



## ООО «ПРОЕКТСТРОЙ»

Ассоциация проектировщиков «Содружество профессиональных проектировщиков  
в строительстве», Ассоциация «СПрофПроект»  
СРО-П-198-25042018

Шифр: 1067-24-ПМТ

Документация по планировке территории  
(проект межевания территории) в отношении территории,  
расположенной по адресу: Республика Крым,  
г. Симферополь, ул. Балаклавская, 73а

Директор



Джемалетдинова Ф.И.

Разработал

Харченко С.В.

г. Симферополь, 2024 г.

## Содержание

№ главы, раздела		Страницы
I.	<b>Основная часть</b>	3
1.1.	Общие положения	3
1.2.	Цели и задачи проекта	3
1.3.	Характеристики образуемого земельного участка	4
1.4.	Анализ проектируемой территории	5
1.5.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков	5
1.6.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	6
1.7.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	6
1.8.	Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)	6
1.9.	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания	6
1.10	Результаты инженерных изысканий	7
	Чертеж межевания территории	9
	Чертеж границ элементов планировочной структуры	10
II.	<b>Материалы по обоснованию</b>	11
2.1.	Характеристика фактического использования проектируемой территории	11
2.2.	Технико-экономические показатели образуемого земельного участка	11
	Расположение образуемых земельных участков на карте градостроительного зонирования	14
	Расположение образуемых земельных участков на карте зон с особыми условиями использования территории	15
2.3.	Описание зон с особыми условиями использования территории	16
	Границы зон с особыми условиями использования территорий	24
2.4.	Выводы	25
III.	<b>Приложения</b>	

# Основная часть

## I. Пояснительная записка

### 1.1. Общие положения

Проект межевания территории в соответствии с частью 3 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрабатывается в виде основной части (текстовые и графические материалы) и материалов по обоснованию.

Текстовые материалы к проекту межевания территории включают пояснительную записку, материалы по обоснованию, анализ существующего участка, расчет нормативных размеров, описание охранных зон, технико-экономические показатели, ведомость координат, приложения.

Графические материалы проекта межевания территории включают в себя: чертеж межевания территории, чертеж границ элементов планировочной структуры (красных линий), ситуационную схему, схема границ зон с особыми условиями землепользования.

Проект межевания выполнен в системе координат СК кадастрового округа, зона 2. На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек поворота границы земельного участка. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 года № П/0393. Координирование точек поворота границ участка выполнено с помощью аппаратуры геодезических спутников (ГНСС-приемник) S-Max GEO, з/н № 5727550189 (№ 026590 от 18.01.2019 г выдан АО "Северо-Кавказское аэрогеодезическое предприятие»).

### 1.2. Цели и задачи проекта

Проектная документация разработана в соответствии с договором № 1067-24/1 от 17 мая 2024 г., заключенным между ООО «ПРОЕКТСТРОЙ» и ООО «ФИРМА «МУШКЕТ», градостроительными и техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности и предупреждению чрезвычайных ситуаций с целью образования земельного участка под малоэтажным многоквартирным домом и подготовлена в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями.

При разработке проекта межевания территории также использовались:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
4. Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и защите информации».
5. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
7. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
8. Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр.
9. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
10. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74.
11. Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым.
12. Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь образования городской округ Симферополь Республики Крым.

13. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Симферополь образования городской округ Симферополь Республики Крым.

14. РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

В соответствии с частью 1 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации территория проектирования, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории, определена границами территориальной зоной делового, общественного коммерческого и объектов культурно-туристического назначения (О-1) Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

Целью данного проекта межевания территории является:

- 1) формирование земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Балаклавская, 73а, путем перераспределения земель, находящихся в муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 90:22:010315:6952;
- 2) координирование земельного участка как объекта землепользования.

Основными задачами данного проекта межевания территории являются:

- 1) определение местоположения границ образуемого земельного участка;
- 2) определение характеристик образуемого земельного участка;
- 3) устранение изломанности границ земельного участка с кадастровым номером 90:22:010315:6952;
- 4) устранение чересполосицы с земельными участками с кадастровыми номерами 90:22:010315:6952 и 90:22:010315:456;
- 5) установление границ красных линий.

### **1.3. Характеристика образуемого земельного участка**

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Земельный участок формируется по присущим только ему индивидуальным характеристикам: месторасположение, площадь, границы, ограничения и обременения в использовании.

Размер земельного участка определяется в соответствии с утвержденными в установленном порядке предельными размерами, нормами отвода, техническими регламентами и проектными обоснованиями.

Границы земельного участка проектируются с учетом:

- сведений из ЕГРН о границах смежных с ним земельных участков;
- сведений ИСОГД (информационных систем обеспечения градостроительной деятельности) о территории, на которой располагается проектируемый земельный участок, в т.ч. территориальные зоны, зоны с особым режимом использования, проекты планировки, красные линии, виды разрешенного использования и т.п.;
- границ территорий (земельных участков), в установленном порядке зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;
- естественных границ земельного участка, в т.ч. природных и иных объектов, которые визуально определены;
- установленных предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков;
- санитарных, санитарно-защитных, охранных и технических зон.

Границы земельного участка проектируются с учетом исторически сложившейся ситуации, а также фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории проектирования. При разработке настоящего проекта межевания территории (далее – ПМТ) для проектируемой территории рассматривается только существующая (сложившаяся) застройка.

#### 1.4. Анализ проектируемой территории

Проектируемый земельный участок расположен на территории кадастрового квартала 90:22:010315 на землях населенных пунктов в границах территориальной зоны делового, общественного коммерческого и объектов культурно-туристического назначения (О-1) Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

На проектируемом земельном участке :ЗУ 1 по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Балаклавская, 73а, расположено нежилое здание (магазин) с кадастровым номером 90:22:010315:210.

Проект межевания территории разработан на основе кадастрового плана территории.

- Границы особо охраняемых природных территорий отсутствуют.
- Границы территорий объектов культурного наследия отсутствуют.
- Границы лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов отсутствуют.

#### 1.5. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

В соответствии с требованиями части 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации сведения об образуемых земельных участках приведены в таблице.

Условный номер ЗУ	Адрес/ Описание местоположения	Площадь земельного участка (кв.м.)	Кадастровый квартал	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (Код ВРИ земельного участка)	Способ образования
: ЗУ 1	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Балаклавская, 73а	1837	90:22:010315	Предпринимательство (код-4.0) *	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010315:6952 и землями муниципальной собственности в соответствии с пп. 4 п.1 ст 39.27 ЗК РФ

\* В соответствии с п. 3 ст. 11.2 ЗК РФ целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых они образованы.

#### Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков

Условный номер ЗУ	№ п/п	X, м	Y, м
:ЗУ 1	1	4 967 613,10	5 190 105,22
	2	4 967 608,15	5 190 111,06
	3	4 967 600,24	5 190 121,59
	4	4 967 598,91	5 190 123,35
	5	4 967 597,85	5 190 123,21
	6	4 967 586,35	5 190 136,76
	7	4 967 580,79	5 190 130,40
	8	4 967 571,35	5 190 119,61
	9	4 967 559,96	5 190 102,65
	10	4 967 570,09	5 190 068,97
	11	4 967 579,51	5 190 076,48
	12	4 967 582,76	5 190 076,81
	13	4 967 582,45	5 190 078,99
	14	4 967 597,76	5 190 092,10
	15	4 967 601,84	5 190 092,65
	16	4 967 601,53	5 190 094,93
	17	4 967 605,83	5 190 098,82

	18	4 967 609,19	5 190 101,87
	1	4 967 613,10	5 190 105,22

### **1.6. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования**

Сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования отсутствуют.

### **1.7. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд**

Сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд отсутствуют.

### **1.8. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)**

Сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков), целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка отсутствуют.

### **1.9. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания**

<b>№ п/п</b>	<b>X, м</b>	<b>Y, м</b>
1	4 967 613,99	5 190 104,51
2	4 967 605,20	5 190 114,99
3	4 967 600,24	5 190 121,59
4	4 967 598,91	5 190 123,35
5	4 967 598,25	5 190 123,27
6	4 967 527,84	5 190 207,17
7	4 967 458,57	5 190 292,49
8	4 967 457,23	5 190 291,32
9	4 967 456,33	5 190 292,38
10	4 967 413,21	5 190 254,07
11	4 967 392,61	5 190 237,01
12	4 967 350,82	5 190 199,39
13	4 967 346,69	5 190 195,82
14	4 967 335,60	5 190 187,38
15	4 967 325,27	5 190 177,32
16	4 967 323,40	5 190 175,70
17	4 967 312,85	5 190 176,70
18	4 967 312,86	5 190 176,83
19	4 967 311,79	5 190 176,95
20	4 967 311,80	5 190 177,04
21	4 967 306,54	5 190 177,66
22	4 967 306,52	5 190 177,54
23	4 967 305,90	5 190 177,60
24	4 967 305,87	5 190 177,41
25	4 967 302,38	5 190 177,74
26	4 967 261,95	5 190 182,78
27	4 967 262,30	5 190 186,65
28	4 967 254,33	5 190 189,94
29	4 967 249,66	5 190 191,84

30	4 967 247,86	5 190 187,34
31	4 967 127,84	5 190 244,35
32	4 967 099,70	5 190 218,31
33	4 967 085,98	5 190 206,58
34	4 967 086,44	5 190 206,04
35	4 967 086,39	5 190 206,00
36	4 967 090,52	5 190 201,17
37	4 967 130,55	5 190 153,40
38	4 967 146,76	5 190 134,06
39	4 967 155,07	5 190 132,85
40	4 967 162,69	5 190 133,80
41	4 967 173,62	5 190 137,37
42	4 967 180,67	5 190 139,67
43	4 967 192,74	5 190 140,62
44	4 967 206,28	5 190 138,61
45	4 967 217,93	5 190 136,92
46	4 967 225,97	5 190 134,59
47	4 967 240,63	5 190 128,60
48	4 967 243,02	5 190 127,62
49	4 967 249,46	5 190 121,46
50	4 967 250,66	5 190 116,94
51	4 967 252,69	5 190 109,25
52	4 967 254,33	5 190 103,05
53	4 967 256,66	5 190 084,85
54	4 967 255,49	5 190 072,99
55	4 967 253,72	5 190 066,79
56	4 967 242,80	5 190 032,25
57	4 967 240,24	5 190 022,50
58	4 967 245,20	5 190 016,58
59	4 967 248,15	5 190 016,45
60	4 967 248,70	5 190 015,80
61	4 967 251,10	5 190 015,69
62	4 967 250,91	5 190 014,91
63	4 967 365,07	5 190 009,86
64	4 967 434,68	5 190 007,69
65	4 967 497,39	5 190 004,96
66	4 967 581,39	5 190 076,67
67	4 967 582,76	5 190 076,81
68	4 967 582,63	5 190 077,73
69	4 967 599,78	5 190 092,37
70	4 967 601,84	5 190 092,65
71	4 967 601,66	5 190 093,98
1	4 967 613,99	5 190 104,51

### 1.10 Результаты инженерных изысканий

*Заключение, согласно инженерно-геологическим изысканиям.*

В геоморфологическом отношении район изысканий расположен в пределах правой надпойменной террасе р. Салгир, в центральной части г. Симферополь. В геолого-литологическом строении территории принимают участие верхнемеловые отложения сеноманского яруса (Cr2 ст-сп), перекрытие чехлом элювиальных отложение.

Учитывая все факторы согласно таблице, А.1, СП 47.13330.2016, категория сложности инженерно-геологических условий – II (средняя). В сейсмическом отношении участок изысканий относится к сейсмически опасным районам. Согласно карте А ОСП-2015 фоновая (средняя) сейсмичность участка для уровня риска «А» составляет 7 баллов.

*Заключение, согласно инженерно-гидрометеорологическим изысканиям.*

Участок изысканий по климатическому районированию относится к III климатическому району, подрайону III-Б согласно СП 131.13330.2018 «Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99\*».

Климат предгорный с мягкой зимой и жарким, продолжительным летом. Среднегодовая температура воздуха 10,8°C. Максимум осадков приходится на лето, однако близость к

средиземноморскому климату делает невыраженный вторичный максимум осадков, приходящийся на декабрь. В феврале, начале марта приходит сезон ветров, преобладают северо-восточные направления.

*Заключение, согласно инженерно-геодезическим изысканиям.*

В результате инженерно-геодезических работ, выполненных по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Балаклавская, 73а, получены материалы, представленные инженерно-топографическими планами в масштабе 1:500 с сечением рельефа горизонталями через 0.5 метра, совмещенными с планами подземных коммуникаций.

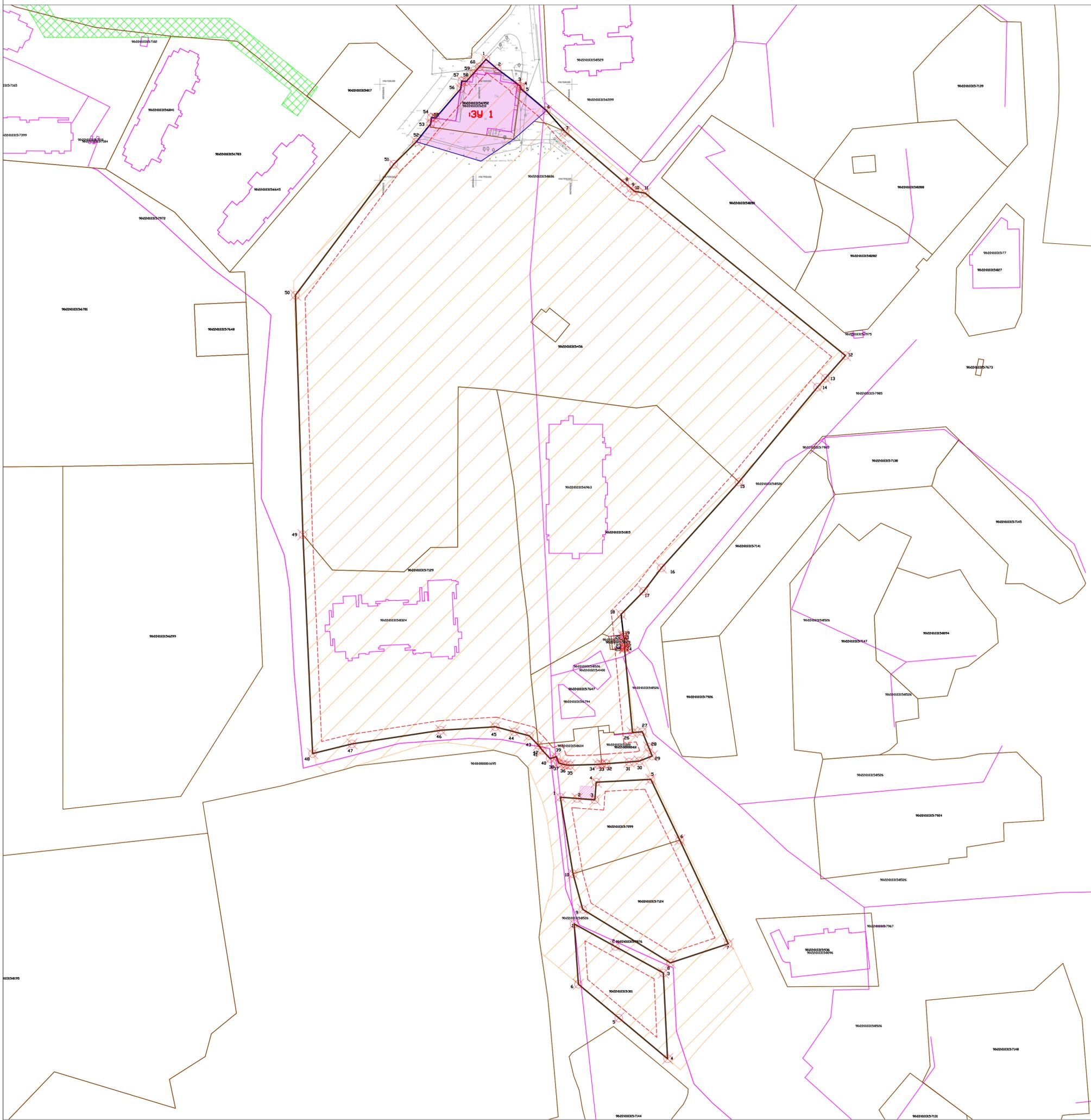
Эти материалы отображают точное плановое и высотное положение всех без исключения объектов местности, инженерных коммуникаций, с показом их основных технических характеристик, соответствуют заданию заказчика и достаточны для разработки проекта, а также для производства других видов инженерных изысканий.

*Заключение, согласно инженерно-экологическим изысканиям*

Исследуемая территория проведения изысканий, согласно почвенно-географическому районированию, находится в Степной зоне Южной сухостепной подзоны Крымской сухостепной провинции в Предгорно-крымской области. Территория проведения изысканий располагается аккумулятивных плоских предгорьях на плиоцен-четвертичных песчаногалечниковых и суглинистых отложениях, с черноземами южными щебнистыми под ковыльно-типчачковыми степями. Ближайшим водным объектом является река Салгир. Участок не расположен в границах водоохранной зоны.

На участке исследований источников загрязнения почв не выявлено. Рекомендуется проведение санитарно-микробиологических и химических исследований почв.

**Чертеж межевания территории  
Масштаб 1:1000**



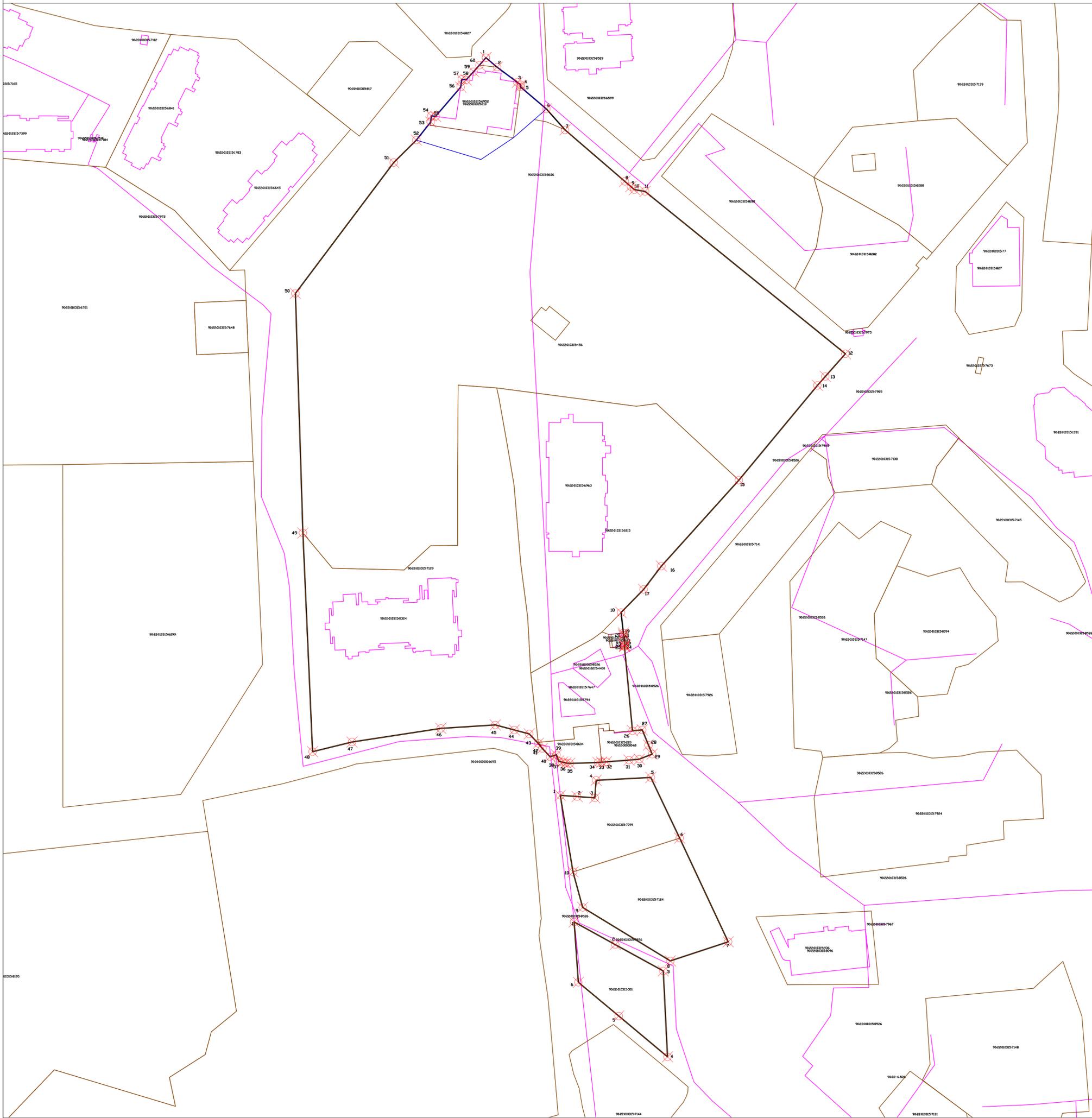
**Условные обозначения:**

- границы образуемых земельных участков
- границы территории, в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории
- устанавливаемые красные линии, границы планируемых элементов планировочной структуры
- границы существующих земельных участков (по сведениям из ЕГРН)
- границы существующих объектов капитального строительства (по сведениям из ЕГРН)
- ЗУ 1 - условный номер образуемых земельных участков
- публичный сервитут для строительства наружных сетей водоотведения объекта: "Строительство многоквартирных жилых домов по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Балаклавская, в районе школы № 36" (ЗОУИТ90.22-6.575)
- публичный сервитут для размещения сооружений связи ООО "К-телеком" на территории Республики Крым (Базовая станция SIM SIM BLK) (ЗОУИТ90.22-6.308)
- X 1 - поворотные точки устанавливаемых красных линий
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений

**Примечания:**  
Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, представлены в текстовой части документации по планировке территории (проекта межевания территории).

1067-24-ПМТ					
Документация по планировке территории (проект межевания территории) в отношении территории, расположенной по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Балаклавская, 73а					
Имя	Колуч	Лист	№ Док	Подпись	Дата
Рисованная Получен	Иванов С.В. Иванов С.В.				
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ				Специал	Лист
ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ				ПМ	9
				ООО «ПроекСтрой»	

**Чертеж границ элементов планировочной структуры  
Масштаб 1:1000**



**Условные обозначения:**

- — границы образуемых земельных участков
- — устанавливаемые красные линии, границы планируемых элементов планировочной структуры
- ⊗ — поворотные точки устанавливаемых красных линий
- — границы существующих земельных участков (по сведениям из ЕГРН)
- — границы существующих объектов капитального строительства (по сведениям из ЕГРН)

Примечание:  
Каталог координат изменяемых красных линий представлен в текстовой части документа по планировке территории (проект межевания территории).

						1067-24-ПМТ		
						Документация по планировке территории (проект межевания территории) в отношении территории, расположенной по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Балаклавская, 73а		
Изм.	Кол. чл.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработчик	Удостоверен	С.В.				ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
Проектировщик	Д.А.					ПМ		
						Лист 10		
						000 «ПроекСтрой»		

**ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ ЭЛЕМЕНТОВ  
ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ**