



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

расположенной

в районе ул. Беспалова-ул. Родионова в городе  
Симферополе Республики Крым

г. Симферополь

2021г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОЛВИС»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
расположенной в районе ул. Беспалова-ул. Родионова в городе Симферополе  
Республики Крым

Проектная документация

Директор

А.Х.Велиляев

Исполнитель:

З.Э.Хайрединова



г. Симферополь

2021

## СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование листа	
<b>Утверждаемая часть</b>		
1.	Общая часть	
2.	Формирование земельного участка	
3.	Основные показатели по проекту межевания	
4.	Чертеж межевания территории	
<b>Материалы по обоснованию</b>		
1.	Текстовая часть	
2.	Расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах.	
3.	Схема расположения элемента планировочной структуры на карте функциональных зон городского округа Симферополя	
4.	Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартала)	
5.	Чертеж зон с особыми условиями использования	
<b>Исходные данные</b>		



## 1. Основная часть

### Общие положения.

Проект межевания территории, расположенной по адресу: Республика Крым, г.Симферополь, ул. Беспалова-ул.Родионова разработан на основании Постановления Администрации г. Симферополя от 09.11.2020г. №6482 «О разрешении подготовки проекта межевания территории, расположенной в районе ул.Беспалова-ул.Родионова в городе Симферополе Республики Крым», технического задания на разработку документации по планировке территории, расположенной в районе ул.Беспалова-ул.Родионова в городе Симферополе Республики Крым от 03.12.2020г. в соответствии с договором, градостроительными регламентами, с целью образования земельных участков под каждым многоквартирным жилым домом, 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 образуемых земельных участков,
- условные номера образуемых земельных участков,
- кадастровый номер земельного участка в изменённых границах,
- красные линии,
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Цель разработки проекта межевания:

- образование земельных участков под многоквартирными жилыми домами;
- формирование земельных участков, как объектов государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них;

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- формирование границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами
- установление вида разрешенного использования образуемых земельных участков,

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 земельных участков.**

Проект межевания будет осуществляться с целью формирования земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 90:22:010225:2744 под каждым многоквартирным жилым домом с сохранением исходного.

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

№	X	Y
1	4 968 457, 88	5 192 522, 41
2	4 968 460, 94	5 192 523, 40
3	4 968 478, 80	5 192 564, 75
4	4 968 411, 19	5 192 588, 66
5	4 968 362, 15	5 192 588, 66
6	4 968 347, 85	5 192 539, 23
1	4 968 457, 88	5 192 522, 41

**Формирование земельных участков путем раздела земельного участка под каждым многоквартирным жилым домом с сохранением исходного. с кадастровым номером 90:22:010225:2744.**

Проектируемые объекты расположены 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 Временные правила землепользования и застройки территорий г. Симферополя расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами – зоне Ж-4. При формировании границ земельных участков был проведен

анализ сведений, полученных из Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границах смежных земельных участков. В границах проектирования земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, нет. Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010225:2744 со всех сторон граничит с землями общего пользования.

На земельный участок с кадастровым номером 90:22:010225:2744, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Беспалова/ул.Родионова, согласно записи в едином государственном реестре недвижимости, зарегистрировано право муниципальной собственности. Границы земельного участка уточнены в соответствии с законодательством Российской Федерации. Участок предоставлен с видом разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код - 2.6). Категория земель: земли населенных пунктов.

На земельном участке с кадастровым номером 90:22:010225:2744 расположены трансформаторная подстанция (ТП-972) и два многоквартирных жилых дома.

Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010225:2744 сохраняется в измененных границах площадью 185 кв.м. с установленной категорией земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код - 2.6). В границах земельного участка с кадастровым номером 90:22:010225:2744 в измененных границах расположено нежилое здание (трансформаторная подстанция) с кадастровым номером 90:22:010225:7407. Доступ на земельный участок осуществляется через иные участки путем наложения на них сервитута (прохода, проезда).

Характеристика земельного участка с кадастровым номером 90:22:010225:2744  
в изменённых границах

Образуемый земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010225:2744	185	Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код - 2.6)

Каталог координат поворотных точек земельного участка в изменённых границах с  
кадастровым номером 90:22:010225:2744

№	X	Y
1	4 968 408, 31	5 192 542, 59
2	4 968 395, 29	5 192 548, 41
3	4 968 389, 51	5 192 534, 59
4	4 968 403, 97	5 192 532, 43
1	4 968 408, 31	5 192 542, 59



Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме, утвержденных Постановлением правительства РФ от 13.08.2006г №491, в состав общего имущества, в том числе включается:

- земельный участок, на котором расположен дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Согласно вышеизложенного, под каждым многоквартирным жилым домом сформирован отдельный земельный участок. В результате раздела образуются два земельных участка, площадью 2466кв.м. и 2349кв.м. с установленной категорией земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования у каждого из этих земельных участков – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код - 2.6). Для доступа на данные земельные участки, наложены ограничения - сервитуты (проход, проезд). Это необходимо для доступа к трансформаторной подстанции (ТП-972), коммунальных служб к оборудованию, которое находится у них на балансе.

Характеристика образуемого земельного участка с кадастровым номером  
90:22:010225:2744:ЗУ1

Образуемый земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010225:2744:ЗУ1	2466	Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код - 2.6)

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка  
с кадастровым номером : 90:22:010225:2744:ЗУ1

№	X	Y
1	4 968 474, 50	5 192 559, 27
2	4 968 423, 66	5 192 580, 55
3	4 968 419, 30	5 192 570, 33
4	4 968 416, 40	5 192 563, 71
5	4 968 408, 31	5 192 542, 59
6	4 968 403, 97	5 192 532, 43
7	4 968 459, 02	5 192 524, 19
1	4 968 474, 50	5 192 559, 27

Характеристика образуемого земельного участка с кадастровым номером  
90:22:010225:2744:3У2

Образуемый земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010225:2744:3У2	2349	Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код - 2.6)

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка с кадастровым номером 90:22:010225:2744:3У2

№	X	Y
1	4 968 423,66	5 192 580,55
2	4 968 412,20	5 192 585,35
3	4 968 370,86	5 192 585,08
4	4 968 356,93	5 192 539,47
5	4 968 389,51	5 192 534,59
6	4 968 395,29	5 192 548,41
7	4 968 408,31	5 192 542,59
8	4 968 416,40	5 192 563,71
9	4 968 419,30	5 192 570,33
1	4 968 423,66	5 192 580,55

Зона регулируемой застройки указана согласно ВПЗЗ г. Симферополя.

Формируемые земельные участки образованы с учетом красных линий, охранных зон инженерных коммуникаций, и предусматривает создание благоприятной среды проживания, содержанию и обслуживанию многоквартирного дома.

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».

Исходный земельный участок с кадастровым номером 90:22:010225:2744 расположен в пределах установленных красных линий.

Установление или корректировка красных линий в пределах территории межевания, не требуется.



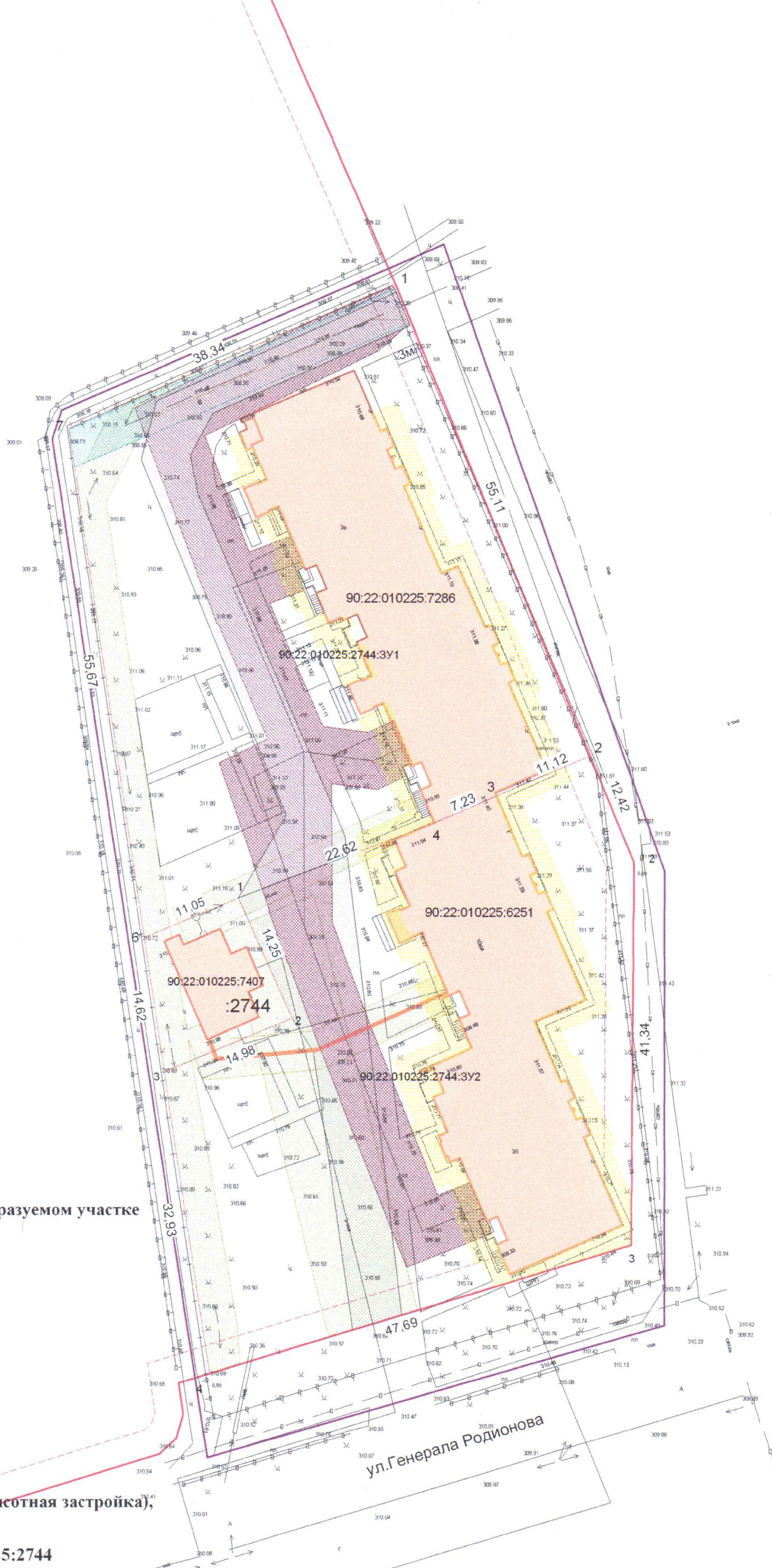
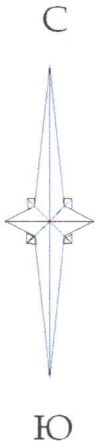
Каталог координат поворотных точек действующей красной линии

№	X	Y
77	4 968 651, 93	5 192 269, 24
78	4 968 650, 61	5 192 275, 16
79	4 968 672, 00	5 192 325, 75
80	4 968 670, 26	5 192 326, 49
81	4 968 704, 51	5 192 409, 85
82	4 968 721, 15	5 192 450, 38
83	4 968 675, 08	5 192 470, 84
84	4 968 617, 70	5 192 496, 12
85	4 968 618, 27	5 192 497, 55
86	4 968 613, 26	5 192 499, 72
87	4 968 610, 79	5 192 499, 43
88	4 968 563, 07	5 192 520, 51
89	4 968 515, 57	5 192 541, 48
90	4 968 474, 88	5 192 559, 36
91	4 968 412, 20	5 192 585, 35
92	4 968 370, 86	5 192 585, 08
93	4 968 355, 90	5 192 536, 14
94	4 968 352, 52	5 192 536, 64
95	4 968 349, 95	5 192 535, 87
96	4 968 348, 22	5 192 534, 04
97	4 968 307, 36	5 192 401, 71
98	4 968 308, 57	5 192 399, 33

Основные показатели по проекту межевания.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1	Территория межевания	кв.м.	6200
2	Площадь земельного участка в с кадастровым номером 90:22:010225:2744 в изменённых границах под ТП(972)	кв.м.	185
3	Общая площадь земельных участков под МКД	кв.м.	4815





**Объекты инженерной инфраструктуры:**

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

**Условные обозначения:**

- охранный зона линии электропередач;
- охранный зона водопровода;
- охранный зона газопровода;
- охранный зона канализации;
- сервитут (проход, проезд)

**Условные обозначения:**

- действующая красная линия;
- граница земельного участка;
- обозначение образуемого земельного участка;
- номер кадастрового квартала;
- существующие здания и сооружения, расположенные на образуемом участке
- линии отступа от красных линий
- территория межевания

**Основные характеристики участка:**

- Категория земель - земли населенного пункта
- Территориальная зона - зона застройки многоэтажными жилыми домами - Ж-4
- Разрешенное использование - многоэтажная жилая застройка(высотная застройка);
- Кадастровый квартала - 90:22:010225
- Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:22:010225:2744 с сохранением пешеходного - 185 кв.м.
- Площадь образуемого земельного участка ::2744:3У1- 2466 кв.м.
- Площадь образуемого земельного участка ::2744:3У2- 2349 кв.м.

**МАСШТАБ 1:500**

Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Дата	Проект межевания территории		
1	Кад. инженер	Хайрецинова З.Э.	2021	расположенной в районе ул. Беспалова-ул. Родионова в г.Симферополье		
				Масштаб	Листов	Лист
				1:500	1	1
				2021г.		



Чертеж межевания территории