



ООО «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «ГЕОПЛАН»

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1487 ОТ 28.04.2015 В РЕЕСТРЕ ЧЛЕНОВ СРО
АССОЦИАЦИЯ «ОБЪЕДИНЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И ПРОЕКТИРОВАНИЯ»

Заказчик: ООО «КРЫМ-ОТЕЛЬ»

Шифр проекта: ПМТ 38/2019

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ
УЛИЦЫ АЛЕКСАНДРА НЕВСКОГО
(УЛ. РОЗЫ ЛЮКСЕМБУРГ), 7/7
В ГОРОДЕ СИМФЕРОПОЛЕ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

ТОМ 1

Директор _____ Колосов С.И.

ООО «Проектный институт «Геоплан»
295014, Российская Федерация,
Республика Крым, г. Симферополь,
Евпаторийское шоссе, 8, офис 300

+7 (916) 99-777-99
mail@mycrg.ru
mycrg.ru

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СИМФЕРОПОЛЬ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ
УЛИЦЫ АЛЕКСАНДРА НЕВСКОГО
(УЛ. РОЗЫ ЛЮКСЕМБУРГ), 7/7
В ГОРОДЕ СИМФЕРОПОЛЕ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

ТОМ 1

Заказчик: ООО «КРЫМ-ОТЕЛЬ»

Договор: 38/2019 от 29.05.2019

Исполнитель: ООО «Проектный институт «ГЕОПЛАН»

Шифр проекта: ПМТ 38/2019

2019 г.

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Должность	Фамилия И.О.
Руководитель авторского коллектива, Заместитель директора по архитектуре и градостроительству	Овчинников С.Н.
Ведущий инженер 1 категории отдела территориального планирования и градостроительного развития	Колодина А.И.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
Основная часть	Том 1
Материалы по обоснованию	Том 2
Материалы по обоснованию. Результаты инженерных изысканий	Том 3

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

1. ВВЕДЕНИЕ	5
2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ	7
3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.....	17
4. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.....	17
5. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ	18

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

ЛИСТ 1. ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:500

1. ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории подготовлен ООО «Проектный институт «Геоплан» на основании постановления Администрации города Симферополя Республики Крым от 22.02.2019 № 1150 «О разрешении на разработку проекта межевания территории, расположенной в районе улицы Александра Невского (ул. Розы Люксембург), 7/7 в городе Симферополе Республики Крым». Проект межевания территории выполнен в соответствии с требованиями Технического задания на подготовку проекта межевания территории.

Площадь в границах проектирования составляет 0,67 га.

Целью разработки проекта межевания территории, расположенной в районе улицы Александра Невского (ул. Розы Люксембург), 7/7 в городе Симферополе Республики Крым, является определение местоположения границ земельного участка под объектом капитального строительства, в котором расположены гостиница «Украина» и ресторан, для предоставления его в аренду.

Результаты реализации решений по межеванию территории с установлением обоснованных и корректных границ земельных участков ориентированы на достижение максимального социального и бюджетного эффекта, в частности, на увеличение доходов городского округа, связанных с недвижимостью, и прироста ежегодных поступлений в местный бюджет в виде платы за землю, а также защиту прав собственников недвижимости и защиту общественных интересов за счет формирования земельных участков общего пользования.

Документация по планировке территории в составе проекта межевания территории разработана с учётом положений действующих документов территориального планирования и градостроительного зонирования, а также нормативов градостроительного проектирования:

– Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением Симферопольского городского совета Республики Крым от 25.08.2016 № 888 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»;

– Временные правила землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым, утвержденные решением Симферопольского городского совета Республики Крым от 28.04.2016 № 733 «Об утверждении Временных правил землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ Симферополь (город Симферополь) Республики Крым»;

– Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым»;

– Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 49 сессии 1 созыва Симферопольского городского совета Республики Крым от 28.07.2016 № 843 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым и внесения в них изменений».

Проект межевания выполнен с учётом красных линий, утвержденных постановлением администрации города Симферополя от 14.12.2019 № 6070 «Об утверждении документации по внесению изменений в утвержденную документацию по планировке территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в части прохождения красных линий», а также с учетом постановления администрации города Симферополя от 14.12.2019 № 6071 «О введении в действие Сводного плана красных линий муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым».

Согласно ч. 1 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Определение размеров образуемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Проект межевания территории выполнен в системе координат, используемой при ведении Единого государственного реестра недвижимости (далее также - ЕГРН).

При определении границ земельных участков требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка принимаются в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.03.2016 № 90 «Об утверждении 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 и помещения».

2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

В границах проектирования расположены земельные участки, характеристики которых представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Перечень существующих земельных участков

Характеристика земельного участка	90:22:010301:852	90:22:010301:856	90:22:010301:858
Адрес *	Республика Крым, г Симферополь, ул Розы Люксембург, 7	Республика Крым, г Симферополь, ул Розы Люксембург, 7	Республика Крым, г Симферополь, ул Александра Невского (ул Розы Люксембург), 7/7
Вид разрешенного использования по документу *	Социальное обслуживание, Бытовое обслуживание, Культурное развитие, Спорт, Деловое управление, Общественное управление, Магазины, Банковская и страховая деятельность, Общественное питание, Развлечение, Предпринимательство, Образование и просвещение, Обеспечение научной деятельности, Коммунальное обслуживание, Земельные участки (территории) общего пользования, Обслуживание автотранспорта, Обеспечение внутреннего правопорядка, Ветеринарное обслуживание, Рынки, Гостиничное обслуживание, Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Гостиничное обслуживание	Гостиничное обслуживание, Социальное обслуживание, Бытовое обслуживание, Культурное развитие, Спорт, Деловое управление, Общественное управление, Магазины, Банковская и страховая деятельность, Общественное питание, Развлечение, Предпринимательство, Образование и просвещение, Обеспечение научной деятельности, Коммунальное обслуживание, Земельные участки (территории) общего пользования, Обслуживание автотранспорта, Обеспечение внутреннего правопорядка, Здравоохранение, Ветеринарное обслуживание, Рынки, Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
Площадь, кв.м *	1 500	365	4 597
Статус объекта *	Ранее учтенный	Ранее учтенный	Ранее учтенный
Категория земель *	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Наличие сведений об описании границ в ЕГРН *	Имеются	Имеются	Имеются
Вид права *	Собственность	Нет данных	Собственность
Форма собственности *	Муниципальная	Нет данных	Муниципальная
Правообладатель	Муниципальное образование городской округ Симферополь Республики Крым	Нет данных	Муниципальное образование городской округ Симферополь Республики Крым
Ограничения, обременения *	Аренда	Нет данных	Аренда
Арендатор	ООО «Крым-Отель»	Нет данных	ООО «Крым-Отель»

Характеристика земельного участка	90:22:010301:852	90:22:010301:856	90:22:010301:858
Дата постановки на учёт *	20.07.2015	21.07.2015	22.07.2015

Примечание: * - согласно сведениям, содержащимся на кадастровом плане территории от 14.10.2019 № 90/ИСХ/2019-1032363, а также в выписках из ЕГРН от 08.10.2018 № 99/2018/202306402, от 05.12.2018 № 90/090/562/2018-2025, от 26.11.2019 № 99/2019/297344764)

Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010301:858 передан Администрацией города Симферополя в аренду АО «Гостиничный комплекс «Крым» на основании договора аренды земельного участка от 03.07.2017 № 377-2017, а также дополнительного соглашения от 07.06.2018 о замене стороны по договору аренды земельного участка № 377-2017 от 03.07.2017, согласно которому все права и обязанности АО «Гостиничный комплекс «Крым» переходят к ООО «Крым-Отель». Срок действия договора аренды земельного участка – 49 лет. Номер и дата государственной регистрации обременения (аренды): № 90:22:010301:858-90/090/2017-2 от 27.07.2017.

Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010301:856 ранее передавался Администрацией города Симферополя в аренду АО «Гостиничный комплекс «Крым» на основании договора аренды земельного участка от 11.08.2017 № 421-2017. Срок действия договора истек 10.01.2018 года. На момент разработки проекта межевания территории договор аренды земельного участка не заключен, сведения о регистрации договора аренды в ЕГРН отсутствуют (согласно сведениям, содержащимся в выписке из ЕГРН от 26.11.2019 № 99/2019/297344764).

Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010301:852 передан Администрацией города Симферополя в аренду АО «Гостиничный комплекс «Крым» на основании договора аренды земельного участка от 09.08.2017 № 418-2017, а также дополнительного соглашения от 07.06.2018 о замене стороны по договору аренды земельного участка № 418-2017 от 09.08.2017, согласно которому все права и обязанности АО «Гостиничный комплекс «Крым» переходят к ООО «Крым-Отель». Срок действия договора аренды земельного участка – 49 лет. Номер и дата государственной регистрации обременения (аренды): № 90:22:010301:852-90/090/2017-2 от 29.08.2017.

Согласно сведениям, содержащимся на кадастровых планах территории от 18.11.2019 № 99/2019/295759065, от 14.11.2019 № 99/2019/295472116 и от 14.11.2019 № 99/2019/295472105, а также открытым данным, содержащимся в Росреестре (https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request), в границах земельных участков с кадастровыми номерами 90:22:010301:852 и 90:22:010301:858 располагаются объекты капитального строительства со следующими характеристиками, принадлежащие арендатору земельных участков:

1. кадастровый номер - 90:22:010301:7133;
 - адрес – Республика Крым, г. Симферополь, ул. Александра Невского, д. 7;
 - площадь – 7902,5 кв.м;
 - назначение – нежилое помещение;
 - наименование – нежилое помещение;
 - правообладатель – ООО «Крым-Отель»;
 - вид, номер и дата государственной регистрации права – собственность, 90:22:010301:7133-90/090/2017-3, 21.11.2017 г.
2. кадастровый номер - 90:22:010301:1326;

- адрес – Республика Крым, г. Симферополь, ул. Александра Невского, д. 7;
- площадь – 777,4 кв.м;
- назначение - нежилое помещение;
- наименование – нежилое помещение;
- правообладатель – ООО «Крым-Отель»;
- вид, номер и дата государственной регистрации права – собственность, 90:22:010301:1326-90/090/2017-4, 20.11.2017 г.

3. кадастровый номер - 90:22:010301:1222;

- адрес – Республика Крым, г. Симферополь, ул. Александра Невского, д. 7;
- площадь – 9074,6 кв.м;
- назначение - нежилое здание;
- наименование – гостиница;
- правообладатель – нет данных;
- вид, номер и дата государственной регистрации права – не зарегистрировано.

Согласно сведениям ЕГРН, в границах проектирования частично располагаются следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- 90.22.2.159 Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения "Особняк гласного городской Думы Симферополя Б.М. Гиммельфарба (архитектор Н.П. Краснов)" (начало XX века), установленная на основании Постановления Совета министров Республики Крым от 20.12.2016 № 627;

- 90.22.2.158 Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения "Дом М.Е. Рудзевич (архитектор И.Ф. Колодин)" (XIX век), установленная на основании Постановления Совета министров Республики Крым от 20.12.2016 № 627 и Приказа Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым от 22.06.2018 № 118;

- 90.22.2.163 Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения "Здание Таврической губернской земской управы" (начало XX века), установленная на основании Постановления Совета министров Республики Крым от 20.12.2016 № 627;

- 90.22.2.160 Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения "Здание отделения Азово-Донского коммерческого банка" (1877 год), установленная на основании Постановления Совета министров Республики Крым от 20.12.2016 № 627 и Приказа Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым от 21.04.2017 № 72.

Режим использования защитных зон объектов культурного наследия утвержден законом Российской Федерации от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее – Закон). Согласно ст. 34.1 данного Закона, с целью обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам), в границах защитной зоны запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Согласно письму Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым от 27.11.2019 № 01-03/8715, на территории проектирования отсутствуют

памятники, выявленные объекты культурного наследия, а также объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия.

Согласно письму Государственного комитета по водному хозяйству и мелиорации Республики Крым от 08.11.2019 № 8159/07-19/1, проектируемая территория полностью располагается в водоохранной зоне реки Салгир.

В соответствии с пунктом 14 статьи 65 Водного кодекса РФ на территориях населенных пунктов при наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной.

Согласно части 4 статьи 65 Водного кодекса РФ ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью от пятидесяти километров и более (протяженность реки Салгир – более 50 километров) - в размере 200 м.

Согласно пункту 6 статьи 6 Водного кодекса РФ ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 м.

Согласно сведениям, содержащимся на кадастровом плане территории от 14.10.2019 № 90/ИСХ/2019-1032363, а также открытым данным, содержащимся в Росреестре (https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request) сведения в ЕГРН о границах водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы и береговой полосы реки Салгир отсутствуют.

Таким образом, согласно положениям Водного кодекса РФ, учитывая письмо Государственного комитета по водному хозяйству и мелиорации Республики Крым, территория проектирования полностью расположена в границах водоохранной зоны и не попадает в границы прибрежной защитной полосы и береговой полосы реки Салгир.

Согласно сведениям, содержащимся на кадастровом плане территории от 14.10.2019 № 90/ИСХ/2019-1032363, а также открытым данным, содержащимся в Росреестре (https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request) в границах проектирования отсутствуют лесные участки, границы публичных сервитутов.

ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Проектом межевания территории определено местоположение границ образуемого земельного участка под гостиницей «Украина» со следующими характеристиками:

- **условный номер** - :ЗУЗ;
- **площадь**: 6 710 кв. м;
- **категория земель**: земли населенных пунктов;
- **вид разрешенного использования**: Гостиничное обслуживание (код - 4.7);
Общественное питание (код - 4.6);
Банковская и страховая деятельность (код - 4.5);
Развлекательные мероприятия (код - 4.8.1);
Объекты торговли (торговые центры, торговоразвлекательные центры (комплексы) (код - 4.2);
Рынки (код - 4.3);
Магазины (код - 4.4);
Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код - 3.5.1);
Среднее и высшее профессиональное образование (код - 3.5.2);
Предоставление коммунальных услуг (код - 3.1.1);
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код - 3.1.2);
Улично-дорожная сеть (код - 12.0.1);
Обеспечение

внутреннего правопорядка (код - 8.3); Дома социального обслуживания (код - 3.2.1); Оказание социальной помощи населению (код - 3.2.2); Оказание услуг связи (код - 3.2.3); Бытовое обслуживание (код - 3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код - 3.4.1); Стационарное медицинское обслуживание (код - 3.4.2); Объекты культурно-досуговой деятельности (код - 3.6.1); Парки культуры и отдыха (код - 3.6.2); Цирки и зверинцы (код - 3.6.3); Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (код - 5.1.1); Обеспечение занятий спортом в помещениях (код - 5.1.2); Площадки для занятий спортом (код - 5.1.3); Оборудованные площадки для занятий спортом (код - 5.1.4); Деловое управление (код - 4.1); Государственное управление (код - 3.8.1); Представительская деятельность (код - 3.8.2).

- **возможные способы образования:** объединение земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в соответствии со ст. 11.6 Земельного кодекса РФ; перераспределение земель и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.27 Земельного кодекса РФ.

Перечень координат характерных точек существующих земельных участков и образуемого земельного участка :ЗУЗ представлен ниже (Таблица 2).

Таблица 2 - Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка :ЗУЗ

Номер точки	X	Y
1	4971700,89	5189563,14
2	4971649,71	5189623,48
3	4971638,20	5189621,70
4	4971583,66	5189576,65
5	4971592,36	5189565,95
6	4971589,77	5189563,73
7	4971596,21	5189556,21
8	4971597,51	5189557,27
9	4971601,03	5189552,92
10	4971602,19	5189553,86
11	4971613,85	5189563,30
12	4971627,45	5189546,85
13	4971616,14	5189537,60
14	4971614,99	5189536,66
15	4971618,69	5189532,10
16	4971617,22	5189530,90
17	4971635,39	5189509,00

Предложения по корректировке красных линий отображены на рисунке 1. Конфигурация проектируемых красных линий повторяет конфигурацию территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры (О-1) под гостиницей «Украина».

Предложения по корректировке красных линий даны в целях рационального использования территории города Симферополя, а также в целях обеспечения возможности образования земельного участка под гостиницей «Украина» площадью, максимально приближенной к нормативной. Обоснование определения размера образуемого земельного участка присутствует в Томе 2.

Условные обозначения

- Красные линии планируемые
- - - Красные линии действующие
- Характерные точки планируемых красных линий

Границы территориальных зон Временных ПЗЗ

- Зона делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры (О-1)



Рисунок 1 – Предложения по корректировке красных линий

Подъезд к образуемому земельному участку обеспечен с ул. Александра Невского (ул. Розы Люксембург).

ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ

В проекте межевания территории предложена следующая последовательность действий в целях его реализации:

Этап 1. В соответствии со ст. 11.6 Земельного кодекса РФ объединение земельных участков с кадастровыми номерами 90:22:010301:852 и 90:22:010301:858. В результате объединения будет образован земельный участок с условным номером :ЗУ1 площадью 6 098 кв. м согласно чертежу межевания территории. Границы образуемого земельного участка :ЗУ1 отображены ниже (Рисунок 2). Перечень координат земельного участка с условным номером :ЗУ1 представлен ниже (Таблица 3).

Таблица 3 - Перечень координат характерных точек существующих земельных участков с кадастровыми номерами 90:22:010301:852, 90:22:010301:858 и образуемого земельного участка :ЗУ1

90:22:010301:852			90:22:010301:858			:ЗУ1		
№	X	Y	№	X	Y	№	X	Y
1	4971655,79	5189564,67	1	4971699,59	5189562,09	1	4971699,45	5189562,23
2	4971680,31	5189585,14	2	4971680,31	5189585,14	2	4971680,31	5189585,14
3	4971656,66	5189613,48	3	4971655,79	5189564,67	3	4971656,66	5189613,48
4	4971632,26	5189593,17	4	4971650,38	5189571,23	4	4971645,04	5189627,35
5	4971637,90	5189586,35	5	4971646,22	5189567,80	5	4971583,66	5189576,65

6	4971633,89	5189583,04	6	4971648,63	5189564,86	6	4971597,65	5189559,45
7	4971632,10	5189585,20	7	4971646,40	5189563,02	7	4971612,39	5189571,44
8	4971625,01	5189579,34	8	4971644,29	5189565,56	8	4971635,46	5189543,98
9	4971639,44	5189561,55	9	4971639,44	5189561,55	9	4971620,74	5189531,96
10	4971644,29	5189565,56	10	4971625,01	5189579,34	10	4971637,67	5189511,16
11	4971646,40	5189563,02	11	4971632,10	5189585,20			
12	4971648,63	5189564,86	12	4971633,89	5189583,04			
13	4971646,22	5189567,80	13	4971637,90	5189586,35			
14	4971650,38	5189571,23	14	4971632,26	5189593,17			
			15	4971656,66	5189613,48			
			16	4971645,15	5189627,17			
			17	4971622,82	5189608,72			
			18	4971583,66	5189576,38			
			19	4971597,65	5189559,45			
			20	4971612,39	5189571,44			
			21	4971635,46	5189543,98			
			22	4971620,79	5189531,88			
			23	4971637,73	5189510,99			



Рисунок 2 - Границы образуемого земельного участка :ЗУ1

Этап 2. В соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.27 Земельного кодекса РФ перераспределение границ земельного участка :ЗУ1, образованного в рамках реализации

1 этапа проекта межевания территории, который находится в муниципальной собственности, и земель, которые находятся в муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц. В результате перераспределения будет образован земельный участок с условным номером :ЗУ2 площадью 6 344 кв. м согласно чертежу межевания территории. Границы образуемого земельного участка :ЗУ2 отображены ниже (Рисунок 3). Координаты земельного участка с условным номером :ЗУ2 представлены выше (Таблица 4).

Таблица 4 - Перечень координат характерных точек земельного участка :ЗУ1, образованного в результате реализации Этапа 1, и земельного участка :ЗУ2, образованного в результате реализации Этапа 2

:ЗУ1			:ЗУ2		
№п/п	X	Y	№п/п	X	Y
1	4971699,45	5189562,23	1	4971700,89	5189563,14
2	4971680,31	5189585,14	2	4971649,71	5189623,48
3	4971656,66	5189613,48	3	4971638,20	5189621,70
4	4971645,04	5189627,35	4	4971583,66	5189576,65
5	4971583,66	5189576,65	5	4971592,36	5189565,95
6	4971597,65	5189559,45	6	4971589,77	5189563,73
7	4971612,39	5189571,44	7	4971596,21	5189556,21
8	4971635,46	5189543,98	8	4971597,51	5189557,27
9	4971620,74	5189531,96	9	4971601,03	5189552,92
10	4971637,67	5189511,16	10	4971602,19	5189553,86
			11	4971597,65	5189559,45
			12	4971612,39	5189571,44
			13	4971635,46	5189543,98
			14	4971620,74	5189531,96
			15	4971616,14	5189537,60
			16	4971614,99	5189536,66
			17	4971618,69	5189532,10
			18	4971617,22	5189530,90
			19	4971635,39	5189509,00

Условные обозначения

- Красные линии планируемые
- Границы образуемого земельного участка :ЗУ2 по итогам 2 этапа реализации проекта межевания территории
- Границы существующих земельных участков согласно сведениям ЕГРН

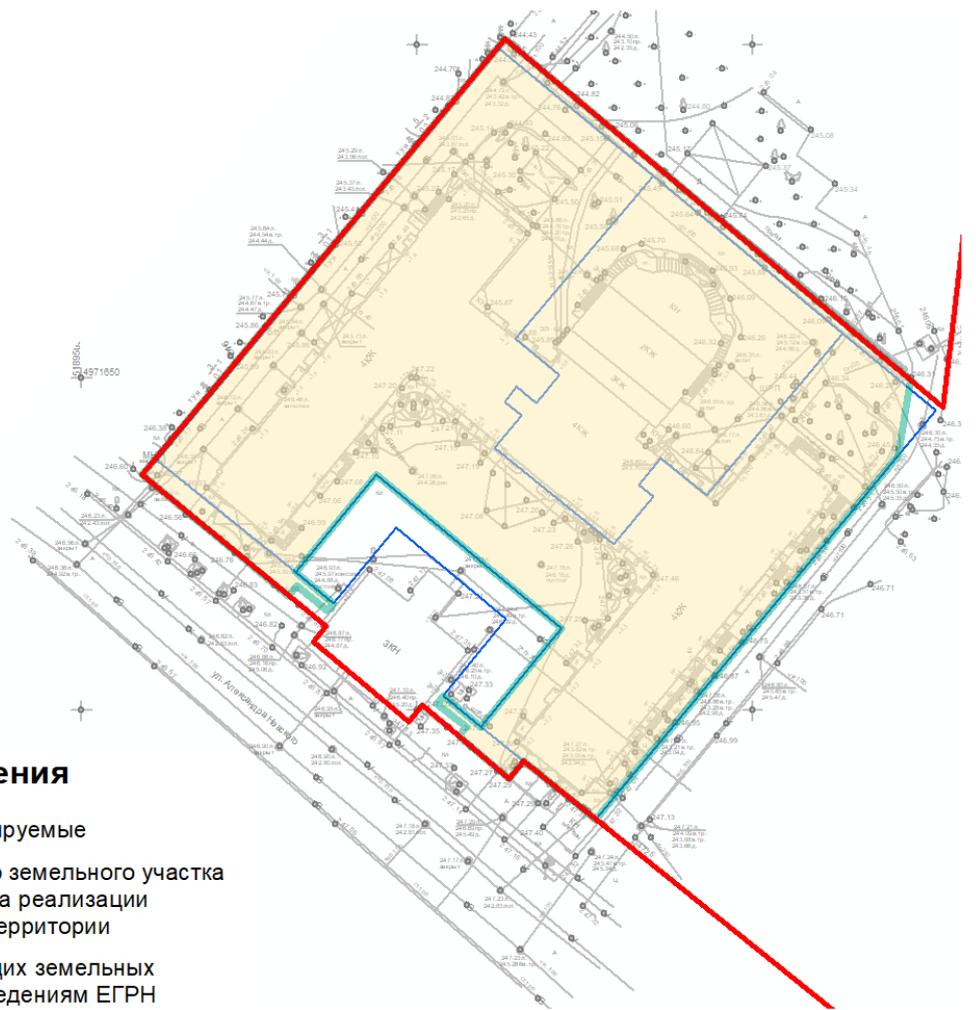


Рисунок 3 - Границы образуемого земельного участка :ЗУ2

Этап 3. В соответствии со ст. 11.6 Земельного кодекса РФ объединение земельного участка :ЗУ2, образованного в рамках реализации 2 этапа проекта межевания территории, который находится в муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 90:22:010301:856, который находится в муниципальной собственности, не предоставлен гражданам и юридическим лицам и не обременен правами третьих лиц. В результате объединения будет образован земельный участок с условным номером :ЗУ3 площадью 6 710 кв.м согласно чертежу межевания территории. Границы образуемого земельного участка :ЗУ3 отображены на Рисунке 4. Координаты земельного участка с условным номером :ЗУ3 представлены ниже (Таблица 5).

Таблица 5 - Перечень координат характерных точек существующего земельного участка 90:22:010301:856, земельного участка :ЗУ2, образованного в результате реализации Этапа 2, и земельного участка :ЗУ3, образованного в результате реализации Этапа 2 проекта межевания территории

:ЗУ2			90:22:010301:856			:ЗУ3		
№	X	Y	№	X	Y	№	X	Y
1	4971700,89	5189563,14	1	4971635,46	5189543,98	1	4971700,89	5189563,14
2	4971649,71	5189623,48	2	4971612,39	5189571,44	2	4971649,71	5189623,48
3	4971638,20	5189621,70	3	4971597,65	5189559,45	3	4971638,20	5189621,70
4	4971583,66	5189576,65	4	4971602,17	5189553,88	4	4971583,66	5189576,65

:ЗУ2			90:22:010301:856			:ЗУ3		
№	X	Y	№	X	Y	№	X	Y
5	4971592,36	5189565,95	5	4971613,85	5189563,33	5	4971592,36	5189565,95
6	4971589,77	5189563,73	6	4971627,45	5189546,85	6	4971589,77	5189563,73
7	4971596,21	5189556,21	7	4971616,18	5189537,56	7	4971596,21	5189556,21
8	4971597,51	5189557,27	8	4971620,79	5189531,88	8	4971597,51	5189557,27
9	4971601,03	5189552,92				9	4971601,03	5189552,92
10	4971602,19	5189553,86				10	4971602,19	5189553,86
11	4971597,65	5189559,45				11	4971613,85	5189563,30
12	4971612,39	5189571,44				12	4971627,45	5189546,85
13	4971635,46	5189543,98				13	4971616,14	5189537,60
14	4971620,74	5189531,96				14	4971614,99	5189536,66
15	4971616,14	5189537,60				15	4971618,69	5189532,10
16	4971614,99	5189536,66				16	4971617,22	5189530,90
17	4971618,69	5189532,10				17	4971635,39	5189509,00
18	4971617,22	5189530,90						
19	4971635,39	5189509,00						



Рисунок 4 - Границы образуемого земельного участка :ЗУ3

Согласно требованиям пункта 7.2 постановления Администрации города Симферополя Республики Крым от 19.03.2019 № 1492 «Об утверждении Порядка подготовки, утверждения документации по планировке территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым» размер земельного участка, на котором расположена

гостиница «Украина», определен в соответствии с фактическим землепользованием с соблюдением утвержденных в установленном порядке предельных размеров земельных участков, с учетом градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий, и рассчитанных на их основе нормативных размеров площади земельных участков, а также с учетом характера использования земельных участков и сложившихся условий использования смежными землепользователями. Поскольку вокруг гостиницы «Украина» сформирована плотная застройка и отсутствует возможность формирования земельного участка нормативной площади, площадь образуемого земельного участка :ЗУЗ составляет 6 710 кв. м, что меньше нормативного на 2 665 кв. м, и включает в себя все возможные прилегающие территории, не обремененные правами третьих лиц, которые могут быть использованы для обслуживания гостиницы. Обоснование определения границ образуемого земельного участка приведено в разделе 5 Тома 2.

В случае изменения градостроительной ситуации (например, изменение права собственности земельных участков и проч.) реализация проекта межевания территории возможна иным путем на усмотрение кадастрового инженера, способами, предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации, в том числе перераспределением, образованием, разделом, объединением. Кадастровые работы предполагается проводить в том числе в соответствии с Письмами Росреестра России от 19.09.2018 № 14-09458-ГЕ/18 и от 31.10.2017 № 14-12831-ГЕ/17.

3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования в проекте межевания территории отсутствуют.

4. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Образуемые земельные участки, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд в проекте межевания территории отсутствуют.

5. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ
УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

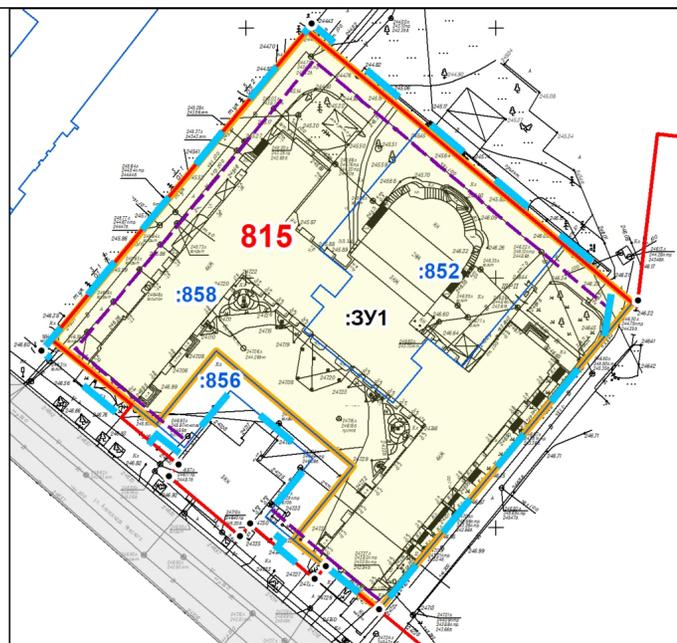
Таблица 6 - Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении
которой утвержден проект межевания

Номер точки	X	Y
1	4971700,89	5189563,14
2	4971649,71	5189623,48
3	4971638,20	5189621,70
4	4971583,66	5189576,65
5	4971592,36	5189565,95
6	4971589,77	5189563,73
7	4971596,21	5189556,21
8	4971597,51	5189557,27
9	4971601,03	5189552,92
10	4971602,19	5189553,86
11	4971613,85	5189563,30
12	4971627,45	5189546,85
13	4971616,14	5189537,60
14	4971614,99	5189536,66
15	4971618,69	5189532,10
16	4971617,22	5189530,90
17	4971635,39	5189509,00

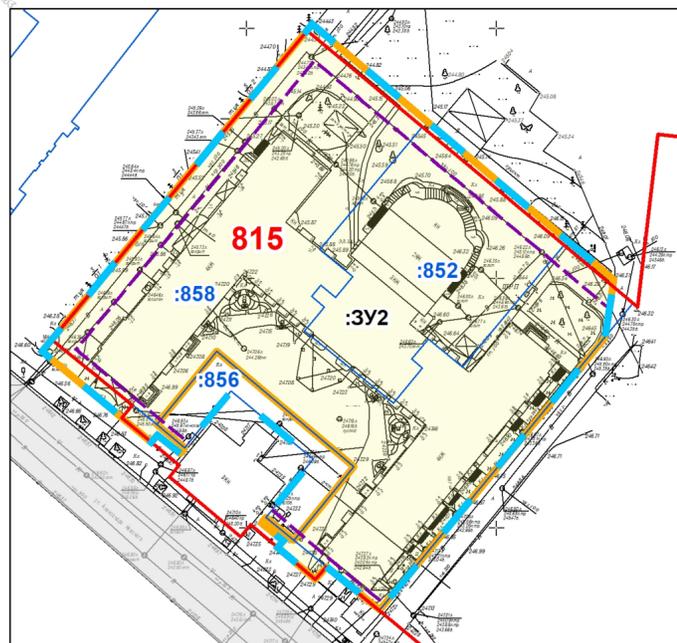
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ АЛЕКСАНДРА НЕВСКОГО (УЛ. РОЗЫ ЛЮКСЕМБУРГ), 7/7 В ГОРОДЕ СИМФЕРОПОЛЕ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
М 1:500

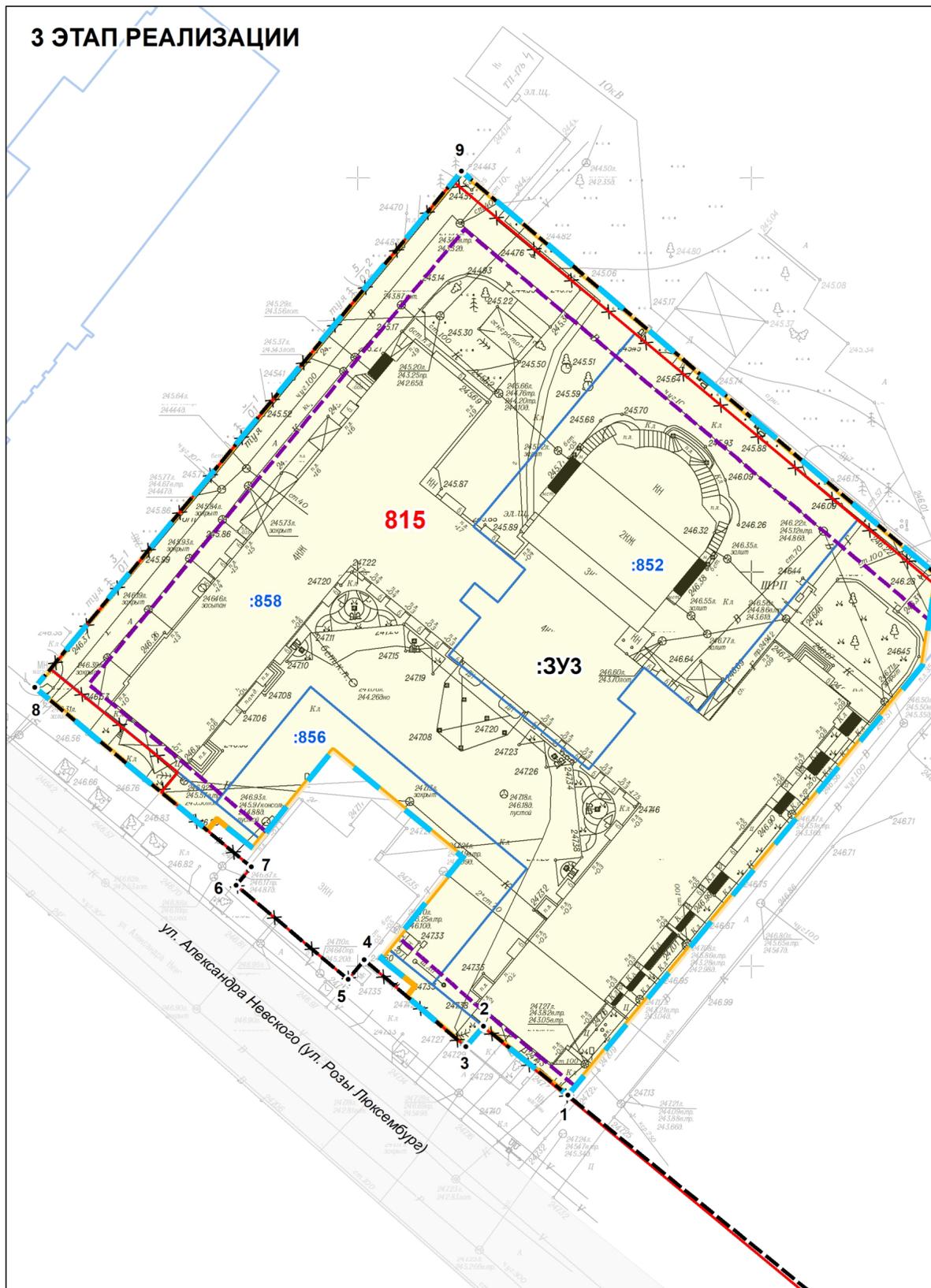
1 ЭТАП РЕАЛИЗАЦИИ



2 ЭТАП РЕАЛИЗАЦИИ



3 ЭТАП РЕАЛИЗАЦИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проектируемой территории
- 815** Номер элемента планировочной структуры
- Красные линии планируемые
- Красные линии действующие
- x Красные линии действующие, подлежащие отмене
- 5 Характерные точки планируемых красных линий
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- :3У1 Границы и условные номера образуемых земельных участков
- :856 Границы и кадастровые номера существующих земельных участков

ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ПЛАНИРУЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Номер точки	X	Y
1	4971583,66	5189576,65
2	4971592,36	5189565,95
3	4971589,77	5189563,73
4	4971600,80	5189550,83
5	4971598,35	5189548,78
6	4971610,28	5189534,54
7	4971612,61	5189536,47
8	4971635,39	5189509,00
9	4971700,89	5189563,14
10	4971645,51	5189628,43

Примечания:

1. Проектируемая территория располагается в границах кадастрового квартала 90:22:010301;
2. Границы существующих элементов планировочной структуры совпадают с действующими красными линиями;
3. Границы образуемого земельного участка :3У3 совпадают в границами проектирования;
4. Границы территорий объектов культурного наследия в границах проектирования отсутствуют;
5. Границы публичных сервитутов отсутствуют.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ
В РАЙОНЕ УЛИЦЫ АЛЕКСАНДРА НЕВСКОГО
(УЛ. РОЗЫ ЛЮКСЕМБУРГ), 7/7 В ГОРОДЕ СИМФЕРОПОЛЕ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

ООО «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «ГЕОПЛАН»
CRC Крымская Аналитическая Группа

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Масштаб	1:500	Руководитель проекта	Овчинников С.Н.	Лист
Шифр проекта	ПМТ 38/2019	Разработал	Колодина А.И.	1