

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

295011 Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жуковского
дом.20/13, кв. 25

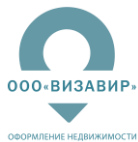
ОГРН 1149102001730, ГРН 1149102001730, ИНН 9102001708,
КПП 910201001

Шифр работы № 02-12/2025

Заказчик: Аванесов Г.Х.

**Документация по планировке территории
(проект межевания территории)
в границах элемента планировочной структуры № 845,
по адресу: ул. Гоголя/Героев Аджимушкая, 13/6 в г. Симферополе**

**г. Симферополь
2025**



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

295011 Республика Крым, г. Симферополь, ул. Жуковского
дом.20/13, кв. 25

ОГРН 1149102001730, ГРН 1149102001730, ИНН 9102001708,
КПП 910201001

Шифр работы № 02-12/2025

Заказчик: Аванесов Г.Х.

**Документация по планировке территории
(проект межевания территории)
в границах элемента планировочной структуры №845,
по адресу: ул. Гоголя/Героев Аджимушкая, 13/6 в г. Симферополе**

Генеральный директор

Максимова В.И.

**г. Симферополь
2025**

СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование листа	
Часть 1. Основная часть проекта межевания территории		
1.	Общие данные	4
1.1	<i>Сведения об использованный материалах по установлению границ земельного участка и особенностях межевания.</i>	4
1.2	<i>Образование земельного участка, как объекта государственного учета объекта недвижимости и государственной регистрации права на них.</i>	4
2.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы его образования. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков. Каталог координат поворотных точек. Таблица 1	5
2. Графические материалы		
1.	Чертеж межевания территории.	лист 1
Часть 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
1. Пояснительная записка		
1.1	Цель работы	10
1.2.	Основания для проектирования	10
1.3.	Документы, регламентирующие выполнение работ	10
1.4.	Характеристика территории объекта межевания.	10
1.5.	Функциональное и градостроительное зонирование	11
1.6.	Зоны с особыми условиями использования территории	16
1.7.	Обоснование принятых проектных решений.	21
1.8	Зоны действия публичных сервитутов	24
1.9	Технико-экономические показатели	23
1.10	Приложения.	29
2. Графические материалы		
1.	Схема местоположения границ образуемого земельного участка на элементе планировочной структуры (квартале)	лист 2
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства и зон с особыми условиями использования территории	лист 3,4
3	Разбивочный чертеж образуемых земельных участков	лист 5

Часть 1. Основная часть проекта межевания территории

1. Общие данные

1.1. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельного участка и особенностях межевания.

При образовании границ по данному землепользованию был проведен анализ сведений, полученных из Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границах смежных земельных участков с учетом информации, содержащейся в градостроительной документации г. Симферополя Республики Крым.

Исходные материалы, используемые при разработке проекта межевания:

1. Материалы топографической съемки М 1:500, выполненные ООО «Визавир» (свидетельство о допуске к разработке в области инженерных изысканий № 0545-02/11-038).

2. Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 45 сессии Симферопольского городского совета Республики Крым II созыва от 30.04.2021 № 361 (с изменениями и дополнениями); (далее ПЗЗ)

3. Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением 50 сессии Симферопольского городского совета Республики Крым I созыва от 25.08.2016 № 888;

4. Постановление Администрации города Симферополь Республики Крым от 14.11.2019 г. № 6071 «О введении в действие Сводного плана красных линий муниципального образования городской округ Симферополь Республика Крым».

Документация по планировке территории (проект межевания территории), в границах элемента планировочной структуры №845, по адресу: ул. Гоголя/Героев Аджимушкая, 13/6 в г. Симферополе включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- границы и условный номер земельного участка - :ЗУ1, образуемого из земель, находящихся в муниципальной собственности;
- установленные красные линии и красные линии, изменяемые проектом межевания территории,
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- линии регулирования застройки (линии отступа от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объектов капитального строительства).

Цель разработки проекта межевания:

- образование земельного участка :ЗУ1 из земель находящихся в муниципальной собственности и приведение к одной территориальной зоне - «Зона делового, общественного, коммерческого и объектов культурно-туристического назначения» (О-1);
- корректировка границы существующей красной линии.
- образование сервитута (:ЗУ1/чзу1) для прохода/проезда через земельный участок (:ЗУ1);

На образуемом земельном участке :ЗУ1 расположены нежилые здания: КН 90:22:010106:5439, общей площадью 761,1 кв.м; КН 90:22:010301:8988, общей площадью 147,7 кв.м; КН 90:22:010106:5442, общая площадь 194,1 кв.м.

Учитывая, что образуемый земельный участок :ЗУ1 находится в двух территориальных зонах - зоне делового, общественного коммерческого и объектов культурно-туристического назначения (О-1) и зоне территорий общего пользования в границах коридоров красных линий (объектов автомобильного транспорта) (ИТ-2), проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка ЗУ1, из земель, находящихся в муниципальной собственности для обслуживания существующих зданий и внесение изменений в ПЗЗ в части изменения границ территориальной зоны О-1, а так же корректировка существующей границы красной линии.

В соответствии с пп.3 ст. 7 Федерального закона от 14.03.2022 №58-ФЗ подготовка: «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.»

Границы земельного участка :ЗУ1 привести к одной территориальной зоне - «Зона делового, общественного, коммерческого и объектов культурно-туристического назначения» (О-1); согласно проектных координат земельного участка (:ЗУ1).

1.2. Образование земельного участка, как объекта государственного учета объекта недвижимости и государственной регистрации права на них.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

1. Образование земельного участка :ЗУ1 из земель, находящихся в муниципальной собственности для приведения границ земельного участка к одной территориальной зоне - «Зона делового, общественного, коммерческого и объектов культурно-туристического назначения» (О-1);
2. Определение координат границ земельного участка;
3. Корректировка существующей красной линии с учетом границ существующих землепользований.
4. Образование сервитута (:ЗУ1/чзу1) для прохода/проезда через земельный участок (:ЗУ1);

2. Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка, в том числе возможные способы его образования.

На основании постановления Администрации города Симферополя Республики Крым от 02 декабря 2025 г. №5495 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории в границах элемента планировочной структуры №845, по адресу: Гоголя/Героев Аджимушкая, 13/6 в г. Симферополе» и технического задания, правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 45 сессии Симферопольского городского совета Республики Крым II созыва от 30.04.2021 № 361 (с изменениями и дополнениями) и Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь, утвержденного решением Симферопольского городского совета I созыва от 25.08.2016 № 888 была установлена граница проектируемой территории — элемента планировочной структуры, расположенная в квартале с кадастровым номером 90:22:010309.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым образуемый земельный участок находится в двух территориальных зонах – «О-1» (Зона делового, общественного коммерческого и объектов культурно-туристического назначения) и «ИТ-2» (Зона

территорий общего пользования в границах коридоров красных линий объектов автомобильного транспорта).

Учитывая, что в соответствии со ст. 85 п 2. Земельного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, предусматривается образование земельного участка :ЗУ1 из земель, находящихся в муниципальной собственности для обслуживания нежилых зданий КН 90:22:010106:5439, КН 90:22:010301:8988, КН 90:22:010106:5442, после приведение данного земельного участка к одной территориальной зоне.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) выполняется в один этап.

Характеристика образуемых земельных участков и возможные способы их образования приведены в таблице 1

Таблица 1. Характеристики образуемых земельных участков.

№п/п	Условный номер	Вид разрешенного использования земельного участка	Адрес	Площадь, кв.м	Возможный способ образования	Территориальная зона
1	:ЗУ1	бытовое обслуживание (3.3), деловое управление (4.1), магазины (4.4), банковская и страховая деятельность (4.5), общественное питание (4.6)	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гоголя/ул. Героев Аджимушкая, 13/6	1130	из земель, находящихся в муниципальной собственности	"Зона делового, общественного коммерческого и объектов культурно-туристического назначения" (О-1)

Таблица 2. Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка

проектируемый :ЗУ, обозначение	№	координаты	
		X	Y
90:22:010309:ЗУ1 площадь -1130 кв.м	44	4 971 203,64	5 189 276,37
	46	4 971 181,40	5 189 300,98
	47	4 971 170,97	5 189 291,60
	48	4 971 155,07	5 189 277,32
	49	4 971 155,42	5 189 276,91
	50	4 971 159,37	5 189 272,36
	51	4 971 161,52	5 189 274,31
	25	4 971 179,30	5 189 254,41
	26	4 971 180,98	5 189 256,01
	27	4 971 183,95	5 189 258,68
	28	4 971 184,74	5 189 257,80
	29	4 971 187,47	5 189 260,27
	30	4 971 191,04	5 189 263,36
	31	4 971 201,51	5 189 272,89
	43	4 971 200,70	5 189 273,78
	44	4 971 203,64	5 189 276,37

Таблица 3. Каталог координат границы проектирования

№	координаты	
	X	Y
1	4 971 248,63	5 189 385,55
2	4 971 245,61	5 189 388,76
3	4 971 246,65	5 189 389,71
4	4 971 227,06	5 189 411,11
5	4 971 223,39	5 189 411,47
6	4 971 216,89	5 189 405,51
7	4 971 189,54	5 189 381,72
8	4 971 178,84	5 189 371,93
9	4 971 169,19	5 189 364,02
10	4 971 147,37	5 189 344,90
11	4 971 147,99	5 189 344,20
12	4 971 145,03	5 189 341,78
13	4 971 101,80	5 189 304,05
14	4 971 101,27	5 189 300,08
15	4 971 111,22	5 189 289,33
16	4 971 127,27	5 189 271,11
17	4 971 136,88	5 189 260,13
18	4 971 142,19	5 189 254,20
19	4 971 147,04	5 189 248,16
20	4 971 158,20	5 189 235,60
21	4 971 176,65	5 189 252,01
22	4 971 176,65	5 189 252,00
23	4 971 176,80	5 189 252,14
24	4 971 176,92	5 189 252,26
25	4 971 179,30	5 189 254,41
26	4 971 180,98	5 189 256,01
27	4 971 183,95	5 189 258,68
28	4 971 184,74	5 189 257,80
29	4 971 187,47	5 189 260,27
30	4 971 191,04	5 189 263,36
31	4 971 201,51	5 189 272,89
32	4 971 210,06	5 189 279,72
33	4 971 241,54	5 189 308,10
34	4 971 242,30	5 189 307,33
35	4 971 267,41	5 189 326,49
36	4 971 271,35	5 189 330,08
37	4 971 273,86	5 189 332,79
38	4 971 280,11	5 189 340,03
39	4 971 287,35	5 189 347,07
40	4 971 266,57	5 189 367,27
41	4 971 255,03	5 189 379,92
42	4 971 249,32	5 189 386,18
1	4 971 248,63	5 189 385,55

В связи с тем, что существующая красная линия пересекает границы объекта капитального строительства КН 90:22:010106:5439, предусматривается ее корректировка по границе образуемого земельного участка :ЗУ1 и границе территориальной зоны О-1.

Каталог координат изменяемой красной линии приведен в таблице 4.

Таблица 4. Каталог координат изменяемой красной линии

№	координаты	
	X	Y
20	4 971 158,31	5 189 235,47
25	4 971 179,30	5 189 254,41
26	4 971 180,98	5 189 256,01
27	4 971 183,95	5 189 258,68
28	4 971 184,74	5 189 257,80
29	4 971 187,47	5 189 260,27
30	4 971 191,04	5 189 263,36
31	4 971 199,54	5 189 271,10
28	4 971 201,51	5 189 272,89
43	4 971 200,70	5 189 273,78
44	4 971 203,64	5 189 276,37
45	4 971 238,32	5 189 307,66

Сервитут :ЗУ1/чзу1 площадью 56 кв.м для прохода/проезда через земельный участок :ЗУ1.

*Таблица 5. Каталог сервитута :ЗУ1/чзу1
(проход/проезд через земельный участок :ЗУ1)*

проектируемый :ЗУ, обозначение	№	координаты	
		X	Y
:ЗУ1/чзу1 площадь - 56 кв.м	26	4 971 180,98	5 189 256,01
	52	4 971 172,79	5 189 264,96
	53	4 971 172,97	5 189 265,12
	54	4 971 165,27	5 189 273,27
	55	4 971 164,52	5 189 272,59
	56	4 971 162,30	5 189 275,02
	51	4 971 161,52	5 189 274,31
	25	4 971 179,30	5 189 254,41
	26	4 971 180,98	5 189 256,01

	граница элементной планировочной структуры
	граница образуемого земельного участка
	граница земельного участка, согласно сведений ЕПРН
	объект капитального строительства, согласно ЕПРН
	утвержденная красная линия
	граница красной линии, подлежащей корректировке
	проектируемая красная линия
	линия отступа от границы земельного участка в целях обеспечения размещения здания, строения, сооружения
	граница кадастрового квартала (90-22-010309)
	линия и сооружения (сум.)

Информация по содержанию информации (структура) информации
и структуре является структурной информацией №43.

