

**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: 51-03/2022

Заказчик: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «КЛЕВЕР ПЛЮС»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
расположенной в районе улицы Бородина, улицы Симеизская  
в городе Симферополе Республики Крым, утвержденный  
постановлением Администрации города Симферополя  
Республики Крым от 13.11.2018 № 5658**

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 проекта: 51-03/2022

Заказчик: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «КЛЕВЕР ПЛЮС»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
расположенной в районе улицы Бородина, улицы Симеизская  
в городе Симферополе Республики Крым, утвержденный  
постановлением Администрации города Симферополя  
Республики Крым от 13.11.2018 № 5658**

Генеральный директор

Максимова В.И.

Главный инженер проекта

Шевченко В.И.



г. Симферополь  
2022

## СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование листа	
<b>Часть 1. Основная часть (утверждаемая) проекта межевания территории</b>		
1.	Общие данные	4
1.1	<i>Сведения об использованных материалах по установлению границ земельного участка и особенностях межевания.</i>	4
1.2	<i>Формирование земельного участка, как объекта государственного учета объекта недвижимости и государственной регистрации права на них.</i>	5
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	5
2. Графические материалы		
1.	Чертеж межевания территории (утверждаемая часть)	лист 1
<b>Часть 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>		
1. Пояснительная записка		
1.1	Цель работы	10
1.2.	Основания для проектирования	10
1.3.	Документы, регламентирующие выполнение работ	10
1.4.	Характеристика территории объекта межевания.	11
1.5.	Функциональное и градостроительное зонирование	12
1.6.	Зоны с особыми условиями использования территории	14
1.7.	Обоснование принятых проектных решений.	14
1.8	Зоны действия публичных сервитутов	16
1.9	Технико-экономические показатели	17
1.10	Приложения.	21
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	Разбивочный чертеж красных линий, границ земельных участков и границ публичных сервитутов	лист 3

## 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 внесение изменений в проект межевания территории, расположенной в районе улицы Бородина, улицы Симеизская в городе Симферополе Республики Крым, утвержденный постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 13.11.2018г. №5658, а также постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 19.04.2022г. №1568 с целью определения местоположения границ образуемого и изменяемого земельных участков, которые будут отнесены к имуществу общего пользования после завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию многоквартирных жилых домов.

При формировании границ по данному землепользованию был проведен анализ сведений, полученных из государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границах земельных участков в границах проекта межевания территории.

Формирование новых земельных участков осуществляется путем раздела территории существующего земельного участка с кадастровым номером 90:22:010216:9108 площадью 8600 кв. м, находящегося в муниципальной собственности и предоставленного на основании договора передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка ООО «Специализированный застройщик «КЛЕВЕР ПЛЮС» 14.01.2019г.

Размер образуемого и изменяемого 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:

- граница и условный номер земельных участков (ЗУ1 и ЗУ2), образуемых путем раздела земельного участка с кадастровым номером 90:22:010216:9108;

- граница изменяемого земельного участка с сохранением исходного земельного участка с кадастровым номером 90:22:010216:9108;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- линии регулирования застройки (линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений) в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории.

Цель разработки проекта межевания:

- образование земельных участков для обслуживания многоэтажной жилой застройки ЗУ1 и ЗУ2, образуемых путем раздела земельного участка с кадастровым номером 90:22:010216:9108;
- образование изменяемого земельного участка с сохранением исходного земельного участка с кадастровым номером 90:22:010216:9108 в новых границах после раздела.

На земельном участке с кадастровым номером 90:22:010216:9108 расположены два объекта капитального строительства - многоэтажных многоквартирных жилых дома со встроенно-пристроенными помещениями с кадастровыми номерами 90:22:010216:10729 и 90:22:010216:10465, а также нежилое здание (наземный паркинг) с КН 90:22:010216:10951, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

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 90:22:010216:9108.
2. Координирование объектов землепользования.
3. Установление видов разрешенного использования образуемых земельных участков.

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

Техническим заданием на разработку документации по внесению изменений в проект межевания территории, расположенной в районе улицы Бородина, улицы Симеизской в городе Симферополе Республики Крым, утвержденный постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 13.11.2013 № 5650, в отношении земельного участка с КН 90:22:010216:9108 установлены границы проек-

тируемой территории применительно к которой осуществляется подготовка документации — земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Бородина — ул. Симеизская (кадастровый номер 90:22:010216:9108).

Ведомость координат поворотных точек границы проектирования, определенной по границам земельного участка с кадастровым номером 90:22:010216:9108 приведен в табл. 1.

**Таблица 1. Ведомость координат поворотных точек границы проектируемой территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации**

номер точки	Координаты	
	X	Y
1	4 972 940,20	5 192 716,78
2	4 972 912,08	5 192 746,59
3	4 972 897,62	5 192 732,95
4	4 972 859,74	5 192 773,08
5	4 972 793,65	5 192 732,73
6	4 972 840,41	5 192 655,92
7	4 972 938,64	5 192 715,79
1	4 972 940,20	5 192 716,78

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

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

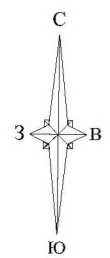
Условный номер	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, кв. м	Возможные способы образования	Характеристика образуемого земельного участка,
<b>Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования</b>				
3У1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	2745	путем раздела земельного участка с сохранением исходного с кадастровым номером 90:22:010216:9108	Категория земель -земли населенных пунктов Территориальная зона – Ж-4 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами)
3У2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	3124	путем раздела земельного участка с сохранением исходного с кадастровым номером 90:22:010216:9108	Категория земель -земли населенных пунктов Территориальная зона – Ж-4 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами)
90:22:010216:9108	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	2731	путем раздела земельного участка с сохранением исходного с кадастровым номером 90:22:010216:9108	Категория земель -земли населенных пунктов Территориальная зона – Ж-4 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами)

Таблица 3. Каталог координат поворотных точек образуемых земельных участков

Проектируемый земельный участок, обозначение	номер точки	Координаты	
		X	Y
90:22:010216:3У1			
Площадь – 2745 кв. м	1	4 972 940,20	5 192 716,78
	2	4 972 912,08	5 192 746,59
	3	4 972 897,62	5 192 732,95
	н2	4 972 880,33	5 192 751,27
	н5	4 972 855,77	5 192 728,13
	н4	4 972 884,20	5 192 697,99
	н1	4 972 893,41	5 192 688,22
	7	4 972 938,64	5 192 715,79
	1	4 972 940,20	5 192 716,78
90:22:010216:3У2			
Площадь – 3124 кв. м	н1	4 972 893,41	5 192 688,22
	н4	4 972 884,20	5 192 697,99
	н5	4 972 855,77	5 192 728,13
	н6	4 972 851,91	5 192 732,22
	н7	4 972 850,79	5 192 733,41
	н8	4 972 848,85	5 192 731,58
	н9	4 972 820,96	5 192 705,31
	н3	4 972 814,21	5 192 698,95
	6	4 972 840,41	5 192 655,92
	н1	4 972 893,41	5 192 688,22
90:22:010216:9108			
Площадь – 2731 кв. м	н2	4 972 880,33	5 192 751,27
	4	4 972 859,74	5 192 773,08
	5	4 972 793,65	5 192 732,73
	н3	4 972 814,21	5 192 698,95
	н9	4 972 820,96	5 192 705,31
	н8	4 972 848,85	5 192 731,58
	н7	4 972 850,79	5 192 733,41
	н6	4 972 851,91	5 192 732,22
	н5	4 972 855,77	5 192 728,13
	н2	4 972 880,33	5 192 751,27



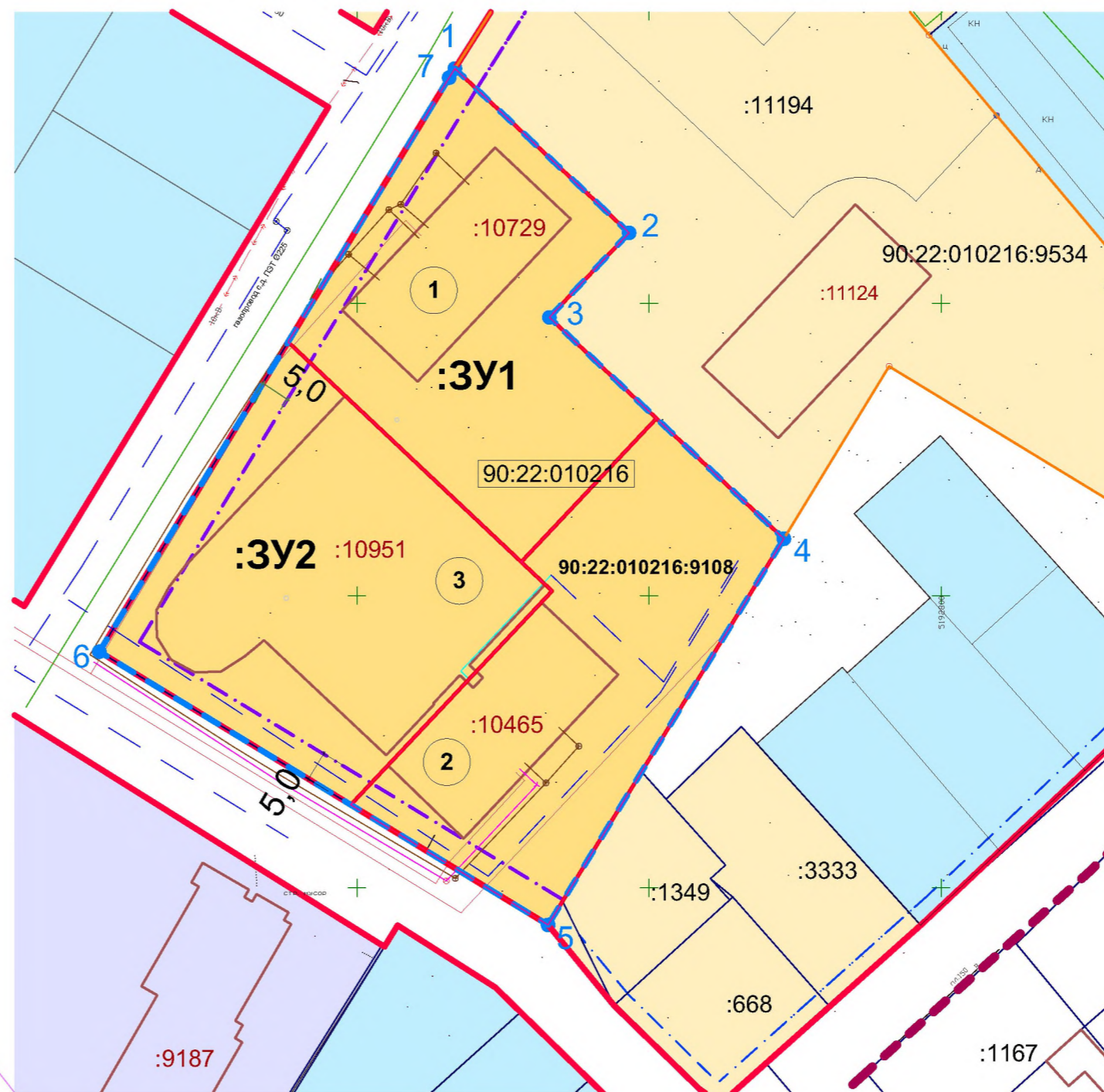
Документация по внесению изменений в проект межевания территории, расположенной в районе улицы Бородина, улицы Симеизской в городе Симферополе Республики Крым, утвержденный постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 13.11.2018 № 5658 в отношении земельного участка с КН 90:22:010216:9108 М 1:2 000



Чертеж межевания территории



Фрагмент проектируемой территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации М 1:1 000



**Условные обозначения**

- граница проекта межевания территории
- граница образуемых земельных участков в границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации
- граница проектируемой территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации
- красные линии
- линия отступа от красной линии в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- граница образуемых земельных участков, которые будут относиться к имуществу общего пользования
- граница образуемых и изменяемых ЗУ в границах проекта межевания территории, которые будут относиться к имуществу общего пользования
- граница образуемых земельных участков
- граница земельных участков, которые после образования будут отнесены к территориям общего пользования
- граница изменяемых земельных участков
- граница земельного участка, согласно сведений ЕГРН
- объект капитального строительства, согласно сведений ЕГРН
- :3У1 условный номер образуемого земельного участка

Каталог поворотных точек координат границы проектируемой территории

Номер точки	x	y
1	4 972 940,20	5 192 716,78
2	4 972 912,08	5 192 746,59
3	4 972 897,62	5 192 732,95
4	4 972 859,74	5 192 773,08
5	4 972 793,65	5 192 732,73
6	4 972 840,41	5 192 655,92
7	4 972 938,64	5 192 715,79
1	4 972 940,20	5 192 716,78

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

№ п/п	Условный номер	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, га	Возможный способ образования	Территориальная зона
1	:3У1	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	0,2745	путем раздела земельного участка КН 90:22:010216:9108 с сохранением исходного	Ж-4
2	90:22:010216:9108	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	0,2731	путем раздела земельного участка КН 90:22:010216:9108 с сохранением исходного	Ж-4
3	:3У2	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	0,3124	путем раздела земельного участка КН 90:22:010216:9108 с сохранением исходного	Ж-4

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование объекта	Площадь застройки м <sup>2</sup>	Общая площадь м <sup>2</sup>	Примечание
1	Многоквартирный секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (КН 90:22:010216:10729)	679,6	9 750,2	
2	Многоквартирный секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (КН 90:22:010216:10465)	689,3	9 628,7	
3	Нежилое здание (наземный паркинг) с КН 90:22:010216:10951	2084,4	3 840,5	

Заказ: 01-02/2022					
Документация по внесению изменений в проект межевания территории, расположенной в районе улицы Бородина, улицы Симеизской в городе Симферополе Республики Крым, утвержденный постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 13.11.2018 № 5658 в отношении земельного участка с КН 90:22:010216:9108					
Изм.	Кол.	№ док.	Лист	Подпись	Дата
Директор	Максимова В.И.				
ГИП	Шевченко И.В.				
Разработ.	Подъячева С.Ю.				
Основная (утверждаемая) часть			Стадия	Лист	Листов
Чертеж межевания территории			ПМТ	1	
ООО "ВИЗАВИР" г. Симферополь					

Согласовано  
Взам. инв. №  
Подпись и дата  
Инв. № подл.