



**Администрация города Симферополя
Республики Крым**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 01 апреля 2025 № 1084

**Об утверждении документации по планировке территории
(проект межевания территории), ограниченной пр-ом Победы,
ул. Самохвалова (в отношении земельного участка с кадастровым
номером 90:22:010215:5700) в городе Симферополе Республики Крым**

В соответствии со статьями 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 3 статьи 7 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», статьей 16, частью 6 статьи 43 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 14 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», статьями 4, 10 Закона Республики Крым от 21.08.2014 № 54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», 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», утвержденным постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 26.06.2023 № 3362, Порядком подготовки, утверждения документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению в муниципальном образовании городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденным постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 19.03.2019 № 1492, принимая во внимание протокол общественных обсуждений от 19.01.2024 № 02/24 и заключение о результатах общественных обсуждений от 23.01.2024, проведенных на основании постановления председателя Симферопольского городского совета от 28.12.2023 № 90 «О назначении общественных обсуждений по проектам межевания

территории», 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), ограниченной пр-ом Победы, ул. Самохвалова (в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010215:5700) в городе Симферополе Республики Крым (прилагается).

2. Определить категорию земельного участка, образуемого согласно документации, указанной в пункте 1 настоящего постановления – «земли населенных пунктов».

3. Департаменту внутренней политики, информации и организационного обеспечения администрации города Симферополя Республики Крым (Федотов А.В.) опубликовать настоящее постановление в установленном порядке и разместить на официальном сайте Администрации города Симферополя 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 01.04.2025 № 1084



**Общество с ограниченной ответственностью
«SolveeS»**

фактический адрес: 295000, Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Бекира Османова, 17.

Тел.: +7 (978) 162 05 04, сайт: solvees.ru, e-mail: solvees@mail.ru

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

(проект межевания территории),
ограниченной пр-ом Победы, ул. Самохвалова
(в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010215:5700)
в городе Симферополе Республики Крым

г. Симферополь
2023

СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование листа	Номер страницы
1	Титульный лист	
2	Содержание	
Основная часть проекта межевания территории		
3.	Общие положения	
3.1	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	
3.2	Установление красной линии	
3.3	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования или имуществу общего пользования	
3.4	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	
3.5	Графическая часть	
Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
4	Общие положения	
4.1	Расчет нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах	
4.2	Основные технико-экономические показатели проекта межевания	
5	Схема расположения элемента планировочной структуры на карте функциональных зон муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым	
6.	Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартала)	
7.	Графическая часть	

СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование листа	Номер страницы
1	Титульный лист	
2	Содержание	
Общая часть проекта межевания территории		
3.	Общие положения	
3.1	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	
3.2	Установление красной линии	
3.3	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования или имуществу общего пользования	
3.4	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	
3.5	Графическая часть	
Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
4	Общие положения	
4.1	Расчет нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах	
4.2	Основные технико-экономические показатели проекта межевания	
5	Схема расположения элемента планировочной структуры на карте функциональных зон городского округа Симферополя	
6.	Схема расположения земельного участка в границах элемента планировочной структуры (квартала)	
7.	Графическая часть	

ОБЩАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект межевания территории, расположенной в районе пр.-к Победы, ул.Самохвалова в г. Симферополе Республике Крым разработан на основании договора на изготовление проекта межевания, топографической съемки масштаба 1:500 и пункта 4 Постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 с целью корректировки красных линий и образования земельного участка путем перераспределения с землями муниципальной собственности, подготовлен в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке проекта межевания учитывались следующая нормативная база:

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
3. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (с изменениями и дополнениями);
5. Федеральный закон от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
6. Свод правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
7. Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361;
8. Кадастровый план территории квартала.
9. РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселений Российской Федерации.

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, приняты в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской

Федерации и иными законами, и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры (квартала).

Проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- границы образуемых земельных участков;
- условные номера образуемых земельных участков;
- устанавливаемые красные линии;
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Цели и задачи разработки проекта межевания территории:

- образование земельных участков;
- установление красных линий квартала;
- определение линий отступа от красных линий.

При формировании проекта межевания, использовались исходные материалы:

- материалы топографической съемки М 1:500;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361;
- Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением 50-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 25.08.2016 № 888.

Этапы проекта межевания:

Образование земельных участков осуществляется путем:

1. Внесения изменений в карту градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденную решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 (далее – ПЗЗ) в соответствии с требованиями Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

2. Образование земельного участка :3У1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010215:5700 и земель, находящихся в муниципальной собственности в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации и пунктом 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации;

Проект межевания территории разработан на территорию, площадью 0,17 га. Проектируемая территория расположена в районе пр. Победы, ул.Самохвалова в городе Симферополе Республики Крым.

Перечень координат характерных точек территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания:

№	X	Y
1	4 974 522, 73	5 193 290, 04
2	4 974 560, 27	5 193 331, 79
3	4 974 537, 75	5 193 352, 04
4	4 974 500, 21	5 193 310, 29
1	4 974 522, 73	5 193 290, 04

3.1 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ. (п.6.4.1. ПОРЯДКА, Ч.6 СТ. 43 ГрК РФ)

Образование земельного участка :ЗУ1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010215:5700 и земель, находящихся в муниципальной собственности в соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации и пунктом 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

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.

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, расположена на территории муниципального образования городского округа Симферополь Республики Крым в границах кадастрового квартала 90:22:010215 на землях населенного пункта.

При формировании границ земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границах смежных земельных участков.

ПМТ предполагает изменение показателей данной территории в соответствии с целями проекта и предлагается как обоснование для внесения изменений в Карту Градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

Основанием для внесения предложений о изменении показателей территорий является п. 2.9.14 Постановления от 19 марта 2019 № 1492 «Об утверждении Порядка подготовки, утверждения документации

по планировке территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»:

Таким образом проект межевания разработан для территории, в отношении которой предполагается изменение границ территориальных зон – зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) и зоне территорий общего пользования в границах коридоров красных линий (объектов автомобильного транспорта) (ИТ-2) в соответствии с фактическим порядком пользования. Фактический порядок пользования подтверждается установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации границами смежным земельных участков с кадастровыми номерами 90:22:010215:5522 и 90:22:010215:5521.

Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010215:5700 расположен по адресу: Республика Крым, г Симферополь, пр-т. Победы/ул. Самохвалова. На земельный участок зарегистрировано право общей долевой собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН от 27.12.2022 № 90:22:010215:5700-91/017/2022-1 и 90:22:010215:5700-91/017/2022-2. Площадь земельного участка составляет 517кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства.

Согласно сведений ЕГРН, в пределах земельного участка расположен жилой дом с кадастровым номером 90:22:010215:307, общей площадью 104,5 кв.м. На жилой дом зарегистрировано право общей долевой собственности, о чем свидетельствует запись в ЕГРН от 26.04.2021 № 90:22:010215:307-91/052/2021-4 и 90:22:010215:307-91/052/2021-3, от 16.02.2022 № 90:22:010215:307-91/052/2022-5, от 15.03.2022 № 90:22:010215:307-91/017/2022-6.

Обоснование необходимости в выделении территории из земель муниципальной собственности путем перераспределения:

1) согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами, где минимальный размер земельного участка должен быть не менее 500кв.м., максимальный размер -3000кв.м.. Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:22:010215:5700 составляет 517кв.м., что свидетельствует о том, что предельный максимальный параметр земельного участка не использован. Проектируемая площадь образуемого земельного участка составляет 659кв.м., что не противоречит ПЗЗ.

2) на земельном участке, находящегося в муниципальной собственности, подлежащего перераспределению, необходимо провести комплекс мероприятий, направленных на улучшение санитарного, экологического и эстетического состояния участка во избежание захламления

и предотвращения случайных пожаров из-за скопившегося мусора и сухостоя на необслуживаемой территории.

3) согласно п.6 ст. 11.9 Земельного Кодекса Российской Федерации, образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

4) согласно пп 2 п.1 ст.39.28 Земельного Кодекса Российской Федерации, границы земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, приводятся в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Участок для обслуживания здания сформирован с учетом сложившейся застройки из земель, находящихся в муниципальной собственности г. Симферополь.

Формируемый земельный участок с юго-западной стороны граничит с земельным участком 90:22:010215:5701, окружные границы которого не уточнены в соответствии с законодательством Российской Федерации; с юго-восточной стороны граничит с земельным участком 90:22:010215:5522, окружные границы которого не уточнены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Каталог координат поворотных точек земельного участка.

№	X	Y
1	4 974 545, 78	5 193 321, 03
2	4 974 541, 93	5 193 324, 44
3	4 974 532, 35	5 193 332, 56
4	4 974 527, 92	5 193 327, 43
5	4 974 525, 50	5 193 324, 58
6	4 974 524, 29	5 193 325, 59

7	4 974 521, 47	5 193 322, 33
8	4 974 520, 84	5 193 321, 60
9	4 974 520, 31	5 193 322, 01
10	4 974 507, 17	5 193 306, 91
11	4 974 508, 17	5 193 306, 02
12	4 974 518, 66	5 193 296, 58
13	4 974 520, 62	5 193 294, 81
1	4 974 545, 78	5 193 321, 03

Характеристики образуемого земельного участка

Земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:22:010215:3У1	659	Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (код – 2.1) Способ образования: путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010215:5700 с землями муниципальной собственности

3.2 УСТАНОВЛЕНИЕ КРАСНОЙ ЛИНИИ.

При проектировании и установлении красных линий руководствуются Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами Российской Федерации в области градостроительства, иным законодательством Российской Федерации, принимаемыми в соответствии с иными законами и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Согласно пункту 3.5 РДС 30-201-98 «Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», осуществление проектирования зданий и сооружений и строительство на территориях поселений, не имеющих утвержденных в установленном порядке красных линий, не допускается.

Образуемый земельный участок расположен в пределах квартала, где красные линии установлены корректно. Установленные красные линии

соответствуют требованиям пункта 3.5 РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Каталог координат поворотных точек красных линий.

№	X	Y
1	4 974 416, 62	5 193 433, 54
2	4 974 372, 35	5 193 383, 13
3	4 974 387, 39	5 193 369, 28
4	4 974 427, 68	5 193 333, 52
5	4 974 460, 52	5 193 304, 46
6	4 974 475, 70	5 193 291, 08
7	4 974 499, 31	5 193 270, 37
8	4 974 520, 66	5 193 294, 79
9	4 974 545, 81	5 193 321, 03
10	4 974 504, 83	5 193 357, 44
1	4 974 416, 62	5 193 433, 54

3.3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (п.6.4.2. ПОРЯДКА, Ч.6 СТ. 43 ГрК РФ)

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или к имуществу общего пользования настоящим проектом межевания территории **не предусмотрено**.

3.4. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД (п.6.4.3. ПОРЯДКА, Ч.6 СТ. 43 ГрК РФ)

Образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд настоящим проектом межевания территории **не предусмотрено**.

