



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 внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), расположенной в районе ул. Гаспринского/ул. Тургенева в городе Симферополе Республики Крым, утвержденную постановлением администрации города Симферополя Республики Крым от 11.06.2021 №3192

г. Симферополь
2024

СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование листа	Номер страницы
1	Титульный лист	
2	Содержание	
Основная часть проекта межевания территории		
3.	Общие положения	
3.1	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	
3.2	Установление красной линии	
3.3	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования или имуществу общего пользования	
3.4	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	
3.5	Графическая часть	

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект внесения изменений в проект межевания территории, расположенной в районе ул. Гаспринского/ ул. Тургенева в г. Симферополе Республики Крым разработан на основании постановления администрации города Симферополя от 31.10.2024 № 5658 «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), расположенной в районе ул. Гаспринского/ ул. Тургенева в городе Симферополе Республики Крым, утвержденную постановлением Администрации города Симферополя от 11.06.2021 № 3192», договора на изготовление проекта межевания, топографической съемки масштаба 1:500 с целью корректировки красных линий и перераспределения земельных участков с землями муниципальной собственности и 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 учитывалась следующая нормативная база:

1. Земельный кодекс Российской Федерации;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
3. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «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. Федеральный закон от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
6. Свод правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

7. 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;

8. Кадастровый план территории квартала.

9. РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселений Российской Федерации.

Постановление Администрации города Симферополя от 14.11.2019 №6071 «О ведении в действие сводного плана красных линий муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым».

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 от 06.10.2003 №131-ФЗ «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 образуемых земельных участков;
- условные номера образуемых земельных участков;
- красные линии;
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Цели и задачи разработки проекта межевания территории:

- образование земельных участков;

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.

Проект межевания территории разработан на территорию, площадью 0,2 га. Проектируемая территория расположена в районе ул. Гаспринского/ул. Тургенева в границах муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым.

Перечень координат характерных точек территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания:

№	X	Y
1	4 971 461, 05	5 190 770, 91
2	4 971 487, 87	5 190 798, 28
3	4 971 455, 26	5 190 834, 90
4	4 971 424, 68	5 190 805, 73
1	4 971 461, 05	5 190 770, 91

Этапы проекта межевания:

- 1) внесение изменений в карту градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденную решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361, в части приведения территории из территориальных зон Ж-4, Ж-1,

ИТ-2 в соответствии с проектными границами земельных участков 90:22:010221:5864, 90:22:010221:312, 90:22:010221:643 и 90:22:010221:1333 к территориальной зоне Ж-4.

2) перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 90:22:010221:5864 (мун. собственность), 90:22:010221:643 (мун. собственность) в соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации;

3) перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 90:22:010221:312 и 90:22:010221:1333 в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного Кодекса Российской Федерации, подпунктом 1 пункта 2 статьи 67 часть VII Переходных положений Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

4) Изменение вида разрешенного использования земельного участка :3У2

5) Объединением земельных участков с кадастровым номером :3У4 и :3У2

**СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, ПОСТАНОВЛЕННЫХ НА
КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ
ПРОЕКТИРОВАНИЯ.**

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Характеристика объектов
90:22:010221:5864	129	Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Гаспринского / ул. Тургенева; ВРИ: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), деловое управление, магазины, обслуживание автотранспорта Собственность: публично-правовых образований.
90:22:010221:312	377	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Тургенева, уч. 15Б; ВРИ: для индивидуального жилищного строительства; Собственность: частная собственность.

90:22:010221:1333	623	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Тургенева, д 15в; ВРИ: для индивидуального жилищного строительства, магазины, спорт, обслуживание жилой застройки; Собственность: частная собственность.
90:22:010221:643	109	Республика Крым, Симферополь г, ул. Тургенева, уч.13; ВРИ: индивидуальное жилищное строительство; Собственность: собственность публично-правовых образований.

1. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В КАРТУ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СИМФЕРОПОЛЬ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ, УТВЕРЖДЕННУЮ РЕШЕНИЕМ 45-Й СЕССИИ СИМФЕРОПОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО СОВЕТА II СОЗЫВА ОТ 30.04.2021 № 361 В ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ Ж-4, Ж-1, ИТ-2, Ж-3 В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТНЫМИ ГРАНИЦАМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 90:22:010221:5864, 90:22:010221:312, 90:22:010221:643, ПРИВЕДЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ К ЗОНЕ Ж-4.

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, расположена в границах муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым, в границах кадастрового квартала 90:22:010221 на землях населенного пункта и 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, расположена в 4-х территориальных зонах: зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), зоне застройки среднеэтажными многоквартирными домами (Ж-3), зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-4), зоне объектов инженерно-транспортной инфраструктуры (ИТ-1).

При формировании границ земельных участков был проведен анализ сведений, полученных из Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границах смежных земельных участков.

Проект межевания территории предполагает изменение показателей данной территории в соответствии с целями проекта и предлагается как обоснование для внесения изменений в Карту Градостроительного зонирования 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.

Основанием для внесения предложений об изменении показателей территорий является ст. 7 Федерального закона «О внесении изменений в Бюджетный Кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 09.04.2009 № 58-ФЗ.

Таким образом, проект межевания территории разработан для территории, в отношении которой предполагается изменение границ территориальных зон – зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), зоны застройки среднеэтажными многоквартирными домами (Ж-3), зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-4), зоны объектов инженерно-транспортной инфраструктуры (ИТ-1) в соответствии с фактическим порядком пользования, приведение к зоне Ж-4.

2. ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 90:22:010221:5864, 90:22:010221:643 В СООТВЕТСТВИИ С ПОДПУНКТОМ 4 ПУНКТА 1 СТАТЬИ 39.27 ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

Согласно ст. 39.27 ЗК РФ, случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой:

1. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой допускается в следующих случаях:

1) все земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и перераспределение между которыми осуществляется, не предоставлены гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута;

2) земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и между которым и землями осуществляется перераспределение, не предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обременен правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута;

3) все земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и перераспределение между которыми осуществляется, предоставлены на одном виде права одному и тому же лицу;

4) границы земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, приводятся в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате

этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010221:5864 расположен по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г Симферополь, в районе ул. Гаспринского / ул. Тургенева. Земельный участок находится в собственности публично-правовых образований. Площадь земельного участка составляет 129 кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), деловое управление, магазины, обслуживание автотранспорта.

Характеристики образуемого земельного участка :ЗУ1

(перераспределение земельного участка 90:22:010221:5864 с землями муниципальной собственности)

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Виды разрешенного использования согласно проектных решений
90:22:010221:ЗУ1	53	Форма собственности: муниципальная собственность. Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), деловое управление, магазины, обслуживание автотранспорта. Способ образования: путем перераспределения (уменьшения) земельного участка с кадастровым номером 90:22:010221:5864 (площадью 53кв.м.) с землями муниципальной собственности в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации. Исходный ЗУ с

		КН90:22:010221:5864 остается в измененных границах площадью 76 кв.м.
--	--	--

Каталог координат окружных границ образуемого земельного участка :ЗУ1
(перераспределение земельного участка 90:22:010221:5864 с землями
муниципальной собственности)

№	X	Y
1	4 971 450,33	5 190 791,16
2	4 971 444,47	5 190 795,05
3	4 971 441,06	5 190 798,65
4	4 971 439,54	5 190 797,33
5	4 971 431,04	5 190 806,19
6	4 971 432,64	5 190 810,93
7	4 971 431,84	5 190 810,71
8	4 971 430,30	5 190 808,63
9	4 971 430,44	5 190 806,75
10	4 971 430,97	5 190 805,02
11	4 971 438,88	5 190 796,72
12	4 971 441,82	5 190 793,94
13	4 971 447,44	5 190 788,25
1	4 971 450,33	5 190 791,16

Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010221:643 расположен по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Тургенева, уч.13. Земельный участок находится в собственности публично-правовых образований. Площадь земельного участка составляет 109 кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство. На земельном участке расположены нежилые здания: сарай с кадастровым номером 90:22:010221:5178, хозяйственный блок с кадастровым номером 90:22:010221:4870.

Характеристики образуемого земельного участка :ЗУ2
(перераспределение земельного участка 90:22:010221:643 с землями
муниципальной собственности)

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Виды разрешенного использования согласно проектных решений
90:22:010221:3У2	70	Форма собственности: муниципальная собственность. Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство; Способ образования: путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010221:643 (площадью 53кв.м.) с землями муниципальной собственности в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации

Каталог координат окружных границ образуемого земельного участка :3У2
(перераспределение земельного участка 90:22:010221:643 с землями муниципальной собственности)

№	Х	У
1	4 971 467, 87	5 190 808, 36
2	4 971 469, 93	5 190 810, 38
3	4 971 454, 22	5 190 827, 79
4	4 971 454, 14	5 190 827, 74
5	4 971 453, 91	5 190 827, 55
6	4 971 451, 82	5 190 825, 87
1	4 971 467, 87	5 190 808, 36

2. ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С
КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 90:22:010221:312 И 90:22:010221:1333
В СООТВЕТСТВИИ С ПОДПУНКТОМ 2 ПУНКТА 1 СТАТЬИ 39.28

ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ПОДПУНКТОМ 1 ПУНКТА 2 СТАТЬИ 67 ЧАСТЬ VII ПЕРЕХОДНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СИМФЕРОПОЛЬ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ.

Согласно ст. 39.28 ЗК РФ, случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности:

1. 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 настоящего Кодекса, в том числе в целях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

2. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами и собственниками земельных участков. При этом указанное соглашение должно содержать сведения о возникновении права государственной или муниципальной собственности и (или) права частной собственности на образуемые земельные участки.

3. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории либо при отсутствии такого проекта в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка.

4. Обязательными приложениями к указанному в пункте 2 настоящей статьи соглашению являются кадастровый паспорт земельного участка или кадастровые паспорта земельных участков, которые образуются в результате перераспределения земель и (или) земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности.

5. Увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков

и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется за плату, размер которой определяется:

1) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) в порядке, установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в порядке, установленном органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010221:312 расположен по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Тургенева, уч.15Б. На земельный участок зарегистрировано право частной собственности. Площадь земельного участка составляет 377кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства. Согласно сведений ЕГРН, в пределах земельного участка расположен жилой дом с кадастровым номером 90:22:010221:305, общей площадью 519,0 кв.м. На жилой дом зарегистрировано право собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 67 часть VII переходных положений 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, Требования градостроительных регламентов в части предельных минимальных размеров земельных участков, минимальных отступов от границ земельных участков в целях

определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не применяются при образовании земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, в следующих случаях:

- при образовании земельных участков, на которых расположены постройки, возведенные самовольно до 18 марта 2014 года, в отношении которых выданы заключения о возможности признания их объектами индивидуального жилищного строительства в порядке, предусмотренном постановлением Совета министров Республики Крым от 12.05.2015 № 252 «Об утверждении Порядка предоставления земельного участка гражданам, на котором расположена постройка, возведенная самовольно до 18 марта 2014 года, и выдачи заключения о возможности признания ее объектом индивидуального жилищного строительства»;

- при образовании земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, право собственности на которые возникло до вступления в силу Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя».

Согласно свидетельства о праве собственности на недвижимое имущество от 08.04.2011г. серии САЕ №032521, было выдано право собственности на основании решения исполкома Симферопольского городского совета от 24.03.2011г №522.

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :ЗУЗ (перераспределение земельного участка 90:22:010221:312 с землями муниципальной собственности)

№	X	Y
1	4 967 348, 99	5 186 859, 74

2	4 967 354, 47	5 186 862, 84
3	4 967 338, 30	5 186 881, 58
4	4 967 329, 88	5 186 890, 74
5	4 967 323, 82	5 186 897, 80
6	4 967 318, 59	5 186 893, 06
7	4 967 324, 94	5 186 886, 20
8	4 967 333, 36	5 186 877, 04
1	4 967 348, 99	5 186 859, 74

Характеристики образуемого земельного участка :ЗУЗ
(перераспределение земельного участка 90:22:010221:312 с землями
муниципальной собственности)

Земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010221: ЗУЗ	443	Форма собственности: частная собственность Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства. Способ образования: путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010221:312 (площадью 377кв.м.) с землями муниципальной собственности (площадью 4966кв.м.) в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации

Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010221:1333 расположен по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Тургенева, уч.15в. На земельный участок зарегистрировано право частной

собственности. Площадь земельного участка составляет 623кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – Для индивидуального жилищного строительства, Магазины, Спорт, Обслуживание жилой застройки.

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :ЗУ4 (перераспределение земельного участка 90:22:010221:1333 с землями муниципальной собственности)

№	X	Y
1	4 971 467,87	5 190 808,36
2	4 971 451,82	5 190 825,87
3	4 971 432,64	5 190 810,93
4	4 971 431,04	5 190 806,19
5	4 971 439,54	5 190 797,33
6	4 971 441,06	5 190 798,65
7	4 971 444,47	5 190 795,05
8	4 971 450,33	5 190 791,16
9	4 971 450,61	5 190 791,45
10	4 971 456,11	5 190 796,90
11	4 971 458,58	5 190 799,31
12	4 971 465,65	5 190 806,21
1	4 971 467,87	5 190 808,36

Характеристики образуемого земельного участка :ЗУ4
(перераспределение земельного участка 90:22:010221:1333 с землями муниципальной собственности)

Земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010221 :ЗУ4	684	Форма собственности: частная собственность Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: Для

		индивидуального жилищного строительства, Магазины, Спорт, Обслуживание жилой застройки.. Способ образования: путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010221:1333 (площадью 623кв.м.) с землями муниципальной собственности (площадью 61кв.м.) в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации
--	--	--

ИЗМЕНЕНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА :ЗУ2

Согласно 1 этапа данного проекта межевания предполагается изменение границ территориальных зон – зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), зоны застройки среднеэтажными многоквартирными домами (Ж-3), зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-4), зоны объектов инженерно-транспортной инфраструктуры (ИТ-1) в соответствии с фактическим порядком пользования, приведение к зоне Ж-4. Таким образом земельному участку :ЗУ2 можно установить виды разрешенного использования согласно правил землепользования и застройки утвержденные в вышеуказанной зоне

Характеристики земельного участка :ЗУ2

Земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
:ЗУ2	443	Форма собственности: муниципальная собственность Категория земель: Земли населенных

		пунктов; Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, Магазины, Спорт, Обслуживание жилой застройки.
--	--	---

**ОБЪЕДИНЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ
НОМЕРАМИ :ЗУ4 И :ЗУ2**

**Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка
:ЗУ5**

№	X	Y
1	4 971 469,93	5 190 810,38
2	4 971 454,22	5 190 827,79
3	4 971 454,14	5 190 827,74
4	4 971 453,91	5 190 827,55
5	4 971 451,82	5 190 825,87
6	4 971 432,64	5 190 810,93
7	4 971 431,04	5 190 806,19
8	4 971 439,54	5 190 797,33
9	4 971 441,06	5 190 798,65
10	4 971 444,47	5 190 795,05
11	4 971 450,33	5 190 791,16
12	4 971 450,61	5 190 791,45
13	4 971 456,11	5 190 796,90
14	4 971 458,58	5 190 799,31
15	4 971 465,65	5 190 806,21
16	4 971 467,87	5 190 808,36
1	4 971 469,93	5 190 810,38

Характеристики образуемого земельного участка :ЗУ5

Земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010221	754	Форма собственности: частная

:3У5		собственность Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства, Магазины, Спорт, Обслуживание жилой застройки.. Способ образования: путем объединения земельного участка с кадастровым номером :3У2 (площадью 70кв.м.) с земельным участком с кадастровым номером :3У4 (площадью 684кв.м.)
------	--	--

УСТАНОВЛЕНИЕ КРАСНОЙ ЛИНИИ.

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.

В пределах территории межевания красные линии, согласно проекта межевания территории, утвержденного постановлением Администрацией города Симферополя Республики Крым от 27.02.2024 №804, установлены не корректно. Установленные 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 красных линий.

№	X	Y
1	4 971 230, 41	5 191 127, 75
2	4 971 230, 02	5 191 129, 93
3	4 971 229, 00	5 191 130, 44
4	4 971 227, 97	5 191 130, 59
5	4 971 224, 13	5 191 127, 65
6	4 971 222, 62	5 191 126, 98
7	4 971 206, 59	5 191 122, 22
8	4 971 194, 62	5 191 118, 70
9	4 971 193, 54	5 191 123, 46
10	4 971 194, 35	5 191 125, 73
11	4 971 193, 13	5 191 126, 30
12	4 971 191, 56	5 191 127, 19
13	4 971 190, 43	5 191 128, 02
14	4 971 188, 59	5 191 129, 45
15	4 971 186, 68	5 191 130, 85
16	4 971 184, 55	5 191 132, 07
17	4 971 182, 16	5 191 132, 67
18	4 971 180, 00	5 191 133, 25
19	4 971 177, 31	5 191 133, 33
20	4 971 175, 13	5 191 133, 06
21	4 971 172, 68	5 191 132, 56
22	4 971 166, 16	5 191 129, 43
23	4 971 161, 95	5 191 126, 05
24	4 971 153, 91	5 191 119, 33
25	4 971 138, 81	5 191 107, 53
26	4 971 134, 00	5 191 106, 41
27	4 971 107, 35	5 191 101, 41
28	4 971 108, 64	5 191 095, 57
29	4 971 133, 23	5 190 999, 22
30	4 971 139, 24	5 190 974, 05
31	4 971 131, 87	5 190 971, 93
32	4 971 151, 08	5 190 905, 86

33	4 971 150, 36	5 190 902, 88
34	4 971 158, 20	5 190 874, 44
35	4 971 158, 97	5 190 874, 13
36	4 971 159, 81	5 190 874, 46
37	4 971 174, 70	5 190 882, 73
38	4 971 184, 72	5 190 888, 71
39	4 971 195, 23	5 190 870, 90
40	4 971 211, 64	5 190 858, 34
41	4 971 219, 45	5 190 857, 21
42	4 971 232, 75	5 190 835, 07
43	4 971 232, 58	5 190 824, 45
44	4 971 235, 15	5 190 807, 02
45	4 971 247, 72	5 190 784, 43
46	4 971 245, 50	5 190 780, 88
47	4 971 236, 84	5 190 775, 95
48	4 971 235, 83	5 190 775, 37
49	4 971 233, 69	5 190 773, 43
50	4 971 232, 04	5 190 771, 11
51	4 971 230, 79	5 190 768, 80
52	4 971 230, 24	5 190 766, 10
53	4 971 232, 65	5 190 757, 66
54	4 971 233, 69	5 190 755, 03
55	4 971 234, 95	5 190 752, 59
56	4 971 244, 05	5 190 741, 47
57	4 971 247, 14	5 190 736, 74
58	4 971 251, 38	5 190 731, 26
59	4 971 256, 47	5 190 726, 32
60	4 971 307, 45	5 190 659, 77
61	4 971 312, 79	5 190 662, 60
62	4 971 315, 53	5 190 664, 64
63	4 971 333, 47	5 190 641, 24
64	4 971 330, 35	5 190 638, 83
65	4 971 363, 37	5 190 595, 71
66	4 971 409, 29	5 190 531, 52
67	4 971 453, 55	5 190 567, 66
68	4 971 463, 82	5 190 576, 45
69	4 971 470, 14	5 190 582, 23
70	4 971 489, 22	5 190 599, 85
71	4 971 532, 91	5 190 638, 47
72	4 971 584, 01	5 190 684, 92
73	4 971 547, 37	5 190 726, 49
74	4 971 546, 32	5 190 727, 63
75	4 971 527, 72	5 190 747, 67
76	4 971 481, 42	5 190 797, 68

77	4 971 430, 43	5 190 855, 60
78	4 971 435, 18	5 190 858, 67
79	4 971 266, 48	5 191 143, 35
80	4 971 236, 14	5 191 124, 89
81	4 971 231, 48	5 191 123, 70
1	4 971 230, 41	5 191 127, 75

3.3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (п.6.4.2. ПОРЯДКА, Ч.6 СТ. 43 ГрК РФ)

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или к имуществу общего пользования настоящим проектом межевания территории **не предусмотрено.**

3.4. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД (п.6.4.3. ПОРЯДКА, Ч.6 СТ. 43 ГрК РФ)

Образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд настоящим проектом межевания территории **не предусмотрено.**

№ п/п	Наименование показателя	Расчетная площадь, га
1.	Баланс территории	
1.1	Площадь проектируемой территории, всего	0,2000
1.2	Территории застроенных земельных участков, всего	0,0443
	В том числе:	
1.3 *	Территории земельных участков линейных объектов, не образующих элементы планировочной структуры (подъездных железнодорожных линий, внутриквартальных линий электропередачи, связи, трубопроводов и других подобных сооружений)	0,0000
1.4	Территории незастроенных земельных участков, всего	
	В том числе:	

1.5	Территории земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства	0,0443
1.6	Территории земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения	0,0000
1.7	Внутриквартальные территории земельных участков общего пользования, всего	
	В том числе:	
1.7.1	Территории земельных участков внутриквартальных проходов и проездов	0,0000
1.7.2	Территории земельных участков зеленых насаждений общего пользования (скверы, сады и т.д.)	0,0000
2.	Территории объектов культурного наследия	0,0000
3.	Территории зон действия публичных сервитутов	0,0000
4.	Территории зон с особыми условиями использования территории	
	В том числе: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации	0,0000

2. Материалы по обоснованию

Характеристика территории объекта межевания.

Подготовка проекта межевания применительно к территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры (квартала), расположенного в ул.Гаспринского/ул.Тургенева в городе Симферополе Республики Крым.

На проектируемую территорию разрабатывались инженерно-экологические, инженерно-геологические, инженерно-гидрометеорологические, инженерно-геодезические изыскания.

Участок проведения инженерно-экологических изысканий расположен в г.Симферополь. По строительно-климатическому районированию в соответствии с СП 131.13330.2012 «СНиП 23-01-99* «Строительная климатология» г. Симферополь относится к климатическому району III Б.

В гидрогеологическом отношении, согласно Схематической карты гидрогеологического районирования Крыма (Е.А. Ришес), участок изысканий относится к Провинции А – юго- западная часть Причерноморского артезианского бассейна, к IV-ой гидрогеологической области – Симферопольское поднятие и Салгирский грабен – площадь питания напорных вод, к 10-му гидрогеологическому району с развитием водоносных горизонтов в меловых образованиях.

По инженерно-строительным условиям участок относится к территориям, благоприятные для строительства (около 70 % территории городского округа), представлены участками со спокойным рельефом и уровнем залегания грунтовых вод более 7 м, а также уклонами поверхности в пределах 2 - 6 %.

Почвенный покров представлен дерново-карбонатными черноземами. При разработке проектных решений необходимо предусмотреть мероприятия по охране и рациональному использованию почвенного покрова.

На участке изысканий отсутствуют объекты культурного наследия. В соответствии со ст. 11. 36 Закона Российской Федерации №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае выявления археологических материалов и объектов необходимо срочно приостановить работы и проинформировать госкомитет.

Район изысканий по сложности инженерно-геологических условий (геоморфологических; геологических; инженерно-геологические процессы -

средняя сейсмичность) относится ко II категории сложности, согласно таб. Г1 приложения Г СП 47.133330.2016.

По результатам химического анализа водных вытяжек, грунты по содержанию сульфатов в пересчёте на ионы SO_4^{2-} , мг/кг слабоагрессивны, а из других выработок неагрессивны по отношению к портландцементом по ГОСТ 10178 и ГОСТ 31108 к бетону марки W4 (по ГОСТ 10178, ГОСТ 31108).

Исследуемая территория, согласно СП 11-105-97 относится ко II области - потенциально подтопляемые (по условиям развития процесса – II-A2 - потенциально подтопляемые в результате экстремальных природных ситуаций (в многоводные годы, при катастрофических паводках), к II-B1 по времени развития процесса – Медленное повышение уровня грунтовых вод.)

Из современных активных геологических и инженерно-геологических процессов явлений в процессе изысканий отмечаются средняя сейсмичность и потенциальная подтопляемость (в результате экстремальных природных ситуаций).

В сейсмическом отношении участок изысканий относится к относительно безопасным районам. В соответствии с картой ОСР-2015-А и СП 14.13330.2018, относится ко II категории по сейсмическим свойствам - уровень риска составляет 7 баллов при повторяемости 1 раз в 5000 лет с вероятностью 0,90% не превышения этой величины в ближайшие 50 лет. Согласно таблице 4.1 СП 14.13330.2018, грунты относятся ко II категории по сейсмическим свойствам.

Согласно инженерно-гидрометеорологического изыскания по строительно-климатическому районированию в соответствии с СП 131.13330.2012 «СНиП 23-01-99* «Строительная климатология» г. Симферополь относится к климатическому району III Б. Климат предгорный, сухостепной, с мягкой зимой и жарким, продолжительным летом. Средняя температура января составляет плюс 1,8 °С, июля плюс 22,3 °С, среднегодовая температура плюс 10,8 °С, среднегодовая влажность воздуха – 74 %.

Среднегодовой уровень осадков составляет 450 мм, максимум осадков выпадает летом. На вегетационный период приходится в среднем 270 мм осадков. Погодные условия близки к средиземноморскому климату, что обеспечивает дополнительный максимум осадков в декабре месяце.

Минимальные месячные значения радиационного баланса в г. Симферополь наблюдаются в декабре и составляют 2.8 ккал/см², в январе и феврале радиационный баланс постепенно растет. Летние месяцы характеризуются наибольшим радиационным балансом, и достигает 18,0 ккал/см².

Снежный покров устанавливается в среднем в I декаде декабря. В отдельные годы снежный покров может возникать раньше или позже средних дат. Максимальная высота снежного покрова достигалась в январе и составляла 38 см., среднегодовая высота составляет 45 см. Наибольшее число дней со снежным покровом приходится на январь и февраль месяцы.

Минимальные месячные значения радиационного баланса на участке изысканий наблюдаются в декабре (2.8ккал/см²), максимальные значения в июле (18.0ккал/см²). Годовая величина радиационного баланса составляет 123.8ккал/см².

В среднем за год менее 10 дней с гололедом. Отложения гололеда с диаметром менее 10 мм отмечаются в 80% случаев, повторяемость отложений с диаметром 15мм и более составляет 8-14%, особо опасные отложения ≥ 25 мм отмечаются редко 1-2%.

На территории преобладают ветра юго-восточного направления. Зимой господствуют ветры восточного направления, а летом — северо-восточного и юго-восточного. Характерны и фёны — теплые сухие ветры, дующие с гор вниз по склону. В феврале, начале марта на территории городского округа начинается сезон ветров, скорость ветра может достигать 20 - 25 м/с. Среднегодовая скорость ветра по данным М Симферополь составила 4.4 м/с, наибольшая среднемесячная скорость ветра – 5.0 м/с, наименьшая – 3.8 м/с.

Из опасных гидрометеорологических явлений: среднее число дней с грозой за годовой период в среднем - 32, максимальное - 60 дней. Среднее число дней в году с градом 0.8. Среднегодовое количество дней с метелью - 6. Туман наблюдается на участке изысканий 71 (наибольшее 99) день в году. Участок изыскания, относительно подверженности опасным явлениям, спокоен - за исключением случаев с очень сильным дождем (≥ 30 мм за 12 ч): 34 случая за 31 год и очень сильный ветер (≥ 25 м/с): 38 случаев за 28 лет. Проявление эпизодическое, не имеет постоянной основы.

В пределах границы проектируемого объекта изысканий выполнена топографическая съемка местности для создания плана в М 1:500. Топографическая съемка производилась методом с использованием спутниковых технологий, с точек существующей сети пунктов ГГС. Топографическая съемка ситуации и рельефа производилась путем проведения спутниковых наблюдений комплекта двухчастотных GPS-приемников PrinCe i50 и GNSS-приемником South Galaxy G1 (свидетельства о поверке №0018839 от 16.07.2020 г., № 836956 от 02.11.2019 г.) в режиме RTK.

Работы выполнены в Балтийской системе высот 1977 г., в условной системе координат СК-63. Исходными пунктами ГГС для создания съемочного обоснования послужили пункты триангуляции: Аянский Бассейн, Романовский, Мазанка, Севастьяновка, Танковое. Пункты в хорошем состоянии.

Размеры земельного участка в границах застроенных территорий установлены с учетом фактического землепользования путем образования земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности согласно статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

Образуемый земельный участок расположен в пределах территориального муниципального образования г. Симферополя в границах

кадастрового квартала 90:22:010221 по ул. Тургенева на землях населенных пунктов.

Доступ к образуемому земельному участку осуществляется через земли (земельные участки) общего пользования.

Согласно материалов инженерно-геодезических изысканий, выполненных в районе ул.Гаспринского/ул.Тургенева, в границах территории подлежащей межеванию, расположены объекты и сети инженерной инфраструктуры (воздушные линия электропередач).

Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, в пределах проектируемого земельного участка, публичные сервитуты не установлены.

Земельные участки полностью расположены в зоне с особыми условиями использования №90:00-6.927 – «Приаэродромная территория аэродрома «Симферополь»»

Функциональное зонирование указано 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.

Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа Симферополь, формируемые земельные участки расположены в 2-х территориальных зонах – зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-4).

Схема расположения элемента планировочной структуры на карте градостроительного зонирования городского округа Симферополь

М 1:5000



Функциональные зоны:

- Ж-1 Зоны застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-2 Зоны застройки малоэтажными многоквартирными, блокированными жилыми домами
- Ж-3 Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами.
- Ж-4 Зоны застройки многоэтажными жилыми домами.
- Ж-5 Зоны реконструкции и развития жилищного строительства

Зоны размещения производственно-коммунальных объектов (П)

- П-1 производственные зоны предприятий I-II классов опасности
- П-2 производственные зоны предприятий III класса опасности
- П-3 коммунально-складские зоны

Исходные данные