



**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
проекта "Строительство торгово-офисного центра «Крым»"**

Проект межевания территории
Материалы по обоснованию

Раздел 2. Текстовая часть
ДПТ-ПМТ
Том 4.2

**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
проекта "Строительство торгово-офисного центра «Крым»"**

Проект межевания территории
Материалы по обоснованию
Раздел 2. Текстовая часть
ДПТ-ПМТ
Том 4.2

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

1. ВВЕДЕНИЕ.

1.1 Цель работы: Настоящая документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) подготовлена для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым - ООО «Крым» (ОГРН 1259100000631, ИНН 9102302247) инвестиционного проекта «Строительство торгово-офисного центра «Крым».

1.2 Основания для проектирования:

- договор №44-03/2025 на выполнение проекта межевания территории земельного участка от 01.04.2025 г.;
- договор об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от 07.03.2025 №1999/25;
- Приказ Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым «О подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта» от 21.03.2025 г. № 149-«П»;
- Схемы территориального планирования Республики Крым, утвержденной постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855 (с изменениями и дополнениями), далее - СТП Республики Крым;
- Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 №171 (с изменениями и дополнениями), далее - РНГП Республики Крым;
- Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утверждённого решением 50 сессии Симферопольского городского совета I созыва от 25.08.2016 № 888;
- Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденных решением Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361, (с изменениями и дополнениями) (далее – ПЗЗ);

1.3 Документы, регламентирующие выполнение работ

- Федеральный закон от 29.12.2004 г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Схема территориального планирования Республики Крым, утверждённая постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855 (с изменениями и дополнениями), далее - СТП Республики Крым;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (с изменениями и дополнениями), далее - РНГП Республики Крым;

- Федеральный закон от 29 ноября 2014 года № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 г №738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам, и цифровым топорафическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;
- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- СП 11-112-2001 Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций" градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;
- СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий» Актуализированная редакция СНиП III-10-75;
- СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*;
- СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения», актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85;
- СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы»;
- СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети»;

- СП 165.1325800.2014 "Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне";

- СНиП 23-01-99* «Строительная климатология» (с изменением № 1, от 24 декабря 2002 г. № 164, введенным в действие с 1 января 2003 г.);

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Новая редакция (с изменениями и дополнениями от 10.04.2008, 6.10.2009, 9.09.2010, 25.04.2014);

- СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка» (СНиП П-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»);

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», а также другими нормами и стандартами.

- Закон Республики Крым от 16.01.2015г. №67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым»;

- Закон Республики Крым от 31.07.2014 №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым».

- Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 «Об утверждении правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;

- Постановление Совета министров Республики Крым от 12 июля 2019 №391 «О некоторых вопросах осуществления градостроительной деятельности и землепользования при размещении объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов».

- Иные законодательные и нормативные правовые акты

1.4 Характеристика территории, объекта межевания

В административном отношении проектируемая территория находится в границах городской округ Симферополь, город Симферополь, Республики Крым, кадастровый квартал 90:22:010216.

Категория земель: Земли населённых пунктов;

Общая площадь территории в границах проектирования – 0,3151 га.

Проектируемая территория ограничена:

- с севера – земельный участок КН 90:22:010216:9682, расположенный по адресу: Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, ул. Бородина, з/у 75;

- с запада и юга – земельный участок КН 90:22:010216:11117, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Бородина, ул. Совхозная, ул. Луговая;

- с востока – территорией общего пользования (ул. Объездная);



Рисунок 2 Фрагмент карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым (красный контур – граница территории проектирования)

В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, в том числе в границах проектируемой территории настоящей Документацией установлена зона планируемого размещения объектов капитального строительства – зона общественно-деловой застройки (ОДЗ) (в границах земельного участка 90:22:010216:12004).

1.6. Зоны с особыми условиями использования территории:

Проектируемая территория расположена в зонах с особыми условиями использования территории, где установлен особый режим использования территории, перечень которых приведен в табл. 2.

Учитывая расположение проектируемого объекта в приаэродромной территории аэродрома "Симферополь", третьей, четвертой и пятой подзонах приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" согласно пункту 3 пп. 7 Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 01.07.2017 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны»; п. 5 пп. «д» «Правил установления приаэродромной территории» (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации № 1460 от 2.12.2017 г.] с учетом п. 2.1. СП 2.1.8.3565-19, приложения 3 к СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» для каждой подзоны приаэродромной территории устанавливаются

ограничения использования объектов недвижимости и осуществление деятельности (см. таблицу).

На основании вышеизложенного, проектируемое здание торгового центра и автомойки не превышает ограничений по высоте подзон территорий аэродрома «Симферополь».

В пределах границ объекта проходят инженерные сети балансовой принадлежности ГУП РК «Вода Крыма».

Согласно техническим условиям №ТУ-250325-1/01 от 25.03.2025 г. предусмотрен перенос водопроводных сетей в соответствии с проектом переустройства водопроводных сетей с территории объекта.

Также в границах проектирования расположены сети электроснабжения, находящиеся в хозяйственном ведении ГУП РК «Крымэнерго».

Согласно техническим условиям № 460/035-25-УВ от 27.03.2025 г и рабочей документации на вынос (переустройство) сетей ГУП РК «Крымэнерго» подлежат выносу (переустройству):

- трансформаторная подстанция КТП-1280;
- участок ВЛ 10 кВ КТП-1261 яч.8-ТП-807 яч.3 в пролетах опор №4-№6;
- участок КВЛ 10 кВ Л-2 РП-44 в пролетах опор №7-№9;
- участок КЛ 10 кВ оп.№2-№7

Зоны с особыми условиями использования территории с КН 90:22-6.941 «Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ- 10 КВ РП-44-ТП-807» и 90:00-6.872 «Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10 кВ Л-2 РП-44» подлежат изменению в соответствии с настоящей документацией.

Перечень зон с особыми условиями использования территории приведен в таблице 1, ниже:

Таблица 1- Перечень зон с особыми условиями использования территории, согласно сведений ЕГРН

Таблица 1- Перечень зон с особыми условиями использования территории, согласно сведений ЕГРН

п/п	Реестровый номер	Наименование	Ограничение
1	90:00-6.957	Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"	В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения (от 176,25 м до 442,86 м)
2	90:00-6.927	Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь"	Перечень ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности изложены в Воздушном кодексе ст. 47 в редакции ФЗ от 11.06.2021 №191-ФЗ.
3	90:00-6.958	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"	В границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. В границах четвертой подзоны также установлено ограничение абсолютной высоты размещаемых объектов (от 162,52 м до 288,0 м)
4	90:00-6.961	Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"	В пятой подзоне запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», не относящиеся к инфраструктуре аэропорта, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, исходя из их радиуса максимального поражения
	90:22-6.941	ОХРАННАЯ ЗОНА ОБЪЕКТА ЭЛЕКТРОСЕТЕВОГО ХОЗЯЙСТВА ВЛ-10КВ РП-44-ТП-807	8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). 9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-

			смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи). 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).
5	90:00-6.872	Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10 кВ Л-2 РП-44	Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". 8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого

			хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки. 9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ; в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи). 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра; з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров; и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров.
--	--	--	--

Все необходимые требования и ограничения в данных зонах будут соблюдены в соответствии с установленным законом порядке.

Указанные планировочные ограничения в виде зон с особыми условиями использования территории отображены в графической части проекта (Схема зон с особыми условиями территории).

В пределах границ проектирования объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. В соответствии с этим границы территорий объектов культурного наследия на чертеже межевания территории не отображены.

Планировочные ограничения

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1 1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (актуальная редакция), проектируемый объект (автомойка на 3 поста, размещаемая на территории) относится к промышленным объектам (сооружения транспортной инфраструктуры) V класса опасности (мойка автомобилей с количеством постов не более 5 с проведением работ внутри объектов капитального строительства и исключением обслуживания автомобилей на прилегающей территории и (или) территории, непосредственно прилегающей к зданиям.) с нормативной величиной санитарно-защитной зоны - 50 м.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Ближайшие участки с ВРИ «Для индивидуального жилищного строительства» (КН 90:22:010216:11280 и 90:22:010216:11281) расположены за границами санитарно-защитной зоны автомойки на 2 поста с техническим помещением и

пунктом технического обслуживания автомобилей, на расстоянии 57,0 м от границ территории проектирования (земельный участок с КН 90:22:010216:12004).

1.7 Обоснования принятых проектных решений

Подготовка документации по планировке территории для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым - ООО «Крым» (ОГРН 1259100000631, ИНН 9102302247) осуществляется в соответствии с приказом Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 03 апреля 2025 г. №155-«П» «О Подготовка документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционных проектов» и договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от 07.03.2025 №1999/25.

При образовании границ по данному землепользованию был сделан анализ сведений, полученных из Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границах земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на данной территории. (таблица 1 и 2).

Таблица 1 Перечень существующих земельных участков, расположенных в границах проектирования, согласно сведений Единого государственного реестра недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Категория земель	Разрешенное использование	Форма собственности	Статус
1	90:22:010216:12004	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Бородина	3151	Земли населенных пунктов	Бытовое обслуживание, здравоохранение, деловое управление, магазины, общественное питание, ремонт автомобилей, автомобильные мойки	муниципальная	Учтенный

Таблица 2 Перечень существующих объектов капитального строительства, расположенных в границах проектирования, согласно сведений Единого государственного реестра недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Тип/Вид	Наименование	Назначение	площадь застройки/ общая площадь	Форма собственности	количество этажей (в том числе подземных)
1	90:00:000000:2852	Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Строгоновка; Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский р-н, вне границ населенных пунктов	Объект недвижимости/ сооружение	ВЛ-10 КВ Л-2 РП-44	1.1. Сооружения электроэнергетики	3558 м	Государственная субъекта РФ	-
2	90:22:010216:12037	Республика Крым, г Симферополь	Объект недвижимости/ сооружение	ВЛ-10КВ РП-44-ТП-807	1.1. Сооружения электроэнергетики	508 м	Государственная субъекта РФ	-

Территория проектирования представляет собой:

- на территории земельного участка расположены инженерными коммуникациями (ВЛ-10 кВ; водопровод, КТП-1280);

Для выполнения программы инвестиционного соглашения на земельном участке с кадастровым номером 90:22:010216:12004, площадью 3151 кв.м., видом разрешенного использования: «Бытовое обслуживание, здравоохранение, деловое управление, магазины, общественное питание, автомобильные мойки, ремонт автомобилей», предусматривается размещение торгово-офисного центра «Крым».

Учитывая, что существующая красная линия пересекает границы проектируемой территории (ЗУ с КН90:22:010216:12004) предусматривается корректировка красной линии в соответствии с проектом планировки территории. Перечень характерных точек корректировки красных линий см.таблица 6; Раздел 2. Текстовая часть ДПТ-ПМТ. Том 3.2.

1.8. Зоны действия публичных сервитутов

Документацией по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) не предусматривается установление публичных сервитутов.

1.9 Баланс территории

№	Наименование зоны	Наименование территории	Площадь, м ²
01	-	Площадь территории проектирования	3 151
1.	ОДЗ	Площадь зоны общественно деловой застройки (земельного участка с КН 90:22:010216:12004 в границах, которого планируется размещение объекта капитального строительства – торгово-офисного центра «Крым»	3 151
1.1		Площадь застройки	1 616,8
1.2		Площадь озеленения	325,45
1.3		Площадь покрытий	1 208,75