

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СИМФЕРОПОЛЬ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
МАТИС ЛЮБОВЬ ЯКОВЛЕВНА

ИНН 550106965710 ОГРНИП 321554300053319

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)
ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ),
РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ
УЛ. ГЕРОЕВ СТАЛИНГРАДА, 8 Б (В ОТНОШЕНИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 90:22:010109:591)**

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

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ИП МАТИС Л.Я.

ЗАКАЗЧИК: ООО «АВТОМИР-ЮГ»

ШИФР ПРОЕКТА: ПМТ-08-26

 ИП МАТИС Л.Я.

С И М Ф Е Р О П О Л Ь

2 0 2 6

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
1.1.4 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	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 25.02.2025 № 572 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной ул. Героев Сталинграда, д 86 (в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010109:591) в городе Симферополе Республики Крым» (далее также - Постановление Администрации города Симферополя Республики Крым от 25.02.2025 № 572) (Приложение 4.1 Том-2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории) а также Постановление Администрации города Симферополя Республики Крым от 01.04.2026 № 1114 о внесении изменений в ранее выданное постановление (Приложение 4.2 Том-2. Материалы по обоснованию проекта межевания 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 25.02.2025 № 572.

Проект межевания территории разработан в соответствии с Задаaniem на подготовку документации по планировке территории (проект межевания территории) расположенной в районе ул. Героев Сталинграда, 8 б (в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010109:591), являющимся Приложением 2 к Постановлению Администрации города Симферополя Республики Крым от 25.02.2025 № 572.

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

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе для исключения в отношении таких земельных участков вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, невозможности размещения объектов недвижимости и устранения других недостатков, препятствующих рациональному использованию и охране земель;

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 образуемых земельных участков с учетом занятой территории и территории свободной от застройки и прав третьих лиц, необходимых для обслуживания и эксплуатации объектов капитального строительства по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Героев Сталинграда, 86:

– нежилое здание (автомойка) с кадастровым номером 90:22:010109:816, площадью 502,2 кв.м, принадлежащего на праве собственности ООО «АВТОМИР-ЮГ».

Площадь проектируемой территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации по планировке территории (проект межевания территории) составляет 0,32 га.

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

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 38-ой сессии Симферопольского городского совета Республики Крым III созыва от 11.03.2026 № 324) (далее также – ПЗЗ городского округа Симферополь), проектируемая территория расположена в границах зоны объектов инженерно-транспортной инфраструктуры (ИТ-1).

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Земельный участок с условным номером :ЗУ1 образован путем перераспределения земель, находящихся в муниципальной собственности и земельного участка кадастровым номером 90:22:010109:591, находящегося в муниципальной собственности согласно положениям статьи 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации.

Учитывая изложенное, земельный участок с условным номером :ЗУ1 в силу положений Земельного кодекса наследует виды разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 90:22:010109:591, а именно: «Предпринимательство (код 4.0)».

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 38-ой сессии Симферопольского городского совета Республики Крым III созыва от 11.03.2026 № 324);

– 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 14.11.2025 № 775);

– 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	8
90:22:010109:591	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Героев Сталинграда, 8б	2403	Предпринимательство (код 4.0)	30.08.2016	Собственность № 90:22:010109:591-90/090/2018-1 от 09.10.2018 Аренда № 90:22:010109:591-90/090/2018-3 от 09.10.2018 № 90:22:010109:591-90/090/2018-2 от 09.10.2018	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	Исходные земельные участки	Наименование объекта	Наименование вида разрешенного использования земельного участка ¹	Наличие объектов федераль-ного, регионального, местного значения	Площадь зем. участка, кв.м	Возможный способ образования ²	Категория земель
Образуемые земельные участки								
:ЗУ1	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Героев Сталинграда, 8б	90:22:010109:591	Автомойка	Предпринимательство (код 4.0)	—	3189	Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности площадью 786 кв.м, и земельного участка с кадастровым номером 90:22:010109:591, площадью 2403 кв.м., находящегося в частной собственности ³	Земли населенных пунктов

Примечания

1. ¹ – Виды разрешенного использования образуемых земельных участков установлены в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, из которых при перераспределении образуются земельные участки – пункт 3 статья 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. ² – Или иные способы образования земельных участков в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

3. ³ – Статья 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Допускается устанавливать иные виды разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами ПЗЗ городского округа Симферополь.

5. При разработке межевых планов допускается уточнение площади, видов разрешенного использования, способов образования земельных участков, а также координатного описания их границ.

6. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки (пункт 3 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации).

1.1.4 Ведомость координат характерных точек границ образуемых земельных участков

Земельный участок :ЗУ1. Площадь 3189 кв. м.

Номер точки	Координаты, м		Дирекционный угол	Длина
	X	Y		
1	4969915.04	5186038.71	357° 57' 27"	27.05
2	4969942.52	5186037.73	88° 10' 19"	0.94
3	4969942.55	5186038.67	2° 19' 9"	6.43
4	4969948.97	5186038.93	88° 16' 49"	32.65
5	4969949.95	5186071.57	172° 30' 6"	18.85
6	4969931.26	5186074.03	86° 59' 10"	28.91
7	4969932.78	5186102.90	177° 40' 8"	29.99
8	4969902.81	5186104.12	178° 16' 9"	11.19
9	4969892.62	5186104.43	269° 12' 52"	35.37
10	4969892.14	5186069.06	269° 12' 52"	29.61
11	4969891.73	5186039.46	358° 7' 6"	14.62
12	4969906.34	5186038.98	358° 13' 21"	08.07

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	4969915.04	5186038.71	357° 57' 27"	27.05
2	4969942.52	5186037.73	88° 10' 19"	0.94
3	4969942.55	5186038.67	2° 19' 9"	6.43
4	4969948.97	5186038.93	88° 16' 49"	32.65
5	4969949.95	5186071.57	172° 30' 6"	18.85
6	4969931.26	5186074.03	86° 59' 10"	28.91
7	4969932.78	5186102.90	177° 40' 8"	29.99
8	4969902.81	5186104.12	178° 16' 9"	11.19
9	4969892.62	5186104.43	269° 12' 52"	35.37
10	4969892.14	5186069.06	269° 12' 52"	29.61
11	4969891.73	5186039.46	358° 7' 6"	14.62
12	4969906.34	5186038.98	358° 13' 21"	08.07

1.10 ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ИЗМЕНЯЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

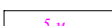
Красная линия 1432

Номер точки	Координаты		Дирекционный угол	Длина
	X	Y		
1	4969892.14	5186069.06	178° 17' 30"	5.22
2	4969886.92	5186069.22	87° 56' 39"	35.4
3	4969888.19	5186104.60	357° 46' 38"	4.38
4	4969892.57	5186104.43	88° 35' 45"	166.09
5	4969896.64	5186270.47	87° 53' 25"	91.27
6	4969900.00	5186361.68	358° 23' 12"	59.31
7	4969959.29	5186360.01	268° 28' 24"	224.47
8	4969953.31	5186135.62	268° 28' 9"	4.49
9	4969953.19	5186131.13	357° 18' 54"	7.26
10	4969960.44	5186130.79	268° 21' 11"	29.92
11	4969959.58	5186100.88	179° 1' 49"	7.09
12	4969952.49	5186101.00	268° 38' 55"	63.6
13	4969950.99	5186037.42	178° 1' 42"	59.3
14	4969891.73	5186039.46	89° 12' 52"	29.61

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

[illegible][illegible][illegible]

	Граница проектируемой территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации по планировке территории (проект межевания территории)
	Граница планировочного элемента
	Квартал
	Действующие красные линии
	Границы существующих земельных участков согласно сведениям ЕГРН
	Красные линии отменяемые
	Красные линии проектируемые
	Номера поворотных точек проектируемых красных линий

	Границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков
	Номера поворотных точек границ образуемых земельных участков
	Границы существующих объектов капитального строительства согласно сведениям ЕГРН
	Линия отступа от красных линий в целях определения границ допустимого размещения зданий, строений, сооружений (м)
	Линия отступа от границ земельного участка в целях определения границ допустимого размещения зданий, строений, сооружений (м)
	Улично-дорожная сеть, проезды

Примечания:

1. Сведения об образуемых земельных участках приведены в подразделе 1.4 Текстовой части Основной части проекта межевания территории.
2. Ведомость координат характерных точек границ образуемых земельных участков приведена в подразделе 1.8. Текстовой части Основной части проекта межевания территории.
3. Ведомость координат характерных точек изменяемых красных линий приведена в подразделе 1.10 Текстовой части Основной части проекта межевания территории.
4. Границы существующих сервитутов в границах проектируемой территории отсутствуют согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости.
5. Проектными предложения по межеванию территории установление публичных сервитутов не предусмотрено.
6. Действующие красные линии установлены Документацией по внесению изменений в утвержденную документацию по планировке территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в части прохождения красных линий, утвержденной Постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 14.11.2019 № 6070.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ), РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ УЛ. ГЕРОЕВ СТАЛИНГРАДА, 8 Б (В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 90:22:010109:591)					
ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ				ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
Масштаб	1:500	Разработал	Матис Л.Я.	ИП МАТИС ЛЮБОВЬ ЯКОВЛЕВНА	
Шифр проекта	ПМТ-08-26				
Дата				лист	1