



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, ограниченной ул. Балаклавская, земельным участком с кадастровым номером 90:22:000000:3088 в городе Симферополе Республики Крым

г. Симферополь

2022г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СОЛВИС»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
ограниченной ул. Балаклавская, земельным участком с кадастровым номером  
90:22:000000:3088 в городе Симферополе Республики Крым

Проектная документация

Директор

А.Х.Велиляев

Исполнитель:

З.Э.Хайрединова



г. Симферополь

2022

## 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                                                                                   |  |
| 4.      | Чертеж красных линий                                                                                          |  |
| 5.      | Чертеж зон с особыми условиями использования                                                                  |  |

## 1. Утверждаемая часть

### Общая часть.

Проект межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Балаклавская, 39 разработан на основании Постановления Администрации г. Симферополя от 27.07.2021г. №3920 «О разрешении на подготовку проекта межевания территории, ограниченной ул. Балаклавская, земельным участком с кадастровым номером 90:22:000000:3088 в городе Симферополе Республики Крым», с целью перераспределения земельного участка с землями муниципальной собственностью под нежилым зданием (автоцентром) 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 муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением Симферопольского горсовета от 09.12.2021г. №469;
7. Кадастровый план территории квартала.

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 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 (автоцентра);
- формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них;
- установление в соответствии 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
- 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 90:22:010315:119 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, занятым нежилым зданием, расположенного по адресу: г. Симферополь, ул. Балаклавская, 39.

На нежилое здание – автоцентр, площадью 2419,2 кв.м., с кадастровым номером 90:22:010315:118, принадлежащее гражданке Российской Федерации Гафаровой Ленуре Калилулаевне в Едином государственном реестр недвижимости имеется запись о государственной регистрации права в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым от 04.10.2018 №90:22:010315:118-90/090/2018-2.

Земельный участок, площадью 7171кв.м., с кадастровым номером 90:22:010315:119, расположенным по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Балаклавская, 39, согласно договора аренды земельного участка от 11.01.2021г. №1-2021 передан во временное владение и пользование, сроком на 6 лет. Участок предоставлен с видом разрешенного использования – магазины (код – 4.4) Категория земель: земли населенных пунктов.

Граница земельного участка с кадастровым номером 90:22:010315:119 установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Образуемый земельный участок для обслуживания нежилого здания сформирован с учетом сложившейся застройки путем перераспределения земельного участка с кадастровым



номером 90:22:010315:119 и земель, находящихся в муниципальной собственности г.Симферополь.

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.

Формируемый земельный участок с юго-восточной, южной и юго-западной границы граничит с земельными участками 90:22:010315:7146, 90:22:010315:6305. Границы смежных земельных участков установлены соответствии с законодательством Российской Федерации.

Проектируемый объект расположен на территории муниципального образования г.Симферополя в границах кадастрового квартала 90:22:010315 на землях населенного пункта и согласно карты функциональных зон муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденной правилами землепользования и застройки территорий г.Симферополя расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами – зоне Ж-4.

Сведения о местоположении поворотных точек земельного участка, имеющиеся в государственном кадастре недвижимости отличаются от фактического пользования территорией. А так же согласно карты функциональных зон муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, земельный участок с кадастровым номером 90:22:010315:119 расположен с двух зонах – Ж-4 и О-1, и также на территории улично-дорожной сети.

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.

Исходя из вышеперечисленного, были определены поворотные точки границ формируемого земельного участка.

Зона регулируемой застройки указана согласно ПЗЗ г. Симферополя.

Формируемый земельный участок образован с учетом красных линий, охранных зон инженерных коммуникаций.

Красные линии, 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» на данной территории не установлены.

Каталог координат поворотных точек устанавливаемых красных линий.

| № | X             | Y             |
|---|---------------|---------------|
| 1 | 4 968 083, 70 | 5 190 142, 67 |
| 2 | 4 968 081, 78 | 5 190 145, 12 |
| 3 | 4 968 069, 07 | 5 190 170, 89 |
| 4 | 4 968 058, 80 | 5 190 191, 70 |
| 5 | 4 968 055, 07 | 5 190 196, 42 |

|    |               |               |
|----|---------------|---------------|
| 6  | 4 968 005, 19 | 5 190 215, 31 |
| 7  | 4 967 977, 60 | 5 190 225, 99 |
| 8  | 4 967 953, 24 | 5 190 254, 59 |
| 9  | 4 967 873, 10 | 5 190 344, 89 |
| 10 | 4 967 814, 02 | 5 190 337, 75 |
| 11 | 4 967 814, 87 | 5 190 318, 49 |
| 12 | 4 967 853, 14 | 5 190 271, 85 |
| 13 | 4 967 888, 60 | 5 190 228, 64 |
| 14 | 4 967 890, 27 | 5 190 210, 04 |
| 15 | 4 967 887, 73 | 5 190 208, 91 |
| 16 | 4 967 885, 90 | 5 190 207, 32 |
| 17 | 4 967 883, 40 | 5 190 175, 50 |
| 18 | 4 967 880, 17 | 5 190 134, 35 |
| 19 | 4 967 881, 24 | 5 190 132, 18 |
| 20 | 4 968 029, 15 | 5 190 124, 52 |
| 21 | 4 968 036, 68 | 5 190 124, 81 |
| 22 | 4 968 043, 74 | 5 190 125, 30 |
| 23 | 4 968 068, 00 | 5 190 130, 02 |
| 24 | 4 968 080, 74 | 5 190 139, 73 |
| 1  | 4 968 083, 70 | 5 190 142, 67 |

Характеристика образуемого земельного участка.

| Образуемый земельный участок | Проектируемая площадь, кв.м. | Проектные характеристики                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 90:22:010315:3У1             | 451                          | Способ образования: перераспределение земельного участка и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности<br>Категория земель: Земли населенных пунктов;<br>Вид разрешенного использования: магазины, код – 4.4 |

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

| № | X            | Y            |
|---|--------------|--------------|
| 1 | 4 968 094,71 | 5 190 109,03 |
| 2 | 4 968 094,71 | 5 190 181,92 |
| 3 | 4 968 065,07 | 5 190 218,93 |
| 4 | 4 968 018,61 | 5 190 231,77 |
| 5 | 4 967 955,85 | 5 190 196,81 |
| 6 | 4 967 960,28 | 5 190 109,03 |



### Каталог координат поворотных точек земельного участка

| №  | X             | Y             |
|----|---------------|---------------|
| 1  | 4 968 081, 78 | 5 190 145, 12 |
| 2  | 4 968 080, 41 | 5 190 147, 43 |
| 3  | 4 968 069, 34 | 5 190 169, 83 |
| 4  | 4 968 067, 90 | 5 190 171, 44 |
| 5  | 4 968 065, 45 | 5 190 177, 66 |
| 6  | 4 968 065, 12 | 5 190 178, 81 |
| 7  | 4 968 059, 15 | 5 190 190, 31 |
| 8  | 4 968 057, 06 | 5 190 193, 76 |
| 9  | 4 968 054, 85 | 5 190 196, 29 |
| 10 | 4 968 005, 17 | 5 190 215, 29 |
| 11 | 4 967 997, 61 | 5 190 208, 39 |
| 12 | 4 967 975, 19 | 5 190 190, 55 |
| 13 | 4 967 973, 05 | 5 190 181, 72 |
| 14 | 4 967 971, 72 | 5 190 173, 60 |
| 15 | 4 967 972, 17 | 5 190 172, 70 |
| 16 | 4 967 974, 60 | 5 190 171, 12 |
| 17 | 4 967 974, 49 | 5 190 154, 25 |
| 18 | 4 967 974, 32 | 5 190 128, 80 |
| 19 | 4 967 974, 32 | 5 190 128, 55 |
| 20 | 4 968 029, 13 | 5 190 126, 23 |
| 21 | 4 968 029, 15 | 5 190 124, 64 |
| 22 | 4 968 036, 68 | 5 190 124, 81 |
| 23 | 4 968 039, 48 | 5 190 125, 80 |
| 24 | 4 968 043, 55 | 5 190 125, 63 |
| 1  | 4 968 081, 78 | 5 190 145, 12 |

### Основные показатели по проекту межевания

| № п/п | Наименование показателей                                          | Единица измерения | Показатели |
|-------|-------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| 1     | Территория проекта межевания                                      | кв.м.             | 14525      |
| 2     | Площадь образуемого земельного участка                            | кв.м.             | 7139       |
| 3     | Площадь земельного участка под строениями                         | кв.м.             | 2252       |
| 4     | Площадь земельного участка, свободной от застройки                | кв.м.             | 4887       |
| 5     | Площадь земельного участка под охранными зонами линейных объектов | кв.м              | 1123       |

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.



Условные обозначения:

- устанавливаемая красная линия
- граница земельного участка;
- обозначение образуемого земельного участка;
- номер кадастрового квартала;
- существующие здания и сооружения, расположенные на образуемом участке
- линия регулируемой застройки
- земельный участок с кадастровым номером 90:22:010315:119
- территория межевания

Условные обозначения:

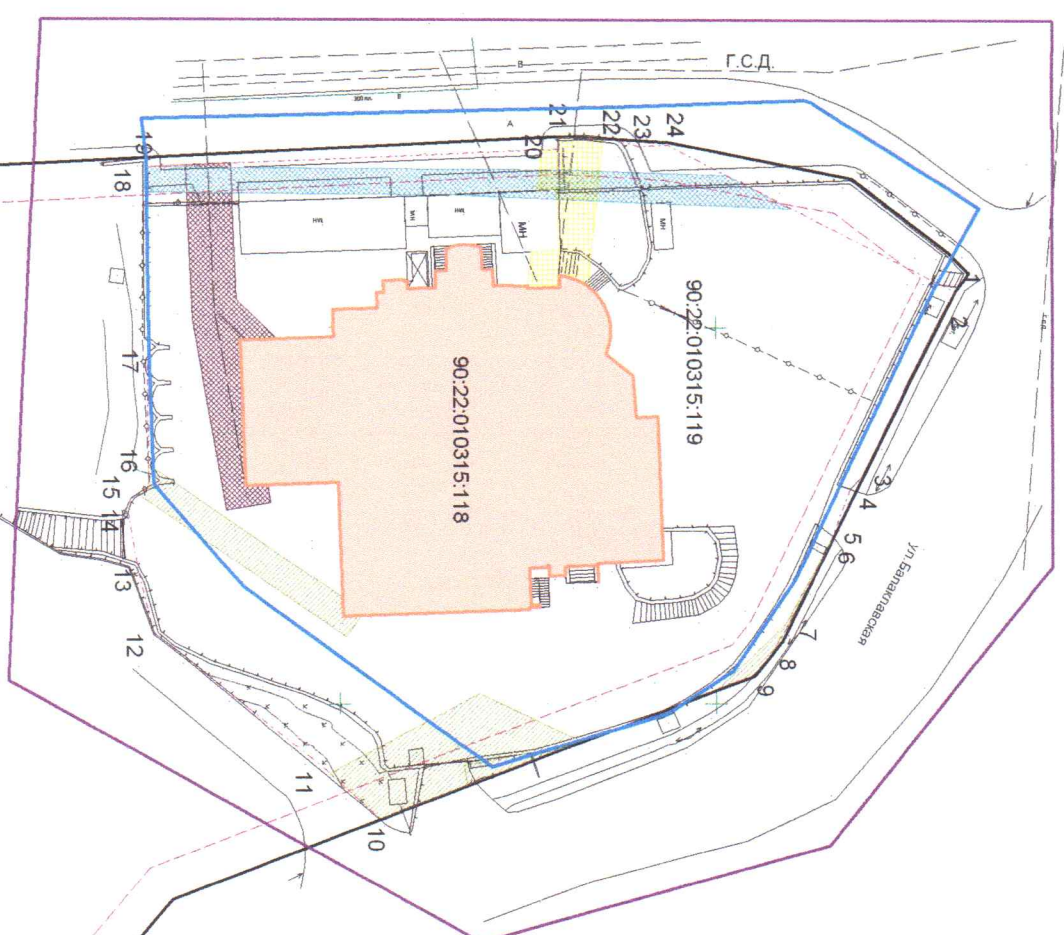
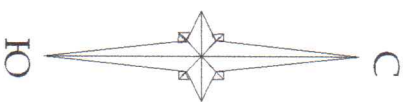
- охранный зона ЛЭЦ;
- охранный зона канализации;
- охранный зона линий связи;
- охранный зона газопровода.

Объекты инженерной инфраструктуры:

- ВЛ-0,4кВ, 10кВ;
- линии связи;
- сеть канализации.

Основные характеристики участка:

Категория земель - земли населенного пункта  
Территориальная зона - зона застройки многоквартирными жилыми домами - Ж-4  
Разрешенное использование - магазины, код - 4.4  
Кадастровый квартал - 90:22:010315  
Площадь земельного участка после перераспределения- 7139 кв.м.



МАСШТАБ 1:1000

Проект межевания территории земельного участка

| Должность | Фамилия инициалы  | Подпись | Дата   |                                                                                  |        |      |  |
|-----------|-------------------|---------|--------|----------------------------------------------------------------------------------|--------|------|--|
| Инженер   | Хайретдинов С. Э. |         | 2022г. |                                                                                  |        |      |  |
|           |                   |         |        | Организованной ул. Рыбацкая, земельный участок 90:22:000000:3088 в г. Ставрополе |        |      |  |
|           |                   |         |        | Чертеж межевания территории                                                      |        |      |  |
|           |                   |         |        | Масштаб                                                                          | Листов | Лист |  |
|           |                   |         |        | 1:1000                                                                           | 1      | 1    |  |
|           |                   |         |        | 2022г.                                                                           |        |      |  |