



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГЕОАЛЪЯНС»**

ИНН 9109023860 КПП 910901001 ОГРН 1199112019072
297513, Республика Крым, Симферопольский р-н, пгт. Гвардейское, ул. Ленина 22
Тел: +79787952596 Email: 9109023860@mail.ru

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ
В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(внесение изменений в документацию по планировке территории (проект
межевания территории) под многоквартирными домами в границах
квартала 806 (ул. Александра Невского, 22, ул. Александра Невского, 20,
ул. Александра Невского, 18, ул. Александра Невского/ул.
Долгоруковская, 16/13, ул. Александра Невского/ул. Желябова, 14/1),
утвержденную постановлением Администрации города Симферополя
Республики Крым от 02.04.2021 №1849)**

Шифр: 1/20.03 ПМТ-ОЧ

**Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории
Том 1. Основная часть**

Директор

м.п.

_____ Комшу К.Т.

**Симферополь
2024**

СОДЕРЖАНИЕ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.....	4
ВВЕДЕНИЕ.....	4
1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ	8
1.1 Перечень земельных участков, образованных до 21.03.2014 и учтенных в Едином государственном реестре недвижимости.....	8
1.2 Перечень земельных участков, образованных после 21.03.2014 и учтенных в Едином государственном реестре недвижимости.....	8
1.3 Сведения об образуемых земельных участках и способах их образования	9
1.4 Ведомость координат характерных поворотных точек границ образуемых земельных участков.....	9
2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	11
3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.....	11
4. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЮТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.....	11
5. ПЕРЕЧЕНЬ УСТАНОВЛИВАЕМЫХ СЕРВИТУТОВ	11
6. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ.....	11
7. СВЕДЕНИЯ О КРАСНЫХ ЛИНИЯХ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СИМФЕРОПОЛЬ	12
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....	13
1. ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ.....	13
2. Чертеж территории межевания	14

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

ВВЕДЕНИЕ

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) под многоквартирными домами в границах квартала 806 (ул. Александра Невского, 22, ул. Александра Невского, 20, ул. Александра Невского, 18, ул. Александра Невского/ул. Долгоруковская, 16/13, ул. Александра Невского/ул. Желябова, 14/1), утвержденную постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 02.04.2021 №1849) (далее также – проект межевания территории) подготовлена в соответствии с Договором от 20 марта 2024 г. № 1/20.03, заключенным между Москвиной Галиной Ивановной и ООО «ГЕОАЛЬЯНС», постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 24.05.2024 г. №2407 «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) под многоквартирными домами в границах квартала 806 (ул. Александра Невского, 22, ул. Александра Невского, 20, ул. Александра Невского, 18, ул. Александра Невского/ул. Долгоруковская, 16/13, ул. Александра Невского/ул. Желябова, 14/1), утвержденную постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 02.04.2021 №1849», Административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории», утвержденным постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 26.06.2023 № 3362, Порядком подготовки, утверждения документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению в муниципальном образовании городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденным постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 19.03.2019 № 1492, Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 №575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

Данным проектом межевания территории предусматривается внесение изменений в п. 2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования проекта межевания территории под многоквартирными домами в границах квартала 806 (ул. Александра Невского, 22, ул. Александра Невского, 20, ул. Александра Невского, 18, ул. Александра Невского/ул. Долгоруковская, 16/13, ул. Александра Невского/ул. Желябова, 14/1), утвержденного постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 02.04.2021 №1849, в части изменения сведений об образуемых земельных участках, указанных в следующей таблице:

Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка	Возможный способ образования
1	2	3	4
Образуемые земельные участки, в отношении которых планируется отнесение к имуществу общего пользования			
:ЗУ194	406	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1)	Образование земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности (ст. 11.3 ЗК РФ)
:ЗУ193	669	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код - 2.1.1)	Образование земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности (ст. 11.3 ЗК РФ)

Целью подготовки проекта межевания территории является определение местоположения границ образуемых земельных участков.

Основанием для подготовки проекта межевания территории является Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 №575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

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, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

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.

Состав и содержание настоящего проекта межевания территории определяется Административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории», утвержденным постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 26.06.2023 № 3362, Порядком подготовки, утверждения документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее

отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению в муниципальном образовании городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденным постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 19.03.2019 № 1492.

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 23.10.2020 № П/0393.

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

Согласно Карты функциональных зон муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, входящей в состав Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, предлагаемые к образованию земельные участки расположены в границах общественно-деловой функциональной зоны.

В соответствии с Картой градостроительного зонирования, разработанной в составе Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, предлагаемые к образованию земельные участки расположены в границах зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Согласно пункту 7 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Таким образом, в рамках подготовки проекта межевания поставлены следующие задачи:

- 1) определение местоположения границ образуемых земельных участков, расположенных в границах проектируемой территории;
- 2) изменение красной линии.

При подготовке проекта межевания территории использовались:

– материалы проекта межевания территории под многоквартирными домами в границах квартала 806 (ул. Александра Невского, 22, ул. Александра Невского, 20, ул. Александра Невского, 18, ул. Александра Невского/ул. Долгоруковская, 16/13, ул. Александра Невского/ул. Желябова, 14/1), утвержденного постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 02.04.2024 №1849;

– материалы отчетов по инженерно-геодезическим, инженерно-геологическим, инженерно-гидрометеорологическим и инженерно-экологическим изысканиям, выполненных ИП Каракулькиным В. О. в марте 2024 г.;

– данные Единого государственного реестра недвижимости.

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 14.11.2019 № 6071, РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации, 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 I созыва от 25.08.2016 № 888;

– 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 (с изменениями и дополнениями)

– Документации 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 №6071.

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;

– Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 49-й сессии Симферопольского городского совета Республики Крым I созыва от 28.07.2016 № 843.

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

1.1 Перечень земельных участков, образованных до 21.03.2014 и учтенных в Едином государственном реестре недвижимости

В границах проектируемой территории отсутствуют земельные участки, образованные до 21.03.2014 и учтенные в Едином государственном реестре недвижимости.

1.2 Перечень земельных участков, образованных после 21.03.2014 и учтенных в Едином государственном реестре недвижимости

В границах проектируемой территории расположены следующие земельные участки, образованные после 21.03.2014 г. и учтенные в Едином государственном реестре недвижимости:

Кадастровый номер	Адрес	Площадь, м²	Наличие сведений об описании границ в ЕГРН	Вид разрешенного использования	Форма собственности
90:22:010106:14939	Республика Крым, г Симферополь, ул. Александра	1 199	Граница земельного участка	Малоэтажная многоквартирная жилая	-

	Невского,18		установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства	застройка	
--	-------------	--	---	-----------	--

1.3 Сведения об образуемых земельных участках и способах их образования

Проектом внесения изменений в проект межевания территории предлагается образование земельных участков, сведения о которых приведены в следующей таблице:

Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка	Возможный способ образования
1	2	3	4
Образуемые земельные участки, в отношении которых не планируется отнесение к территориям или имуществу общего пользования			
:ЗУ1	154	Коммунальное обслуживание (код – 3.1)	Образование земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности (ст. 11.3 ЗК РФ)
Образуемые земельные участки, в отношении которых планируется отнесение к имуществу общего пользования			
:ЗУ194	273	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)	Образование земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности (ст. 11.3 ЗК РФ)
:ЗУ193	658	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)	Образование земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности (ст. 11.3 ЗК РФ)

1.4 Ведомость координат характерных поворотных точек границ образуемых земельных участков

- Земельный участок :ЗУ1; Площадь объекта: 154 м²; Местоположение: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Александра Невского/ул. Толстого, 22/2:

Имя точки	X, м	Y, м	Угол поворота	S, м
:ЗУ1				
н1	4 971 885,32	5 189 195,64	179° 52,8'	6,71
н2	4 971 880,83	5 189 200,62	270° 18,3'	

				1,68
н3	4 971 879,59	5 189 199,49	180° 48,6'	0,22
н4	4 971 879,43	5 189 199,34	177° 58,8'	18,03
н5	4 971 865,85	5 189 187,48	269° 33,8'	0,66
н6	4 971 866,28	5 189 186,98	180° 14,3'	5,98
н7	4 971 870,20	5 189 182,46	178° 14,4'	1,04
н8	4 971 870,86	5 189 181,65	272° 1,1'	18,42
н9	4 971 884,72	5 189 193,78	180° 13,0'	1,69
н10	4 971 885,99	5 189 194,90	270° 44,9'	1,00
н1	4 971 885,32	5 189 195,64	179° 52,8'	

- Земельный участок :ЗУ194; Площадь объекта: 273 м²; Местоположение:

Республика Крым, г. Симферополь, ул. Александра Невского/ул. Толстого, 22/2:

Имя точки	X, м	Y, м	Угол поворота	S, м
:ЗУ194				
н1	4 971 880,43	5 189 170,54	270° 12,3'	18,71
н2	4 971 894,56	5 189 182,80	270° 55,1'	14,74
н3	4 971 884,72	5 189 193,78	269° 19,6'	18,42
н4	4 971 870,86	5 189 181,65	269° 33,0'	14,66
н1	4 971 880,43	5 189 170,54	270° 12,3'	

- Земельный участок :ЗУ193; Площадь объекта: 658 м²; Местоположение:

Республика Крым, г. Симферополь, ул. Александра Невского, 20:

Имя точки	X, м	Y, м	Угол поворота	S, м
:ЗУ193				
н1	4 971 879,59	5 189 199,49	268° 42,5'	23,11
н2	4 971 864,17	5 189 216,70	269° 12,3'	27,72
н3	4 971 843,27	5 189 198,49	268° 45,1'	6,65
н4	4 971 847,53	5 189 193,38	183° 6,0'	8,94
н5	4 971 853,62	5 189 186,83	89° 50,7'	1,27
н6	4 971 852,69	5 189 185,97	269° 56,4'	7,76
н7	4 971 857,95	5 189 180,27	266° 9,1'	10,70
н8	4 971 866,28	5 189 186,98	271° 50,6'	0,66
н9	4 971 865,85	5 189 187,48	90° 26,2'	18,03
н10	4 971 879,43	5 189 199,34	182° 1,2'	0,22
н1	4 971 879,59	5 189 199,49	268° 42,5'	

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

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

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

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к имуществу общего пользования. Сведения об указанных земельных участках приведены в п. 1.3, 1.4 Текстовой части Основной части Проекта межевания территории (см. с. 9-10).

4. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЮТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

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

5. ПЕРЕЧЕНЬ УСТАНОВЛЕННЫХ СЕРВИТУТОВ

Проектом межевания территории установление публичных сервитутов в границах проектируемой территории не предусмотрено.

6. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ

Ведомость координат характерных поворотных точек границ территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания:

Имя точки	X, м	Y, м
Проектируемая территория(1)		
1	4 971 894,59	5 189 182,80
2	4 971 884,72	5 189 193,77
3	4 971 886,00	5 189 194,90
4	4 971 880,83	5 189 200,63
5	4 971 879,59	5 189 199,49

Имя точки	X, м	Y, м
15	4 971 847,53	5 189 193,38
16	4 971 853,62	5 189 186,83
17	4 971 852,69	5 189 185,97
18	4 971 857,95	5 189 180,27
19	4 971 866,11	5 189 186,69
20	4 971 880,43	5 189 170,47

6	4 971 864,17	5 189 216,70
7	4 971 834,69	5 189 249,60
8	4 971 816,71	5 189 269,64
9	4 971 796,27	5 189 250,46
10	4 971 804,61	5 189 240,60
11	4 971 813,98	5 189 230,51
12	4 971 814,61	5 189 231,09
13	4 971 833,47	5 189 210,05
14	4 971 843,27	5 189 198,49

1	4 971 894,59	5 189 182,80
Проектируемая территория(2)		
21	4 971 779,74	5 189 310,91
22	4 971 757,59	5 189 335,63
23	4 971 754,67	5 189 335,63
24	4 971 735,38	5 189 318,83
25	4 971 758,44	5 189 292,40
21	4 971 779,74	5 189 310,91

7. СВЕДЕНИЯ О КРАСНЫХ ЛИНИЯХ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СИМФЕРОПОЛЬ

В отношении проектируемой территории установлены красные линии. Проектом межевания предусмотрена корректировка существующей красной линии.

Ведомость координат характерных поворотных точек границ проектируемой красной линии:

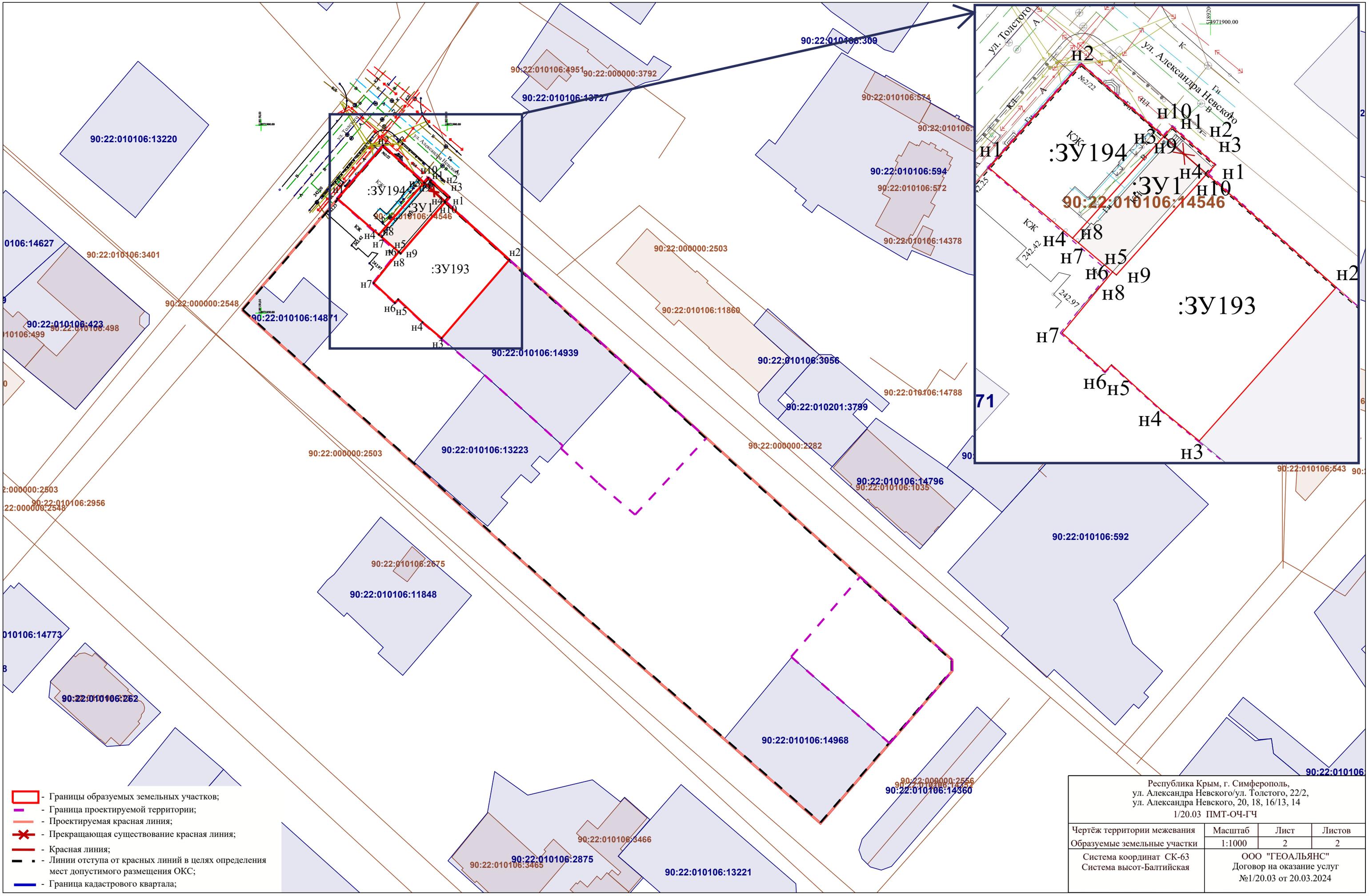
Имя точки	X, м	Y, м
Красная линия		
1	4 971 850,85	5 189 144,84
2	4 971 894,56	5 189 182,80
3	4 971 884,72	5 189 193,78
4	4 971 886,00	5 189 194,90
5	4 971 880,83	5 189 200,63

Имя точки	X, м	Y, м
6	4 971 879,60	5 189 199,50
7	4 971 757,59	5 189 335,63
8	4 971 754,67	5 189 335,63
9	4 971 714,07	5 189 300,28
10	4 971 770,91	5 189 234,75
1	4 971 850,85	5 189 144,84

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ

№ листа	Наименование	Масштаб
2	Чертеж территории межевания. Образуемые земельные участки.	1:1000



- Границы образуемых земельных участков;
- Граница проектируемой территории;
- Проектируемая красная линия;
- ✕ - Прекращающая существование красная линия;
- Красная линия;
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения ОКС;
- Граница кадастрового квартала;

Республика Крым, г. Симферополь, ул. Александра Невского/ул. Толстого, 22/2, ул. Александра Невского, 20, 18, 16/13, 14 1/20.03 ПМТ-ОЧ-ГЧ			
Чертеж территории межевания образуемых земельных участков	Масштаб 1:1000	Лист 2	Листов 2
Система координат СК-63 Система высот-Балтийская		ООО "ГЕОАЛЬЯНС" Договор на оказание услуг №1/20.03 от 20.03.2024	