Государственное автономное учреждение Республики Крым «Научно-исследовательский институт архитектуры и градостроительства Республики Крым

Заказчик: ГАУ «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым»

Договор: № 762 от 09 июня 2026 г.

Документация по планировке территории в составе проекта межевания территории по объекту регионального значения «Производственно-складской комплекс, расположенный по адресу ГО Симферополь, г. Симферополь, в районе ул. Генерала Васильева»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

762/26-ДПТ

ТОМ 1

г. Симферополь 2026 г.

Государственное автономное учреждение Республики Крым
«Научно-исследовательский институт архитектуры и градостроительства Республики Крым

Заказчик: ГАУ «Распорядительная дирекция имущества Республики Крым»

Договор: № 762 от 09 июня 2026 г.

Документация по планировке территории в составе проекта межевания территории по объекту по объекту регионального значения «Производственно-складской комплекс, расположенный по адресу ГО Симферополь, г. Симферополь, в районе ул. Генерала Васильева»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

762/26-ДПТ

ТОМ 1

Директор ГАУ РК «НИИАГ» Жолус А. В.

г. Симферополь 2026 г.

Документация по планировке территории в составе проекта межевания территории по объекту регионального значения: «Производственно-складской комплекс, расположенный по адресу ГО Симферополь, г. Симферополь, в районе ул. Генерала Васильева»

АВТОРСКИЙ СОСТАВ:

Директор ГАУ РК «НИИАГ»	Жолус А. В.
Заместитель директора	Рыбакова С.О.
Главный инженер	Войтеховский Д.В.
Главный специалист	Зубова В.А.

Состав документации по планировке территории в составе проекта межевания территории по объекту регионального значения: «Производственно-складской комплекс, расположенный по адресу ГО Симферополь, г. Симферополь, в районе ул. Генерала Васильева»

№ раздела	Наименование	Шифр
Раздел 1	Проект межевания территории. Основная часть	762/26-ДПТ
Раздел 2	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию	762/26-ДПТ

Содержание

1.Общие положения....4

1.Общая характеристика территории 6

2.Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования 6

2.1 Перечень образуемых земельных участков....7

3.Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования 7

4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд 8

5. 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 8

6. Перечень координат характерных точек границ территории проектирования 8

7. Перечень координат поворотных точек границ образуемых земельных участков....10

8. Чертеж межевания территории....12

1. Общие положения

Проект межевания территории по объекту регионального значения «Производственно-складской комплекс, расположенный по адресу ГО Симферополь, г. Симферополь, в районе ул. Генерала Васильева» (далее также – проект межевания территории) разработан на основании договора № 762 от 09.06.2026.

Согласно части 1 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

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, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Согласно части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется на основании проекта планировки территории с целью:

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.

Состав проекта межевания территории определяется статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно Закону Республики Крым от 02.07.2025 № 68-ЗРК/2025 «О видах муниципальных образований и установлении границ муниципальных образований Республики Крым», а также согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее также - ЕГРН) территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания (далее также – границы проектируемой территории), расположена в границах населенного пункта город Симферополь Республики Крым. В границы проектирования входят земли муниципальной собственности.

Проектом межевания территории решены следующие задачи:

- определено местоположение границ образуемых земельных участков, а также способы их образования;

- определены виды разрешенного использования образуемых земельных участков.

Определение размеров образуемых земельных участков осуществляется в соответствии с действующим градостроительным регламентом и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности на испрашиваемой территории, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

При определении границ земельных участков требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка принимаются в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности

и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места».

Проект межевания территории выполнен в соответствии с нормативными правовыми актами и нормативно-техническими документами, действующими на момент проектирования.

При разработке проекта межевания территории учтены сведения об объектах недвижимости и ограничениях использования территории, содержащиеся в общем доступе на сайте Портала пространственных данных «Национальная система пространственных данных» (далее – НСПД) https://nspd.gov.ru.

1. Общая характеристика территории

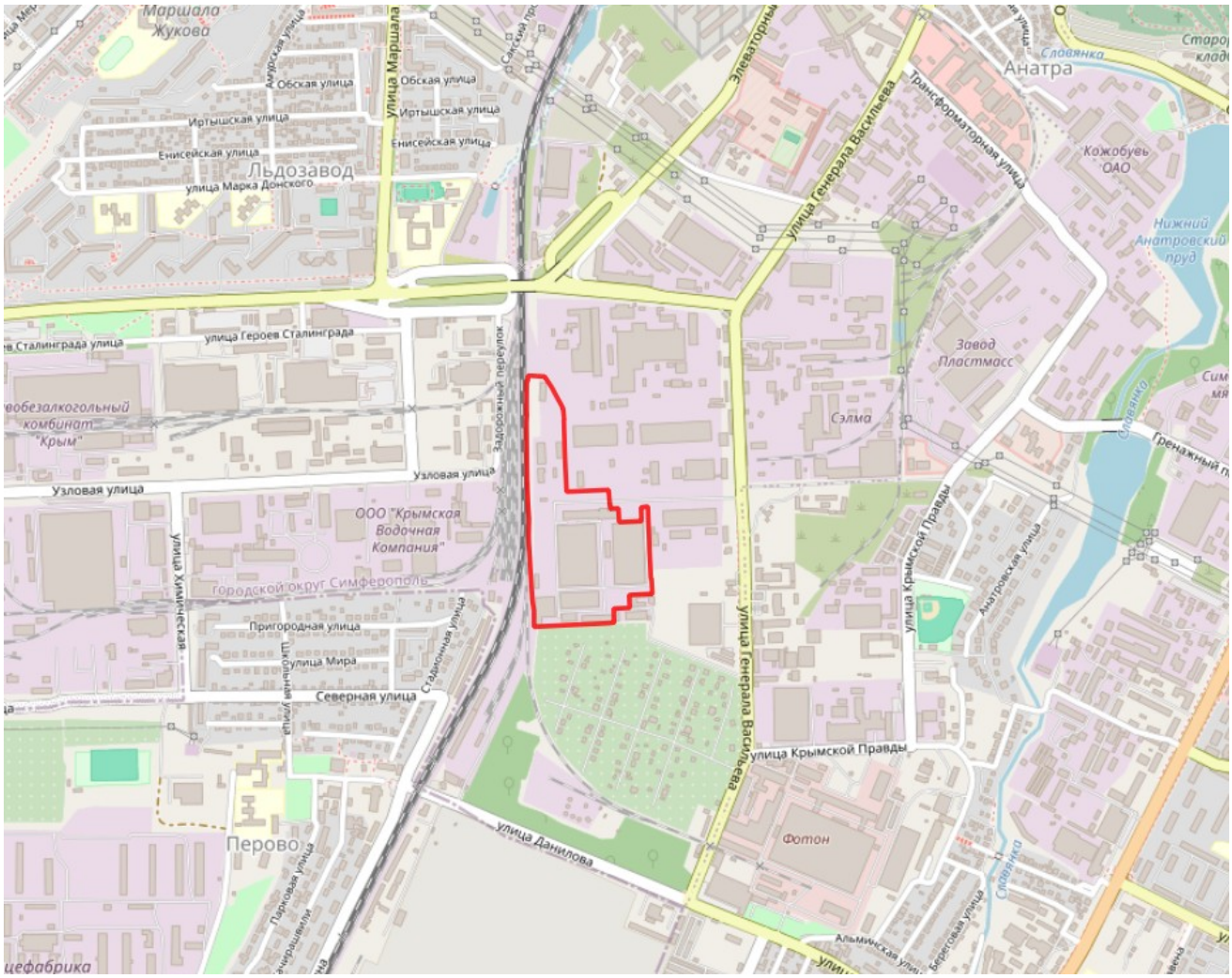
Территория проектирования располагается в границах населенного пункта г. Симферополь в границах кадастрового квартала 90:22:010110.

Площадь рассматриваемой территории составляет 10,2 га.

Вдоль западной границы проектирования проходит железная дорога (линия Москва – Севастополь), вдоль северной и восточной границы расположена промышленная зона, вдоль южной границы – склады.

Проектом межевания предусмотрено отмена раннее установленной документацией по планировке территории по объекту «Размещение улично-дорожной сети объекта регионального значения «Территория перспективного развития многоквартирной многоэтажной жилой застройки в границах Чистенского, Перовского сельских поселений Симферопольского района и городского округа Симферополь Республики Крым» красной линии в части точек 501-508 и 516-522

Ситуационный план



2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Общая площадь территории проектирования составила 10,2 га.

В ходе межевания предполагается образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно сведениям НСПД в границах проектируемой отсутствуют земельные участки, стоящие на учете в ЕГРН.

2.1 Перечень образуемых земельных участков

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков присвоен в соответствии с приложением к Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», а также в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

Таблица 1

Перечень образуемых земельных участков с указанием их характеристик						
№ п/п	**Условный номер участка по проекту межевания**	**Кадастровый номер квартала**	**Планируемая категория земель образуемого земельного участка**	**Планируемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка**	**Площадь образуемого земельного участка, кв. м**	**Возможный способ образования земельного участка**
1	:ЗУ1	90:22:010110	Земли населенных пунктов	Строительная промышленность (код 6.6) Склад (код 6.9)	102 263	Образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом)

Примечания:

- проектом не предусматривается установление сервитута, перечень земельных участков не приводится;

- границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов в границах проектируемого объекта отсутствуют;

- при разработке межевых планов допускается уточнение площади, изменение видов разрешенного использования и способов образования земельных участков, а также координатного описания их границ;

- изменение вида разрешенного использования образуемых и/или измененных земельных участков может быть проведено в т.ч. отдельным этапом работ.

3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования

В границах территории проектирования не предусмотрены к образованию земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования.

4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

В проекте межевания территории отсутствуют границы образуемых земельных участков, в отношении которых предполагается изъятие для муниципальных нужд.

5. 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

Территория проектирования находится вне лесов, целевое назначение не устанавливается.

6. Перечень координат характерных точек границ территории проектирования

Согласно пункту 5 части 5 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ ниже представлены координаты характерных точек границ территории, в отношении которой разработан проект межевания (Таблица 2).

Таблица 2

Перечень координат характерных точек границ территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания		
№ точки	СК-63 (зона 5)	
	X, м	У, м
1	4969778,53	5186951,63
2	4969752,08	5186968,64
3	4969741,04	5186974,05
4	4969709,70	5186990,52
5	4969702,89	5186993,85
6	4969700,53	5186994,43
7	4969685,41	5186995,61
8	4969675,47	5186996,09
9	4969675,22	5186995,50
10	4969582,20	5186996,89
11	4969504,81	5186999,16
12	4969507,37	5187099,01
13	4969467,72	5187101,67
14	4969467,80	5187103,48
15	4969463,30	5187103,68
16	4969463,21	5187101,97
17	4969462,65	5187102,01

18	4969463,33	5187121,83
19	4969456,32	5187121,98
20	4969437,19	5187122,55
21	4969430,49	5187122,68
22	4969431,81	5187176,06
23	4969439,81	5187175,89
24	4969456,75	5187175,60
25	4969464,75	5187175,45
26	4969466,37	5187191,64
27	4969359,17	5187193,81
28	4969295,72	5187195,81
29	4969295,10	5187197,43
30	4969258,93	5187198,84
31	4969258,93	5187197,58
32	4969258,49	5187181,11
33	4969257,41	5187143,44
34	4969226,87	5187144,32
35	4969225,97	5187106,14
36	4969192,23	5187106,66
37	4969194,08	5187178,02
38	4969150,96	5187178,04
39	4969151,19	5187101,95
40	4969151,69	5186926,31
41	4969186,63	5186931,49
42	4969186,21	5186917,54
43	4969186,15	5186915,87
44	4969224,41	5186916,60
45	4969249,50	5186913,29
46	4969333,26	5186909,47
47	4969386,51	5186907,17
48	4969404,09	5186907,11
49	4969408,05	5186907,27
50	4969441,73	5186908,60
51	4969476,91	5186907,00
52	4969514,73	5186905,84
53	4969534,10	5186905,68
54	4969553,49	5186905,79
55	4969555,48	5186905,80
56	4969657,95	5186906,38
57	4969674,94	5186906,48
58	4969689,39	5186908,12
59	4969690,47	5186907,35
60	4969718,67	5186907,61

61	4969768,28	5186908,88
62	4969767,90	5186911,59
63	4969781,20	5186912,22
64	4969781,00	5186919,19
1	4969778,53	5186951,63

7. Перечень координат поворотных точек границ образуемых земельных участков

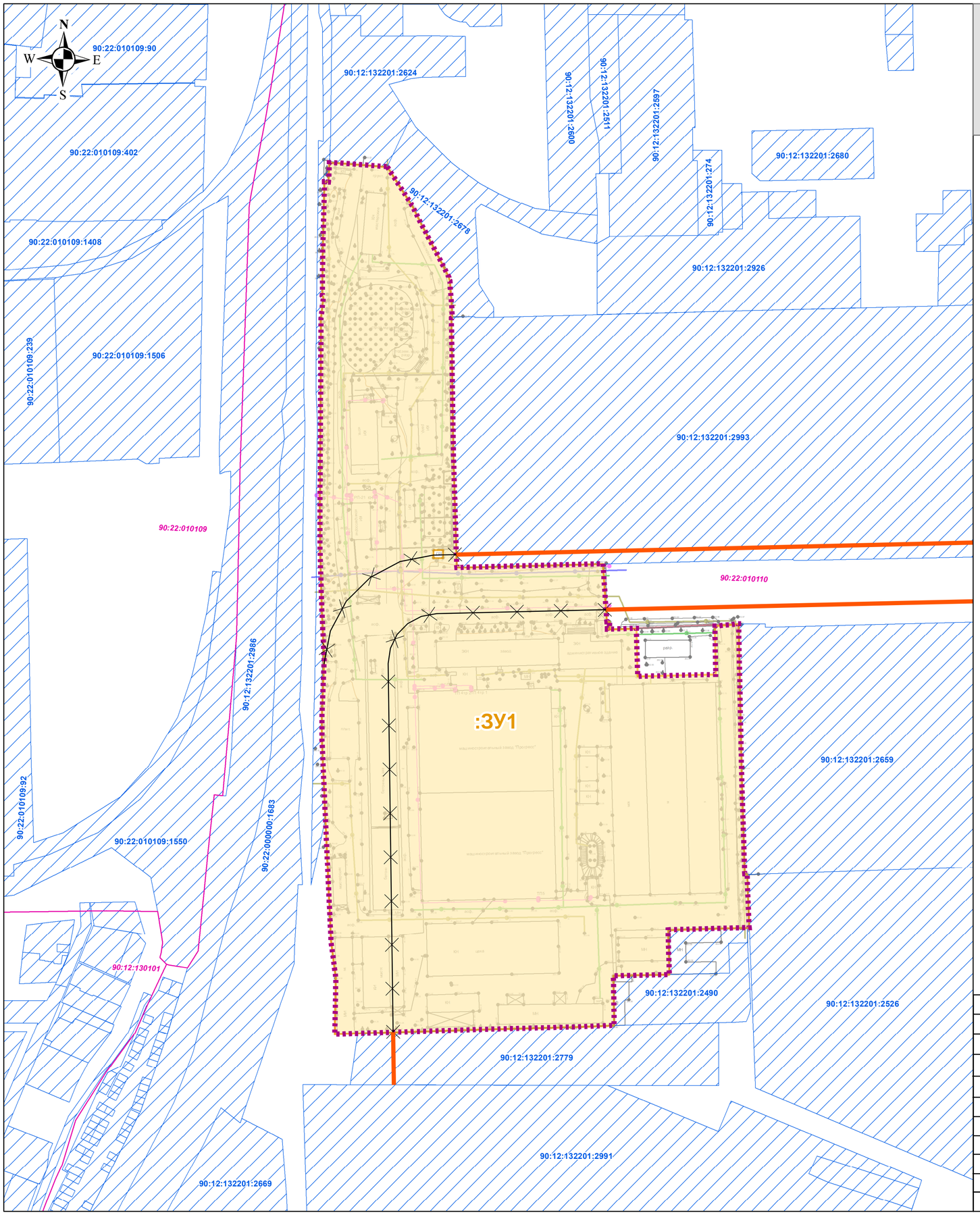
Таблица 3

Перечень координат поворотных точек границ образуемого земельного участка		
№ точки	СК-63 (зона 5)	
	X, м	У, м
1	4969778,53	5186951,59
2	4969752,08	5186968,60
3	4969741,04	5186974,01
4	4969709,70	5186990,48
5	4969702,89	5186993,81
6	4969700,53	5186994,39
7	4969685,41	5186995,57
8	4969675,47	5186996,05
9	4969675,22	5186995,46
10	4969582,20	5186996,85
11	4969504,81	5186999,12
12	4969507,37	5187098,97
13	4969467,72	5187101,63
14	4969467,80	5187103,44
15	4969463,30	5187103,64
16	4969463,21	5187101,93
17	4969462,65	5187101,97
18	4969463,33	5187121,79
19	4969456,32	5187121,94
20	4969437,19	5187122,51
21	4969430,49	5187122,64
22	4969431,81	5187176,02
23	4969439,81	5187175,85
24	4969456,75	5187175,56
25	4969464,75	5187175,41
26	4969466,37	5187191,60
27	4969359,17	5187193,77
28	4969295,72	5187195,77

29	4969295,10	5187197,39
30	4969258,93	5187198,80
31	4969258,93	5187197,54
32	4969258,49	5187181,07
33	4969257,41	5187143,40
34	4969226,87	5187144,28
35	4969225,97	5187106,10
36	4969192,23	5187106,62
37	4969191,04	5187077,34
38	4969189,44	5187018,44
39	4969186,21	5186917,50
40	4969186,15	5186915,83
41	4969224,41	5186916,56
42	4969249,50	5186913,25
43	4969333,26	5186909,43
44	4969386,51	5186907,13
45	4969404,09	5186907,07
46	4969408,05	5186907,23
47	4969441,73	5186908,56
48	4969476,91	5186906,96
49	4969514,73	5186905,80
50	4969534,10	5186905,64
51	4969553,49	5186905,75
52	4969555,48	5186905,76
53	4969657,95	5186906,34
54	4969674,94	5186906,44
55	4969689,39	5186908,08
56	4969690,47	5186907,31
57	4969718,67	5186907,57
58	4969768,28	5186908,84
59	4969767,90	5186911,55
60	4969781,20	5186912,18
61	4969781,00	5186919,15
1	4969778,53	5186951,59
62	4969511,37	5186989,94
63	4969516,78	5186989,83
64	4969516,64	5186983,19
65	4969512,67	5186983,27
66	4969512,67	5186983,00
67	4969511,23	5186983,03
62	4969511,37	5186989,94

8. Чертеж межевания территории

Документация по планировке территории в составе проекта межевания территории по объекту регионального значения: «Производственно-складской комплекс, расположенный по адресу ГО Симферополь, г. Симферополь, в районе ул. Генерала Васильева»



Условные обозначения

- границы_проектирования
- 90:22:010201:3767 - Границы и кадастровые номера земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- 90:22:010110 - Границы и номера кадастровых
- :ЗУ1 - Границы и условные номера образуемых земельных
- Границы отменяемых красных линий
- Границы существующих красных линий

Примечание:
- проектом межевания предусмотрено отмена раннее установленной документацией по планировке территории по объекту «Размещение улично-дорожной сети объекта регионального значения «Территория перспективного развития многоквартирной многоэтажной жилой застройки в границах Чистенского, Перовского сельских поселений Симферопольского района и городского округа Симферополь Республики Крым» красной линии в части точек 501-508 и 516-522;
- проектом установление новых красных линий не предусмотрено;
-проектом не предусматривается установление границ публичных сервитутов, а также установление или изменение красных линий.

Система координат - СК-63 (зона 5)

						762/26-ДПТ	
						Документация по планировке территории в составе проекта межевания территории по объекту регионального значения: «Производственно-складской комплекс, расположенный по адресу ГО Симферополь, г. Симферополь, в районе ул. Генерала Васильева»	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Разработал		Зубова В.А.			07.2026	Основная часть проекта межевания территории	Лист 1 / Листов 1
Проверил		Рыбакова С.О.			07.2026		
ГИП		Войтеховский Д.В			07.2026	Чертеж межевания территории Масштаб 1:2 000	ГАУ РК «НИИАГ»
Н. контроль		Зубова В.А.			07.2026		