

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
МАТИС ЛЮБОВЬ ЯКОВЛЕВНА

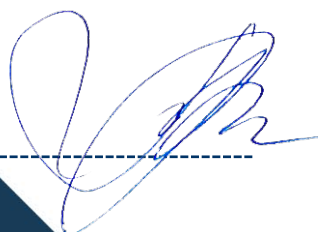
ИНН 550106965710 ОГРНИП 321554300053319

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(В СОСТАВЕ ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПЛОЩАДЬЮ 18,5 ГА,
В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ ПО УЛ. 9 МАЯ,
Г. ЕВПАТОРИЯ, РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

ТОМ – 2

Основная часть проекта межевания территории.
Текстовая часть

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ИП МАТИС Л.Я.
ЗАКАЗЧИК: ООО «АЙВЕНГО»
ДОГОВОР № 06/03/25 от 06.03.2025
ШИФР ПРОЕКТА: ППИПМ-16-25



С И М Ф Е Р О П О Л Ь

2 0 2 5

СОДЕРЖАНИЕ

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4
2 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ, ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	7
2.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	7
2.2 Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков	7
3 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	9
4 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.....	9
5 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЮТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД	9
6 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
7 СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	9

1 Общие положения

Проект межевания территории в составе документации по планировке территории (в составе проект планировки и проект межевания территории) земельного участка площадью 18,5 га, в границах территории по ул. 9 Мая, г. Евпатория, Республика Крым (далее также – документация по планировке территории, проект планировки территории) подготовлен на основании постановления администрации города Евпатории Республики Крым от 21.02.2025 № 220-п «О разрешении на подготовку документации по планировке территории (в составе проект планировки и проект межевания территории) земельного участка площадью 18,5 га, в границах территории по ул. 9 Мая, г. Евпатория, Республика Крым (Приложение 4.1. Том 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории и проекта межевания территории).

Проект межевания территории разработан в соответствии с Договором № 06/03/25 от 06.03.2025 между обществом с ограниченной ответственностью «АЙВЕНГО» в лице генерального директора управляющей компании Кобякова С.В. (Заказчик) и индивидуальным предпринимателем Матис Любовью Яковлевной (Подрядчик).

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 частям 4, 6 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации видами документации по планировке территории являются: проект планировки территории; проект межевания территории. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

Настоящая документация по планировке территории подготовлена в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории (Основная часть проекта планировки территории приведена в Томе-1).

Цель документации по планировке территории – создание на территории г. Евпатории городского округа Евпатории Республики Крым объекта «Жилой комплекс многоквартирных домов, расположенного по адресу: Республика Крым, город Евпатория, улица 9 Мая, 2-й этап строительства» (далее также - жилой комплекс многоквартирных домов), а также необходимых для его функционирования объектов транспортной, и коммунальной инфраструктур, объектов благоустройства территории.

Согласно части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта 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 территории в составе Документации по планировке территории подготовлен в отношении территории, расположенной в границах населенного пункта г.

Евпатория городского округа Евпатория Республики Крым (далее также – городской округ Евпатория) в границах территории, установленной приложением к постановлению администрации города Евпатории Республики Крым от 21.02.2025 № 220-п. Площадь территории проектирования составляет 18,5 га.

Вместе с тем, территория, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории (далее также – проектируемая территория), включает земельный участок с кадастровым номером 90:18:010146:5183: вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); площадь земельного участка: 15 669 кв. м; статус земельного участка: учтенный; форма собственности: частная (Собственность № 90:18:010146:5183-91/052/2024-1 от 06.02.2024); категория земель: Земли населенных пунктов.

Проект межевания территории разработан с учетом решений проекта планировки территории, которым:

- выделена часть элемента планировочной структуры – квартала с условным номером 01;
- установлены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства: зона планируемого размещения жилого комплекса многоквартирных домов (земельный участок с кадастровым номером 90:18:010146:5183);
- установлены границы иных зон: территории, не предусматривающие планируемого размещения объектов капитального строительства (в границах земельного участка с кадастровым номером 90:18:010146:5183);
- установлены границы иных зон: территории сложившейся застройки;
- установлены границы территорий общего пользования - магистральных улиц районного значения: ул. 9-го Мая, ул. Конституции, улицы местного значения городского округа – ул. 60 лет Октября, обозначенные устанавливаемой красной линией с условным номером 01:01;
- определена очередность планируемого развития проектируемой территории, содержащая этапы и максимальные сроки осуществления.

Проект межевания территории в составе документации по планировке территории выполнен с учетом Градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером: 90:18:010146:5183, расположенного по адресу Республика Крым, г. Евпатория, ул. 9 Мая, № РФ-91-2-18-1-01-2024-0706-0, выданного отделом архитектуры и градостроительства администрации города Евпатории Республики Крым 04.03.2024.

Проектом межевания территории в составе Документации по планировке территории в соответствии с требованиями статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решены следующие задачи:

- определено местоположение границ образуемых земельных участков.
- определено местоположение линий отступа от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (за исключением границ земельных участков по красной линии застройки);

Образование земельных участков планируется выполнить после строительства и введения в эксплуатацию планируемых к размещению объектов капитального строительства.

Подготовка графической части проекта межевания территории выполнена в местной системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Проект межевания территории в составе документации по планировке территории подготовлен согласно требованиям главы 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом следующей градостроительной документации:

– Схема территориального планирования Российской Федерации применительно к территориям Республики Крым и г. Севастополя в отношении областей федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного, трубопроводного транспорта), автомобильных дорог федерального значения, энергетики, высшего образования и здравоохранения, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 08.10.2015 № 2004-р (в редакции Распоряжения Правительства Российской Федерации от 30.07.2021 № 2105-р);

– Схема территориального планирования Республики Крым, утвержденная Постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855 (в редакции Постановления Совета министров Республики Крым от 17.12.2024 № 785);

– Генеральный план муниципального образования городской округ Евпатория, утвержденный решением Евпаторийского городского совета от 02.11.2018 № 1-81/1 (в редакции решения 67-й сессии Евпаторийского городского совета Республики Крым II созыва от 28.04.2023 № 2-67/6);

– Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория, утвержденные решением Евпаторийского городского совета от 22.02.2019 № 1-86/2 (в редакции решения 8-й сессии Евпаторийского городского совета Республики Крым III созыва от 14.02.2025 № 3-8/1) (далее также – ПЗЗ городского округа Евпатория).

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.

2 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ, ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

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

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, приведены ниже (Таблица 1).

Таблица 1 – Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Вид разрешенного использования земельного участка	Возможный способ образования земельного участка
:ЗУ1	7723	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код - 2.6)	Статья 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации – раздел земельного участка с кадастровым номером 90:18:010146:5183 площадью 15 669 кв. м
:ЗУ2	4006	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код - 2.6)	
:ЗУ3	3940	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код - 2.6)	

Примечания:

1. Образуемые земельные участки отнесены к категории земель – земли населенных пунктов.
2. Допускается применять иные способы образования земельных участков в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.
3. 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.
4. При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование - пункт 1 статья 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации.
5. Образование земельных участков планируется выполнить после строительства и введения в эксплуатацию планируемых к размещению объектов капитального строительства.
6. Допускается устанавливать иные виды разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами ПЗЗ городского округа Евпатория.
7. При разработке межевых планов допускается уточнение площади, видов разрешенного использования, способов образования земельных участков, а также координатного описания их границ.

2.2 Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков

Земельный участок :ЗУ1 Площадь 7723 кв. м.

Номер точки	Координаты, м		Дирекционный угол	Длина
	X	Y		
1	4998887.27	4367322.44	76° 47' 52"	38,49
2	4998896.06	4367359.91	166° 44' 54"	20,72
3	4998875.89	4367364.66	76° 36' 31"	26,29
4	4998881.98	4367390.24	167° 15' 1"	99,91
5	4998784.53	4367412.29	256° 55' 19"	23,64
6	4998779.18	4367389.26	346° 40' 54"	21,49
7	4998800.09	4367384.31	256° 42' 33"	76,43
8	4998782.52	4367309.93	345° 17' 6"	26,61
9	4998808.26	4367303.17	345° 24' 25"	11,23

Номер точки	Координаты, м		Дирекционный угол	Длина
	X	Y		
10	4998819.13	4367300.34	77° 20' 15"	21,85
11	4998823.92	4367321.66	167° 10' 25"	2,3
12	4998821.68	4367322.17	77° 11' 26"	4,87
13	4998822.76	4367326.92	347° 7' 5"	2,29
14	4998824.99	4367326.41	77° 20' 4"	10,44
15	4998827.28	4367336.6	346° 43' 9"	61,64

Земельный участок :ЗУ2 Площадь 4006 кв. м.

Номер точки	Координаты, м		Дирекционный угол	Длина
	X	Y		
1	4998796.64	4367216.34	76° 41' 45"	28,85
2	4998803.28	4367244.42	346° 40' 0"	6,72
3	4998809.82	4367242.87	76° 40' 54"	35,81
4	4998818.07	4367277.72	166° 53' 6"	3,92
5	4998814.25	4367278.61	77° 20' 34"	22,27
6	4998819.13	4367300.34	165° 24' 25"	11,23
7	4998808.26	4367303.17	253° 29' 23"	10,45
8	4998805.29	4367293.15	253° 23' 5"	5,88
9	4998803.61	4367287.52	163° 39' 20"	10,06
10	4998793.96	4367290.35	173° 23' 50"	20
11	4998774.09	4367292.65	164° 51' 22"	4,52
12	4998769.73	4367293.83	164° 56' 32"	14,01
13	4998756.2	4367297.47	254° 52' 54"	13,23
14	4998752.75	4367284.7	205° 9' 20"	12,73
15	4998741.23	4367279.29	257° 1' 45"	12,65
16	4998738.39	4367266.96	327° 7' 49"	7,94
17	4998745.06	4367262.65	257° 17' 55"	13,33
18	4998742.13	4367249.65	346° 3' 22"	40,63
19	4998781.56	4367239.86	256° 58' 43"	19,17
20	4998777.24	4367221.18	345° 59' 30"	19,99

Земельный участок :ЗУ3 Площадь 3940 кв. м.

Номер точки	Координаты, м		Дирекционный угол	Длина
	X	Y		
1	4998782.52	4367309.93	76° 42' 33"	76,43
2	4998800.09	4367384.31	166° 40' 54"	21,49
3	4998779.18	4367389.26	76° 55' 19"	23,64
4	4998784.53	4367412.29	167° 14' 20"	5,89
5	4998778.79	4367413.59	259° 58' 26"	7,35
6	4998777.51	4367406.35	167° 9' 36"	27,76
7	4998750.44	4367412.52	256° 1' 42"	28
8	4998743.68	4367385.35	256° 37' 42"	39,74
9	4998734.49	4367346.69	346° 21' 50"	9,37
10	4998743.6	4367344.48	349° 35' 58"	1,61
11	4998745.18	4367344.19	346° 57' 29"	14,53
12	4998759.34	4367340.91	254° 26' 19"	13,94
13	4998755.6	4367327.48	344° 19' 1"	22,79
14	4998777.54	4367321.32	253° 55' 32"	9,75
15	4998774.84	4367311.95	345° 15' 50"	7,94

3 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.

4 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Проектом межевания территории образование земельных участков, которые будут отнесены к имуществу общего пользования, не предусмотрено.

5 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.

6 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

Проект межевания территории не включает в себя лесных участков, лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, не определяет их количественные и качественные характеристики, не содержит сведений о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

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

Ведомость координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории, приведена ниже (Таблица 2).

Таблица 2 – Ведомость координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории

Номер точки	Координаты, м		Дирекционный угол	Длина
	X	Y		
1	4998809.82	4367242.87	76° 40' 54"	35,81
2	4998818.07	4367277.72	166° 53' 6"	3,92
3	4998814.25	4367278.61	77° 20' 25"	44,12
4	4998823.92	4367321.66	167° 10' 25"	2,3
5	4998821.68	4367322.17	77° 11' 26"	4,87
6	4998822.76	4367326.92	347° 7' 5"	2,29
7	4998824.99	4367326.41	77° 20' 4"	10,44
8	4998827.28	4367336.6	346° 43' 9"	61,64
9	4998887.27	4367322.44	76° 47' 52"	38,49
10	4998896.06	4367359.91	166° 44' 54"	20,72

Номер точки	Координаты, м		Дирекционный угол	Длина
	X	Y		
11	4998875.89	4367364.66	76° 36' 31"	26,29
12	4998881.98	4367390.24	167° 14' 59"	105,8
13	4998778.79	4367413.59	259° 58' 26"	7,35
14	4998777.51	4367406.35	167° 9' 36"	27,76
15	4998750.44	4367412.52	256° 1' 42"	28
16	4998743.68	4367385.35	256° 37' 42"	39,74
17	4998734.49	4367346.69	346° 21' 50"	9,37
18	4998743.6	4367344.48	349° 35' 58"	1,61
19	4998745.18	4367344.19	346° 57' 29"	14,53
20	4998759.34	4367340.91	254° 26' 19"	13,94
21	4998755.6	4367327.48	344° 19' 1"	22,79
22	4998777.54	4367321.32	253° 55' 32"	9,75
23	4998774.84	4367311.95	345° 16' 48"	34,55
24	4998808.26	4367303.17	253° 29' 23"	10,45
25	4998805.29	4367293.15	253° 23' 5"	5,88
26	4998803.61	4367287.52	163° 39' 20"	10,06
27	4998793.96	4367290.35	173° 23' 57"	4,61
28	4998789.38	4367290.88	173° 43' 3"	1,1
29	4998788.29	4367291	173° 22' 20"	14,3
30	4998774.09	4367292.65	164° 51' 22"	4,52
31	4998769.73	4367293.83	164° 56' 32"	14,01
32	4998756.2	4367297.47	254° 52' 54"	13,23
33	4998752.75	4367284.7	205° 9' 20"	12,73
34	4998741.23	4367279.29	257° 1' 45"	12,65
35	4998738.39	4367266.96	327° 7' 49"	7,94
36	4998745.06	4367262.65	257° 17' 55"	13,33
37	4998742.13	4367249.65	346° 3' 22"	40,63
38	4998781.56	4367239.86	256° 58' 43"	19,17
39	4998777.24	4367221.18	345° 59' 30"	19,99
40	4998796.64	4367216.34	76° 41' 45"	28,85
41	4998803.28	4367244.42	346° 40' 0"	6,72