

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СИМФЕРОПОЛЬ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
МАТИС ЛЮБОВЬ ЯКОВЛЕВНА

ИНН 550106965710 ОГРНИП 321554300053319

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)
В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ
СТРУКТУРЫ № 1636 (В ОТНОШЕНИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КН 90:22:010311:1001
ПО УЛ. ДЮЛЬБЕР/ КАРА ДЕНИЗ, Д. 29/19)**

**ТОМ – 1
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ИП МАТИС Л.Я.

ЗАКАЗЧИК: Сафу Х.Б.

ШИФР ПРОЕКТА: ПМТ-36-25



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	7
1.3 Перечень земельных участков, сформированных после 21.03.2014 и учтенных в Едином государственном реестре недвижимости	7
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 12.09.2025 № 3836 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории), в граница элемента планировочной структуры № 1636» (далее также - Постановление Администрации города Симферополя Республики Крым от 12.09.2025 № 3836) (Приложение 4.1 Том-2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории).

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 12.09.2025 № 3836.

Проект межевания территории разработан в соответствии с Задаaniem на разработку документации по планировке территории (проект межевания территории) в отношении территории, включающей земельный участок с кадастровым номером 90:22:010311:1001, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, мкр. Фонтаны, ул. Дюльбер/Кара Дениз, д. 29/19, (поз. по ГП-506), являющимся Приложением 2 к Постановлению Администрации города Симферополя Республики Крым от 12.09.2025 № 3836

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 90:22:010311:2476), площадью 200,8 кв.м. и жилого дома (кадастровый номер 90:22:010311:2465), площадью 172,4 кв.м., расположенных по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, мкр. Фонтаны, ул. Дюльбер/Кара Дениз, д. 29/19.

Площадь проектируемой территории, в границах которой расположены жилые дома, составляет 0,11 га.

Площадь проектируемой территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации по планировке территории (проект межевания территории) составляет 1,28 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 (жилые дома), расположенных по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, мкр. Фонтаны, ул. Дюльбер/Кара Дениз, д. 29/19. 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 зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

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
90:22:010311:1001	Республика Крым, г. Симферополь, мкр Фонтаны, ул. Дюльбер/Кара Дениз, д. 29/19, (поз по ГП-506)	800	Для индивидуально го жилищного строительства (код 2.1)	30.07.2025	Собственность № 90:22:010311:1001-91/052/2022-3 от 20.04.2022 (Частная)	Ранее учтенный	Земли населенных пунктов
90:22:010311:943	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Дюльбер, д. 31	800	Для индивидуально го жилищного строительства (код 2.1)	30.07.2025	Собственность № 90:22:010311:943-90/090/2017-1 от 19.12.2017 (Частная)	Ранее учтенный	Земли населенных пунктов
90:22:010311:2795	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Дюльбер, 33 (поз. по ГП-504), мкр. Фонтаны	800	Для индивидуально го жилищного строительства (код 2.1)	30.07.2025	Собственность № 90:22:010311:2795-91/052/2023-5 от 01.03.2023 (Частная)	Ранее учтенный	Земли населенных пунктов
90:22:010311:2654	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Дюльбер, 35	790	Для индивидуально го жилищного строительства (код 2.1)	30.07.2025	Собственность № 90:22:010311:2654-90/090/2018-1 от 14.12.2018 (Частная)	Ранее учтенный	Земли населенных пунктов
90:22:010311:579	Республика Крым, г. Симферополь, по ул. Дюльбер, 37 в районе Фонтаны (поз по ГП-502)	800	Для индивидуально го жилищного строительства (код 2.1)	30.07.2025	Собственность № 90-90/016-90/016/001/2016-2839/1 от 01.04.2016 (Частная)	Ранее учтенный	Земли населенных пунктов
90:22:010311:1043	Республика Крым, г. Симферополь, мкр Фонтаны, ул. Авдет, д 42/18, (поз по ГП-486)	804	Для индивидуально го жилищного строительства (код 2.1)	30.07.2025	Собственность № 90:22:010311:1043-90/090/2017-1 от 20.11.2017 (Частная)	Ранее учтенный	Земли населенных пунктов
90:22:010311:1135	Республика Крым, г. Симферополь, мкр Фонтаны, ул. Авдет, д 36	795	Для индивидуально го жилищного строительства (код 2.1)	30.07.2025	Собственность № 90:22:010311:1135-90/090/2017-1 от 13.10.2017 (Частная)	Ранее учтенный	Земли населенных пунктов
90:22:010311:1288	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Авдет, д 34	800	Для индивидуально го жилищного строительства (код 2.1)	30.07.2025	Собственность № 90:22:010311:1288-90/090/2020-1 от 24.01.2020 (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, мкр Фонтаны, ул. Дюльбер/Кара Дениз, д. 29/19, (поз по ГП-506)	Жилой дом и летняя кухня	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	—	1107	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 1107 кв. м.

Номер точки	Координаты, м		Дирекционный угол	Длина
	X	Y		
1	4966435.97	5187047.82	41° 36' 53"	25.15
2	4966454.77	5187064.52	40° 47' 28"	9.83
3	4966462.21	5187070.94	131° 15' 32"	31.75
4	4966441.27	5187094.81	220° 40' 35"	9.01
5	4966434.37	5187088.88	221° 21' 9"	25.56
6	4966415.18	5187071.99	310° 42' 3"	31.88

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

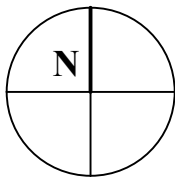
Номер точки	Координаты, м		Дирекционный угол	Длина
	X	Y		
1	4966440.04	5187096.26	311° 12' 19"	33.65
2	4966462.21	5187070.94	311° 40' 59"	34.58
3	4966485.21	5187045.11	220° 40' 32"	187.29
4	4966343.17	5186923.04	131° 11' 23"	67.80
5	4966298.52	5186974.07	40° 50' 40"	177.79
6	4966433.01	5187090.34	40° 6' 3"	9.19

1.10 ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ИЗМЕНЯЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Красная линия 1636

Номер точки	Координаты		Дирекционный угол	Длина
	X	Y		
1	4966341.82	5186925.42	40° 0' 38"	176.68
2	4966477.14	5187039.01	130° 37' 3"	33.93
3	4966455.05	5187064.76	40° 47' 28"	9.45
4	4966462.21	5187070.94	131° 12' 19"	31.75
5	4966441.29	5187094.83	220° 40' 35"	9.13
6	4966434.37	5187088.88	220° 30' 28"	75.74

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



ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ), В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ № 1636

СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА
1:2000

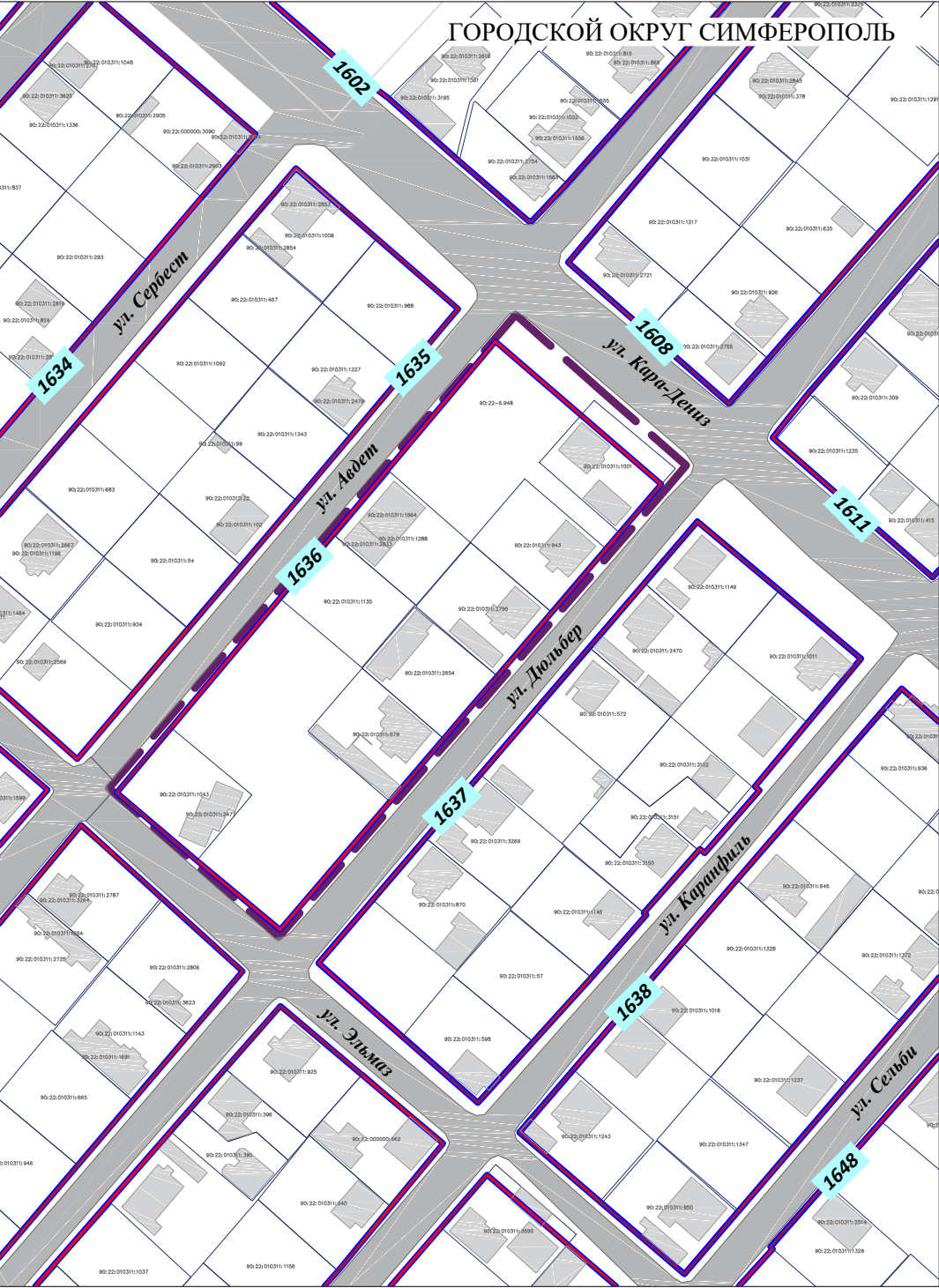
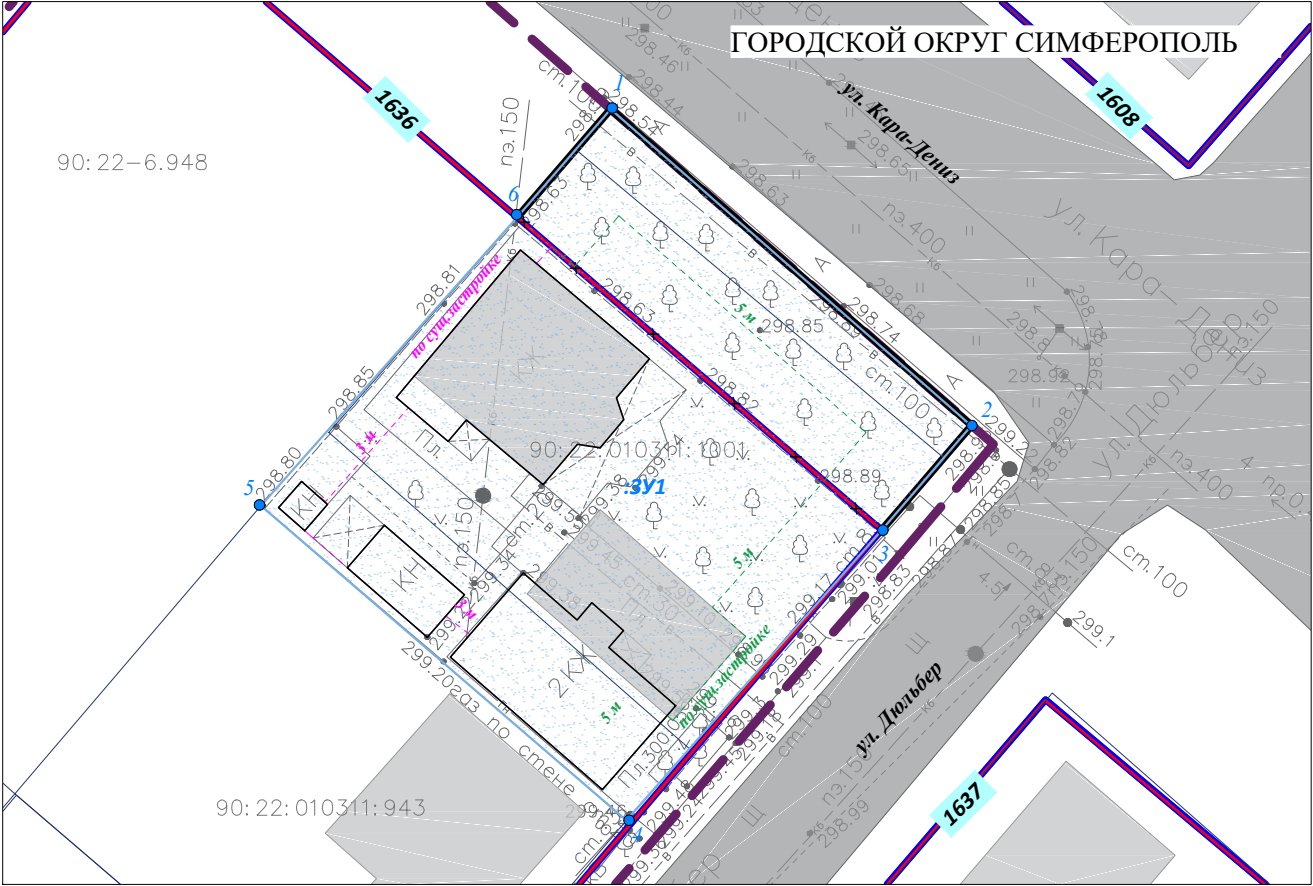
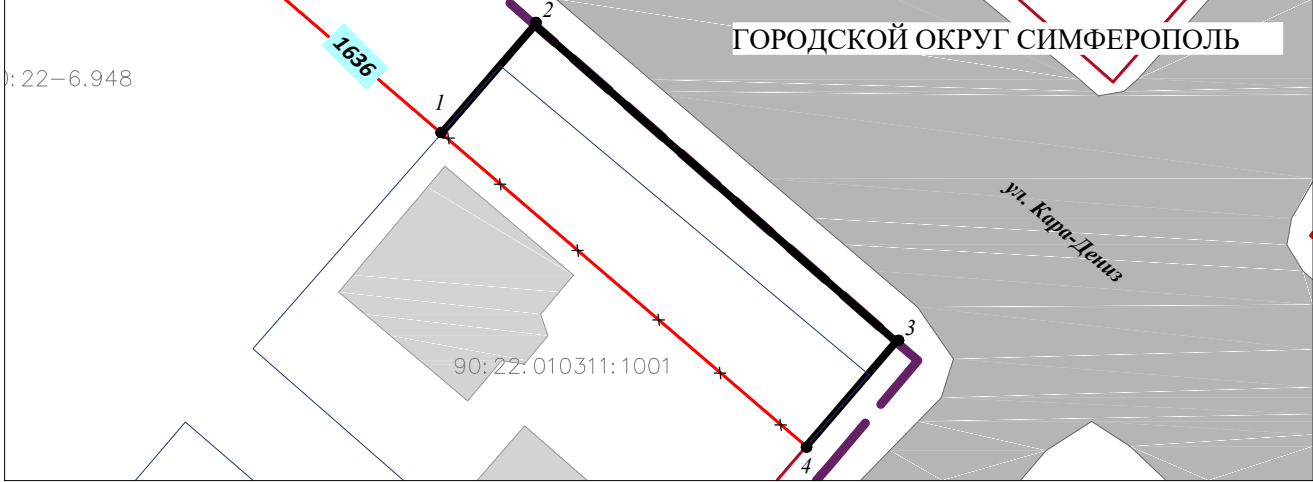


ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
1:500



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Граница проектируемой территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации по планировке территории (проект межевания территории)
 - 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

РАЗБИВОЧНЫЙ ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ
1:500



Примечания:

- Сведения об образуемых земельных участках приведены в подразделе 1.4 Текстовой части Основной части проекта межевания территории.
- Ведомость координат характерных точек границ образуемых земельных участков приведена в подразделе 1.4.1. Текстовой части Основной части проекта межевания территории.
- Ведомость координат характерных точек изменяемых красных линий приведена в подразделе 1.10 Текстовой части Основной части проекта межевания территории.
- Границы существующих сервитутов в границах проектируемой территории отсутствуют согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости.
- Проектными предложения по межеванию территории установление публичных сервитутов не предусмотрено.
- 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), В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ № 1636					
ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ				ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
Масштаб	1:500	Разработал	Матис Л.Я.	ИП МАТИС ЛЮБОВЬ ЯКОВЛЕВНА	
Шифр проекта	ПМТ-36-25				
Дата				ЛИСТ	1