

**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 проекта: 14-08/2021

Заказчик: ООО «Специализированный
застройщик «НЬЮ»

**Проект межевания территории
в отношении земельного участка с кадастровым
номером 90:22:010223:600
в городе Симферополе Республики Крым**

г. Симферополь
2021

СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование листа	
Часть 1. Основная часть (утверждаемая) проекта межевания территории		
1.	Общие данные	
1.1	<i>Сведения об использованных материалах по установлению границ земельного участка и особенностях межевания.</i>	1
1.2	<i>Формирование земельного участка, как объекта государственного учета объекта недвижимости и государственной регистрации права на них.</i>	1
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	4
3.	Технико-экономические показатели	22
2. Графические материалы		
1.	Чертеж межевания территории (утверждаемая часть)	лист 1
Часть 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
1. Пояснительная записка		
1.1	Цель работы	24
1.2.	Основания для проектирования	24
1.3.	Документы, регламентирующие выполнение работ	24
1.4.	Характеристика территории объекта межевания.	24
1.5.	Функциональное и градостроительное зонирование	26
1.6.	Зоны с особыми условиями использования территории	28
1.7.	Обоснование принятых проектных решений.	29
2. Графические материалы		
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	листы 2,3
3	Разбивочный чертеж красных линий, границ земельных участков и границ публичных сервитутов	лист 4

Часть 1. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории

1. Общие данные

1.1. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания.

Данным проектом межевания территории предусматривается определение местоположения границ образуемых земельных участков для обслуживания многоэтажных многоквартирных жилых домов, которые будут отнесены к имуществу общего пользования, и земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования.

При формировании границ по данному землепользованию был проведен анализ сведений, полученных из государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границах земельного участка и смежных земельных участков.

Формирование новых земельных участков осуществляется путем раздела территории существующего земельного участка с кадастровым номером 90:22:010223:600 площадью 23 300 кв. м, находящегося в муниципальной собственности и предоставленных на праве субаренды ООО «Специализированный застройщик «Нью» (договор субаренды земельного участка № 2 от 22.мая 2019 г).

Размеры образуемых земельных участков определены в соответствии с градостроительными регламентами правил землепользования и застройки территорий г. Симферополя, и нормами отвода земельных участков с определенными видами разрешенного использования, в соответствии с федеральными законами и техническими регламентами.

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. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 55 сессии II созыва Симферопольского городского совета Республики Крым от 09.12.2021 № 469.

3. Генеральный план муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым.

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».

Проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- границы и условные номера земельных участков (ЗУ1-ЗУ7), образуемых путем раздела земельного участка с кадастровым номером 90:22:010223:600;
- установленные красные линии;
- 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 земельных участков для обслуживания многоэтажной жилой застройки ЗУ1 -ЗУ7, образуемых путем раздела земельного участка с кадастровым номером 90:22:010223:600. На указанном земельном участке расположены 4 многоэтажных многоквартирных жилых дома со встроенно-пристроенными помещениями и объекты инженерной инфраструктуры.

Проект межевания выполнен в системе координат используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (СК – 1963г). При определении границ земельных участков требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка принимаются в соответствии с Приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места».

Координирование точек поворота границ участка выполнено на основании инженерно-геодезических изысканий.

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

Основными задачами проекта межевания территории являются:

1. Формирование границ земельных участков для обслуживания многоэтажных многоквартирных жилых домов, образуемого путем раздела земельного участка с кадастровым номером 90:22:010223:600.

2. Координирование объектов землепользования.

3. Установление вида разрешенного использования образуемых земельных участков.

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

Постановлением администрации города Симферополя от 25.11.2021 № 7210 «О разрешении на подготовку проекта межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010223:600 в городе Симферополе Республики Крым» установлены границы проектируемой территории – элемента планировочной структуры – квартала с кадастровым номером 90:22:010223:600.

Ведомость координат поворотных точек границы проектирования, определенной по границам земельного участка с кадастровым номером 90:22:010223:600 приведен в табл. 1.

Таблица 1. Ведомость координат поворотных точек границы проектирования

номер точки	Координаты	
	X	Y
1	4 971 050,41	5 191 383,57
2	4 971 022,06	5 191 374,39
3	4 971 011,99	5 191 371,13
4	4 970 997,17	5 191 368,71
5	4 970 990,24	5 191 367,25
6	4 970 970,69	5 191 354,20
7	4 970 962,22	5 191 345,53
8	4 970 958,48	5 191 340,97
9	4 970 953,79	5 191 335,98
10	4 970 950,12	5 191 330,87
11	4 970 936,56	5 191 308,46
12	4 970 960,09	5 191 277,74
13	4 970 957,26	5 191 270,77
14	4 970 955,43	5 191 269,37
15	4 970 986,48	5 191 227,62
16	4 970 972,35	5 191 217,92
17	4 970 943,11	5 191 198,00
18	4 970 946,13	5 191 192,36
19	4 970 923,11	5 191 180,54
20	4 970 948,57	5 191 138,85
21	4 970 957,86	5 191 145,03
22	4 970 968,46	5 191 152,08
23	4 970 975,57	5 191 139,22
24	4 971 024,33	5 191 168,42
25	4 971 036,42	5 191 175,67
26	4 971 039,58	5 191 170,75
27	4 971 049,41	5 191 177,20
28	4 971 068,19	5 191 247,98
29	4 971 070,10	5 191 255,20
30	4 971 075,56	5 191 302,75
31	4 971 060,04	5 191 342,68
32	4 971 062,71	5 191 343,54
1	4 971 050,41	5 191 383,57

Характеристики образуемых земельных участков и возможные способы их образования приведены в таблице 2.

Таблица 2. Перечень образуемых земельных участков и возможные способы их образования

Условный номер	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, кв. м	Возможные способы образования	Характеристика образуемого земельного участка,
Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования				
ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(2.6)	4646	путем раздела земельного участка с кадастровым номером 90:22:010223:600	Категория земель -земли населенных пунктов Территориальная зона – Ж-4 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами)
ЗУ2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(2.6)	2381	путем раздела земельного участка с кадастровым номером 90:22:010223:600	Категория земель -земли населенных пунктов Территориальная зона – Ж-4 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами)
ЗУ3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), хранение автотранспорта (2.7.1), обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2), обслуживание жилой застройки (2.7)	1843	путем раздела земельного участка с кадастровым номером 90:22:010223:600	Категория земель -земли населенных пунктов Территориальная зона – Ж-4 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами)
ЗУ4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(2.6)	1512	путем раздела земельного участка с кадастровым номером 90:22:010223:600	Категория земель -земли населенных пунктов Территориальная зона – Ж-4 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами)
ЗУ5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(2.6), магазины (4.4), общественное питание (4.6), обслуживание	4834	путем раздела земельного участка с кадастровым номером 90:22:010223:600	Категория земель -земли населенных пунктов Территориальная зона – Ж-4 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами)

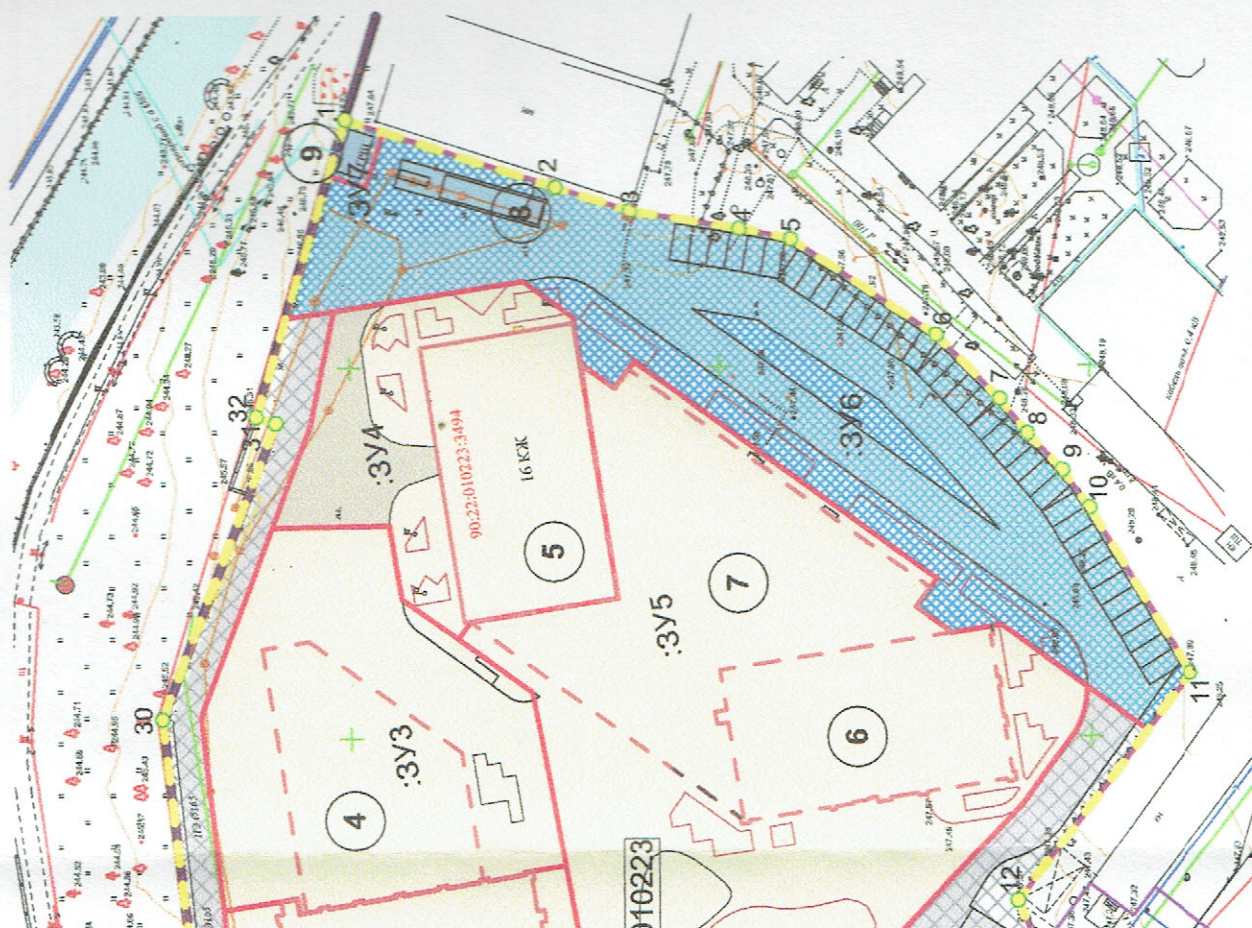
	жилой застройки (2.7), хранение автотранспорта (2.7.1)			
Образуемые земельные участки				
ЗУ6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(2.6), коммунальное обслуживание (3.1), хранение автотранспорта (2.7.1), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	2876	путем раздела земельного участка с кадастровым номером 90:22:010223:600	Категория земель -земли населенных пунктов Территориальная зона – Ж-4 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами)
ЗУ7	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(2.6), коммунальное обслуживание (3.1)	42	путем раздела земельного участка с кадастровым номером 90:22:010223:600	Категория земель -земли населенных пунктов Территориальная зона – Ж-4 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами)
90:22:010223:600	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(2.6), земельные участки (территории) общего пользования (12.0), коммунальное обслуживание (3.1)	5166	путем раздела земельного участка с кадастровым номером 90:22:010223:600 с сохранением исходного кадастрового номера	Категория земель -земли населенных пунктов Территориальная зона – Ж-4 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами)

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	2,33
1.2	Территории образуемых и изменяемых земельных участков в границах проектирования	2,33
	В том числе:	
1.3*	Территории образуемых 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, в т.ч. территории земельных участков, которые после образования будут отнесены в к имуществу общего пользования	1,5215
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	0,5166
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	2,33
	В том числе: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации	

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

М 1:1 000



Каталог поворотных точек координат границы проекта межевания территории

Номер точки	x	y
1	4 971 050,41	5 191 383,57
2	4 971 022,06	5 191 374,39
3	4 971 011,99	5 191 371,13
4	4 970 997,17	5 191 368,71
5	4 970 990,24	5 191 367,25
6	4 970 970,69	5 191 354,20
7	4 970 962,22	5 191 345,53
8	4 970 958,48	5 191 340,97
9	4 970 953,79	5 191 335,98
10	4 970 950,12	5 191 330,87
11	4 970 936,56	5 191 308,46
12	4 970 960,09	5 191 277,74
13	4 970 957,26	5 191 270,77
14	4 970 955,43	5 191 269,37
15	4 970 986,48	5 191 227,62
16	4 970 972,35	5 191 217,92
17	4 970 943,11	5 191 198,00
18	4 970 946,13	5 191 192,36
19	4 970 923,11	5 191 180,54
20	4 970 948,57	5 191 138,85
21	4 970 957,86	5 191 145,03
22	4 970 968,46	5 191 152,08
23	4 970 975,57	5 191 139,22
24	4 971 024,33	5 191 168,42
25	4 971 036,42	5 191 175,67
26	4 971 039,58	5 191 170,75
27	4 971 049,41	5 191 177,20
28	4 971 068,19	5 191 247,98
29	4 971 070,10	5 191 255,20
30	4 971 075,56	5 191 302,75
31	4 971 060,04	5 191 342,68
32	4 971 062,71	5 191 343,54
1	4 971 050,41	5 191 383,57

Экспликация зданий и сооружений

Наименование объекта	Общая площадь м ²	Площадь застройки м ²	Примечание
квартирный секционный жилой дом со встроенно-долевыми помещениями	11 684,5	1 058,78	сущест.
квартирный секционный жилой дом со встроенно-долевыми помещениями	13 817,7	1 914,05	сущест.
квартирный секционный жилой дом со встроенно-долевыми помещениями	13 391,8	711,37	сущест.
инт с помещениями общественного назначения	-	-	декларация о начале выполнения строительных работ
квартирный секционный жилой дом со встроенно-долевыми помещениями	10 778	788,3	сущест.
квартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Секция №5	-	-	декларация о начале выполнения строительных работ
инт (1 пусковой комплекс)	-	-	декларация о начале выполнения строительных работ
линейные очистные сооружения (0,259 м ³ /сут)	-	-	сущест.
распределительный шкаф (ГРШ)	-	-	сущест.
подстанция (ТП РУ 0,4 кВ)	-	-	сущест.

№ п/п	Условный номер	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, га	Возможный способ образования	Территориальная зона
1	:ЗУ1	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	0,4646	путем раздела земельного участка КН 90:22:010223:600	Ж-4
2	:ЗУ2	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	0,2381	путем раздела земельного участка КН 90:22:010223:600	Ж-4
3	:ЗУ3	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), хранение автотранспорта (2.7.1), обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2), обслуживание жилой застройки (2.7)	0,1843	путем раздела земельного участка КН 90:22:010223:600	Ж-4
4	:ЗУ4	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	0,1512	путем раздела земельного участка КН 90:22:010223:600	Ж-4
5	ЗУ5	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), выгازы (4.4), общественное питание (4.6), обслуживание жилой застройки (2.7), хранение автотранспорта (2.7.1), земельные участки (территория) общего пользования (12.0)	0,4834	путем раздела земельного участка КН 90:22:010223:600	Ж-4
6	ЗУ6	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), коммунальное обслуживание (3.1), хранение автотранспорта (2.7.1), земельные участки (территория) общего пользования (12.0)	0,2876	путем раздела земельного участка КН 90:22:010223:600	Ж-4
7	ЗУ7	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), коммунальное обслуживание (3.1)	0,0042	путем раздела земельного участка КН 90:22:010223:600	Ж-4
8	90:22:010223:600	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), земельные участки (территория) общего пользования (12.0), коммунальное обслуживание (3.1)	0,5166	путем раздела земельного участка с сохранением исходного кадастрового номера	Ж-4

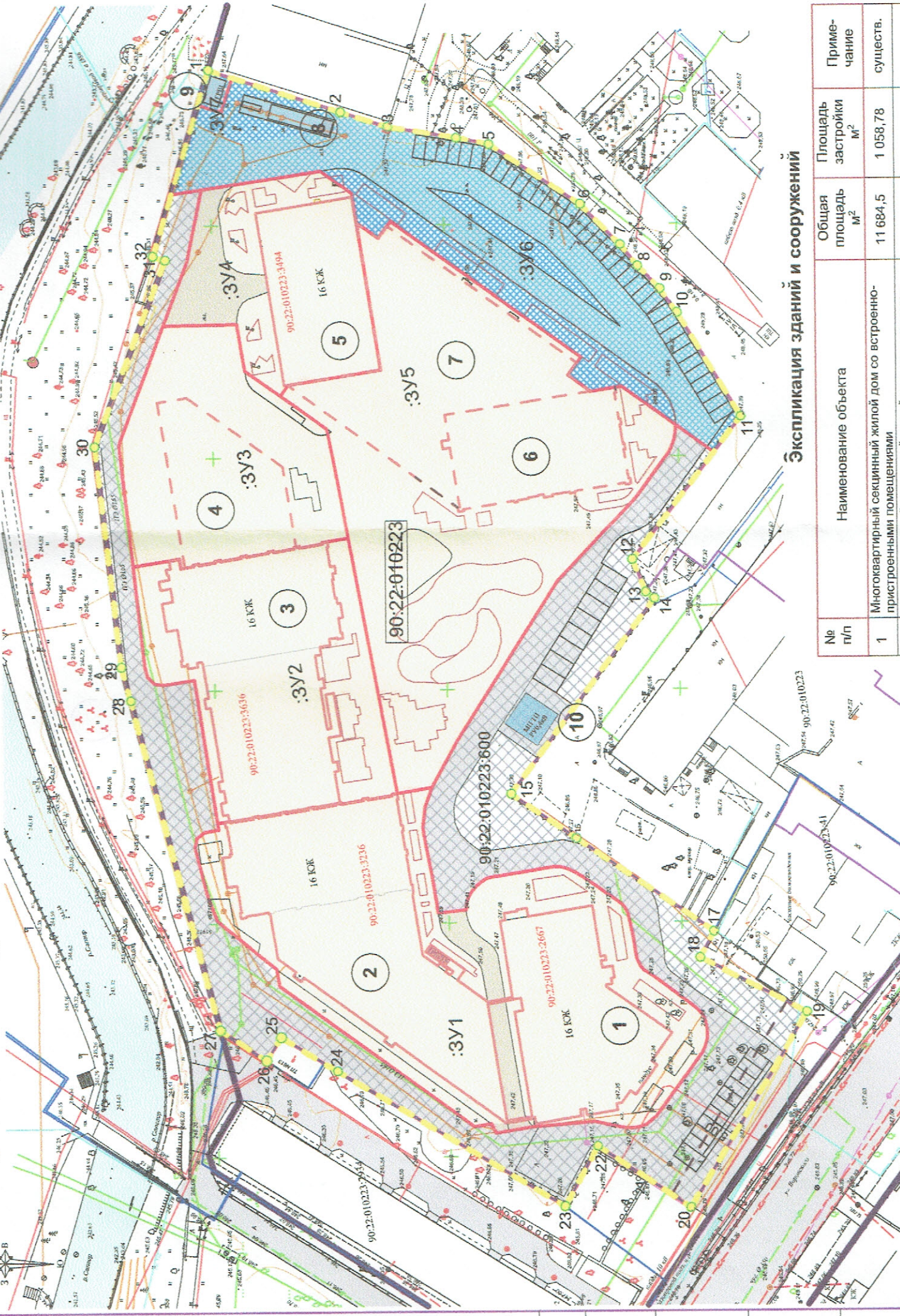
Условные обозначения

- граница проекта межевания территории
- красные линии
- линия отступа от красной линии в целях определения места допустимого размещения зданий, сооружений
- граница образуемых земельных участков, которые будут относиться к имуществу общего пользования
- существующий объект капитального строительства (многоэтажный многоквартирный жилой дом)
- многоэтажный многоквартирный жилой дом, на который получена декларация о начале выполнения строительных работ
- граница территорий общего пользования улично-дорожной сети
- зона объектов инженерной инфраструктуры и хранения автотранспорта
- объект инженерной инфраструктуры
- граница земельного участка, согласно сведений ЕГРН
- объект капитального строительства, согласно сведений ЕГРН
- :ЗУ1

Изм.	Кол.	№ док.	Лист	Подпись	Дата
Директор				Максимова В.И.	
ГИП				Шевченко И.В.	
Разработ.				Подьячева С.Ю.	
Основная (утверждаемая) часть					
ПМТ					
Лист 1					
Листов					
Заказ: 14-08/2021					
Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010223:600 в городе Симферополе Республики Крым					
ООО "ВИЗАВИР"					

Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010223:600 в городе Симферополе Республики Крым
Чертеж межевания территории
М 1:1 000

Каталог по пр



Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь м ²	Площадь застройки м ²	Примечание
1	Многоквартирный секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	11 684,5	1 058,78	существ.
2	Многоквартирный секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	13 817,7	1 914,05	существ.
3	Многоквартирный секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	13 391,8	711,37	существ. декларация о начале выполнения строительных работ
4	Паркинг с помещениями общественного назначения (6 этап)	10 778	788,3	существ.
5	Многоквартирный секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	-	-	существ.
6	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Секция №5	-	-	декларация о начале выполнения строительных работ
7	Паркинг (1 пусковой комплекс)	-	-	декларация о начале выполнения строительных работ
8	Локальные очистные сооружения (0,259 м ³ /сут)	-	-	существ.
9	Газораспределительный шкаф (ГРШ)	-	-	существ.
10	Трансформаторная подстанция (ТП РУ 0,4 кВ)	-	-	существ.

Имя, № подл. _____
 Подпись и дата _____
 Взам. инв. № _____
 Составлено _____