



**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 № 09-11/2024

Заказчик: ООО «АВТО – СТИЛЬ»

**Документация по планировке территории
(проект межевания территории),
расположенной в районе ул. Героев Сталинграда
в городе Симферополе Республики Крым
(в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010109:227)**

Проектная документация

**г. Симферополь
2025**



**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 № 09-11/2024
Заказчик: ООО «АВТО – СТИЛЬ»

**Документация по планировке территории
(проект межевания территории),
расположенной в районе ул. Героев Сталинграда
в городе Симферополе Республики Крым
(в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010109:227)**

Проектная документация

Генеральный директор

Максимова В.И.

г. Симферополь
2025

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ

документации по планировке территории (проект межевания территории),
расположенной в районе ул. Героев Сталинграда в городе Симферополе Республики Крым
(в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010109:227)

Согласующий орган	Отметка о согласовании
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	
Часть 1. Основная часть проекта межевания территории		
1.	Общие данные	4
1.1	<i>Сведения об использованный материалах по установлению границ земельного участка и особенностях межевания.</i>	4
1.2	<i>Образование 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.	лист 1
Часть 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
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.	10
1.5.	Функциональное и градостроительное зонирование	11
1.6.	Зоны с особыми условиями использования территории	13
1.7.	Обоснование принятых проектных решений.	17
1.8	Зоны действия публичных сервитутов	21
1.9	Технико-экономические показатели	22
1.10	Приложения.	26
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	лист 2
3	Разбивочный чертеж образуемых земельных участков	лист 3

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 градостроительной документации 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 с изменениями и дополнениями;

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 Республики Крым от 14.11.2019 г. № 6071 «О ведении в действие Сводного плана красных линий муниципального образования городской округ Симферополь Республика Крым».

Документация по планировке территории (проект межевания территории), расположенной по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Героев Сталинграда включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- границы и условный номер земельного участка - :ЗУ1, образуемого путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010109:227 и земель, находящихся в 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 объектов капитального строительства).

Цель разработки проекта межевания:

- образование земельного участка :ЗУ1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010109:227 и земель, находящихся в муниципальной собственности; для обслуживания нежилого здания — автосалона (КН 90:22:010103:1822) и жилых зданий (КН 90:22:010109:966, КН 90:22:010103:9068, КН 90:22:000000:9065); в части изменений границ земельного участка КН 90:22:010109:227 и корректировка границы существующей красной линии.

На указанном земельном участке расположены жилые здания:

- жилое здание – автоцентр, общая площадь 1695,0 кв.м (КН 90:22:010103:1822);
- жилое здание – гараж на 4-е машины подсобными и складскими помещениями, общая площадь 308.6 кв.м (КН 90:22:010109:966);
- жилое здание – сторожка, общая площадь 5,1 кв.м (КН 90:22:010103:9068);

- нежилое здание – сторожка, общая площадь 5,1 кв.м (КН 90:22:010103:9065);

Исходный земельный участок КН 90:22:010109:227 расположен в территориальной зоне – «Зона делового, общественного, коммерческого и объектов культурно-туристического назначения» (О-1), проектом межевания предусматривается образование земельного участка с условным номером ЗУ1, образуемого путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010109:227 и земель, находящихся в муниципальной собственности для обслуживания существующих зданий в границах территориальной зоны О-1 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 :ЗУ1, образуемого путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010109:227 и земель, находящихся в муниципальной собственности.
2. Координирование объекта землепользования.
3. Корректировка существующей красной линии с учетом границ существующего землепользования.
4. Изменение вида разрешенного использования земельному участку КН 90:22:010109:227;

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

На основании постановления Администрации Симферополя Республики Крым от 30.10.2024 г. № 5584 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории), расположенной в районе ул. Героев Сталинграда в городе Симферополе Республики Крым (в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010109:227)» и технического задания, правил 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 и генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь, утвержденного решением Симферопольского городского совета I созыва от 25.08.2016 № 888 была установлена граница проектируемой территории — элемента планировочной структуры – квартала с кадастровым номером 90:22:010109, ограниченной ул. Героев Сталинграда и внутриквартальными проездами и разработан проект межевания указанной территории, в районе ул. Героев Сталинграда в городе Симферополе Республики Крым.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) выполняется в два этапа:

В первом этапе: изменение вида разрешенного использования земельному участку КН 90:22:010109:227) на «Магазины» (4.4).

Во втором этапе образуется земельный участок (:ЗУ1) путем перераспределения земельного участка КН 90:22:010109:227 и земель, находящихся в муниципальной собственности.

Характеристика образуемого земельного участка и возможные способы его образования приведены в таблице 1

Таблица 1. Характеристики образуемого земельного участка.

Обозначение	Проектная площадь, кв. м	Адрес	Возможный способ образования	Характеристика образуемого земельного участка
:ЗУ1	5716	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Героев Сталинграда	путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010109:227 и земель, находящихся в муниципальной собственности	Категория земель -земли населенных пунктов Территориальная зона – «Зона делового, общественного, коммерческого и объектов культурно-туристического назначения» (О-1) ВРИ – Магазины (4.4)

Таблица 2. Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка

проектируемый :ЗУ, обозначение	№	координаты	
		Х	У
90:22:010109:ЗУ1 площадь - 5716 кв.м	1	4 969 956,35	5 186 359,94
	2	4 969 930,34	5 186 360,82
	3	4 969 900,00	5 186 361,68
	4	4 969 896,64	5 186 270,47
	5	4 969 898,31	5 186 270,48
	6	4 969 948,43	5 186 269,95
	7	4 969 951,05	5 186 269,93
	8	4 969 962,27	5 186 269,97
	9	4 969 962,21	5 186 272,01
	10	4 969 961,57	5 186 307,93
	11	4 969 961,02	5 186 339,11
	12	4 969 961,23	5 186 349,90
	13	4 969 961,25	5 186 351,20
	14	4 969 961,43	5 186 355,21
	15	4 969 961,13	5 186 356,13
	16	4 969 960,31	5 186 356,86
	17	4 969 956,29	5 186 357,88
1	4 969 956,35	5 186 359,94	

Таблица 3. Каталог координат границы проектирования

№	координаты	
	Х	У
1	4 969 888,33	5 186 105,41
2	4 969 900,46	5 186 105,16
3	4 969 932,25	5 186 104,78
4	4 969 932,25	5 186 106,10
5	4 969 932,24	5 186 111,40
6	4 969 932,24	5 186 116,32
7	4 969 932,23	5 186 121,23
8	4 969 937,34	5 186 120,67
9	4 969 942,58	5 186 120,75
10	4 969 942,74	5 186 120,75

11	4 969 942,83	5 186 124,61
12	4 969 950,93	5 186 129,69
13	4 969 957,42	5 186 136,74
14	4 969 963,13	5 186 289,87
15	4 969 962,32	5 186 334,35
16	4 969 962,76	5 186 352,23
17	4 969 962,69	5 186 359,08
18	4 969 960,70	5 186 359,74
19	4 969 957,25	5 186 359,92
20	4 969 950,71	5 186 360,03
21	4 969 922,89	5 186 360,88
22	4 969 900,56	5 186 361,10
23	4 969 900,30	5 186 354,10
24	4 969 900,17	5 186 352,48
25	4 969 899,62	5 186 346,07
26	4 969 899,53	5 186 344,44
27	4 969 898,09	5 186 316,30
28	4 969 896,33	5 186 284,83
1	4 969 888,33	5 186 105,41

Документацией по планировке территории (проект межевания территории) предусматривается корректировка красной линии по границе образуемого земельного участка.

Каталог координат изменяемой красной линии и границы проектирования приведен в таблице 4.

Таблица 4. Каталог координат изменяемой красной линии и границы проектирования

№	координаты	
	X	Y
1	4 969 953,31	5 186 135,62
2	4 969 956,89	5 186 269,95
3	4 969 962,27	5 186 269,97
4	4 969 962,21	5 186 272,01
5	4 969 961,57	5 186 307,93
6	4 969 961,02	5 186 339,11
7	4 969 961,23	5 186 349,90
8	4 969 961,25	5 186 351,20
9	4 969 961,43	5 186 355,21
10	4 969 961,13	5 186 356,13
11	4 969 960,31	5 186 356,86
12	4 969 956,29	5 186 357,88
13	4 969 956,35	5 186 359,94
14	4 969 930,34	5 186 360,82
15	4 969 900,00	5 186 361,68

Ведомость земельных участков и ОКС в границах проекта межевания, сведения которых содержатся в ЕГРН представлены в таблице 5.

Таблица 5

№п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Категория земель/ Наименование	Вид разрешенного использования/Назначение	Площадь, кв.м
<i>земельные участка</i>					
1	90:22:010109:227	Республика Крым, Симферополь г, Героев Сталинграда ул, уч 6В	Земли населенных пунктов	Предпринимательство	4795
2	90:22:010109:1523	Республика Крым, г Симферополь, участок по ул Героев Сталинграда	Земли населенных пунктов	Стоянка транспортных средств; коммунальное обслуживание; социальное обслуживание; бытовое обслуживание; здравоохранение; образование и просвещение; культурное развитие; общественное управление; деловое управление; Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры(комплексы)); рынки; магазины; банковская и страховая деятельность; общественное питание; гостиничное обслуживание; Развлекательные мероприятия; Выставочно-ярмарочная деятельность; Спорт..	7814
3	90:22:010109:929	Республика Крым, Симферополь г, Героев Сталинграда ул, уч 8А	Земли населенных пунктов	объекты придорожного сервиса (код 4.9.1), магазины (код 4.4).	372
4	90:22:010109:1522	Республика Крым, г Симферополь, участок по ул Героев Сталинграда	Земли населенных пунктов	Стоянка транспортных средств; коммунальное обслуживание; социальное обслуживание; бытовое обслуживание; здравоохранение; образование и просвещение; культурное развитие; общественное управление; деловое управление; Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры(комплексы)); - рынки; магазины; банковская и страховая деятельность; общественное питание; гостиничное обслуживание; Развлекательные мероприятия; Выставочно-ярмарочная деятельность; Спорт.	119
5	90:22:010109:8	Республика Крым, Симферополь г, Героев Сталинграда ул, уч 8а	Земли населенных пунктов	объекты придорожного сервиса, магазины.	812
<i>объекты капитального строительства</i>					

6	90:22:010103:1822	Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Симферополь, город Симферополь, улица Героев Сталинграда, дом 6В	автоцентр	нежилое здание	1695
7	90:22:010109:966	Республика Крым, г Симферополь, ул Героев Сталинграда, 6-В	Гараж на 4-е машины с подсобными и складскими помещениями	нежилое	308,6
8	90:22:010103:9065	Республика Крым, г Симферополь, ул Героев Сталинграда, д бв	сторожка	нежилое	5,1
9	90:22:010103:9068	Республика Крым, г Симферополь, ул Героев Сталинграда, д бв	сторожка	нежилое	5,2
10	90:22:000000:2376	Республика Крым, г Симферополь, ул Героев Сталинграда, пер Задорожный	КЛС ЦСУ, ул Станционная, 63 -пер Задорожный в г Симферополе	7.8. сооружения связи	1245 м
11	90:00:000000:2345	Республика Крым, г Симферополь, Промзона: ул. Узловая	Водовод Промзона	10) сооружения коммунального хозяйства	6389 м
12	90:22:000000:2280	Республика Крым, г Симферополь, ул Героев Сталинграда, ул Узловая, ул Комсомольская	КЛС ЦУС ул Станционная, 63- пер Задорожный	7.8. сооружения связи	2322 м
13	90:22:010109:1472	Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Симферополь, город Симферополь, ул Г.Сталинграда, к офисным помещениям ООО "Фирма Багира" №10	Газопровод-ввод г.Симферополь, ул. Г.Сталинграда, к офисным помещениям ООО "Фирма Багира" №10	7.7. сооружения трубопроводного транспорта	101 м
14	90:22:010109:1358	Республика Крым, г Симферополь, ул Героев Сталинграда/ пер Пищевой, д 8/3	---	7.7. сооружения трубопроводного транспорта	722 м
15	90:22:010109:905	Республика Крым, г Симферополь, ул Героев Сталинграда, д ба	Диспетчерская	нежилое	21,6
16	90:22:010109:907	Республика Крым, г Симферополь, ул Героев Сталинграда, д ба	---	нежилое	2,6
17	90:22:010109:48	Республика Крым, г Симферополь, ул Героев Сталинграда, д 8а	магазин	нежилое	377,5

18	90:22:010109:1493	Республика Крым, г Симферополь, ул Героев Сталинграда, д 8а	---	нежилое	42,8
19	90:22:010109:49	Республика Крым, г Симферополь, ул Героев Сталинграда, д 8а	Операторская	нежилое	18
20	90:22:000000:2376	Республика Крым, г Симферополь, ул Героев Сталинграда, пер Задорожный	КЛС ЦСУ, ул Станционная, 63 -пер Задорожный в г Симферополе	7.8. сооружения связи	1245 м

На образуемом земельном участке расположены нежилые здания:

- нежилое здание – автоцентр, общая площадь 1695,0 кв.м (КН 90:22:010103:1822);
- нежилое здание – гараж на 4-е машины подсобными и складскими помещениями, общая площадь 308.6 кв.м (КН 90:22:010109:966);
- нежилое здание – сторожка, общая площадь 5,1 кв.м (КН 90:22:010103:9068);
- нежилое здание – сторожка, общая площадь 5,1 кв.м (КН 90:22:010103:9065);

Образование земельного участка :ЗУ1 предусмотрено путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010109:227 и земель, находящихся в муниципальной собственности для обслуживания существующий нежилых зданий, с учетом сложившихся границ землепользования, границ территориальной зоны О-1, утвержденных красных линий и генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Документация по планировке территории (проект межевания территории), расположенной в районе ул. Героев Сталинграда в городе Симферополе Республики Крым
(в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010109:227)

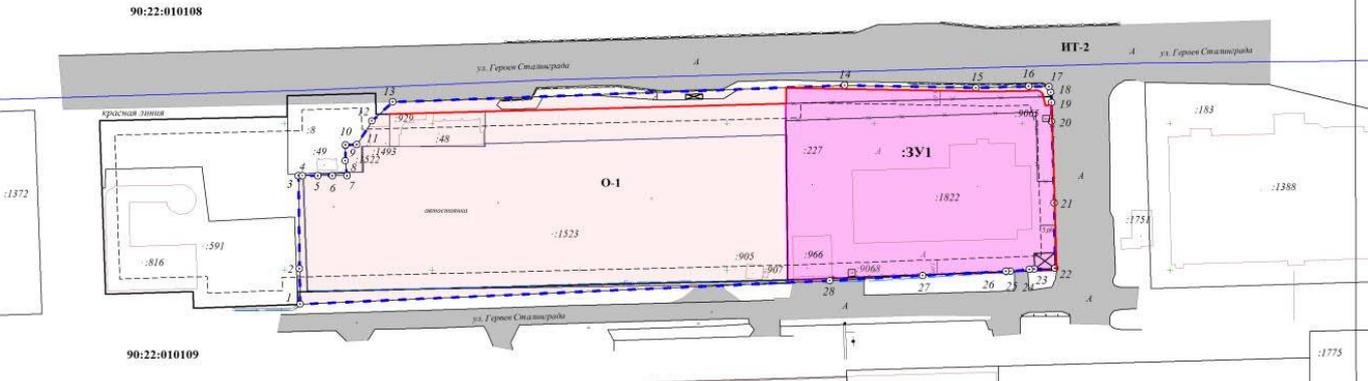
Чертеж межевания территории (2-ой этап)

М 1 : 1000



- Условные обозначения:
- граница элемента планировочной структуры
 - граница образуемого земельного участка
 - граница земельного участка, согласно сведений ЕГРН
 - объект капитального строительства, согласно ЕГРН
 - граница земельного участка, подлежащего перераспределению
 - утверждаемая красная линия
 - граница красной линии, подлежащей корректировке
 - красная линия (проект)
 - линия отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 - граница кадастровых кварталов квартала (90:22:010108, 90:22:010109)
 - здания и сооружения (сущ.)
 - Зона делового, общественного, коммерческого и объектов культурно-туристического назначения
 - Зона территориального общественного пользования в границах коридоров красных линий (объектов автомобильного транспорта)
 - условный номер образуемого земельного участка
 - кадастровый номер ОКС, согласно сведений ЕГРН
 - кадастровый номер земельного участка, согласно сведений ЕГРН

№	координаты		№	координаты	
	X	Y		X	Y
1	4 969 888,33	5 186 105,41	16	4 969 962,76	5 186 352,23
2	4 969 900,46	5 186 105,16	17	4 969 962,69	5 186 359,08
3	4 969 932,25	5 186 104,78	18	4 969 960,70	5 186 359,74
4	4 969 932,25	5 186 106,10	19	4 969 957,25	5 186 359,92
5	4 969 932,24	5 186 111,40	20	4 969 950,71	5 186 360,03
6	4 969 932,21	5 186 116,32	21	4 969 922,80	5 186 360,88
7	4 969 932,25	5 186 121,25	22	4 969 900,58	5 186 361,10
8	4 969 937,34	5 186 120,67	23	4 969 900,50	5 186 355,10
9	4 969 942,58	5 186 120,75	24	4 969 900,17	5 186 352,48
10	4 969 942,74	5 186 120,75	25	4 969 899,62	5 186 348,07
11	4 969 942,83	5 186 124,61	26	4 969 899,53	5 186 344,44
12	4 969 950,93	5 186 129,69	27	4 969 898,80	5 186 343,50
13	4 969 957,42	5 186 136,74	28	4 969 896,33	5 186 284,83
14	4 969 963,13	5 186 289,87	1	4 969 888,33	5 186 105,41
15	4 969 962,32	5 186 334,35			



№ п/п	Условный номер	Вид разрешенного использования земельного участка	Адрес	Площадь, кв.м	Возможный способ образования	Территориальная зона
1	:3V1	Многоэтап (код 4.4)	Республика Крым, г Симферополь, ул.Героев Сталинграда	5716	путем перераспределения земельного участка КН 90:22:010109:227 на земельный участок в муниципальной собственности	"Зона делового, общественного, коммерческого и объектов культурно-туристического назначения" (O-1)

Имя, фамилия	подпись	Лист	Подпись	Дата
Генеральный директор	Михайлова В.И.			
Генеральный директор	Шевченко И.В.			
Репрезентант	Вербицкий А.Н.			

лист: 09-11/2024

Документация по планировке территории (проект межевания территории), расположенной в районе ул. Героев Сталинграда в городе Симферополе Республики Крым (в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010109:227)

Утверждаемая часть

Чертеж межевания территории (2-ой этап)

ООО "Визар"

2024 г.