Администрация города Симферополя
Республики Крым

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30 сентября 2026 № 3965

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

В соответствии со статьями 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», пунктом 3 статьи 7 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения», статьей 55 Устава муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденными решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361, Административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории» на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденным постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 26.06.2023 № 3362, принимая во внимание протокол общественных обсуждений от 30.06.2026 № 12/26 и заключение о результатах общественных обсуждений от 01.07.2026, проведенных на основании постановления председателя Симферопольского городского совета от 03.06.2026 № 35 «О назначении общественных обсуждений по проектам межевания территории», на основании заявления гражданина Российской Федерации Лобачева Владимира Владимировича от 27.01.2026 № 212/08/01/03-04, в лице гражданина Российской Федерации Аванесова Григория Хореновича, действующего на основании доверенности от 24.11.2025 № 26/447-н/77-2025-10-217, Администрация города Симферополя Республики Крым **п о с т а н о в л я е т :**

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

2. Определить категорию земель образуемым земельным участкам, согласно документации, указанной в пункте 1 настоящего постановления – «земли населенных пунктов».

3. Департаменту внутренней политики, информации и организационного обеспечения администрации города Симферополя (Федотов А.В.) опубликовать настоящее постановление в установленном порядке и разместить на официальной странице администрации города Симферополя на Портале Правительства Республики Крым.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города Симферополя Полякова С.А.

Глава администрации
города Симферополя М.С. Афанасьев

Приложение
к постановлению Администрации города
Симферополя Республики Крым
от 30.09.2026 № 3965

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
2026

СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	**Наименование листа**	
Часть 1. Основная часть проекта межевания территории		
1.	Общие данные	**4**
1.1	*Сведения об использованный материалах по установлению границ земельного участка и особенностях межевания.*	**4**
1.2	*Образование земельного участка, как объекта государственного учета объекта недвижимости и государственной регистрации права на них.*	**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	**12**
1.2.	Основания для проектирования	**12**
1.3.	Документы, регламентирующие выполнение работ	**12**
1.4.	Характеристика территории объекта межевания.	**12**
1.5.	Функциональное и градостроительное зонирование	**13**
1.6.	Зоны с особыми условиями использования территории	**18**
1.7.	Обоснование принятых проектных решений.	**23**
1.8	Зоны действия публичных сервитутов	**25**
1.9	Технико-экономические показатели	**26**
1.10	Приложения.	**31**
2. Графические материалы		
1.	Схема местоположения границ образуемого земельного участка на элементе планировочной структуры (квартале)	лист 2

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 условные номера земельных участков - :ЗУ1 и :ЗУ2, образуемые из земель, находящихся в муниципальной собственности;
- корректировка границы существующей красной линии;
- 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);
- образование земельного участка :ЗУ2 из земель находящихся в муниципальной собственности;
- корректировка границы существующей красной линии.
- образование сервитута (:ЗУ1/чзу1) для прохода/проезда через земельный участок (:ЗУ1);
- образование сервитута (:ЗУ2/чзу1) для прохода/проезда через земельный участок (:ЗУ2);

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.

На образуемом земельном участке :ЗУ2 расположен многоквартирный дом. 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.

Образуемый земельный участок :ЗУ2 находится в территориальной зоне – «Зоне делового, общественного коммерческого и объектов культурно-туристического назначения (О-1)»

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. Образование земельного участка :ЗУ2 из земель, находящихся в муниципальной собственности;
3. Определение координат границ земельных участков;
4. Корректировка существующей красной линии с учетом границ существующих землепользований.
5. Образование сервитута (:ЗУ1/чзу1) для прохода/проезда через земельный участок (:ЗУ1);
6. Образование сервитута (:ЗУ2/чзу1) для прохода/проезда через земельный участок (:ЗУ2).

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 :ЗУ1 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).

Образуемый земельный участок :ЗУ2 находится в территориальной зоне – «О-1» (Зона делового, общественного коммерческого и объектов культурно-туристического назначения).

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. Характеристика 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	1130	из земель, находящихся в муниципальной собственности	"Зона делового, общественного коммерческого и объектов культурно-туристического назначения" (О-1)
2	:ЗУ2	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Гоголя/ул. Героев Аджимушкая	904	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	4 971 155,44	5 189 276,88
	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

проектируемый :ЗУ, обозначение	№	координаты	
		X	Y
90:22:010309:ЗУ2 площадь - **904 кв.м**	25	4 971 179,30	5 189 254,41
	51	4 971 161,52	5 189 274,31
	50	4 971 159,37	5 189 272,36
	49	4 971 155,44	5 189 276,88
	64	4 971 140,61	5 189 263,41
	17	4 971 136,91	5 189 259,69
	18	4 971 146,92	5 189 248,20
	19	4 971 149,63	5 189 245,15
	20	4 971 158,31	5 189 235,47
	25	4 971 179,30	5 189 254,41

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 образуемых земельных участков :ЗУ1 :ЗУ2 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

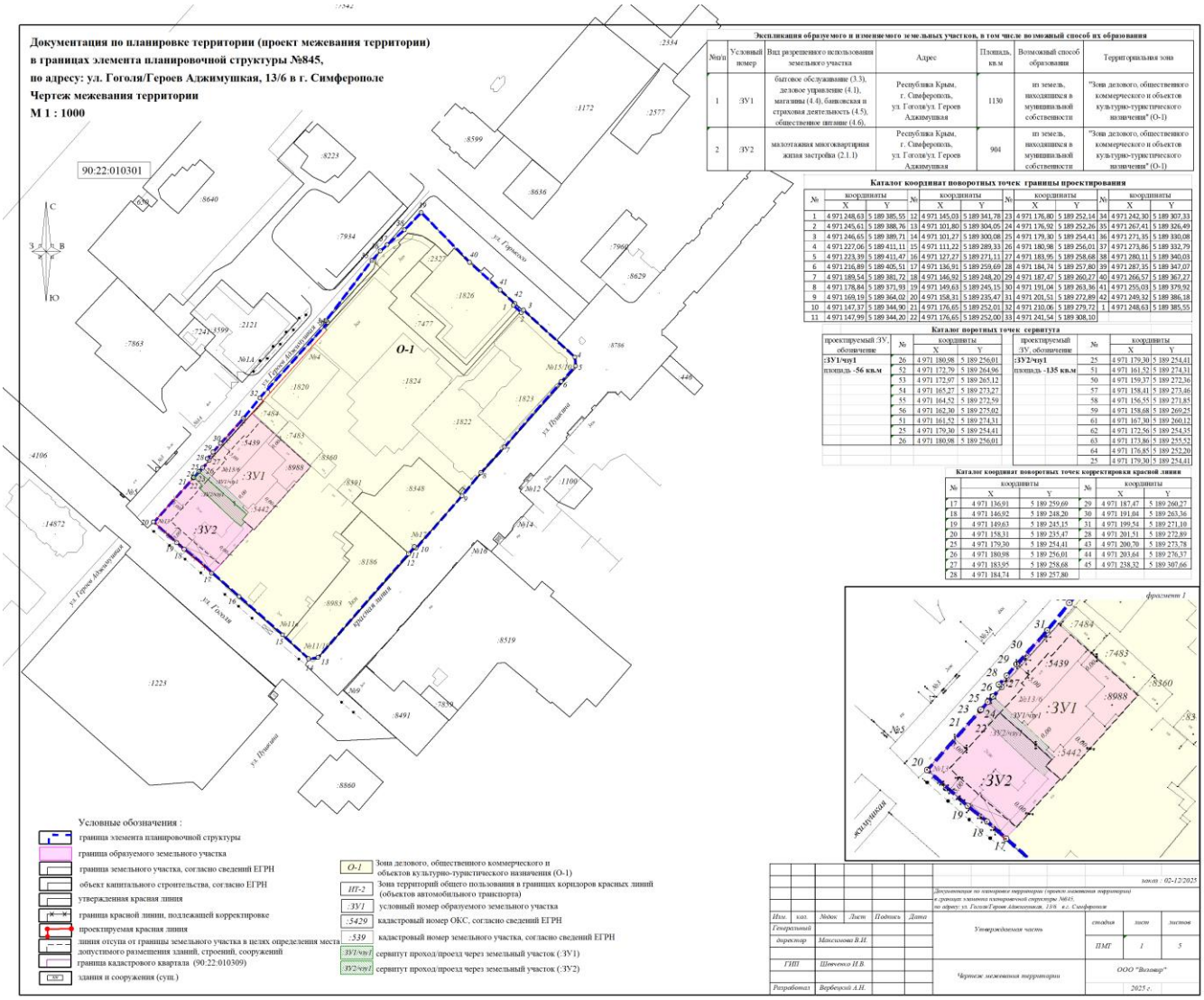
Предусмотрены сервитут: ЗУ1/чзу1 площадью 56 кв.м для прохода/проезда через земельный участок :ЗУ1 и сервитут :ЗУ21/чзу1 площадью 135 кв.м для прохода/проезда через земельный участок :ЗУ2.

Таблица 5. Каталог сервитутов
: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

:ЗУ2/чзу1 (проход/проезд через земельный участок :ЗУ2)

проектируемый :ЗУ, обозначение	№	координаты	
		X	Y
:ЗУ1/чзу1 площадь-**135 кв.м**	25	4 971 179,30	5 189 254,41
	51	4 971 161,52	5 189 274,31
	50	4 971 159,37	5 189 272,36
	57	4 971 158,41	5 189 273,46
	58	4 971 156,55	5 189 271,85
	59	4 971 158,68	5 189 269,25
	61	4 971 167,30	5 189 260,12
	62	4 971 172,56	5 189 254,35
	63	4 971 173,86	5 189 255,52
	64	4 971 176,85	5 189 252,20
	25	4 971 179,30	5 189 254,41



Заместитель главы администрации
города Симферополя С.А. Поляков

Начальник МКУ Департамент
архитектуры и градостроительства
администрации города Симферополя К.Ю. Дьяченко