



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение
градостроительных проектных организаций»
(Регистрационный номер СРО-П-196-14022018)

Шифр проекта 44-03/2025

Заказчик: ООО «Крым»

**Документация по планировке территории
для размещения объектов, необходимых для реализации
участком свободной экономической зоны - ООО "Крым"
(ОГРН 1259100000631, ИНН 9102302247) инвестиционного проек-
та "Строительство торгово-офисного центра «Крым»"**

Проект межевания территории
Материалы по обоснованию

Раздел 1. Графическая часть
ДПТ-ПМТ
Том 4.1

г. Симферополь
2025



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение
градостроительных проектных организаций»
(Регистрационный номер СРО-П-196-14022018)

Шифр проекта 44-03/2025

Заказчик: ООО «Крым»

**Документация по планировке территории
для размещения объектов, необходимых для реализации
участком свободной экономической зоны - ООО "Крым"
(ОГРН 1259100000631, ИНН 9102302247) инвестиционного проек-
та "Строительство торгово-офисного центра «Крым»"**

Проект межевания территории
Материалы по обоснованию
Раздел 1. Графическая часть
ДПТ-ПМТ
Том 4.1

Генеральный директор

Главный инженер проекта



Максимова В.И.

Шевченко И.В.

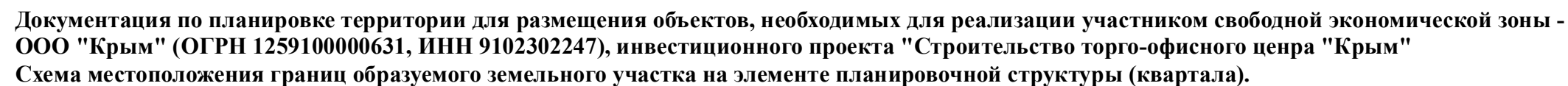
г. Симферополь
2025

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3	4
1. Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть			
Том 1.1	44-03/2025 -ДПТ-ППТ.1.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 1.2	44-03/2025 -ДПТ-ППТ.1.2	Раздел 2. Текстовая часть	
2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию			
Том 2.1	44-03/2025 -ДПТ-ППТ.2.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 2.2	44-03/2025 -ДПТ-ППТ.2.2	Раздел 2. Текстовая часть	
Том 2.3	44-03/2025 -ДПТ-ППТ.2.3	Инженерные изыскания	
3. Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть			
Том 3.1	44-03/2025 -ДПТ-ПМТ.3.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 3.2	44-03/2025 -ДПТ-ПМТ.3.2	Раздел 2. Текстовая часть	
4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию			
Том 4.1	44-03/2025 -ДПТ-ПМТ.4.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 4.2	44-03/2025 -ДПТ-ПМТ.4.2	Раздел 2. Текстовая часть	

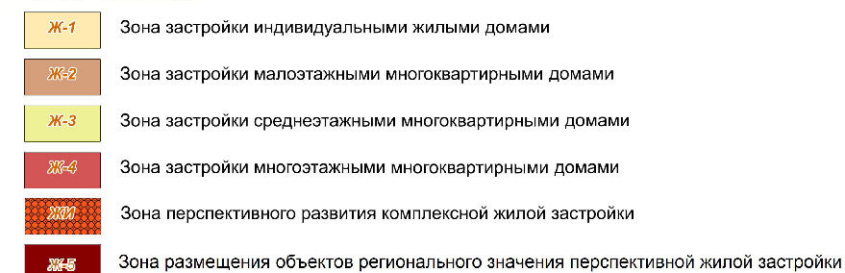
СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 4.2

№ листа	Наименование листа	
Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
Пояснительная записка		
1.	Введение	5
1.1	Цель разработки проекта межевания	5
1.2.	Задачи разработки проекта межевания	5
1.3.	Основания для проектирования	5
1.4.	Характеристика территории объекта межевания.	7
1.5.	Функциональное и градостроительное зонирование	8
1.6.	Зоны с особыми условиями использования территории	9
1.7	Обоснование принятых проектных решений.	14
1.8	Зоны действия публичных сервитутов	17
1.9.	Баланс территории	17
Графические материалы		
1.	Схема местоположения границ образуемого земельного участка на элементе планировочной структуры (квартала)	лист 1
2.	Схема использования территории в период подготовки проекта межевания с указанием зон с особыми условиями использования территории	лист 2
3	Разбивочный чертеж красных линий, границ земельных участков и границ публичных сервитутов	лист 3

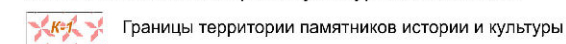


Территориальные зоны

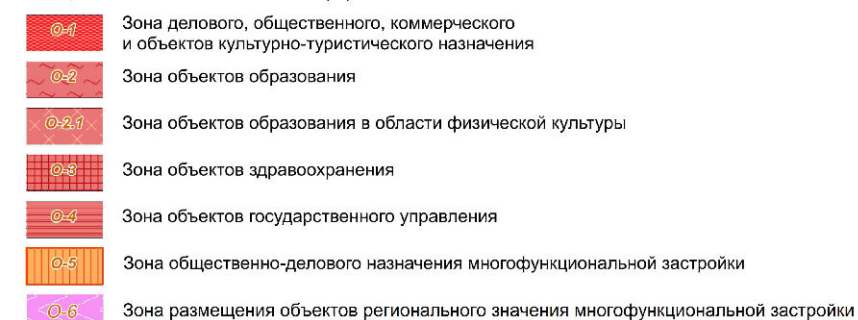
Жилые зоны (Ж)



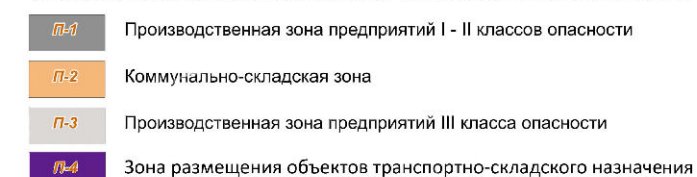
Зоны объектов историко-культурного наследия



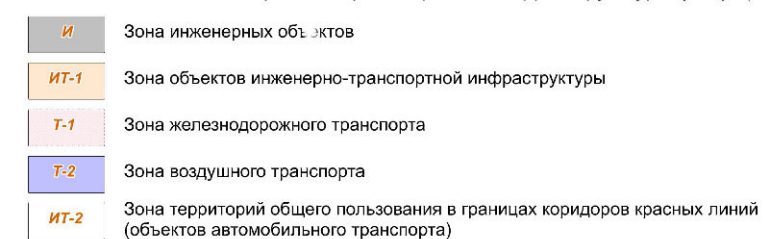
Общественно-деловые зоны (О)



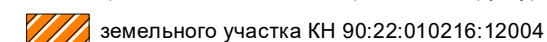
Зоны размещения производственно-коммунальных объектов (П)

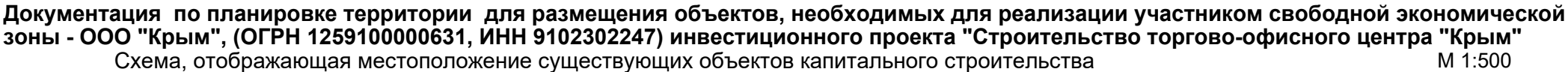


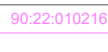
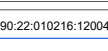
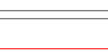
Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)



 граница элемента планировочной структуры (территориальная зона : общественно-деловая зона (ОДЗ))

[illegible]



	Граница проектируемой территории
	Граница кадастровых кварталов, сведения о которых содержатся в ЕГРН
	Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
	Граница существующего элемента планировочной структуры - зоны делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)
	Красная линия (существ.)

Зоны с особыми условиями использования территорий



Охранная зона линии электропередачи

Охранная зона водопровода

Охранная зона ТП

Инженерные сети

	Сети водопровода
	Кабель ЛЭП 10 кВ
	ВЛ 10 кВ
	Линейное сооружение согласно сведений ЕГРН
	Сети канализации

Перечень зон с особыми условиями использования территорий и сооружений, сведения о которых содержатся в ЕГРН

п/п	Реестровый номер	Наименование
1	2	3
1	90:00-6.957	Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"
2	90:00-6.927	Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь"
3	90:00-6.958	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"
4	90:00-6.961	Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"
5	90:22-6.941	Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ- 10КВ РП-44-ТП-807
6	90:00-6.758	Публичный сервитут для размещения инженерных сооружений объекта "Строительство и реконструкция, техническое перевооружение (оборудование искусственным освещением) улично-дорожной сети населенных пунктов Республики Крым на автомобильных дорогах общего пользования регионального и межмуниципального значения". Полоса отвода 35 ОП РЗ 35К-023 Восточный обход г. Симферополя.
Сооружения		
7	90:00-6.872	Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10 кВ Л-2 РП-44
8	90:22:010216:12037	ВЛ-10КВ РП-44-ТП-807
9	90:00:000000:2852	ВЛ-10 КВ Л-2 РП-44

Перечень земельных участков в границах проектируемой территории

№ п/п	Условный номер	Адрес	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, кв. м
1	90:22:010216:12004	Республика Крым, г.Симферополь, ул. Бородина	Бытовое обслуживание, здравоохранение, деловое управление, магазины, общественное питание, ремонт автомобилей, автомобильные мойки	3 151

						Заказ: 44-08/2025			
						Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны - ООО "Крым", (ОГРН 1259100000631, ИНН 9102302247) инвестиционного проекта "Создание и развитие торгово-офисного центра "Крым"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова В.И.			2025		ПМТ	3	5
ГИП		Шевченко И.В.			2025				
ГАП		Максимова В.И.			2025				
Разработ.		Вербецкий А.Н.			2025				
						Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, М 1: 500	ООО "ВИЗАВИР" г. Симферополь		



Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны - ООО "Крым", (ОГРН 1259100000631, ИНН 9102302247) инвестиционного проекта "Строительство торгово-офисного центра "Крым"

Схема границ зон с особыми условиями использования территории

М 1:500

Условные обозначения

Границы

- Граница проектируемой территории(земельного участка с КН 90:22:010216:12004)
- Граница земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Линия отступа от красных линий и от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Граница территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)
- Красная линия (проект.)
- Существующая красная линия, подлежащая изменению

Зоны с особыми условиями использования территорий

- Санитарно-защитная зона автомайки
- Охранная зона ЛЭП 0,4 кВ
- Охранная зона кабельных линий 10 кВ, ТП
- Охранная зона хозяйственно-бытового водопровода
- Охранная зона канализации
- Граница зон с особыми условиями использования территории, подлежащая изменению

Инженерные сети

- Линейное сооружение (согласно сведений ЕГРН), подлежащее переносу
- Кабельная линия 10 кВ, подлежащая переносу
- Сети водопровода, подлежащие переносу
- Трансформаторная подстанция, подлежащая переносу
- Водопровод
- Газопровод
- Линии электроснабжения
- Трансформаторная подстанция

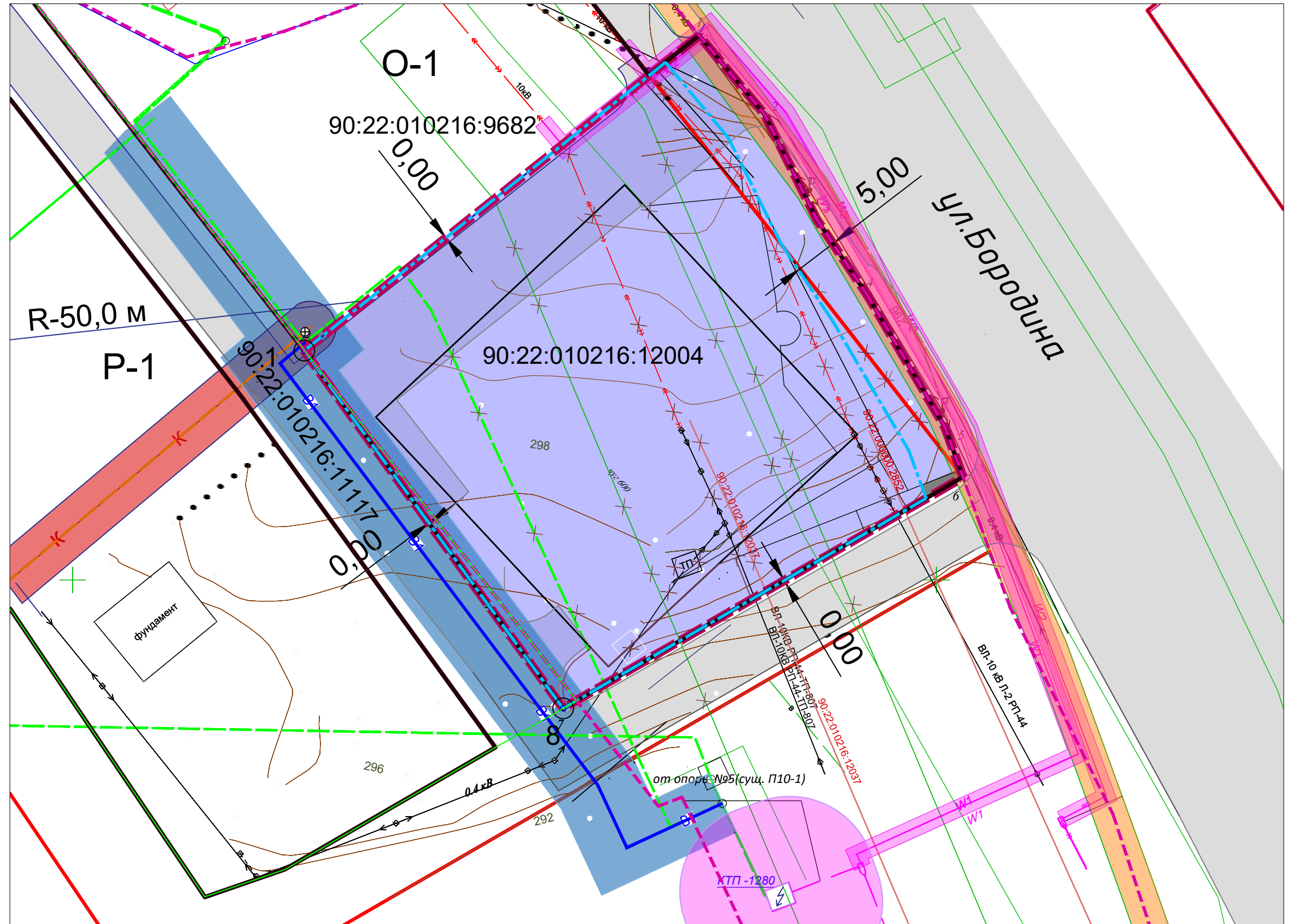
Примечание:

Проектируемая территория расположена в зоне с особыми условиями использования территории:

- 3 подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (ЗОНУИТ 90:00-6.957),
- 4 подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (ЗОНУИТ 90:00-6.958),
- 5 подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (ЗОНУИТ 90:00-6.961),
- 6 подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (ЗОНУИТ 90:00-6.959),
- Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь" (ЗОНУИТ 90:00-6.927)

Примечание:

В документации по планировке территории технико-экономические показатели застройки участков (посадка зданий, общая площадь, площадь застройки, количество этажей, этажность, строительный объём, количество и расположение м/мест, площадок и т.п.), указаны как плановые, для расчета баланса всей территории в рамках ДПТ. Техничко-экономические показатели земельного участка определяются соответствующим проектом.



Согласовано

Подпись и дата

Име. Наподл.

Заказ: 44-03/2025

Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны - ООО "Крым", (ОГРН 1259100000631, ИНН 9102302247) инвестиционного проекта "Создание и развитие торгово-офисного центра "Крым"

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата
Директор	МаксимоваВ.И				2025
ГИП	Шевченко И.В				2025
ГАП	МаксимоваВ.И				2025
Разработ.	Вербецкий А.Н				2025

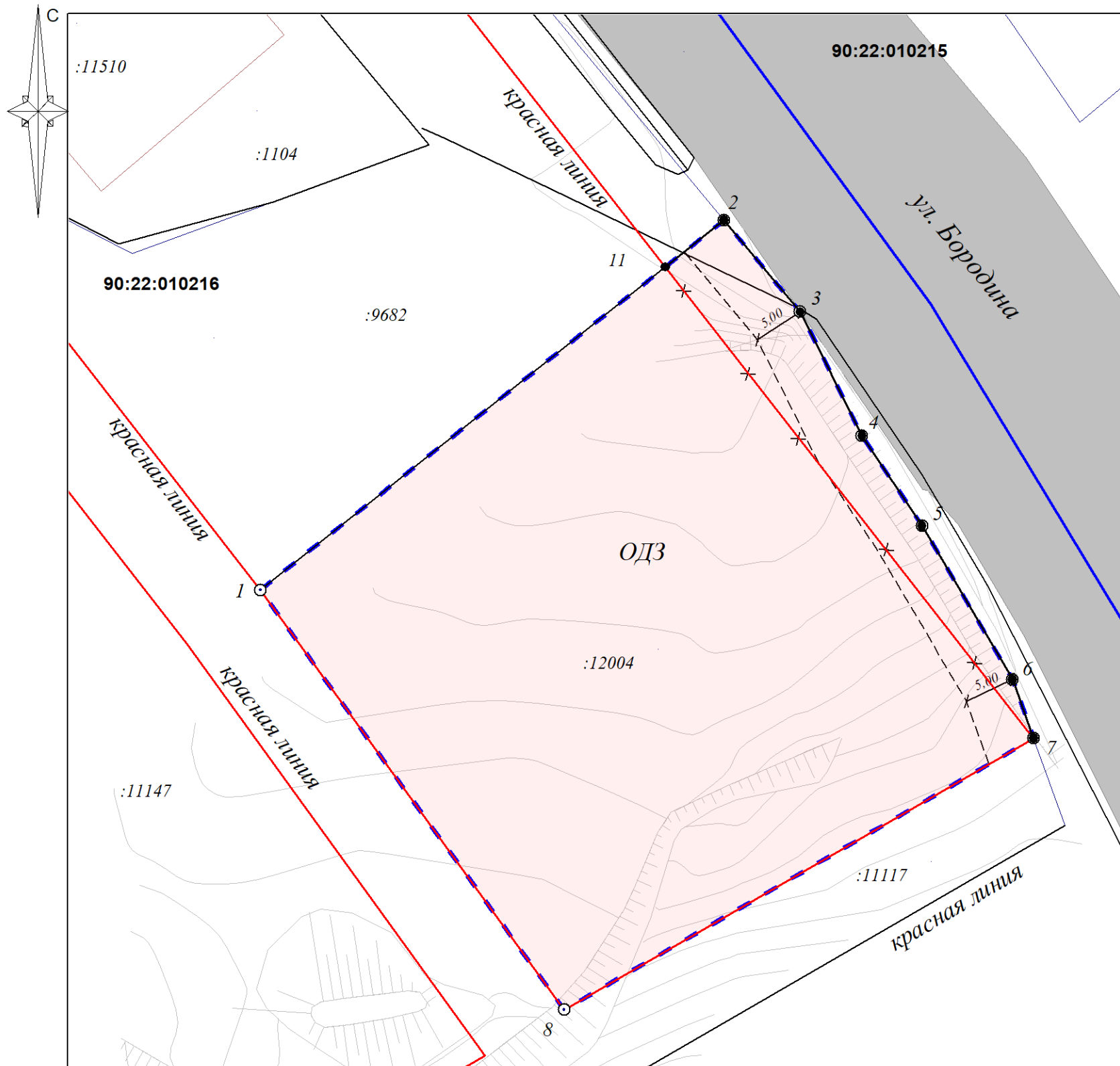
Материалы по обоснованию

Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:500

Стадия	Лист	Листов
ПМТ	4	5
ООО "ВИЗАВИР" г. Симферополь		

ООО "Крым" (ОГРН 1259100000631, ИНН 9102302247), инвестиционного проекта "Строительство торгово-офисного центра "Крым"

Разбивочный чертеж границ образуемого земельного участка (М 1 : 500)

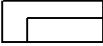
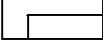
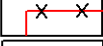
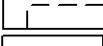
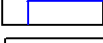
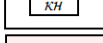
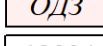
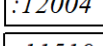
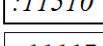


Каталог поротных точек земельного участка			
проектируемый :ЗУ, обозначение	№	координаты	
		X	Y
90:22:010215:12004 площадь - 3151 кв.м	1	4 972 726,54	5 192 976,82
	2	4 972 763,04	5 193 022,54
	3	4 972 753,98	5 193 030,07
	4	4 972 741,75	5 193 036,16
	5	4 972 732,87	5 193 042,08
	6	4 972 717,70	5 193 051,00
	7	4 972 711,91	5 193 053,08
	8	4 972 685,12	5 193 006,78
	1	4 972 726,54	5 192 976,82

Каталог поворотных точек красной линии

№	координаты	
	X	Y
11	4 972 758,42	5 193 016,76
2	4 972 763,04	5 193 022,54
3	4 972 753,98	5 193 030,07
4	4 972 741,75	5 193 036,16
5	4 972 732,87	5 193 042,08
6	4 972 717,70	5 193 051,00
7	4 972 711,91	5 193 053,08

Условные обозначения :

- | | |
|---|--|
|  | граница элемента планировочной структуры |
|  | граница образуемого земельного участка |
|  | граница земельного участка, согласно сведений ЕГРН |
|  | объект капитального строительства, согласно ЕГРН |
|  | утвержденная красная линия |
|  | граница красной линии, подлежащей корректировке |
|  | красная линия (проект.) |
|  | линия отступа от красной линии в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений |
|  | граница кадастровых кварталов квартала (90:22:010108, 90:22:010109) |
|  | здания и сооружения (сущ.) |
|  | Общественно-деловая зона |
|  | кадастровый номер земельного участка |
|  | кадастровый номер ОКС, согласно сведений ЕГРН |
|  | кадастровый номер земельного участка, согласно сведений ЕГРН |

[illegible]