



Общество с ограниченной ответственностью
«SolveeS»

фактический адрес: 295000, Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Бекира Османова, 17.

Тел.: +7 (978) 162 05 04, сайт: solvees.ru, e-mail: solvees@mail.ru

Документация по планировке территории

(проект межевания территории), расположенной по адресу: Республика Крым,
городской округ Симферополь, поселок Битумное, улица Внешняя, земельный
участок 30 (в отношении земельного участка с кадастровым номером
90:22:010601:1394)

Директор



А.Х. Велиляев

г. Симферополь
2025

СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование листа	
Утверждаемая часть		
1.	Общая часть	
2.	Установление красных линий	
3.	Основные показатели по проекту межевания	
4.	Чертеж межевания территории	
Материалы по обоснованию		
1.	Текстовая часть	
2.	Схема расположения элемента планировочной структуры на карте градостроительного зонирования городского округа Симферополя	
3.	Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартала)	
4.	Чертеж красных линий	
5.	Чертеж зон с особыми условиями использования	
Исходные данные		

1. Утверждаемая часть

Общая часть.

Проект межевания территории, расположенной по адресу: Республика Крым, городской округ Симферополь, поселок Битумное, улица Внешняя, земельный участок 30 (в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010601:1394) разработан на основании договора на изготовление проекта межевания, топографической съемки масштаба 1:500 и Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым от 11.03.2025 №770 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории), расположенной по адресу: Республика Крым, городской округ Симферополь, поселок Битумное, улица Внешняя, земельный участок 30 (в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010601:1394)» с целью установления красных линий, установления линий отступа и формирования земельного участка путем перераспределения с землями муниципальной собственностью, подготовлен в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке проекта межевания учитывались следующая нормативная база:

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (с изменениями и дополнениями);
5. Свод правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция);
6. Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361;
7. Кадастровый план территории квартала.
8. РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации.

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации и иными законами, и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры (квартала).

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

- границы образуемого земельного участка;
- условный номер образуемого земельного участка;
- устанавливаемые красные линии;
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Цель разработки проекта межевания:

- установление красных линий квартала;
- определение линий отступа от красных линий.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- установление красных линий квартала.
- формирование земельного участка

При формировании проекта межевания, использовались исходные материалы:

- материалы топографической съемки М 1:500;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361;
- Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением 50-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 25.08.2016 № 888.

Территория межевания

Каталог координат характерных точек границ территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания.

№	X	Y
1	4 980 143, 40	5 185 496, 42
2	4 979 974, 28	5 185 495, 51
3	4 979 974, 63	5 185 429, 37
4	4 980 143, 75	5 185 430, 28
1	4 980 143, 40	5 185 496, 42

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, расположена на территории муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым в границах кадастрового квартала 90:22:010601 на землях населенного пункта. Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361, территория межевания расположена в коммунально-складской зоне (П-2).

Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 90:22:010601:1394 и земель, находящихся в муниципальной собственности.

Согласно статьи 39.28 Земельного Кодекса Российской Федерации Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в следующих случаях:

1) перераспределение таких земель и (или) земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории;

2) перераспределение таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

3) перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

4) земельные участки образуются для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных статьями 49 Земельного Кодекса, в том числе в целях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

При формировании границ земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границах смежных земельных участков. В границах проектирования иных земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, нет.

Проектом межевания предусматривается формирование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010601:1394 с землями муниципальной собственности, расположенного в районе Московского шоссе, ул. Внешней в г.Симферополь.

Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010601:1394 расположен по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, городской округ Симферополь, поселок Битумное, улица Внешняя, земельный участок 30. На земельный участок зарегистрировано право частной собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН от 07.02.2023 № 90:22:010601:1394-91/004/2023-9. Площадь земельного участка составляет 2749 кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – склады.

В границах земельного участка расположены 3 объекта капитального строительства. На нежилое здание с кадастровым номером 90:22:010601:2147, площадью 570,0 кв.м., зарегистрировано право частной собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН от 15.08.2022г. № 90:22:010601:2147-91/052/2022-1. На нежилое здание с кадастровым номером 90:22:010601:2150, площадью 780,0 кв.м., зарегистрировано право частной собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН от 26.08.2022г. № 90:22:010601:2150-91/052/2022-1. На нежилое здание с кадастровым номером 90:22:010601:2154, площадью 712,4 кв.м., зарегистрировано право частной собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН от 16.09.2022г. № 90:22:010601:2154-91/052/2022-1.

Формируемый земельный участок граничит с земельными участками 90:22:010601:1576, 90:22:010601:188, окружные границы которых уточнены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Каталог координат поворотных точек земельного участка.

№	X	Y
1	4 980 116, 69	5 185 442, 41
2	4 980 116, 07	5 185 456, 41
3	4 980 132, 36	5 185 456, 73
4	4 980 131, 42	5 185 478, 49
5	4 980 114, 43	5 185 477, 74
6	4 980 114, 35	5 185 480, 54
7	4 980 072, 10	5 185 479, 71
8	4 980 036, 00	5 185 479, 00
9	4 979 990, 43	5 185 477, 69
10	4 979 988, 79	5 185 477, 64
11	4 979 990, 26	5 185 454, 44
12	4 980 035, 54	5 185 456, 02
13	4 980 044, 30	5 185 453, 64
14	4 980 045, 69	5 185 453, 22
15	4 980 057, 54	5 185 453, 53
16	4 980 077, 19	5 185 450, 17
17	4 980 112, 35	5 185 443, 59
1	4 980 116, 69	5 185 442, 41

Характеристики образуемого земельного участка

Земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010601:ЗУ1	3815	Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: склады; Способ образования: перераспределение земельного участка с кадастровым номером 90:22:010601:1394 с землями муниципальной собственности.

Установление красных линий.

При проектировании и установлении красных линий руководствуются Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами Российской Федерации в области градостроительства, иным законодательством Российской Федерации, принимаемыми в соответствии с иными законами и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Согласно пункту 3.5 РДС 30-201-98 «Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», осуществление проектирования зданий и сооружений и строительство на территориях поселений, не имеющих утвержденных в установленном порядке красных линий, не допускается.

Согласно таблице 42 «Соответствие функционального класса автомобильных дорог классам и категориям автомобильных дорог, допустимые уровни удобства движения автомобильных дорог» СП 34.13330.2021 "СНиП 2.05.02-85* Автомобильные дороги» местные автомобильные дороги, подъезды относятся к III, IV, IVA-п, IVБ-п, VA, VB категориям. Согласно табл. 5.9 СП 34.13330.2021, у IV категории автомобильных дорог:

- число полос движения – 2шт
- ширина полосы движения – 3м
- ширина обочины – 2м
- ширина остановочной полосы – отсутствует.
- минимальная ширина укрепленной части обочины (не считая укрепление засеваем трав, одерновкой) – 1 м

Исходя из вышеперечисленного, ширина автомобильной дороги составляет 8м.

Образуемый земельный участок расположен в пределах квартала, где красные линии не установлены. Устанавливаемые красные линии соответствуют требованиям пункта 3.5 РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Каталог координат поворотных точек устанавливаемых красных линий.

№	X	Y
1	4 980 198, 827	5 184 926, 611
2	4 980 190, 198	5 184 941, 290
3	4 980 177, 820	5 184 945, 770
4	4 980 152, 590	5 185 043, 000
5	4 980 144, 270	5 185 063, 790
6	4 980 143, 530	5 185 102, 030
7	4 980 141, 330	5 185 190, 150
8	4 980 137, 650	5 185 313, 580
9	4 980 132, 760	5 185 453, 680
10	4 980 122, 480	5 185 644, 920
11	4 980 067, 010	5 185 644, 160
12	4 979 944, 940	5 185 642, 000
13	4 979 815, 880	5 185 642, 720
14	4 979 773, 510	5 185 641, 760
15	4 979 756, 165	5 185 642, 279
16	4 979 748, 320	5 185 642, 163
17	4 979 738, 000	5 185 639, 270
18	4 979 628, 550	5 185 635, 870
19	4 979 593, 620	5 185 634, 791
20	4 979 599, 552	5 185 371, 367
21	4 979 590, 510	5 185 370, 827
22	4 979 590, 849	5 185 361, 557
23	4 979 600, 498	5 185 361, 756
24	4 979 605, 166	5 185 198, 586
25	4 979 599, 185	5 185 189, 215
26	4 979 600, 177	5 185 166, 681
27	4 979 607, 381	5 185 164, 255
28	4 979 607, 500	5 185 083, 552
29	4 979 610, 948	5 185 061, 951

30	4 979 611, 460	5 185 061, 710
31	4 979 681, 680	5 185 038, 730
32	4 979 688, 912	5 185 035, 886
33	4 979 766, 757	5 185 010, 614
34	4 979 767, 173	5 185 010, 480
35	4 979 759, 910	5 185 014, 160
36	4 979 738, 020	5 185 027, 780
37	4 979 724, 520	5 185 038, 550
38	4 979 696, 320	5 185 070, 050
39	4 979 683, 820	5 185 088, 950
40	4 979 671, 420	5 185 108, 750
41	4 979 661, 320	5 185 135, 650
42	4 979 656, 520	5 185 156, 850
43	4 979 653, 620	5 185 192, 050
44	4 979 651, 820	5 185 240, 450
45	4 979 647, 670	5 185 368, 770
46	4 979 650, 890	5 185 368, 890
47	4 979 656, 570	5 185 218, 220
48	4 979 658, 690	5 185 176, 830
49	4 979 661, 930	5 185 152, 700
50	4 979 668, 600	5 185 129, 420
51	4 979 680, 070	5 185 102, 550
52	4 979 695, 020	5 185 078, 250
53	4 979 711, 990	5 185 057, 640
54	4 979 725, 380	5 185 044, 690
55	4 979 736, 590	5 185 035, 890
56	4 979 738, 670	5 185 034, 040
57	4 979 742, 170	5 185 031, 340
58	4 979 743, 770	5 185 030, 680
59	4 979 751, 730	5 185 042, 290
60	4 979 739, 670	5 185 057, 300
61	4 979 736, 750	5 185 061, 950
62	4 979 730, 090	5 185 073, 130
63	4 979 722, 790	5 185 087, 090
64	4 979 713, 490	5 185 113, 070
65	4 979 708, 220	5 185 134, 410
66	4 979 706, 260	5 185 142, 560
67	4 979 703, 420	5 185 167, 850
68	4 979 703, 120	5 185 173, 760
69	4 979 702, 980	5 185 176, 850
70	4 979 701, 600	5 185 218, 960
71	4 979 701, 010	5 185 236, 040
72	4 979 700, 580	5 185 252, 270
73	4 979 696, 620	5 185 360, 370
74	4 979 700, 450	5 185 360, 490
75	4 979 702, 450	5 185 305, 930
76	4 979 704, 480	5 185 244, 210
77	4 979 704, 900	5 185 231, 530
78	4 979 705, 310	5 185 219, 190
79	4 979 706, 520	5 185 182, 500
80	4 979 706, 870	5 185 173, 620
81	4 979 707, 220	5 185 168, 430
82	4 979 708, 460	5 185 156, 970
83	4 979 708, 770	5 185 155, 130
84	4 979 709, 790	5 185 155, 300
85	4 979 711, 570	5 185 143, 790
86	4 979 718, 760	5 185 114, 660
87	4 979 727, 840	5 185 089, 300
88	4 979 740, 550	5 185 064, 990
89	4 979 760, 420	5 185 040, 250
90	4 979 775, 410	5 185 024, 880

91	4 979 790, 210	5 185 014, 930
92	4 979 814, 400	5 185 001, 040
93	4 980 016, 270	5 184 938, 270
94	4 980 036, 220	5 184 935, 290
95	4 980 015, 510	5 184 947, 540
96	4 979 984, 750	5 184 962, 520
97	4 979 948, 110	5 184 980, 960
98	4 979 911, 530	5 185 000, 880
99	4 979 914, 150	5 185 005, 720
100	4 979 950, 670	5 184 985, 840
101	4 979 987, 190	5 184 967, 440
102	4 980 018, 110	5 184 952, 380
103	4 980 029, 980	5 184 947, 490
104	4 980 050, 190	5 184 933, 230
105	4 980 059, 050	5 184 938, 470
106	4 980 024, 770	5 184 992, 900
107	4 979 982, 740	5 185 059, 150
108	4 979 975, 150	5 185 073, 640
109	4 979 970, 370	5 185 083, 680
110	4 979 965, 280	5 185 097, 120
111	4 979 962, 500	5 185 106, 060
112	4 979 960, 550	5 185 114, 810
113	4 979 957, 830	5 185 137, 120
114	4 979 955, 620	5 185 167, 310
115	4 979 951, 020	5 185 284, 440
116	4 979 948, 490	5 185 343, 790
117	4 979 951, 460	5 185 343, 870
118	4 979 953, 600	5 185 284, 550
119	4 979 958, 490	5 185 167, 530
120	4 979 960, 830	5 185 137, 260
121	4 979 963, 320	5 185 116, 020
122	4 979 966, 160	5 185 104, 920
123	4 979 969, 590	5 185 093, 470
124	4 979 977, 730	5 185 074, 720
125	4 979 985, 300	5 185 060, 800
126	4 980 026, 210	5 184 993, 800
127	4 980 060, 490	5 184 939, 320
128	4 980 063, 700	5 184 941, 220
129	4 980 067, 290	5 184 943, 520
130	4 980 057, 280	5 184 964, 490
131	4 980 045, 290	5 184 990, 030
132	4 980 042, 250	5 184 999, 320
133	4 980 037, 940	5 185 013, 590
134	4 980 034, 710	5 185 023, 380
135	4 980 032, 810	5 185 031, 120
136	4 980 031, 740	5 185 038, 260
137	4 980 030, 530	5 185 049, 130
138	4 980 029, 350	5 185 061, 570
139	4 980 027, 360	5 185 096, 220
140	4 980 027, 100	5 185 103, 830
141	4 980 016, 770	5 185 366, 200
142	4 980 019, 220	5 185 366, 240
143	4 980 027, 130	5 185 164, 540
144	4 980 028, 440	5 185 128, 170
145	4 980 029, 690	5 185 155, 680
146	4 980 029, 760	5 185 169, 280
147	4 980 020, 930	5 185 366, 210
148	4 980 023, 400	5 185 366, 330
149	4 980 032, 410	5 185 169, 350
150	4 980 032, 410	5 185 155, 320
151	4 980 030, 490	5 185 123, 360

	152	4 980 030, 440	5 185 109, 830
	153	4 980 031, 060	5 185 096, 710
О	154	4 980 032, 670	5 185 061, 930
	155	4 980 033, 900	5 185 049, 570
	156	4 980 035, 200	5 185 039, 020
	157	4 980 036, 140	5 185 033, 100
	158	4 980 037, 610	5 185 026, 930
	159	4 980 041, 070	5 185 014, 790
	160	4 980 045, 270	5 185 000, 660
	161	4 980 048, 290	5 184 997, 610
	162	4 980 071, 310	5 185 006, 390
	163	4 980 077, 700	5 185 007, 840
	164	4 980 076, 930	5 185 011, 340
	165	4 980 069, 690	5 185 008, 350
	166	4 980 069, 030	5 185 051, 290
	167	4 980 068, 200	5 185 079, 710
	168	4 980 077, 600	5 185 081, 210
	169	4 980 085, 050	5 185 051, 170
	170	4 980 084, 430	5 185 027, 010
	171	4 980 110, 050	5 184 925, 750
	172	4 980 113, 660	5 184 914, 330
	173	4 980 121, 830	5 184 895, 040
	174	4 980 126, 530	5 184 892, 320
О	175	4 980 132, 500	5 184 869, 510
	176	4 980 157, 400	5 184 863, 350
с	177	4 980 178, 720	5 184 857, 280
н	1	4 980 198, 827	5 184 926, 611

овные показатели по проекту межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1	Территория проекта межевания	кв.м.	11 186
2	Площадь образуемого земельного участка	кв.м.	3815
3	Площадь земельного участка под строениями	кв.м.	2101
4	Площадь земельного участка, свободной от застройки	кв.м.	1714

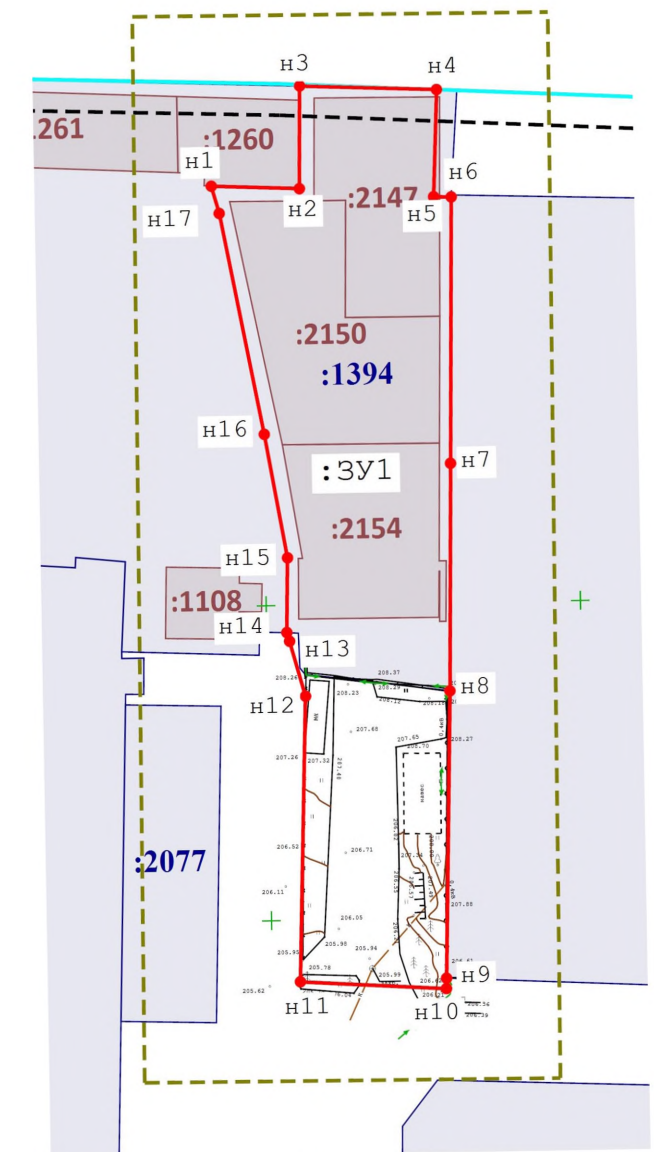
Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования и(или) изъятию для государственных или муниципальных нужд, согласно данного проекта межевания, не предусматривается.

Проект межевания территория

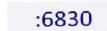
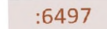
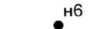
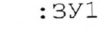
Масштаб 1:3 000

Проект межевания территория

Масштаб 1:3 000



Условные обозначения:	
	- Граница территории межевания
	- Земельный участок, сведения о котором имеются в ГКН, достаточных для определения его местоположения
	- Объекты капитального строительства, сведения о котором имеются в ГКН, достаточных для определения его местоположения
	- Образуемая точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
	- вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
	- Обозначение образуемого земельного участка
	- Устанавливаемая красная линия
	- линии отступов от красных линий

- | Условные обозначения: | |
|---|--|
|  | - Граница территории межевания |
|  | - Земельный участок, сведения о котором имеются в ГКН, достаточных для определения его местоположения |
|  | - Объекты капитального строительства, сведения о котором имеются в ГКН, достаточных для определения его местоположения |
|  | - Образуемая точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение |
|  | - Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения |
|  | - Обозначение образуемого земельного участка |
|  | - Устанавливаемая красная линия |
|  | - линии отступов от красных линий |