайрединова З.Э. |  | 21.11.2019 | Проект межевания территории земельного участка<br>расположенного в районе улицы Крылова, участок 168 |         |        |      |
|                          |                                                                                     |            | Чертеж межевания территории                                                                          | Масштаб | Листов | Лист |
|                          |                                                                                     |            |                                                                                                      | 1:2000  | 1      | 1    |
|                          |                                                                                     |            | 2019 г.                                                                                              |         |        |      |

# Ведомость координат поворотных точек границ земельного участка

| №  | X            | Y            | Длина  | Угол       | Внутренний  |
|----|--------------|--------------|--------|------------|-------------|
| 1  | 4 968 536,84 | 5 190 910,69 | 1,51   | 092°50'41" | 094°45'13"  |
| 2  | 4 968 536,76 | 5 190 912,30 | 20,51  | 086°38'42" | 173°48'01"  |
| 3  | 4 968 537,96 | 5 190 932,77 | 5,00   | 087°07'55" | 180°29'13"  |
| 4  | 4 968 538,21 | 5 190 937,76 | 8,18   | 086°42'27" | 179°34'32"  |
| 5  | 4 968 538,68 | 5 190 945,93 | 1,53   | 077°30'43" | 170°48'16"  |
| 6  | 4 968 539,01 | 5 190 947,42 | 20,55  | 338°53'33" | 081°22'50"  |
| 7  | 4 968 558,18 | 5 190 940,02 | 23,33  | 265°18'13" | 106°24'40"  |
| 8  | 4 968 556,27 | 5 190 916,77 | 3,48   | 176°22'20" | 091°04'07"  |
| 9  | 4 968 552,80 | 5 190 916,99 | 2,17   | 267°05'53" | 270°43'33"  |
| 10 | 4 968 552,69 | 5 190 914,82 | 1,78   | 178°04'10" | 090°58'17"  |
| 11 | 4 968 550,91 | 5 190 914,88 | 8,94   | 265°58'44" | 267°54'35"  |
| 12 | 4 968 550,29 | 5 190 906,06 | 13,38  | 176°42'05" | 090°43'21"  |
| 13 | 4 968 536,93 | 5 190 906,83 | 3,96   | 086°52'40" | 090°10'35"  |
| 14 | 4 968 537,14 | 5 190 910,68 | 0,30   | 178°05'27" | 271°12'47"  |
|    |              |              | 114,52 |            | 2160°00'00" |



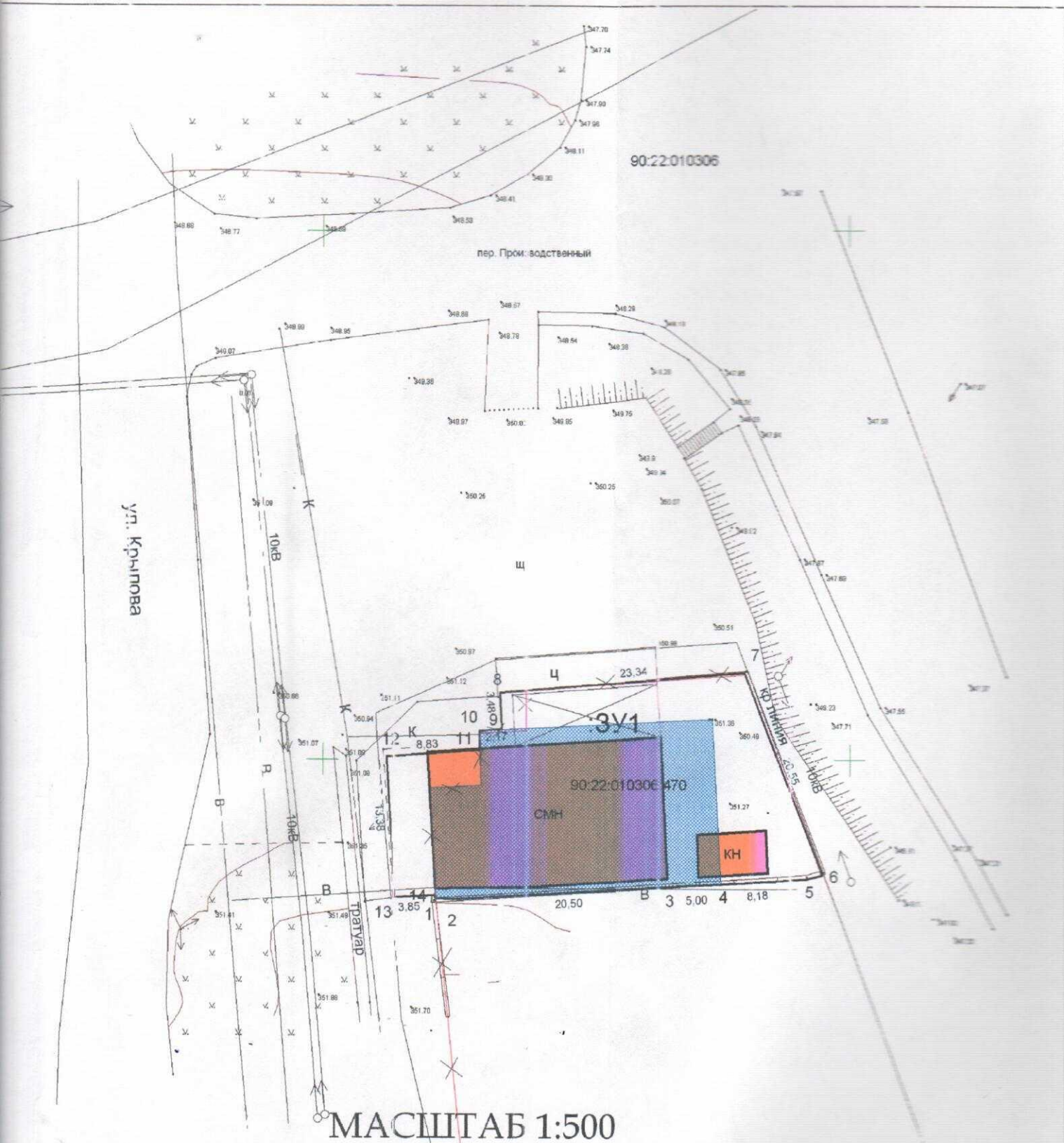
## Ведомость координат поворотных точек измененной красной линии

| №  | X            | Y            | Длина  | Угол       | Внутренний  |
|----|--------------|--------------|--------|------------|-------------|
| 1  | 4 968 525,58 | 5 190 907,42 | 11,14  | 354°57'16" | 171°36'22"  |
| 2  | 4 968 536,68 | 5 190 906,44 | 15,67  | 354°52'30" | 180°04'46"  |
| 3  | 4 968 552,29 | 5 190 905,04 | 2,27   | 357°43'46" | 177°08'44"  |
| 4  | 4 968 554,56 | 5 190 904,95 | 12,41  | 066°05'54" | 111°37'52"  |
| 5  | 4 968 559,59 | 5 190 916,30 | 22,90  | 085°41'36" | 160°24'18"  |
| 6  | 4 968 561,31 | 5 190 939,14 | 28,69  | 159°16'41" | 106°24'55"  |
| 7  | 4 968 534,48 | 5 190 949,29 | 168,77 | 159°29'26" | 179°47'15"  |
| 8  | 4 968 376,41 | 5 191 008,42 | 35,75  | 243°50'37" | 095°38'49"  |
| 9  | 4 968 360,65 | 5 190 976,33 | 3,52   | 175°06'53" | 248°43'43"  |
| 10 | 4 968 357,14 | 5 190 976,63 | 1,93   | 088°13'10" | 266°53'44"  |
| 11 | 4 968 357,20 | 5 190 978,56 | 1,76   | 175°25'34" | 092°47'36"  |
| 12 | 4 968 355,45 | 5 190 978,70 | 1,80   | 270°00'00" | 085°25'34"  |
| 13 | 4 968 355,45 | 5 190 976,90 | 19,30  | 174°28'11" | 275°31'49"  |
| 14 | 4 968 336,24 | 5 190 978,76 | 9,52   | 263°18'28" | 091°09'43"  |
| 15 | 4 968 335,13 | 5 190 969,30 | 17,08  | 264°11'09" | 179°07'19"  |
| 16 | 4 968 333,40 | 5 190 952,31 | 5,05   | 264°11'56" | 179°59'13"  |
| 17 | 4 968 332,89 | 5 190 947,29 | 16,73  | 264°16'21" | 179°55'36"  |
| 18 | 4 968 331,22 | 5 190 930,64 | 25,35  | 353°20'25" | 090°55'55"  |
| 19 | 4 968 356,40 | 5 190 927,70 | 121,22 | 354°46'29" | 178°33'56"  |
| 20 | 4 968 477,12 | 5 190 916,66 | 1,46   | 263°18'47" | 271°27'42"  |
| 21 | 4 968 476,95 | 5 190 915,21 | 4,66   | 353°13'32" | 090°05'15"  |
| 22 | 4 968 481,58 | 5 190 914,66 | 1,61   | 084°38'39" | 088°34'53"  |
| 23 | 4 968 481,73 | 5 190 916,26 | 11,98  | 354°12'14" | 270°26'26"  |
| 24 | 4 968 493,65 | 5 190 915,05 | 32,83  | 346°33'38" | 187°38'35"  |
|    |              |              | 573,40 |            | 3360°00'00" |

### Условные обозначения:

-  - действующая красная линия
-  - устанавливаемая красная линия;
-  - действующие линии, подлежащие отмене
-  - граница земельного участка;
-  - обозначение образуемого земельного участка;
-  - существующие здания и сооружения, расположенные на образуемом участке
-  - существующий земельный участок





|           |                        |                            |            |                                                                                                      |        |      |
|-----------|------------------------|----------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| Должность | Фамилия, имя, отчество | Подпись                    | Дата       | Чабанов Сеит-Ибрам Редванович                                                                        |        |      |
| 1         | Кад. инженер           | Хайретдинова З. Эрнестовна | 30.12.2019 | Проект межевания территории земельного участка<br>расположенного в районе улицы Крылова, участок 168 |        |      |
|           |                        |                            |            | Масштаб                                                                                              | Листов | Лист |
|           |                        |                            |            | 1:500                                                                                                | 1      | 1    |
|           |                        |                            |            | Разбиенный чертёж красной линией                                                                     |        |      |
|           |                        |                            |            | 2019 г.                                                                                              |        |      |