

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ВИЗАВИР»**

295011 Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жуковского дом.20/13, кв. 25  
ОГРН 1149102001730, ГРН 1149102001730, ИНН 9102001708, КПП 910201001

**Шифр работы № 36-10/2021**

Заказчик: Ноздрачева Е.Н,  
Солодовникова О.М

**Документация по внесению изменений в документацию  
по планировке территории (проект межевания территории),  
расположенной по адресу: Республика Крым, г. Симферополь,  
ул. Жуковского, д.20, утвержденную постановлением  
Администрации города Симферополя Республики Крым  
от 19.12.2019 № 6980**

**Проектная документация**

**г. Симферополь  
2022**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ВИЗАВИР»**

295011 Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жуковского дом.20/13, кв. 25  
ОГРН 1149102001730, ГРН 1149102001730, ИНН 9102001708, КПП 910201001

**Шифр работы № 36-10/2021**

Заказчик: Ноздрачева Е.Н,  
Солодовникова О.М

**Документация по внесению изменений в документацию  
по планировке территории (проект межевания территории),  
расположенной по адресу: Республика Крым, г. Симферополь,  
ул. Жуковского, д.20, утвержденную постановлением  
Администрации города Симферополя Республики Крым  
от 19.12.2019 № 6980**

**Проектная документация**

**Директор** \_\_\_\_\_ **Максимова В.И.**

**Главный инженер проекта** \_\_\_\_\_ **Шевченко В.И.**

**г. Симферополь  
2022**

## ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ

документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), расположенной по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жуковского, д.20, утвержденную постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 19.12.2019 № 6980

<b>Согласующий орган</b>	<b>Отметка о согласовании</b>
ГУП РК «Вода Крыма» Симферопольский район	
ГУП РК «Вода Крыма» Симферопольский район	
ГУП РК «Крымэнерго»	
УЭГХ ГУП РК «Крымгазсети»	
Министерство культуры Республики Крым	

## СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование листа	
<b>Часть 1. Основная часть проекта межевания территории</b>		
1.	Общие данные	<b>4</b>
1.1	<i>Сведения об использованный материалах по установлению границ земельного участка и особенностях межевания.</i>	<b>4</b>
1.2	<i>Образование земельного участка, как объекта государственного учета объекта недвижимости и государственной регистрации права на них.</i>	<b>5</b>
2.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы его образования. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков. Каталог координат поворотных точек. Таблица 1	<b>5</b>
3.	Технико-экономические показатели	
<b>2. Графические материалы</b>		
1.	Чертеж межевания территории	лист 1
<b>Часть 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>		
1. Пояснительная записка		
1.1	Цель работы	<b>11</b>
1.2.	Основания для проектирования	<b>11</b>
1.3.	Документы, регламентирующие выполнение работ	<b>11</b>
1.4.	Характеристика территории объекта межевания.	<b>12</b>
1.5.	Функциональное и градостроительное зонирование	<b>12</b>
1.6.	Зоны с особыми условиями использования территории	<b>15</b>
1.7.	Обоснование принятых проектных решений.	<b>16</b>
1.8	Зоны действия публичных сервитутов	<b>18</b>
1.9	Технико-экономические показатели проекта межевания	<b>19</b>
2.0	Приложение	<b>20</b>
<b>2. Графические материалы</b>		
1.	Схема местоположения границ образуемого земельного участка на элементе планировочной структуры (квартале)	лист 1
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства и зон с особыми условиями использования территории	лист 2,3
3	Разбивочный чертеж красных линий, границ земельных участков и границ публичных сервитутов	лист 4

## **Часть 1. Основная часть проекта межевания территории**

### **1. Общие данные**

#### 1.1. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельного участка и особенностях межевания.

При образовании границ по данному землепользованию был проведен анализ сведений, полученных из Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границах смежных земельных участков с учетом информации, содержащейся в документации по планировке территории г. Симферополя Республики Крым.

Исходные материалы, используемые при разработке проекта межевания

1. Материалы топографической съемки М 1:500, выполненные ООО «Визавир» (свидетельство о допуске к разработке в области инженерных изысканий № 0545-02/11-038).

2. Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 45 сессии Симферопольского городского совета Республики Крым II созыва от 30.04.2021 № 361.

3. Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением 50 сессии Симферопольского городского совета Республики Крым I созыва от 25.08.2016 № 888;

4. Постановление Администрации города Симферополь от 14.11.2019 г. № 6071 «О ведении в действие сводного плана красных линий муниципального образования городской округ Симферополь Республика Крым».

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), расположенной по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жуковского, д.20, утвержденную постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 19.12.2019 № 6980 включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- границы и условный номер земельного участка (ЗУ1), образуемого путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010301:7856 и земель муниципальной собственности;
- установленные красные линии и красные линии, изменяемые проектом межевания территории,
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- линии регулирования застройки (линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений).

Цель разработки проекта межевания:

- образование земельного участка для обслуживания малоэтажной многоквартирной жилой застройки ЗУ1, образуемого путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010301:7856 и земель, находящихся в муниципальной собственности. На указанном земельном участке расположены 4-х этажный многоквартирный дом с кадастровым номером 90:22:010301:3376 и нежилые здания, частично расположенные на землях муниципальной собственности.

Учитывая, что конструктивные элементы многоквартирного жилого дома которые входят в общую площадь указанного объекта капитального строительства с КН 90:22:010301:7856, расположенного на земельном участке расположены за границами территориальной зоны О-2, в границах территориальной зоны территорий общего пользования в границах коридоров красных линий (объектов автомобильного транспорта) (ИТ-2) проектом межевания предусматривается образование земельного участка :ЗУ1, образуемого путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010301:7856 и земель, находящихся в муниципальной собственности для обслуживания существующего многоквартирного жилого дома с учетом конструктивных элементов здания, для чего необходимо внесение изменений в ПЗЗ в части изменения границ территориальной зоны О-2, на которой расположен образуемый земельный участок с учетом сложившихся границ землепользования.

Проектом межевания предусматривается образование земельного участка ЗУ1, образуемого путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010301:7856 и земель, находящихся в муниципальной собственности и установление границ земельного участка ЗУ1 в границах территориальной зоны О-2 с учетом сложившихся границ землепользования.

1.2. Образование земельного участка, как объекта государственного учета объекта недвижимости и государственной регистрации права на них.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

1. Образование границ земельного участка под многоквартирным жилым домом и нежилыми зданиями, образуемого путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010301:7856 и земель, находящихся в муниципальной собственности.

2. Координирование объекта землепользования.

3. Установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка.

**2. Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка, в том числе возможные способы его образования.**

Постановлением Администрации города Симферополя от 19.12.2019 № 6980 «О подготовке документации по внесению изменений в проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жуковского, д. 20, утвержденный постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 19.12.2019 № 6980» установлены границы проектируемой территории – элемента планировочной структуры – квартала с кадастровым номером 90:22:010301, в границах которого расположен образуемый земельный участок ЗУ1.

Для обеспечения беспрепятственного доступа к смежному земельному участку и жилому дому с КН 90:22:010301:3158 предполагается установление сервитута - :ЗУ1чзу1 координатное описание которого приведено в табл.4.

Характеристики образуемого земельного участка и возможный способ его образования приведены в таблице 1.

Таблица 1. Характеристики образуемого земельного участка

Обозначение земельного участка	Проектная площадь, кв. м	Возможный способ образования	Характеристика образуемого земельного участка,
:ЗУ1	5555,5	путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010301:7856 и земель, находящихся в муниципальной собственности	Категория земель -земли населенных пунктов Территориальные зоны – О-2 (Зона объектов образования), ИТ-2 (Зона территорий общего пользования в границах коридоров красных линий (объектов автомобильного транспорта) ВРИ- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

Таблица 2. Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка

Проектируемый земельный участок, обозначение	номер точки	Координаты	
		X	Y
90:22:010301:ЗУ1			
Площадь – 5555,5 кв. м	1	4 971 169,41	5 189 140,84
	2	4 971 161,07	5 189 132,72
	3	4 971 159,35	5 189 131,08
	4	4 971 158,19	5 189 132,34
	5	4 971 155,06	5 189 135,66
	6	4 971 150,39	5 189 140,50
	7	4 971 135,95	5 189 125,44
	8	4 971 126,08	5 189 114,73
	9	4 971 120,90	5 189 109,54
	10	4 971 119,37	5 189 108,01
	11	4 971 097,73	5 189 086,34
	12	4 971 098,65	5 189 085,43
	13	4 971 090,01	5 189 076,75
	14	4 971 087,23	5 189 074,10
	15	4 971 085,51	5 189 072,52
	16	4 971 088,83	5 189 068,99
	17	4 971 089,81	5 189 067,77
	18	4 971 118,77	5 189 035,86
	19	4 971 133,70	5 189 049,28
	20	4 971 196,48	5 189 105,72
	21	4 971 195,78	5 189 106,52

	22	4 971 195,61	5 189 106,70
	23	4 971 184,08	5 189 119,22
	24	4 971 183,22	5 189 120,63
	25	4 971 183,54	5 189 120,91
	26	4 971 178,64	5 189 128,14
	27	4 971 185,49	5 189 134,14
	28	4 971 182,11	5 189 137,97
	29	4 971 176,58	5 189 133,13
	30	4 971 173,59	5 189 135,97
	1	4 971 169,41	5 189 140,84

Каталог координат границ проектирования квартала приведен в таблице 3.

**Таблица 3. Каталог координат границ проектирования**

номер точки	Координаты	
	Х	У
1	4 971 046,64	5 189 115,51
2	4 971 072,06	5 189 087,07
3	4 971 085,51	5 189 072,52
4	4 971 089,81	5 189 067,77
5	4 971 118,77	5 189 035,86
6	4 971 133,70	5 189 049,28
7	4 971 196,48	5 189 105,72
8	4 971 196,02	5 189 106,24
9	4 971 223,39	5 189 131,26
10	4 971 202,27	5 189 155,71
11	4 971 203,74	5 189 156,99
12	4 971 153,67	5 189 213,57
1	4 971 046,64	5 189 115,51

**Таблица 4. Каталог координат поворотных точек сервитута :ЗУ1чзу1**

**(площадь 437,67 кв.м)**

номер точки	Координаты	
	Х	У
1	4 971 162,05	5 189 120,12
2	4 971 159,30	5 189 123,15
3	4 971 161,77	5 189 133,40
4	4 971 161,07	5 189 132,72
5	4 971 159,35	5 189 131,08
6	4 971 158,19	5 189 132,34
7	4 971 157,56	5 189 133,01
8	4 971 154,90	5 189 121,99
9	4 971 156,15	5 189 120,15
10	4 971 154,64	5 189 118,71
11	4 971 149,68	5 189 114,32

12	4 971 125,62	5 189 092,87
13	4 971 116,01	5 189 088,61
14	4 971 101,66	5 189 083,05
15	4 971 101,24	5 189 082,89
16	4 971 098,65	5 189 085,43
17	4 971 090,01	5 189 076,75
18	4 971 087,23	5 189 074,10
19	4 971 085,51	5 189 072,52
20	4 971 088,27	5 189 069,58
21	4 971 089,25	5 189 070,55
22	4 971 095,54	5 189 076,28
23	4 971 096,75	5 189 074,95
24	4 971 099,50	5 189 077,44
25	4 971 101,30	5 189 078,76
26	4 971 102,73	5 189 079,04
27	4 971 117,59	5 189 084,79
28	4 971 128,00	5 189 089,41
29	4 971 152,32	5 189 111,14
30	4 971 157,43	5 189 115,67
1	4 971 162,05	5 189 120,12

## **Часть 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.**

1.1 Цель работы: образование границ земельного участка ЗУ1, под малоэтажным многоквартирным жилым домом с КН 90:22:010301:3376 и нежилыми зданиями, образуемого путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010301:7856 и земель, находящихся в муниципальной собственности с учетом сложившихся границ землепользования с целью устранения недостатков землепользования и внесение изменений в ПЗЗ в части изменения границ территориальной зоны О-2, на которой расположен образуемый земельный участок с учетом сложившихся границ землепользования.

### 1.2. Основания для проектирования:

Проект межевания территории разработан на основании:

- Постановление Администрации города Симферополя от 19.12.2019 № 6980 «О подготовке документации по внесению изменений в проект межевания территории образуемого земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жуковского, д. 20, утвержденный постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 19.12.2019 № 6980»;

- технического задания на разработку документации по планировке территории в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

### 1.3. Документы, регламентирующие выполнение работ

1. Федеральный закон от 29.12.2004 г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

3. Федеральный закон от 13.07.2015г. №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. №136-ФЗ (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 сессии Симферопольского городского совета Республики Крым II созыва от 30.04.2021 № 361.

7. Постановление Администрации города Симферополь от 14.11.2019 г. №6071 «О ведении в действие сводного плана красных линий муниципального образования городской округ Симферополь Республика Крым».

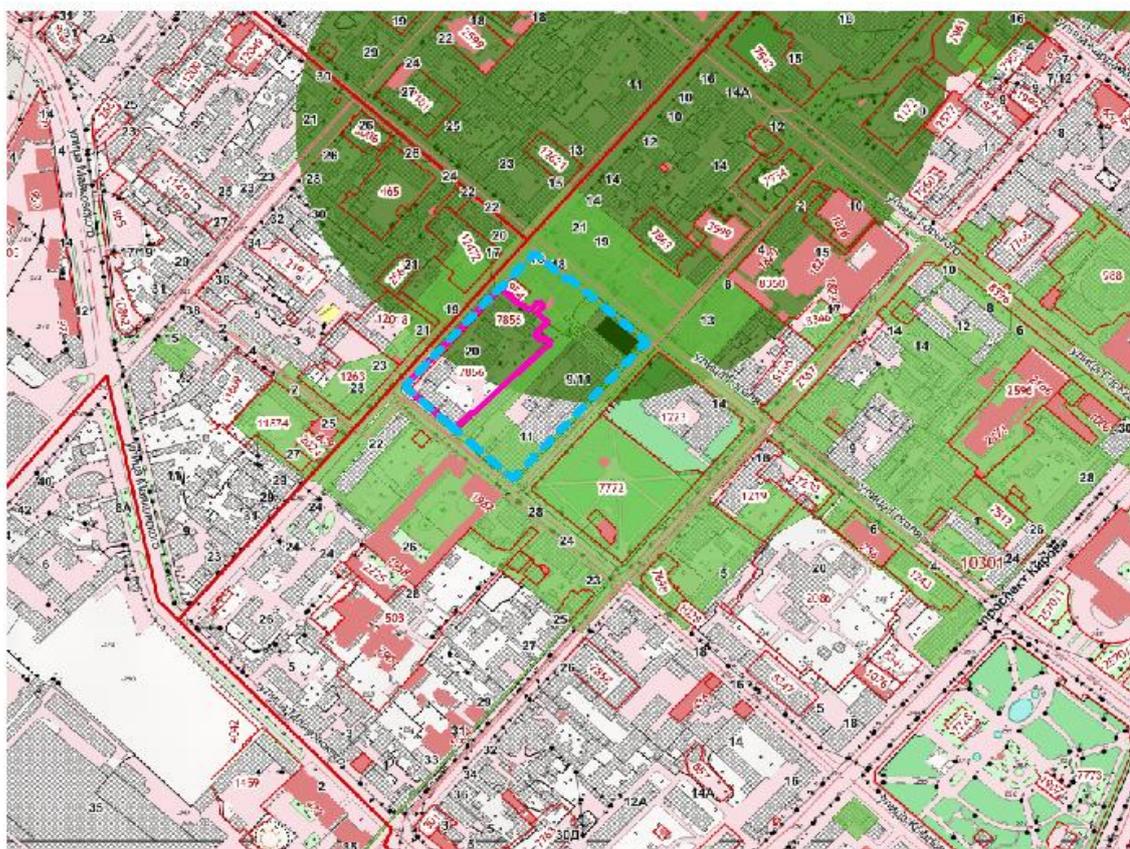
#### 1.4. Характеристика территории объекта межевания.

Подготовка документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), расположенной по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жуковского, д.20, утвержденную постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 19.12.2019 № 6980 осуществлена применительно к застроенной территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры (квартала) по ул. Жуковского с учетом генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, проекта межевания территорий улично-дорожной сети и территории общего пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь.

Территория проектирования расположена в центральной части города Симферополя.

#### 1.5. Функциональное и градостроительное зонирование

Образуемый земельный участок расположен на территории муниципального образования г. Симферополя в границах кадастрового квартала 90:22:010301 в районе ул. Жуковского и ул. Самокиша в городе Симферополе.



В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденными решением 45 сессии Симферопольского городского совета Республики Крым II созыва от 30.04.2021 № 361 образуемый земельный участок

расположен в зоне объектов образования (О-2), частично в зоне территорий общего пользования в границах коридоров красных линий (объектов автомобильного транспорта) (ИТ-2).

Зона объектов образования включает в себя участки территории города, предназначенные для размещения объектов образования, научно-исследовательских учреждений и связанных с ними объектов.

В зонах объектов образования допускается размещение объектов благоустройства, коммунальных и линейных объектов, иных объектов в случаях, предусмотренных ПЗЗ.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны устанавливаются применительно к видам разрешенного использования земельных участков.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах зоны не допускается создание новых объектов капитального строительства, с видами разрешенного использования малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5), а так же не допускается реконструкция таких объектов капитального строительства с изменением их этажности, высотности и площади застройки, в том числе не допускается реконструкция таких объектов с нарушением требований к параметрам застройки, указанным в статьях 30 и 31 настоящих Правил для данного вида разрешенного использования земельного участка, и изменением плана фундамента существующего объекта капитального строительства.

Установление (изменение) видов разрешенного использования земельных участков малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) земельным участкам возможно только в случае образования земельных участков из земель и земельных участков муниципальной либо государственной собственности и когда такие земельные участки образуются под многоквартирными домами и иными входящими в состав таких домов объектами недвижимого имущества. При этом обязательным условием для установления (изменения) таких видов разрешенного использования для земельных участков является наличие действующего государственного кадастрового учета многоквартирного жилого дома (МКД) и (или) расположенных в нем квартир, действующая государственная регистрация прав на квартиры (и иные помещения), расположенные в многоквартирном доме на дату вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки. В том числе обязательным условием установления видов разрешенного использования земельных участков малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) определяется исходя из видов

разрешенного использования жилых объектов капитального строительства под которыми образуются земельные участки. В иных случаях, кроме случаев, указанных в настоящем абзаце, установление (изменение) видов разрешенного использования земельных участков малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1) и среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5) земельным участкам в границах территориальной зоны не допускается.

Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требований положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».

В случае если земельный участок частично или полностью включен в границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе, которые и не отображены в правилах землепользования и застройки, а также считаются надлежаще установленными с учетом положений статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», то градостроительные регламенты подлежат применению при использовании земельного участка в частях, не противоречащих ограничениям установленным согласно зон с особыми условиями использования территории.

Не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования и изменение основных видов разрешенного использования земельного участка, если такие виды разрешенного использования предполагают размещение объектов капитального строительства, от которых согласно действующего законодательства требуется установление санитарно-защитных зон, при этом в границах такого земельного участка располагается объект капитального строительства жилого назначения.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства со всеми видами разрешенного использования в зоне О-2.

1) Этажность зданий определяется согласно их функционального назначения с учетом требований положений СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» и СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».

2) Минимальные отступы от границ земельного участка для определения места допустимого размещения объекта капитального строительства:

- от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков и проездов определяются при проектировании при соблюдении требований пожарной безопасности, инсоляции, действия санитарно-защитных зон, разрывов и иных ограничений обеспечивающих безопасную эксплуатацию объектов недвижимости с учетом положений Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ

«Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

- не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, данный доступ устанавливается только для надземной части здания, при строительстве (реконструкции) подземной части здания допускается размещать этажи, которые не являются первыми надземными, без учета отступов от границы земельного участка, но с учетом соблюдения национальных стандартов и сводов правил, обеспечивающих обязательное соблюдение технических регламентов.

2.1) Допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации в части уменьшения отступов, указанных в пункте 2 настоящего раздела.

3) Коэффициенты застройки и плотности застройки – не подлежат установлению.

4) Параметры застройки земельных участков определяются при проектировании с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования.

5) Запрещается предоставлять отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части увеличения этажности и высотности объектов.

6) Минимальный и максимальный размер земельного участка – не ограничен.

#### 1.6. Зоны с особыми условиями использования территории;

В пределах границ образуемого земельного участка расположены объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр. В соответствии с этим границы территорий объектов культурного наследия и зон с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержатся в ЕГРН, отображены на чертеже 3 межевания территории (материалы по обоснованию). образуемый земельный участок:ЗУ1 частично расположен в зонах с особыми условиями использования территории:

- иной зоне с особыми условиями использования территории (защитная зона объекта культурного наследия регионального значения "Здание женской казенной гимназии" (1899 год) (ЗОУИТ 90:22-6.347);

- зоне охраны объекта культурного наследия (Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения

"Церковь во имя святых Василия Великого, Григория Богослова и Иоанна Златоуста" (начало XX века) (ЗОУИТ 90:22-6.234);

- зоне охраны объекта культурного наследия (Охранная зона объекта культурного наследия регионального значения "Церковь во имя святых Василия Великого, Григория Богослова и Иоанна Златоуста" (начало XX века) (ЗОУИТ 90:22-6.545);

- зоне охраны объекта культурного наследия (Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения "Здание Таврической духовной семинарии" (конец XIX века - начало XX века) (ЗОУИТ 90:22-6.339);

- зоне охраны объекта культурного наследия (Охранная зона объекта культурного наследия регионального значения "Здание Таврической духовной семинарии" (конец XIX века - начало XX века) (ЗОУИТ 90:22-6.125);

- охранной зоне инженерных коммуникаций (Охранная зона объекта электросетевого хозяйства "КЛ-0,4 кВ ТП-9 Р-1 ТШ-1532") (ЗОУИТ 90:22-6.152).

Образуемый земельный участок также частично расположен в охранных зонах инженерных коммуникаций

- охранной зоне водопровода - 5,0 м, канализации – 3,0 м (табл.3 СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);

- охранной зоне газопровода низкого давления – 2 м (Правила охраны газораспределительных сетей, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 г. № 878 (внесение изм. 22.12.2011. и 17.05.2016.);

- охранной зоне ЛЭП– 2м, кабеля электрического 0,4 кВ, 10 кВт (Правила, утвержденные постановлением Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009г. № 160),

- охранный зона теплосети – 3,0 м (п. 4 Приказа Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей").

#### 1.1 Обоснование принятых проектных решений

Характеристики земельного участка с кадастровым номером 90:22:010301:7856 и смежных с ним земельных участков, расположенных в границах проектируемой территории, представлены в таблице 4.

Таблица 4

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид	Адрес	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
1	90:22:010301:7856	земельный участок	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жуковского, д. 20	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	5 342
2	90:22:010301:954	земельный участок	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гоголя 18, /ул Жуковского, д.18	религиозное использование, магазины, деловое управление, общественное питание	227,0
3	90:22:010301:2219	земельный участок	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гоголя, /ул Жуковского, д. 18/18	Бытовое обслуживание, Жилая застройка	140,0
4	90:22:010301:8261	земельный участок	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гоголя, д. 16-А	-	20,5
5	90:22:010301:3376	Здание (раннее учтенный)	город Симферополь, улица Жуковского/улица Самокиша, дом 20/13	Многоквартирный дом	5 654,1
6	90:22:010301:3158	Здание (раннее учтенный)	Республика Крым, город Симферополь, улица Жуковского/улица Самокиша, дом 20/13	Жилой дом	49,2

На указанном земельном участке расположен малоэтажный многоквартирный жилой дом переменной этажности (3 и 4 этажа) с кадастровым номером 90:22:010301:3376 общей площадью 5 654,1 кв. м и нежилые здания, расположенные на придомовой территории, частично на землях муниципальной собственности.

Проектом межевания территории, расположенной по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жуковского, д. 20, утвержденным постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 19.12.2019 № 6980 был образован земельный участок для обслуживания данного многоквартирного жилого дома.

Ранее утвержденным проектом межевания территории границы данного земельного участка были сформированы некорректно, при этом часть стены здания со стороны ул. Жуковского расположена за границами земельного участка, без учета выступающих конструктивных элементов здания (балконов со стороны ул. Жуковского и ул. Самокиша и световых прямков из подвала со стороны ул. Самокиша).

С целью устранения недостатков землепользования, где частично объекты капитального строительства были расположены за границами земельного участка, проектом межевания предусмотрено образование границ земельного участка ЗУ1, для обслуживания 4-х этажного многоквартирного жилого дома путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010301:7856 и земель, находящихся в муниципальной собственности с учетом границ территориальной зоны О-2 и существующего землепользования (Протокол №3. Внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жуковского/Самокиша, д.20/13, проведенного в форме очного голосования от 07 октября 2023 г.).

Учитывая, что конструктивные элементы многоквартирного жилого дома которые входят в общую площадь указанного объекта капитального строительства с КН 90:22:010301:7856, расположенного на земельном участке расположены за границами территориальной зоны О-2, в границах территориальной зоны территорий общего пользования в границах коридоров красных линий (объектов автомобильного транспорта) (ИТ-2) проектом межевания предусматривается образование земельного участка :ЗУ1 с учетом конструктивных элементов здания, а также корректировка границ территориальной зоны О-2 ПЗЗ по границе образуемого земельного участка.

В соответствии с п 3 ст. 11.2 целевым назначением и разрешенным использованием образуемого земельного участка принимается целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, из которого при перераспределении образуется земельный участок, за исключением случаев, установленных федеральными законами, а именно ВРИ образуемого земельного участка – «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1).

В соответствии с пп.3 ст. 7 Федерального закона от 14.03.2022 №58-ФЗ подготовка проектов изменений в правила землепользования и застройки может осуществляться одновременно с разработкой документации по планировке территории. В этом случае проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по всем таким проектам осуществляется одновременно.

По данному проекту межевания территории были выполнены инженерно-геодезические изыскания. Данные по изысканиям были внесены в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) города Симферополь.

В результате перераспределения образуется земельный участок :ЗУ1 с видом разрешенного использования – «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1).

#### 1.8. Зоны действия публичных сервитутов

Согласно ч.5 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации на чертеже межевания отображаются границы зон действия публичных сервитутов.

При разработке документации по планировке территории в составе проекта межевания территории для обеспечения беспрепятственного доступа к смежному земельному участку и жилому дому с кадастровым номером 90:22:010301:3158, предполагается установление сервитута - :ЗУ1чзу1 координатное описание которого приведено в табл.4 основной части ПЗ.

### 3. Техничко-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателя	Расчетная площадь, га
1.	Баланс территории в границах проекта межевания территории	
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	1,55
1.2	Территории застроенных земельных участков, всего	1,55 -
	В том числе:	
1.3*	Территории земельных участков линейных объектов, не образующих элементы планировочной структуры (подъездных железнодорожных линий, внутриквартальных линий электропередач, связи, трубопроводов и других подобных сооружений)	-
1.4	Территории незастроенных земельных участков, всего	-
	В том числе:	
1.5	Территории земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, территории земельных участков, которые после образования будут отнесены в к имуществу общего пользования	0,5555
1.6	Территории земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения	-
1.7	Внутриквартальные территории земельных участков общего пользования, всего	
	В том числе:	
1.7.1	Территории земельных участков внутриквартальных проходов и проездов	
1.7.2	Территории земельных участков зеленых насаждений общего пользования (скверы, сады и т.д.)	
2.	Территории объектов культурного наследия	-
3.	Территории зон действия публичных сервитутов	
4.	Территории зон с особыми условиями использования территории	
	В том числе: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохраные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации	-

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) расположенной по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жуковского, д.20, утвержденную постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 19.12.2019 № 6980

Чертеж межевания территории

М 1:500

Экспликация образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

№ п/п	Условный номер	Адрес	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, кв. м	Возможный способ образования	Территориальная зона
1	:ЗУ1	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жуковского, д 20	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	5555,5	путем перераспределения земельного участка с КН 90:22:010301:7856 и земель, находящихся в муниципальной собственности	О-2

Каталог поворотных точек координат границы проектируемой территории

Номер точки	x	y
1	4 971 046,64	5 189 115,51
2	4 971 072,06	5 189 087,07
3	4 971 085,51	5 189 072,52
4	4 971 089,81	5 189 067,77
5	4 971 118,77	5 189 035,86
6	4 971 133,70	5 189 049,28
7	4 971 196,48	5 189 105,72
8	4 971 196,02	5 189 106,24
9	4 971 223,39	5 189 131,26
10	4 971 202,27	5 189 155,71
11	4 971 203,74	5 189 156,99
12	4 971 153,67	5 189 213,57
1	4 971 046,64	5 189 115,51

Каталог поворотных точек координат сервитута :ЗУ1чзу1 (площадь 437,67 кв.м)

Номер точки	x	y
1	4 971 162,05	5 189 120,12
2	4 971 159,30	5 189 123,15
3	4 971 161,77	5 189 133,40
4	4 971 161,07	5 189 132,72
5	4 971 159,35	5 189 131,08
6	4 971 158,19	5 189 132,34
7	4 971 157,56	5 189 133,01
8	4 971 154,90	5 189 121,99
9	4 971 156,15	5 189 120,15
10	4 971 154,64	5 189 118,71
11	4 971 149,68	5 189 114,32
12	4 971 125,62	5 189 092,87
13	4 971 116,01	5 189 088,61
14	4 971 101,66	5 189 083,05
15	4 971 101,24	5 189 082,89
16	4 971 098,65	5 189 085,43
17	4 971 090,01	5 189 076,75
18	4 971 087,23	5 189 074,10
19	4 971 085,51	5 189 072,52
20	4 971 088,27	5 189 069,58
21	4 971 089,25	5 189 070,55
22	4 971 095,54	5 189 076,28
23	4 971 096,75	5 189 074,95
24	4 971 099,50	5 189 077,44
25	4 971 101,30	5 189 078,76
26	4 971 102,73	5 189 079,04
27	4 971 117,59	5 189 084,79
28	4 971 128,00	5 189 089,41
29	4 971 152,32	5 189 111,14
30	4 971 157,43	5 189 115,67
1	4 971 162,05	5 189 120,12

Условные обозначения

- граница межевания территории
- граница территориальной зоны О-2
- красные линии (сущест.)
- красная линия, подлежащая корректировке
- красные линии (проект.)
- линия отступа от красной линии в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- граница образуемого земельного участка, который будет относиться к имуществу общего пользования
- граница земельного участка, согласно сведений ЕГРН
- объект капитального строительства, согласно сведений ЕГРН
- :ЗУ1 условный номер образуемого земельного участка
- кв здания, сооружения (сущ.)
- 1 номер поворотной точки границы межевания
- публичный сервитут

Заказ: 36-10/2021					
Изм.	Кол.	№ док.	Лист	Подпись	Дата
Директор	Максимова В.И.				
Гендир.	Шевченко И.В.				
Разработ.	Подольцева С.Ю.				
Основная часть					Страница 1
Чертеж межевания территории М 1:500					Лист 1
ООО "ВИЗАРРИ" г. Симферополь					

Составитель: [Имя, фамилия, инициалы]  
 Проверил: [Имя, фамилия, инициалы]  
 [Имя, фамилия, инициалы]