

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СИМФЕРОПОЛЬ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ



ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
МАТИС ЛЮБОВЬ ЯКОВЛЕВНА

ИНН 550106965710 ОГРНИП 321554300053319

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)**
ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА КРЫМ, Г. СИМФЕРОПОЛЬ,
УЛ. СИРЕНЕВАЯ, Д.1 (ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 90:22:010105:1396)

ТОМ – 1
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ИП МАТИС Л.Я.

ЗАКАЗЧИК: Аджихалилов А.Р.

ШИФР ПРОЕКТА: ПМТ-26-25

ИП МАТИС Л.Я.

С И М Ф Е Р О П О Л Ь

2 0 2 5

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	3
1.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3
1.2 Перечень земельных участков, сформированных до 21.03.2014 и учтенных в Едином государственном реестре недвижимости	8
1.3 Перечень земельных участков, сформированных после 21.03.2014 и учтенных в Едином государственном реестре недвижимости	8
1.4 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участках, в том числе возможные способы их образования	8
1.4.1 Ведомость координат характерных точек границ образуемых земельных участков	9
1.5 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования	9
1.6 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены имуществу общего пользования	9
1.7 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	9
1.8 Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов	9
1.9 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории	9
1.10 Ведомость координат характерных точек изменяемых красных линий	10

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Основанием для подготовки проекта межевания территории в виде отдельного документа является Постановление Администрации города Симферополя Республики Крым от 18.07.2025 № 2764 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Сиреневая, д. 1 (земельный участок с кадастровым номером 90:22:010105:1396)» (далее также - Постановление Администрации города Симферополя Республики Крым от 18.07.2025 № 2764) (Приложение **Ошибка! Источник ссылки не найден..** Том-2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории).

Проект межевания территории подготовлен согласно требованиям статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом пункта 3 статьи 7 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно части 1 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, муниципального округа, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Границы проектируемой территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации по планировке территории (проект межевания территории) установлены Приложением 1 к Постановлению Администрации города Симферополя Республики Крым от 18.07.2025 № 2764.

Проект межевания территории разработан в соответствии с Заданием на разработку документации по планировке территории (проект межевания территории) в отношении территории, включающей земельный участок с кадастровым номером 90:22:010105:1396, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Сиреневая, д. 1, являющимся Приложением 2 к Постановлению Администрации города Симферополя Республики Крым от 18.07.2025 № 2764.

Согласно части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Согласно части 9 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации при подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными в соответствии с федеральными законами и законами Республики Крым, техническими регламентами, сводами правил.

Проект межевания территории разработан с целью определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом занятой территории и территории свободной от застройки и прав третьих лиц, необходимых для обслуживания и эксплуатации жилого дома (кадастровый номер 90:22:010105:8131), площадью 279,5 кв.м. и жилого дома (кадастровый номер 90:22:010105:8130), площадью 115,4 кв.м., расположенных по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Сиреневая, д. 1.

Площадь проектируемой территории, в границах которой расположен жилой дом и летняя кухня блокированной застройки, составляет 0,12 га.

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

Проектом межевания территории решены следующие задачи:

- определено местоположение границ образуемого земельного участка :ЗУ1 для существующих объектов капитального строительства (два жилых дома), расположенных по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Сиреневая, д. 1. Размещение новых объектов капитального строительства не предусмотрено;

- изменены, отменены красные линии для застроенной территории, в границах которой не планируется размещение новых объектов капитального строительства.

В соответствии с Картой градостроительного зонирования, разработанной в составе Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденных Решением 45-й сессии Симферопольского городского совета Республики Крым II созыва от 30.04.2021 № 361 (в редакции Решения 17-ой сессии Симферопольского городского совета Республики Крым III созыва от

24.04.2025 № 176) (далее также – ПЗЗ городского округа Симферополь), проектируемая территория расположена в границах двух территориальных зон:

- зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1);
- зона зеленых насаждений (З-1).

Согласно пункту 7 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, за исключением земельного участка, образуемого в целях осуществления пользования недрами, строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов, их неотъемлемых технологических частей, гидротехнических сооружений, а также строительства водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Образование земельного участка с условным номером :ЗУ1 для обслуживания и эксплуатации двух жилых домов, находящегося в нескольких территориальных зонах, возможно при условии внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым (далее – ПЗЗ городского округа Симферополь), утвержденные Решением 45-ой сессии Симферопольского городского совета Республики Крым II созыва от 30.04.2021 № 361 (в редакции Решения 17-ой сессии Симферопольского городского совета Республики Крым III созыва от 24.04.2025 № 176), в части корректировки границ территориальной зоны Ж-1 с учетом координатного описания образуемого земельного участка.

Согласно пункту 3 статьи 7 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» подготовка проектов изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, изменений в правила землепользования и застройки может осуществляться одновременно с разработкой документации по планировке территории. В этом случае проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по всем таким проектам осуществляется одновременно.

При определении границ земельных участков требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка принимаются в соответствии с Требованиями к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требованиями к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, утвержденными Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.09.2020 № П/0393.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий: инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-экологических и инженерно-гидрометеорологических.

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

Результаты реализации решений проекта межевания территории - определение местоположения корректных и обоснованных границ образуемых земельных участков ориентированы на достижение максимального социального и бюджетного эффекта, в частности, на увеличение доходов муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, связанных с недвижимостью, и прироста ежегодных поступлений в местный бюджет в виде платы за землю, а также защиту прав собственников недвижимости.

Утверждение проекта межевания территории необходимо осуществлять в соответствии с порядком, установленным статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При подготовке проекта межевания территории использовались:

- топографо-геодезические изыскания, выполненные 2025 году в масштабе 1:500;
- данные ЕГРН.

Проект межевания территории выполнен с учетом Сводного плана красных линий муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденного постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 14.11.19 № 6071, а также решений следующей градостроительной документации:

– Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный Решением 50-й сессии Симферопольского городского совета Республики Крым от 25.08.2016 № 888 (далее также – Генеральный план городского округа Симферополь);

– Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные Решением 45-й сессии Симферопольского городского совета Республики Крым II созыва от 30.04.2021 № 361 (в редакции Решения 17-ой сессии Симферопольского городского совета Республики Крым III созыва от 24.04.2025 № 176);

– Документация по внесению изменений в утвержденную документацию по планировке территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в части прохождения красных линий, утвержденная Постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 14.11.2019 № 6070 (далее также – Документация по внесению изменений в утвержденную документацию по планировке территории в части прохождения красных линий).

При подготовке проекта межевания территории учитывались требования нормативов градостроительного проектирования:

– Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные Постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (в редакции Постановления Совета министров Республики Крым от 06.09.2024 № 507);

Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные Решением Симферопольского городского совета Республики Крым от 28.07.2016 № 843 (в редакции Решения 15-ой сессии Симферопольского городского совета Республики Крым III созыва от 27.03.2025 № 166).

Проект межевания территории подготовлен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами и нормативно-техническими документами, действующими на момент проектирования.

1.2 Перечень земельных участков, сформированных до 21.03.2014 и учтенных в едином государственном реестре недвижимости

Земельные участки, сформированные до 21.03.2014 и учтенные в Едином государственном реестре недвижимости, в границах проектируемой территории отсутствуют.

1.3 Перечень земельных участков, сформированных после 21.03.2014 и учтенных в Едином государственном реестре недвижимости

Кадастровый номер земельного участка ¹	Адресное описание местоположения земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка	Наличие сведений об описании границ в ЕГРН	Вид права на земельный участок	Статус	Категория земель
1	2	3	4	5	6		7
90:22:010105:1396	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Сиреневая, д 1	743	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	07.07.2025	Собственность № 90:22:010105:1396-90/090/2019-1 от 22.10.2019 (Частная)	Ранее учтенный	Земли населенных пунктов
Примечание – ¹ – Границы существующих земельных участков отображены согласно сведениям ЕГРН в материалах по обоснованию в графической части проекта межевания территории: Схема, характеризующая расположенные на ее территории объекты, фактическое использование территории (Лист 1).							

1.4 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участках, в том числе возможные способы их образования

Услов. номер зем. участка	Адрес/ описание место-положения	Наименование объекта	Наименование вида разрешенного использования земельного участка ¹	Наличие объектов федерального, регионального, местного значения	Площадь зем. участка, кв.м	Возможный способ образования ²	Категория земель
Образуемые земельные участки							
:ЗУ1	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Сиреневая, д. 1	Два жилых дома	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	—	1160	Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности ³	Земли населенных пунктов

Примечания

- ¹ – Виды разрешенного использования образуемых земельных участков установлены согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412.
- ² – Или иные способы образования земельных участков в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.
- ³ – Статья 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации.
- Допускается устанавливать иные виды разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами ПЗЗ городского округа Симферополь.
- При разработке межевых планов допускается уточнение площади, видов разрешенного использования, способов образования земельных участков, а также координатного описания их границ.

1.4.1 Ведомость координат характерных точек границ образуемых земельных участков

Земельный участок :ЗУ1. Площадь 1160 кв. м.

Номер точки	Координаты, м		Дирекционный угол	Длина
	Х	У		
1	4971220.83	5186774.00	120° 3' 56"	30.98
2	4971205.31	5186800.81	120° 16' 7"	16.38
3	4971197.05	5186814.96	211° 38' 25"	23.64
4	4971176.92	5186802.56	297° 49' 23"	6.92
5	4971180.15	5186796.44	296° 3' 41"	14.38
6	4971186.47	5186783.53	290° 51' 35"	3.51
7	4971187.72	5186780.25	293° 43' 30"	7.05
8	4971190.55	5186773.8	30° 1' 30"	1.08
9	4971191.48	5186774.33	295° 8' 22"	13.03
10	4971197.14	5186762.29	25° 5' 36"	13.38
11	4971209.26	5186767.97	27° 31' 27"	13.05

1.5 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Проектом межевания территории образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, не предусмотрено.

1.6 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Проектом межевания территории образование земельных участков, которые будут отнесены к имуществу общего пользования, не предусмотрено.

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

Проектом межевания территории образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, не предусмотрено.

1.8 ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЛЕСОВ, ВИД (ВИДЫ) РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, СВЕДЕНИЯ О НАХОЖДЕНИИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ ОСОБО ЗАЩИТНЫХ УЧАСТКОВ ЛЕСОВ

В соответствии со сведениями ЕГРН проектируемая территория находится вне границ земель лесного фонда, городских лесов, в том числе особо защитных участков леса.

1.9 СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Номер точки	Координаты, м		Дирекционный угол	Длина
	Х	У		
1	4971220.83	5186774.00	120° 3' 56"	30.98

Номер точки	Координаты, м		Дирекционный угол	Длина
	X	Y		
2	4971205.31	5186800.81	120° 16' 7"	16.38
3	4971197.05	5186814.96	211° 38' 25"	23.64
4	4971176.92	5186802.56	297° 49' 23"	6.92
5	4971180.15	5186796.44	296° 3' 41"	14.38
6	4971186.47	5186783.53	290° 51' 35"	3.51
7	4971187.72	5186780.25	293° 43' 30"	7.05
8	4971190.55	5186773.8	30° 1' 30"	1.08
9	4971191.48	5186774.33	295° 8' 22"	13.03
10	4971197.14	5186762.29	25° 5' 36"	13.38
11	4971209.26	5186767.97	27° 31' 27"	13.05

1.10 ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ИЗМЕНЯЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Красная линия 1352

Номер точки	Координаты		Дирекционный угол	Длина
	X	Y		
1	4971176.52	5186802.57	212° 50' 39"	101.65
2	4971091.12	5186747.44	32° 50' 39"	101.65
3	4971176.52	5186802.57	358° 17' 48"	0.40
4	4971176.92	5186802.56	31° 38' 25"	23.64
5	4971197.05	5186814.96	300° 8' 9"	47.36
6	4971220.83	5186774.00	300° 3' 56"	3.07
7	4971222.68	5186770.79	3° 6' 20"	3.66
8	4971226.34	5186770.99	2° 55' 32"	23.51
9	4971249.82	5186772.19	298° 50' 2"	13.01
10	4971256.14	5186760.71	213° 10' 46"	65.34
11	4971201.45	5186724.95	211° 52' 4"	51.2
12	4971157.97	5186697.92	292° 50' 1"	1.24
13	4971158.45	5186696.78	199° 23' 19"	14.25
14	4971145.01	5186692.05	198° 23' 56"	05.04
15	4971140.23	5186690.46	177° 45' 36"	7.68
16	4971132.56	5186690.76	148° 59' 29"	2.19
17	4971130.68	5186691.89	127° 54' 44"	39.25
18	4971106.56	5186722.86	122° 8' 6"	29.03
19	4971091.12	5186747.44	32° 50' 39"	101.65

Примечание – Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий является неотъемлемым приложением к Чертежу межевания территории (Лист 1).

[illegible]

	Граница проектируемой территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации по планировке территории (проект межевания территории)
	Граница планировочного элемента
	Границы существующих элементов планировочной структуры, номера существующих элементов планировочной структуры
	Красные линии действующие
	Красные линии отменяемые
	Красные линии проектируемые
	Номера поворотных точек проектируемых красных линий
	Границы существующих земельных участков согласно сведениям ЕГРН
	Границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков
	Номера поворотных точек границ образуемых земельных участков
	Границы существующих объектов капитального строительства согласно сведениям ЕГРН
	Границы существующих объектов капитального строительства
	Линия отступа от границ земельного участка в целях определения границ допустимого размещения зданий, строений, сооружений (м)
	Линия отступа от красных линий в целях определения границ допустимого размещения зданий, строений, сооружений (м)
	Улично-дорожная сеть, проезды

1. Сведения об образуемых земельных участках приведены в подразделе 1.4 Текстовой части Основной части проекта межевания территории.
2. Ведомость координат характерных точек границ образуемых земельных участков приведена в подразделе 1.4.1. Текстовой части Основной части проекта межевания территории.
3. Ведомость координат характерных точек изменяемых красных линий приведена в подразделе 1.10 Текстовой части Основной части проекта межевания территории.
4. Границы существующих сервитютов в границах проектируемой территории отсутствуют согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости.
5. Проектными предложения по межеванию территории установление публичных сервитютов не предусмотрено.
6. Действующие красные линии установлены Документацией по внесению изменений в утвержденную документацию по планировке территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в части прохождения красных линий, утвержденной Постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 14.11.2019 № 6070.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ), ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА КРЫМ, Г. СИМФЕРОПОЛЬ, УЛ. СИРЕНЕВАЯ, Д. 1 (ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 90:22:010105:1396)					
ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ				ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
Масштаб	1:500	Разработал	Матис Л.Я.	ИП МАТИС ЛЮБОВЬ ЯКОВЛЕВНА	
Шифр проекта	ПМТ-30-25				
Дата				лист	1