

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ИБРАГИМОВ АЗИЗ ЭНВЕРОВИЧ
Республика Крым, г. Симферополь, ул. Толстого, д. 7

**Документация по планировке территории
В составе проекта планировки территории и
проекта межевания территории,
ориентировочной площадью 1,0 га,
расположенной на территории Перовского
сельского поселения Симферопольского
района**

Том 3
Утверждаемая часть проекта межевания территории

45-24-ППТ

г. Симферополь, 2026 г

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ИБРАГИМОВ АЗИЗ ЭНВЕРОВИЧ
Республика Крым, г. Симферополь, ул. Толстого, д. 7

**Документация по планировке территории
В составе проекта планировки территории и
проекта межевания территории,
ориентировочной площадью 1,0 га,
расположенной на территории Перовского
сельского поселения Симферопольского
района**

Том 3
Утверждаемая часть проекта межевания территории

45-24-ПМТ

Рук.

Ибрагимов А.Э.

г. Симферополь, 2026г

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ			
Том	Наименование тома	Раздел	Содержание
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ			
ТОМ 1	Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть	Раздел 1	Положение о характеристиках планируемого развития территории
			Положение об очередности планируемого развития территории
		Раздел 2	Графическое приложение
ТОМ 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Раздел 1	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка
		Раздел 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть
ТОМ 3	Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть	Раздел 1	Текстовая часть
		Раздел 2	Графическое приложение

СОДЕРЖАНИЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
№ п/п	Наименование документации	М-б
1	ТОМ 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ	
1.1	Положение о характеристиках планируемого развития территории и об очередности планируемого развития территории	
1.2	Положение об очередности планируемого развития территории	
1.3	Графическое приложение Чертеж планировки территории	1:1000
2	ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	
2.1	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	
2.2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	
Лист 1	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	б/м
Лист 2	Схема, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства	1:1000
Лист 3	Схема зон с особыми условиями использования. Схема границ территории объектов культурного наследия.	1:1000
Лист 4	Схема варианта архитектурно-планировочного решения застройки территории	1:1000
Лист 5	Схема организации движения транспорта и пешеходов	1:1000
Лист 6	Схема инженерных сетей и сооружений	1:1000
3.	ТОМ 3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ	
3.1	Текстовая часть	
3.2	Графическое приложение Чертеж межевания территории	1:1000

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
№ п/п	Наименование	М-б
3	ТОМ 3. ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
1.1	Введение. Общая характеристика территории.	
1.2	Цели разработки проекта межевания территории.	
1.3	Проектные решения	
1.4	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории.	
2.1	Графическое приложение Чертеж межевания территории	1:1000

СОДЕРЖАНИЕ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

- 1.1 Введение. Общая характеристика территории.
- 1.2 Цели разработки проекта межевания территории.
- 1.3 Проектные решения
- 1.4 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории.

ГРАФИЧЕСКАЯ ПРИЛОЖЕНИЕ

- Лист 1. Схема границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры
- Лист 2. Чертеж межевания территории М 1:1000

1.1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания территории разработан в виде документа на основании постановления Администрации Симферопольского района от 01.04.2026г. № 436-п и постановления № 526-п от 10.04.2026г и технического задания на разработку документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории, ориентировочной площадью 1,0 га, расположенной на территории Перовского сельского поселения Симферопольского района.

Проект межевания территории разрабатывается в виде графических и текстовых материалов, а также расчетов и обоснования границ проектируемого земельного участка.

Текстовые материалы к проекту межевания территории включают пояснительную записку, материалы по обоснованию, анализ существующего участка, расчет нормативных размеров, описание зон с особыми условиями использования территории, технико-экономические показатели, ведомость координат, приложения.

Графические материалы проекта межевания территории включают в себя: чертеж межевания территории, схему расположения земельного участка на карте градостроительного зонирования и схему границ зон с особыми условиями территории.

Согласно части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории осуществляется для:

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.

Проект межевания выполнен в системе координат используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (СК – 1963г). При определении границ земельных участков требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка принимаются в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 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».

Координирование точек поворота границ участка выполнено на основании инженерно-геодезических изысканий.

Проектная документация разработана в соответствии с договором, градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности и предупреждению чрезвычайных ситуаций, в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями.

При разработке проекта также использовались:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (с изменением и дополнением)
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (с изменением и дополнением)
- Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ
- Закон Республики Крым от 15.01.2015 №66-ЗРК/2015 « О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений».
- Постановления совета министров Республики Крым от 10.02.2015 г. № 41 «Об утверждении Порядка введения очередности граждан на получения в собственность (аренду) земельного участка, находящийся в собственности Республики Крым или муниципальной собственности»
- Постановления СМ РК от 26.04.2016 г №171 « Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым» (с изменением и дополнением от 26.11.2020)
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
- СНиП 3.05.0 4 – 85*. Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации.
- СанПин 2.2.1/2.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.
- СанПин № 4630 – 88. Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения.
- РДС 30 – 201 – 98 «Инструкция о порядке проектирования и установление красных линий в городах и других поселений Российской Федерации».
- Приказ Минстроя РФ от 25.04.2017 №739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовки графической части документации по планировке территории».

- Схема территориального планирования Симферопольского района, утвержденная решением 66 сессии Симферопольского районного совета 1 созыва от 07.02.2018 №871;
- Генеральный план Перовского сельского поселения Симферопольского района Республика Крым, утвержденный 85 (внеочередной) сессии 1 созыва Симферопольского района совета Республики Крым от 06.12.2018г №1081
- Правила землепользования и застройки Перовского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 89 (внеочередная) сессии 1 созыва Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 №1171 (с изменениями и дополнениями)
- Иные нормативы и правила, действующие на территории Республики Крым.

В соответствии со статьей 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.

Цели и задачи проекта межевания территории является:

- 1)обеспечение устойчивого развития существующей территории;
- 2) установления красных линий;
- 3) установления линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Основной задачей проекта межевания территории является проектирование формирования земельных участков. Вопросы, решаемые проектом межевания территории сводятся к определению мест допустимого строительства:

- уточнением информации о категории земель по целевому назначению. Виду разрешенного использования, форме собственности и виду права на исходные земельные участки;
- с уточнением информации о кадастровых нормах, площади, правообладателях существующих земельных участков, предназначенных для размещения объекта капитального строительства, перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично попадают в границы проектируемого размещения объекта для целей резервирования.

При разработки проекта межевания территории учтены положения:
-Схема территориального планирования Симферопольского района, утвержденная решением 66 сессии Симферопольского районного совета 1 созыва от 07.02.2018 №871;

Материалы утвержденного проекта межевания территории должны учитываться при составлении и выдаче градостроительных планов земельных участков.

Для исходных земельных участков выбраны следующие виды разрешенного использования:

Коммунально-складская зона (П-2)

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
1.11 Свиноводство (в ред. решения 64 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 05.08.2022 № 746) 2.7.1 Хранение автотранспорта (в ред. решения 93 сессии от 26.06.2019 № 1256) 3.1 Коммунальное обслуживание 4.9 Служебные гаражи (в ред. решения 93 сессии от 26.06.2019 № 1256) 6.1 Недропользование 6.3 Легкая промышленность 6.4 Пищевая промышленность 6.7 Энергетика 6.8 Связь 6.9 Склад 7.2 Автомобильный транспорт 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	3.3 Бытовое обслуживание 3.9 Обеспечение научной деятельности 3.10 Ветеринарное обслуживание 4.3 Рынки 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 4.9.1.1 Заправка транспортных средств 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.3 Автомобильные мойки 4.9.1.4 Ремонт автомобилей 6.6 Строительная промышленность 11.2 Специальное пользование водными объектами	

Примечание:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений устанавливается согласно выбранному виду разрешенного использования в этой зоне.
2. В случае отсутствия установленных красных линий, минимальные отступы до зданий и сооружений при осуществлении строительства применять от границ участка смежных с территориями общего пользования

Таблица 1

Перечень земельных участков, в отношении которых планируется изменение вида разрешенного использования.

Кадастровый номер	Площадь кв.м	Категория земли	Существующие вид разрешенного использования	Планируемый вид разрешенного использования
90:12:000000:11690	10000	Земли населённых пунктов	7.2 Автомобильный транспорт	7.2 Автомобильный транспорт 6.9 Склад 2.7.1 Хранение автотранспорта

Примечания:

1) Допускается применять любые из перечисленных устанавливаемых видов разрешенного использования земельного участка, а также устанавливать иные виды разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки муниципального образования Перовского сельского поселения Республики Крым

2) Изменение вида разрешенного использования земельного участка не является обязательным действием и может быть реализовано при необходимости.

1.2 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ.

Территория проектирования располагается на территории Перовского сельского поселения, в кадастровом квартале 90:12:000000 (90:12:131701 и 90:12:131001) на землях населенных пунктов в территориальной зоне «О-1»- Зоны делового, общественного и коммерческого назначения.

Местоположение границ проектирования предоставлено на рисунке 1.

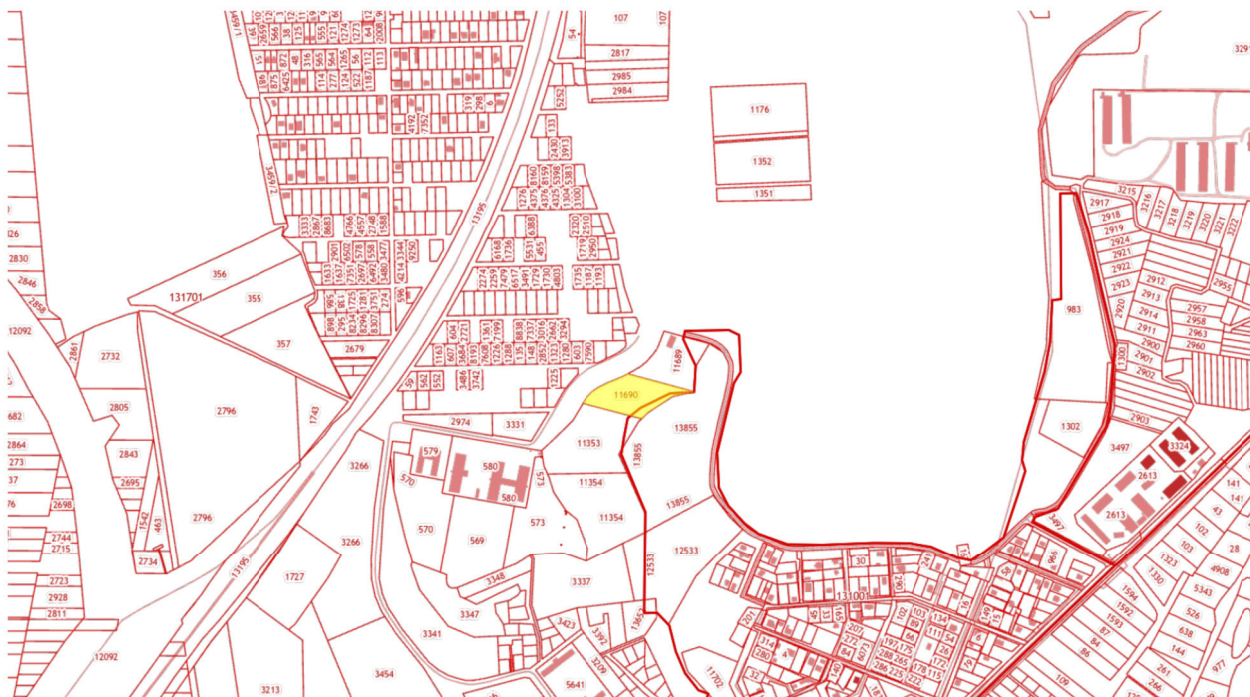


Рис. 1. Схема расположения границ проектирования на публичной кадастровой карте

В градостроительных регламентах «Правила и землепользования и застройки Перовского сельского поселения» в территориальных зонах установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Предельные параметры разрешенного строительства территории зоны П-2 устанавливаются согласно виду разрешенного использования земельного участка.

В границах проектирования территории сохраняются существующие земельные участки, описание которых приведено в таблице 2.

Таблица 2

Перечень и сведения о площади существующих земельных участков

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь кв.м	Статус объекта	Кадастровый квартал	Вид разрешенного использования (планируемый)	Категория земли
1	90:12:000000:11690	Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский район, Перовское сельское поселение	10000	Учтенный	90:12:000000 (90:12:131701 90:12:131001)	6.9 Склад	Земли населённых пунктов

Проект межевания территории разработан на основе кадастрового плана территории.

- Утвержденные схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории отсутствуют.
- Границы особо охраняемых природных территорий отсутствуют
- Границы территорий объектов культурного наследия отсутствуют
- Границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов отсутствуют
- Границы публичных сервитутов отсутствуют.

1.3 ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Земельный участок формируется по присущим только ему индивидуальным характеристикам: месторасположение, площадь, границы, ограничения и обременения в использовании.

Размер земельного участка определяется в соответствии с утвержденными в установленном порядке предельными размерами, нормами отвода, техническими регламентами и проектными обоснованиями.

Границы земельного участка проектируются с учетом:

- сведений ЕГРН о границах смежных с ним земельных участков;
- сведений ИСОГД (информационных систем обеспечения градостроительной деятельности) о территории, на которой располагается проектируемый земельный участок, в т.ч. территориальные зоны, зоны с особым режимом использования, проекты планировки, красные линии, виды разрешенного использования и т.п.;
- естественных границ земельного участка, в т.ч. природных и иных объектов, которые визуально определены;
- санитарных, санитарно-защитных, охранных и технических зон.

Границы земельных участков проектируются с учетом исторически сложившейся ситуации, а также фактического

землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории проектирования. При разработке настоящего ПМТ для проектируемых территорий рассматривается только существующая (сложившаяся) застройка.

Проектом сформирована часть элемента планировочной структуры (квартала), границами которого являются проектируемые красные линии. Красные линии установлены по принципу выделения границ территорий общего пользования, границ территорий, занятых линейными объектами и предназначенных для размещения линейных объектов (линий электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), трубопроводов, автомобильных дорог и других подобных сооружений)

Каталог координат красных линий

№	X	Y
1	4 967 959,76	5 184 347,25
2	4 967 962,77	5 184 349,13
3	4 967 971,29	5 184 355,81
4	4 967 982,82	5 184 367,77
5	4 967 991,05	5 184 380,40
6	4 967 999,78	5 184 399,61
7	4 968 010,96	5 184 427,98
8	4 968 013,50	5 184 433,44
9	4 968 016,33	5 184 438,67

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

Сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования отсутствуют.

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

Сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования отсутствуют.

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

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

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 случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

Сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков), целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка отсутствуют.

1.4 СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№	X	Y
н1	4967921,12	5183969,74
н2	4967903,17	5184071,06
н3	4967870,39	5184249,86
н4	4967867,05	5184262,45
н5	4967909,11	5184308,59
н6	4967925,86	5184326,02
н7	4967962,77	5184349,13
н8	4967971,29	5184355,81
н9	4967982,82	5184367,77
н10	4967991,05	5184380,4
н11	4967999,78	5184399,61
н12	4968010,96	5184427,98
н13	4968013,5	5184433,44
н14	4968029,52	5184463,05
н15	4968030,2	5184464,27
н16	4968039,7	5184476,15
н17	4968055,45	5184490,6
н18	4968064,24	5184497,07
н19	4968070,13	5184499,98
н20	4968099,85	5184512,26
н21	4968089,97	5184545,3
н22	4968073,5	5184602,21
н23	4968052,25	5184634,44

н24	4968024,81	5184641,99
н25	4967981,62	5184633,07
н26	4967861,61	5184602,9
н27	4967813,61	5184598,1
н28	4967772,46	5184604,27
н29	4967696,34	5184457,52
н30	4967644,98	5184348,27
н31	4967644,98	5184345,82
н32	4967662,02	5184302,9
н33	4967659,01	5184234,41
н34	4967642,42	5184207,94
н35	4967596,36	5184089,18
н36	4967595,82	5184078,19
н37	4967598,58	5184072,58
н38	4967609,25	5184066,76
н39	4967622,54	5184068,72
н40	4967650,47	5183995,89
н41	4967797	5183965,99
н42	4967860,21	5183960,74
н1	4967921,12	5183969,74

РАЗДЕЛ 2 ГРАФИЧЕСКОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ

Схема границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры



Условные обозначения

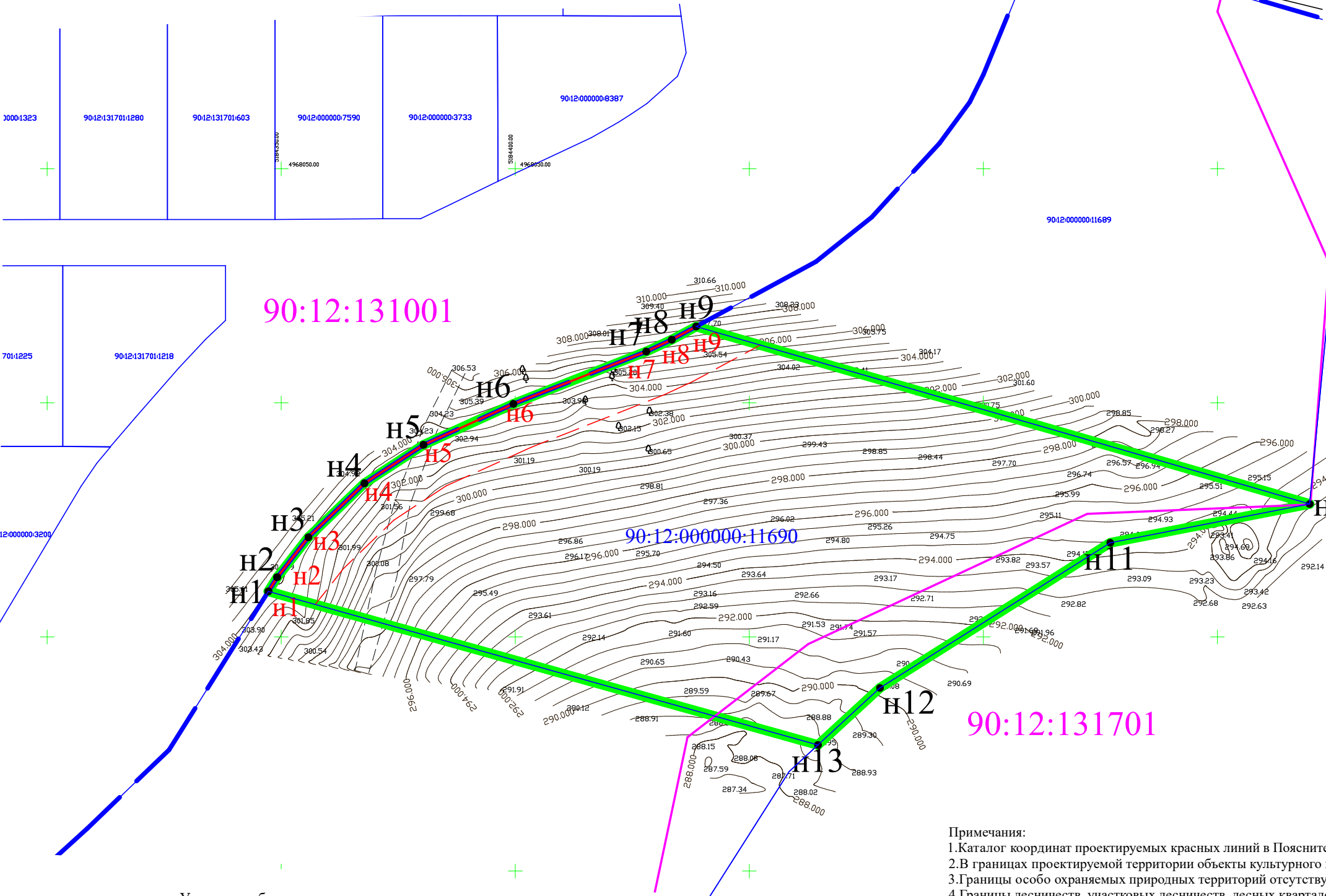
- -границы проектируемой территории
- -границы рассматриваемой территории

						45-24-ПМТ			
						Документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории, ориентировочной площадью 1,0 га, расположенной на территории Перовского сельского поселения Симферопольского района			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
							П	1	2
						Схема границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры	ИП Ибрагимов А.Э.		

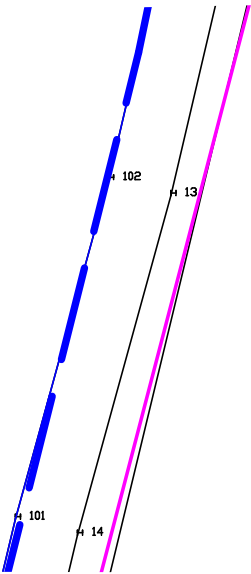
Документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории, ориентировочной площадью 1,0 га, расположенной на территории Перовского сельского поселения Симферопольского района

Чертеж межевания территории. Масштаб 1:1000
СК-63

Каталог координат точек поворота границ земельного участка
(СК кадастрового округа, зона 2)



Кадастровый номер номер земельного участка 90:12:000000:11690			
Площадь существующего земельного участка 10000 кв.м			
№	Координаты, м		
	X	Y	Длина, м
1	4 967 959,76	5 184 347,25	3,55
2	4 967 962,77	5 184 349,13	10,83
3	4 967 971,29	5 184 355,81	16,61
4	4 967 982,82	5 184 367,77	15,07
5	4 967 991,05	5 184 380,40	21,10
6	4 967 999,78	5 184 399,61	30,49
7	4 968 010,96	5 184 427,98	6,02
8	4 968 013,50	5 184 433,44	5,95
9	4 968 016,33	5 184 438,67	136,41
10	4 967 978,40	5 184 569,70	43,40
11	4 967 970,12	5 184 527,10	58,15
12	4 967 939,11	5 184 477,91	18,00
13	4 967 926,93	5 184 464,65	121,90
1	4 967 959,76	5 184 347,25	



Условные обозначения

- границы существующего земельного участка
- n36

-поворотные точки существующего земельного участка
- граница земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством , включенная в ГКН и неизменяемая при проведении кадастровых работ
- проектируемые красные линии
- n36

-поворотные точки проектируемых красных линий
- границы проектируемой территории
- граница кадастрового квартала
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений

- Примечания:
- 1.Каталог координат проектируемых красных линий в Пояснительной записке
- 2.В границах проектируемой территории объекты культурного наследия отсутствуют
- 3.Границы особо охраняемых природных территорий отсутствуют.
- 4.Границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов отсутствуют
5. Границы публичных сервитутов отсутствуют.

						45-24-ПМТ			
						Документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории, ориентировочной площадью 1,0 га, расположенной на территории Перовского сельского поселения Симферопольского района			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
							П	2	2
						Чертеж межевания территории	ИП Ибрагимов А.Э.		