

**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

Заказ № 17-05/2020

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,

**расположенной в районе ул. Залесская, 23а
в городе Симферополе Республики Крым**

Проектная документация

**г. Симферополь
2020**

**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

Заказ № 17-05/2020

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,**

**расположенной в районе ул. Залесская, 23а
в городе Симферополе Республики Крым**

Проектная документация

Директор



Максимова В.И.

**г. Симферополь
2020**

СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование листа	
Часть 1. Основная часть (утверждаемая) проекта межевания территории		
1.	Сведения об использованный материалах по установлению границ земельного участка и особенностях межевания	1
2.	Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка, в том числе возможные способы его образования	3
3.	Технико-экономические показатели	8
2. Графические материалы		
1.	Чертеж межевания территории (утверждаемая часть). Этап 1	лист 1
2	Чертеж межевания территории (утверждаемая часть). Этап 2	лист 2
Часть 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
1.1	Цель работы	11
1.2.	Основания для проектирования	11
1.3.	Документы, регламентирующие выполнение работ	11
1.4.	Характеристика территории объекта межевания.	12
1.5.	Функциональное и градостроительное зонирование	12
1.6.	Зоны с особыми условиями использования территории	12
1.7.	Обоснование принятых проектных решений.	13
2. Графические материалы		
1.	Схема местоположения границ образуемых участков на элементе планировочной структуры (квартале)	лист 3
2	Разбивочный чертеж образуемых земельных участков (этап 1)	лист 4
3.	Разбивочный чертеж образуемых земельных участков (этап 2)	лист 5
4.	Схема использования территории в период подготовки проекта межевания с указанием зон с особыми условиями использования территории.	лист 6

Часть 1. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории

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

При формировании 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.

Исходные материалы, используемые в проекте 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. Временных правила землепользования и застройки территорий г. Симферополя.
3. Генеральный план муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым.
4. Проект планировки и проект межевания территорий улично-дорожной сети и территории общего пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь, утвержденным Постановлением № 4056 от 02.11.2017 "Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории Улично-дорожной сети и территорий общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь".
5. Постановление Администрации города Симферополь от 14.11.2019 г. №6071 «О введении 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 земельного участка, условный номер земельного участка, образуемого путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010309:345 и земель, находящихся в муниципальной собственности (ЗУ1) (1 этап), с последующим разделом земельного участка ЗУ1 на участки ЗУ1, 31/1 и ЗУ1/2 (2 этап).
- 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

- 1) 1 этап: образование земельного участка многоэтажной жилой застройки ЗУ1, образуемого путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010309:345 и земель, находящихся в муниципальной собственности, с целью устранения частичного расположения границы земельного участка на территории зоны делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры (О-1), в связи с чем происходит уменьшение площади образуемого земельного участка.

2) 2 этап: формирование границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами и трансформаторной подстанцией, образуемых путем раздела земельного участка ЗУ1.

2. Формирование земельных участков, как объектов государственного учета объекта недвижимости и государственной регистрации права на них.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

1. Формирование границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами, образуемых путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010309:345 и земель, находящихся в муниципальной собственности и образования ЗУ1 с последующим разделом на ЗУ1, ЗУ1/1 и ЗУ1/2.

2. Координирование объекта землепользования.

3. Установление вида разрешенного использования образуемых земельных участков.

При разработке проекта межевания в границах проектируемой территории образуются:

- границы земельных участков для обслуживания многоквартирных жилых домов с прилегающей придомовой территорией, включая внутриквартальные проезды и объекты коммунального обслуживания (трансформаторную подстанцию).

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

При подготовке проекта межевания территории был проведен анализ существующих земельных участков в границах проекта межевания территории, а также смежных существующих земельных участков и объектов капитального строительства, сведения о которых внесены в ЕГРН, характеристики которых приведены в табл.1.

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка и ОКС	Статус	Адрес (описание местоположения)	Разрешенное использование, назначение	Площадь, кв.м.
1	90:22:010309:345 земельный участок	ранее учтенный	г. Симферополь, ул. Залесская, 23а	многоэтажная жилая застройка, (высотная застройка)	4 639,0
2	90:22:010309:585 земельный участок	ранее учтенный	г. Симферополь, ул. Залесская, 23	деловое управление, магазины, общественное питание	591,0
3	90:22:010309:1227 земельный участок	ранее учтенный	г. Симферополь, ул. Залесская, 21	для индивидуального жилищно- го строительства	999,0
4	90:22:010309:563 земельный участок	ранее учтенный	г. Симферополь, ул. Баррикадная, 24	для индивидуального жилищно- го строительства	571,0
5	90:22:010304:11797 земельный участок	ранее учтенный	г. Симферополь, ул. Баррикадная, 30	для индивидуального жилищно- го строительства	1 185,0
6	90:22:010309:11844 земельный участок	ранее учтенный	г. Симферополь, ул. Баррикадная, 36	для индивидуального жилищно- го строительства	222,0
7	90:22:010309:1864 земельный участок	учтенный	г. Симферополь, ул. Баррикадная, 38а	для индивидуального жилищно- го строительства	510,0
8	90:22:010309:2343 земельный участок	учтенный	г. Симферополь, ул. Залесская, д.25б	для индивидуального жилищно- го строительства	628,0
9	90:22:010309:12103 здание	учтенный	г. Симферополь, ул. Залесская, д.25а, корп.1	многоквартирный дом	8 298,9
10	90:22:010309:12265 здание	учтенный	г. Симферополь, ул. Залесская, д.23а, корп.2	многоквартирный дом	5918,2,0
11	90:22:010309:128 здание	учтенный	г. Симферополь, ул. Залес- ская, 23	Нежилое здание (бар)	382,4

Проектом межевания предусматривается 2 этапа формирования границ земельных участков многоэтажной жилой застройки:

1 этап:

- формирование ЗУ1 образуемого путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010309:345 и земель, находящихся в муниципальной собственности, с целью устранения расположения границы земельного участка на территории территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры (О-1).

В результате перераспределения ЗУ1 и устранения чересполосицы образуется земельный участок ЗУ1 меньшей площади, часть исходного земельного участка, расположенная в зоне О-1 отнесена к землям муниципальной собственности (улично-дорожная сеть).

- формирования границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами и трансформаторной подстанцией, образуемых путем раздела земельного участка ЗУ1. Для обеспечения доступа к трансформаторной подстанции предусмотрен публичный сервитут.

Характеристики образуемых земельных участков и возможный способ их образования приведены в таблице 2.

Таблица 2.

Обозначение земельного участка	Проектная площадь, кв. м	Возможный способ образования	Характеристика образуемого земельного участка,
1 этап			
:ЗУ1	4503	путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010309:345 и земель, находящихся в муниципальной собственности	Категория земель -земли населенных пунктов Территориальная зона – Ж-4 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами). ВРИ- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код -2.6)
2 этап			
:ЗУ1	54	путем раздела земельного участка ЗУ1	Категория земель -земли населенных пунктов Территориальная зона – Ж-4 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами). ВРИ- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код -2.6), предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)
:ЗУ1/1	2634	путем раздела земельного участка ЗУ1	Категория земель -земли населенных пунктов Территориальная зона – Ж-4 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами). ВРИ- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код -2.6)
:ЗУ1/2	1815	путем раздела земельного участка ЗУ1	Категория земель -земли населенных пунктов Территориальная зона – Ж-4 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами). ВРИ- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код -2.6)

Таблица 3. Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка (1 этап)

Проектируемый земельный участок, обозначение	номер точки	Координаты	
		X	Y
90:22:010309:3У1	1	4 967 678,23	5 187 891,91
Площадь – 4503 кв. м	2	4 967 685,80	5 187 900,60
	3	4 697 705,36	5 187 921,15
	4	4 967 703,59	5 187 922,85
	5	4 967 705,15	5 187 924,59
	6	4 967 703,63	5 187 926,35
	7	4 967 711,17	5 187 935,01
	8	4 967 717,65	5 187 942,36
	9	4 967 694,95	5 187 964,16
	10	4 967 689,52	5 187 968,73
	11	4 967 678,60	5 187 957,07
	12	4 967 674,25	5 187 961,12
	13	4967 672,88	5 187 959,71
	14	4 967 670,41	5 187 962,04
	15	4 967 665,01	5 187 967,09
	16	4 967 660,28	5 187 971,53
	17	4 967 647,79	5 187 983,24
	18	4 967 647,13	5 187 982,53
	19	4 967 646,71	5 187 982,58
	20	4 967 634,96	5 187 969,90
	21	4 967 632,11	5 187 966,82
	22	4 967 630,16	5 187 964,71
	23	4 967 620,98	5 187 954,81
	24	4 967 621,94	5 187 953,64
	25	4 967 618,89	5 187 950,13
	26	4 967 634,41	5 187 935,39
	27	4 967 633,14	5 187 934,05
	28	4 967 635,21	5 187 932,17
	29	4 967 646,86	5 187 921,57
	30	4 967 648,17	5 187 920,38
	31	4 967 654,94	5 187 914,50
	32	4 967 668,55	5 187 901,58

Таблица 4. Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка (2 этап)

Проектируемый земельный участок, обозначение	номер точки	Координаты	
		X	Y
90:22:010309:3У1/1	1	4 967 678,60	5 187 957,07
Площадь – 2634 кв. м	2	4 967 678,65	5 187 955,78
	3	4 967 646,86	5 187 921,57
	4	4 967 648,17	5 187 920,38
	5	4 967 654,94	5 187 914,50
	6	4 967 663,75	5 187 906,16
	7	4 967 668,55	5 187 901,58
	8	4 967 678,23	5 187 891,91
	9	4 967 685,80	5 187 900,60
	10	4 967 705,36	5 187 921,15
	11	4 967 703,59	5 187 922,85
	12	4 967 705,15	5 187 924,59
	13	4 967 703,63	5 187 926,35
	14	4 967 711,17	5 187 935,01
	15	4 967 717,65	5 187 942,36
	16	4 967 694,95	5 187 964,16
	17	4 967 689,72	5 187 968,62
	18	4 967 689,52	5 187 957,07

Таблица 5. Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка (2 этап)

Проектируемый земельный участок, обозначение	номер точки	Координаты	
		X	Y
90:22:010309:3У1/2	1	4 967 646,86	5 187 921,57
Площадь – 1815 кв. м	2	4 967 678,65	5 187 955,78
	3	4 967 678,60	5 187 957,07
	4	4 967 674,25	5 187 961,12
	5	4 967 672,88	5 187 959,71
	6	4 967 670,41	5 187 962,04
	7	4 967 665,01	5 187 967,09
	8	4 967 660,28	5 187 971,53
	9	4 967 647,79	5 187 983,24
	10	4 967 647,13	5 187 982,53
	11	4 967 646,71	5 187 982,58
	12	4 967 634,96	5 187 969,90
	13	4 967 640,60	5 187 964,94
	14	4 967 635,99	5 187 959,63
	15	4 967 630,16	5 187 964,71

	16	4 967 620,98	5 187 654,81
	17	4 967 621,94	5 187 953,64
	18	4 967 618,89	5 187 950,13
	19	4 967 634,41	5 187 935,39
	20	4 967 633,14	5 187 934,05
	21	4 967 635,21	5 187 932,17

Таблица 6. Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка (2 этап)

Проектируемый земельный участок, обозначение	номер точки	Координаты	
		X	Y
90:22:010309:3У1	1	4 967 630,16	5 187 964,71
Площадь – 54 кв. м	2	4 967 635,99	5 187 959,63
	3	4 967 640,60	5 187 964,94
	4	4 967 634,96	5 187 969,90
	5	4 967 632,11	5 187 966,82

Таблица 7. Каталог координат публичного сервитута

Проектируемый земельный участок, обозначение	номер точки	Координаты	
		X	Y
90:22:010309:3У1/2/чзу1	1	4 967 639,21	5 187 966,15
Площадь – 72 кв. м	2	4 967 651,94	5 187 979,34
	3	4 967 649,01	5 187 982,09
	4	4 967 637,26	5 187 969,62
	5	4 967 636,37	5 187 968,65

3. Основные показатели по проекту межевания

№ п/п	Наименование показателей	Расчетная площадь, кв.м
1	Баланс территории	4503
1.1	Площадь проектируемой территории, всего	
1.2	Территории застроенных земельных участков, всего в т. ч.	4503
	1 этап	4503
	2 этап	2634/1815/54
	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	4503
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	1787
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	72
4.	Территории зон с особыми условиями использования территории	
	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	-

Чертеж межевания территории. Этап 1.

М 1:500

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

9

№ п/п	Условный номер	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, га	Возможный способ образования	Территориальная зона
1	ЗУ1	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код-2.6)	0,4503	путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010309:345 и земель, находящихся в муниципальной собственности	Ж-4

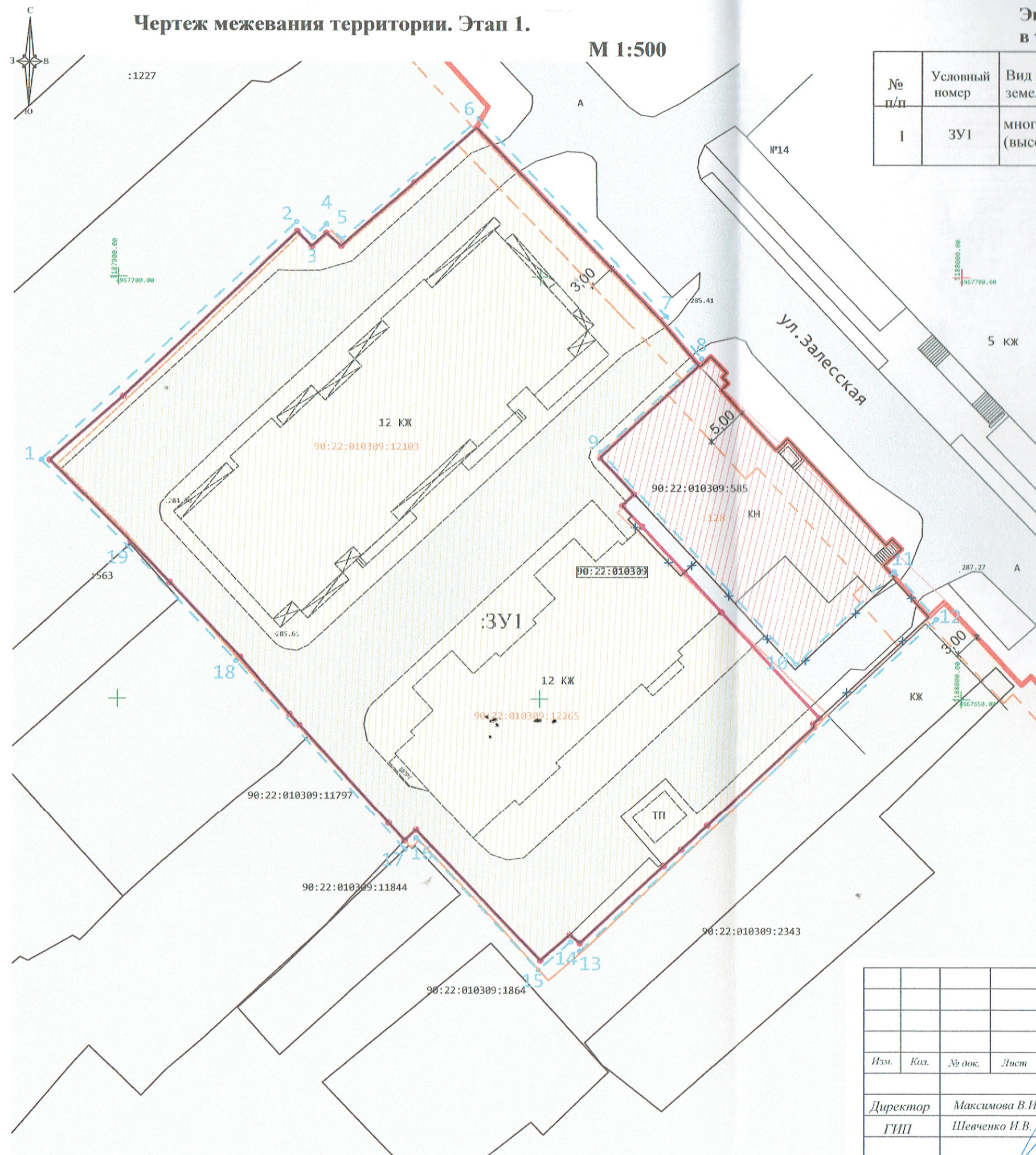
Условные обозначения

- граница проекта межевания территории
- существующая красная линия
- линия отступа от красной линии в целях определения места допустимого размещения зданий, строений
- граница образуемого земельного участка, отнесенного к имуществу общего пользования
- граница земельного участка, согласно сведений ЕГРН в территориальной зоне О-1
- граница земельного участка, согласно сведений ЕГРН
- граница земельного участка, подлежащая перераспределению и отнесенная к землям муниципальной собственности (улично-дорожная сеть)
- ЗУ1 условный номер образуемого земельного участка
- 128 кадастровый номер ОКС, согласно сведений ЕГРН
- граница территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4)
- граница территориальной зоны застройки делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры (О-1)

Каталог поворотных точек координат границы проекта межевания территории

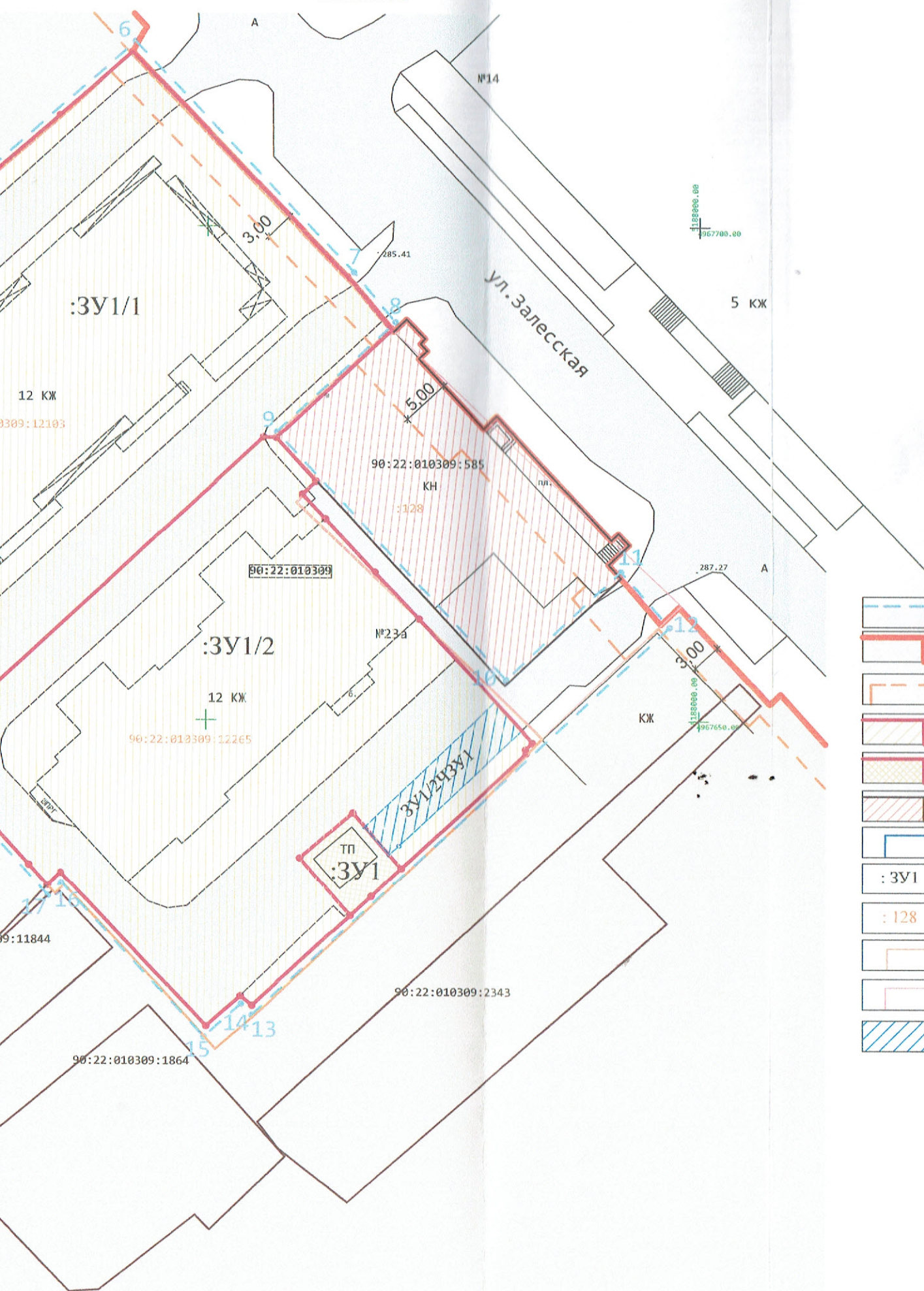
Обозначение	Номер точки	x	y
	1	4 967 678,23	5 187 890,84
	2	4 967 706,49	5 187 921,05
	3	4 967 704,66	5 187 923,09
	4	4 967 706,22	5 187 924,59
	5	4 967 704,44	5 187 926,48
	6	4 967 718,73	5 187 942,64
	7	4 967 695,38	5 187 964,81
	8	4 967 689,76	5 187 969,65
	9	4 967 678,57	5 187 957,91
	10	4 967 654,13	5 187 980,48
	11	4 967 665,14	5 187 992,08
	12	4 967 659,47	5 187 997,03
	13	4 967 619,98	5 187 954,79
	14	4 967 621,12	5 187 953,72
	15	4 967 617,76	5 187 949,90
	16	4 967 633,42	5 187 935,43
	17	4 967 632,06	5 187 934,10
	18	4 967 654,47	5 187 914,01
	19	4 967 668,01	5 187 901,18

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



						Заказ: 17-05/2020		
						Проект межевания территории, расположенной в районе ул. Залесская, 23 а в городе Симферополе Республики Крым		
Изм.	Кол.	№ док.	Лист	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова В.И.				ПМТ	1	
ГИП		Шевченко И.В.				Чертеж межевания территории. Этап 1		
Разработ.		Хабаша А.С.						
						ООО "ВИЗАВИР" г. Симферополь		

M 1:500



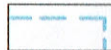
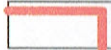
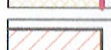
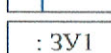
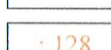
Экспликация образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

№ п/п	Условный номер	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, га	Возможный способ образования	Территориальная зона
1	ЗУ1/1	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код-2.6)	0,2634	образование земельного участка путем раздела земельного участка ЗУ1	Ж-4
2	ЗУ1/2	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код-2.6)	0,1815	образование земельного участка путем раздела земельного участка ЗУ1	Ж-4
3	ЗУ1	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код-2.6)	0,0054	образование земельного участка путем раздела земельного участка ЗУ1	Ж-4

Каталог поворотных точек координат границы проекта межевания территории

Обозначение	Номер точки	x	y
	1	4 967 678,23	5 187 890,84
	2	4 967 706,49	5 187 921,05
	3	4 967 704,66	5 187 923,09
	4	4 967 706,22	5 187 924,59
	5	4 967 704,44	5 187 926,48
	6	4 967 718,73	5 187 942,64
	7	4 967 695,38	5 187 964,81
	8	4 967 689,76	5 187 969,65
	9	4 967 678,57	5 187 957,91
	10	4 967 654,13	5 187 980,48
	11	4 967 665,14	5 187 992,08
	12	4 967 659,47	5 187 997,03
	13	4 967 619,98	5 187 954,79
	14	4 967 621,12	5 187 953,72
	15	4 967 617,76	5 187 949,90
	16	4 967 633,42	5 187 935,43
	17	4 967 632,06	5 187 934,10
	18	4 967 654,47	5 187 914,01
	19	4 967 668,01	5 187 901,18

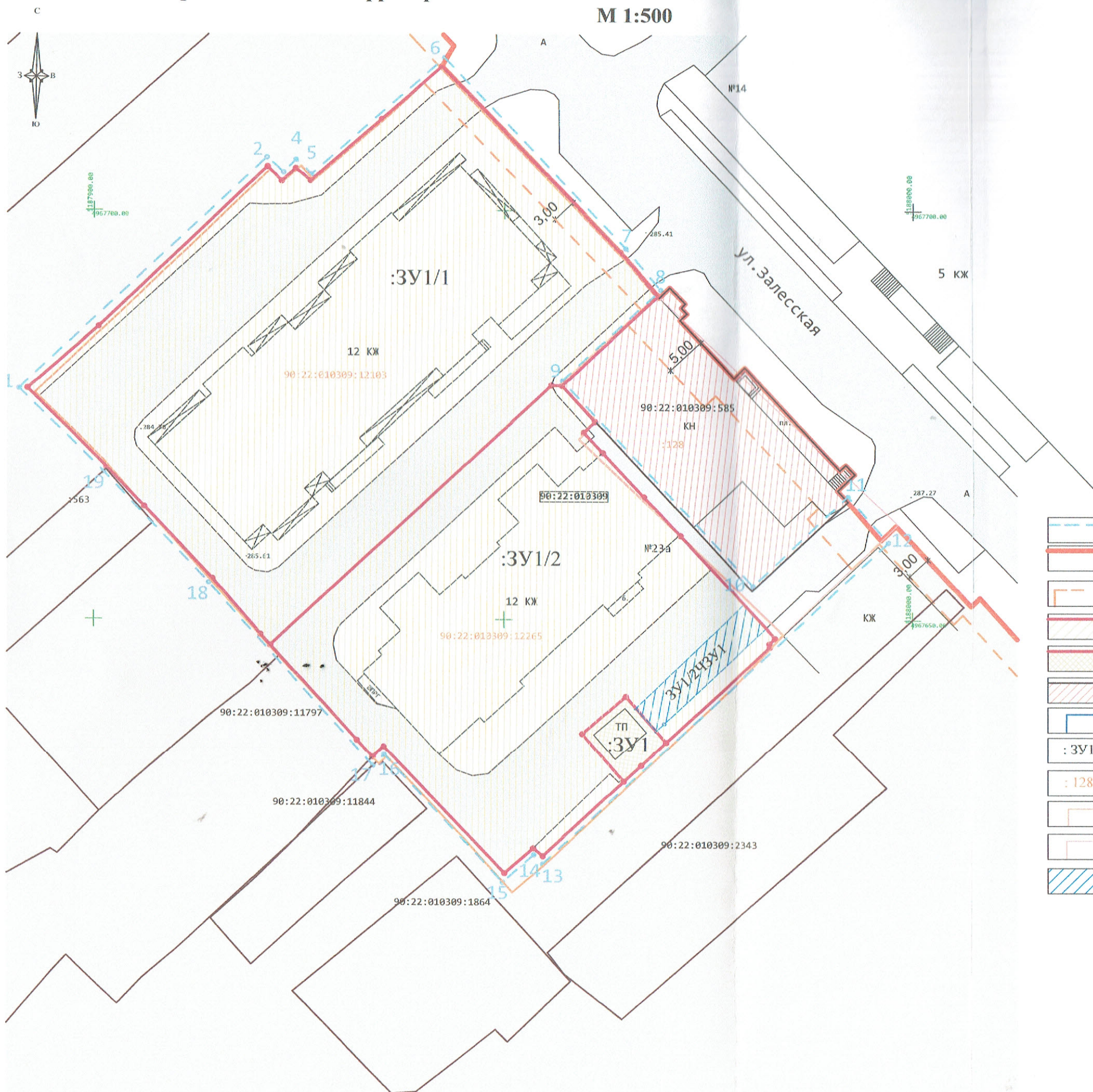
Условные обозначения

- | | |
|---|--|
|  | граница проекта межевания территории |
|  | существующая красная линия |
|  | линия отступа от красной линии в целях определения места допустимого размещения зданий, строений |
|  | граница образуемых земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования |
|  | граница образуемого земельного участка |
|  | граница земельного участка, согласно сведений ЕГРН в территориальной зоне О-1 |
|  | граница земельного участка, согласно сведений ЕГРН |
|  | условный номер образуемого земельного участка |
|  | кадастровый номер ОКС, согласно сведений ЕГРН |
|  | граница территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4) |
|  | граница территориальной зоны застройки делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры (О-1) |
|  | граница публичного сервитута |

						Заказ: 17-05/2020		
						Проект межевания территории, расположенной в районе ул. Залесская, 23 а в городе Симферополе Республики Крым		
Изм.	Кол.	№ док.	Лист	Подпись	Дата			
Директор		Максимова В.И.				Стадия	Лист	Листов
ГНП		Шевченко И.В.				ПМТ	2	
Разработ.		Хабоша А.С.				Чертеж межевания территории. Этап 2		
						ООО "ВИЗАВИР" г. Симферополь		

Чертеж межевания территории. Этап 2.

М 1:500



Экспликация в том числе

№ п/п	Условный номер	Вид разрешения земельного участка
1	ЗУ1/1	многоэтажная (высотная за
2	ЗУ1/2	многоэтажная (высотная за
3	ЗУ1	многоэтажная (высотная за

Условные обозначения

	граница проекта межевания территории
	существующая красная линия
	линия отступа от красной линии в целях отвода места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
	граница образуемых земельных участков, от общего пользования
	граница образуемого земельного участка
	граница земельного участка, согласно сведениям о территории в территориальной зоне О-1
	граница земельного участка, согласно сведениям о территории
: ЗУ1	условный номер образуемого земельного участка
: 128	кадастровый номер ОКС, согласно сведений о территории
	граница территориальной зоны застройки многоквартирных домов
	граница территориальной зоны застройки для объектов культурного назначения, объектов культуры
	граница публичного сервитута

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

Изм.	Кол.	№ док.
Директор	Максим	
ГПП	Шевченко	
Разработ.	Хабов	