

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

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

Шифр проекта: 14-05/2026//290526-12-1-ДУ
Заказчик: ООО «ГАМБИТ-С»

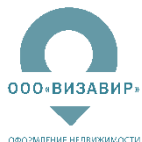
**Документация по планировке территории
для размещения объектов, необходимых для реализации
участником свободной экономической зоны – ООО "ГАМБИТ-С"
(ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта
"Создание торгово-офисного центра"**

Проект межевания территории
Материалы по обоснованию

Раздел 2. Графическая часть
ДПТ-ПМТ
Том 4.2

**г. Симферополь
2026**





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

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

Шифр проекта: 14-05/2026//290526-12-1-ДУ
Заказчик: ООО «ГАМБИТ-С»

**Документация по планировке территории
для размещения объектов, необходимых для реализации
участником свободной экономической зоны – ООО "ГАМБИТ-С"
(ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта
"Создание торгово-офисного центра"**

Проект межевания территории
Материалы по обоснованию

Раздел 2. Графическая часть
ДПТ-ПМТ
Том 4.2

Генеральный директор

Максимова В.И.

Главный инженер проекта

Шевченко И.В.



г. Симферополь
2026



СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3	4
1. Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть			
Том 1.1	17-09/2025 -ДПТ-ППТ.1.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 1.2	17-09/2025 -ДПТ-ППТ.1.2	Раздел 2. Текстовая часть	
2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию			
Том 2.1	17-09/2025 -ДПТ-ППТ.2.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 2.2	17-09/2025 -ДПТ-ППТ.2.2	Раздел 2. Текстовая часть	
Том 2.3	17-09/2025 -ДПТ-ППТ.2.3	Инженерные изыскания	
3. Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть			
Том 3.1	17-09/2025 -ДПТ-ПМТ.3.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 3.2	17-09/2025 -ДПТ-ПМТ.3.2	Раздел 2. Текстовая часть	
4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию			
Том 4.1	17-09/2025 -ДПТ-ПМТ.4.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 4.2	17-09/2025 -ДПТ-ПМТ.4.2	Раздел 2. Текстовая часть	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 4.2

1.ВВЕДЕНИЕ.	5
1.1 Цель работы.....	5
1.2 Проектом межевания территории, решены следующие задачи:	5
1.3 Основания для проектирования.....	5
1.4 Документы, регламентирующие выполнение работ	6
1.5 Характеристика территории, объекта межевания.....	8
1.6 Функциональное и градостроительное зонирование	9
1.6. Зоны с особыми условиями использования территории;	11
1.7 Обоснования принятых проектных решений.....	20
1.8. Зоны действия публичных сервитутов	20
1.9 Баланс территории	21

Графические материалы		
1.	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	лист 1
2	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	лист 2

1.ВВЕДЕНИЕ.

1.1 Цель работы: Настоящая документация по планировке территории подготовлена ООО «ВИЗАВИР» для размещения объектов, необходимых для реализации участком свободной экономической зоны - ООО «ГАМБИТ-С» (ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта «Создание торгово-офисного центра» с целью :

- установление отступов от красных линий и от границ смежных земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- координирование границ проектирования объекта землепользования.

1.2 Проектом межевания территории, решены следующие задачи:

- существующие красные линии не подлежат корректировке;
- установлены отступы от красных линий и от границ смежных земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- установлены виды разрешенного использования земельного участка.

1.3 Основания для проектирования:

Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участком свободной экономической зоны - ООО «ГАМБИТ-С» (ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта «Создание торгово-офисного центра» подготовлена ООО «ВИЗАВИР» на основании:

- Договора на разработку документации по планировке территории (в составе проекта планировки и проекта межевания территории) от 29.05.2026г. № 14-05/2026//290526-12-1-ДУ;

- Договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от 26 марта 2026 г. № 2268/26;

- Инвестиционной декларации, прилагаемой к заявлению о заключении договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и г. Севастополя;

- Приказа 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 29 апреля 2026 № 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);

1.4 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 топорграфическим 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»;

- СП 124.13330.2012 "СНиП 41-02-2003 Тепловые сети";

- СП 131.13330.2025 «СНиП 23-01-99* Строительная климатология»;

- 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 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения»,

- 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 Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 №112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решений об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения»;

- 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

1.5 Характеристика территории, объекта межевания

В административном отношении проектируемая территория находится в границах городской округ Симферополь, город Симферополь, Республики Крым, кадастровый квартал 90:22:010223.

Категория земель: Земли населённых пунктов;

Общая площадь территории в границах проектирования – 0, 3776 га.

Проектируемая территория ограничена:

- с северо-востока - территорией общего пользования (ул. Воровского);

- с северо-запада – смежным земельным участком с кадастровым номером 90:22:010223:2636 (виды разрешенного использования земельного участка «обеспечение внутреннего правопорядка; образование и просвещение»);

- с юго- востока – смежным земельным участком с кадастровым номером 90:22:010223:2636 (виды разрешенного использования земельного участка «обеспечение внутреннего правопорядка; образование и просвещение»);

- с юго-запада - смежным земельным участком с кадастровым номером 90:22:010223:2636 (виды разрешенного использования земельного участка «обеспечение внутреннего правопорядка; образование и просвещение»).

На указанной территории расположен объект незавершенного строительства с КН 90:22:010223:2477 (многоквартирный жилой дом).

Характеристики существующих земельных участков и расположенного на нем объекта незавершенного строительства в границах проектируемой территории приведены в табл.1 и 2.



Таблица 1 Характеристика существующих земельных участков, расположенных в границах проектируемой территории

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв.м.	Категория земель	Вид разрешенного использования	Форма собственности
1	90:22:010223:63	Республика Крым, г Симферополь, улица Воровского, земельный участок 27	3 776	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Государственная субъекта РФ

Таблица 2 Характеристика существующих объектов капитального строительства, расположенных в границах проектируемой территории

№ п/п	Кадастровый номер ОКСа	Адрес (описание местоположения)	Назначение	Площадь застройки, кв.м.	Форма собственности
1	90:22:010223:2477	Российская Федерация, Республика Крым, г.о. Симферополь, г. Симферополь, ул. Воровского, д.27	Многokвартирный жилой дом	1 385,2	Частная собственность

Инженерные коммуникации представлены в виде: подземной кабельной (ЛЭП) коммуникацией, подлежащей демонтажу.

Изъятие земельных участков и/или объектов капитального строительства на территории проектирования настоящей документацией по планировке территории не предусмотрено.

В рамках реализации инвестиционного проекта предусматривается реконструкция указанного объекта с изменением его площади, этажности и функционального назначения с целью создания торгово-офисного центра.

1.6 Функциональное и градостроительное зонирование

Проектируемая территория расположена в границах кадастрового квартала 90:22:010223, в границах городской округ Симферополь, город Симферополь, Республики Крым.

Согласно сведений ЕГРН территория, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории включает в себя один земельный участок с кадастровым номером: 90:22:010223:63.

Изъятие земельных участков и/или объектов капитального строительства на территории проектирования настоящей документацией по планировке территории не предусмотрено.

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утверждённого решением 50 сессии Симферопольского городского совета 1 созыва от 25.08.2016 № 888, в границах проектирования установлена зона многоэтажной жилой застройки.



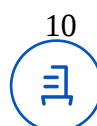
Рисунок 1 Фрагмент карты функциональных зон генерального плана городского округа Симферополь Республики Крым (красный контур – граница территории проектирования)

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденными решением Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 (с изменениями и дополнениями), в границах территории проектирования установлены территориальные зоны:

- зона особого режима (ЗОР).



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



Согласно ПЗЗ В границах зоны особого режима (ЗОР) запрещается за исключением случаев, указанных в пункте 3 настоящей главы:

- строительство объектов капитального строительства и размещение иных объектов;

- реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства и иных объектов в случае, если такая реконструкция затрагивает внешний архитектурный вид указанных объектов.

3. Запрет указанный в пункте 2 главы не распространяется:

- на объекты, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, которых осуществляется за счет средств федерального бюджета, бюджета Республики Крым или местного бюджета, а также объекты, реализуемые в рамках инвестиционных соглашений, при условии наличия документации по планировке территории, утвержденной в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- на объекты и территории, для которых требуется проведение срочных противоаварийных и (или) аварийно-восстановительных работ по решению соответствующей комиссии о ликвидации и предупреждению чрезвычайных ситуаций;

- на объекты, имеющие особое социальное значение для Республики Крым, строительство, реконструкция, капитальный ремонт которых осуществляется при наличии согласования Главы Республики Крым.

Границы территориальной зоны могут быть изменены (установлены) в случае изменения (установления) границ архитектурно-планировочной зоны согласно положений Закона 409-ЗРК.

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" и четвертой подзоне 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.

Согласно Приказу Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиации) от 09.09.2024 г. №812-П проектируемая территория расположена в зоне приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" и ее подзонах: в границах сектора 3.12.2 третьей подзоны, в котором запрещается размещать



объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории (Набс 342,32 м); в границах сектора четвертой подзоны 4.58.2 (Набс 345,0 м).

Параметры по высотности проектируемого здания торгово-офисного центра не превышают ограничений по высоте третьей и четвертой подзон приаэродромной территории аэродрома «Симферополь».

Планировочные ограничения

В пределах границ проектируемого объекта проходят инженерные сети балансовой принадлежности ГУП РК «Крымэнерго» - кабельная линия электроснабжения, которая подлежит демонтажу согласно техническим условиям.

Согласно открытым общедоступным сведениям публичной кадастровой карты <https://nspd.gov.ru>, участок проектирования частично затрагивает охранную зону инженерных коммуникаций (сети связи (кабельная канализация)).

Реестровый номер: 90:00-6.907.

Определены охранные зоны от проектируемых инженерных коммуникаций: Указанные планировочные ограничения в виде зон с особыми условиями использования территории отображены в графической части проекта.

Охранная зона водопровода - 5,0 м и канализации – 3,0 м (табл.3 СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);

В границах зоны проектирования расположены сети электроснабжения, находящиеся в хозяйственном ведении ГУП РК «Крымэнерго», а именно ВЛ – 0,4 кВ.

В охранных зонах объектов электросетевого хозяйства в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (с изменениями и дополнениями от 18.02.2023 № 270) 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) проводить работы, угрожающие повреждению объектов электросетевого хозяйства, размещать объекты и предметы, которые могут препятствовать доступу обслуживающего персонала и техники к объектам электроэнергетики, без сохранения и (или) создания, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, необходимых для такого доступа проходов и



подъездов в целях обеспечения эксплуатации оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики;"

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).

е) убирать, уничтожать, перемещать, засыпать и повреждать предупреждающие и информационные знаки (либо предупреждающие и информационные надписи, нанесенные на объекты электроэнергетики);

ж) производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ);

з) осуществлять использование земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов.

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);

е) осуществлять остановку транспортных средств на автомобильных дорогах в местах пересечения с воздушными линиями электропередачи с проектным номинальным классом напряжения 330 кВ и выше (исключительно в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) устанавливать рекламные конструкции.

В охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений при соблюдении следующих параметров:

а) размещаемое здание или сооружение не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства (создаются или сохраняются, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, проходы и подъезды, необходимые для доступа к объекту электроэнергетики обслуживающего персонала и техники в целях обеспечения оперативного, технического и ремонтного обслуживания оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики);

б) расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до проводов воздушных линий электропередачи напряжением до 1 кВ с неизолированными проводами (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее:

1,5 метра - от выступающих частей зданий, террас и окон;

1 метра - от глухих стен;

в) расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до токопроводящих жил кабелей (предназначенных для эксплуатации в воздушной среде) напряжением свыше 1 кВ (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее:

1 метра - от выступающих частей зданий, террас и окон;

0,2 метра - от глухих стен зданий, сооружений;

г) допускается размещение зданий и сооружений под проводами воздушных линий электропередачи напряжением до 1 кВ с самонесущими изолированными проводами, при этом расстояние по вертикали от указанных зданий и сооружений при наибольшей стреле провеса должно быть не менее 2,5 метра;

д) расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до проводов воздушных линий электропередачи напряжением свыше 1 кВ (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее:

2 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 20 кВ;

4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 35 - 110 кВ;

5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ;

6 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ;

20 метров (8 метров до ближайших частей непроизводственных и производственных зданий и сооружений электрических станций и подстанций) - при проектном номинальном классе напряжения 330 - 400 кВ;



30 метров (10 метров до ближайших частей непроизводственных и производственных зданий и сооружений электрических станций и подстанций) - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ;

40 метров (10 метров до ближайших частей непроизводственных и производственных зданий и сооружений электрических станций и подстанций) - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ.

Перечень зон с особыми условиями использования территории, частично или полностью расположенных в границах проектируемой территории приведен в таблице 1.

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.

Однако, согласно письму Министерства культуры Республики Крым №30/03-7 от 03.04.2026 г., в границах указанного объекта указанный земельный участок расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности **ЕЗРЗ-1(3) объекта культурного наследия федерального значения - "Археологический комплекс "Неаполь Скифский"** (Распоряжение Правительства Российской Федерации от 17 октября 2015 года № 2073-р).

Общий режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории с Режимом ЕЗРЗ-1

В границах территории с режимом ЕЗРЗ-1 **запрещается:**

- изменение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, ведущее к утрате видовых раскрытий на объекты культурного наследия;
- проведение строительных, земляных и мелиоративных работ без проведенной государственной историко-культурной экспертизы земельного участка о наличии (отсутствии) объектов культурного наследия (археология);
- использование в новом строительстве активных архитектурных элементов (башни, шпили и тому подобное), диссонансных силуэтных решений;
- использование активных ярких цветовых и светоотражающих решений в отделке фасадов и крыш зданий;
- размещение рекламы, вывесок, временных построек (киосков, навесов), автостоянок, площадок для сбора мусора, малых форм и арт-объектов препятствующих либо искажающих благоприятное восприятие объектов культурного наследия;
- размещение отдельно стоящих крупногабаритных рекламных конструкций;
- любое динамическое воздействие на грунты в зоне их взаимодействия с объектом культурного наследия, создающее разрушающие вибрационные нагрузки;
- размещение телекоммуникационных вышек, антенных мачт и иных значительных по высоте инженерных сооружений;
- строительство зданий и сооружений промышленного и коммунально-складского назначения, размещение объектов, создающих грузовые потоки,



загрязняющих воздушный бассейн, опасных в пожарном отношении, взрывоопасных;

- снос исторически ценных объектов;
- нарушение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

В границах территории с режимом ЕЗРЗ-1 **разрешается:**

- мероприятия по сохранению объемно-пространственных характеристик объектов историко-градостроительной среды, формирующих фронт улиц;
- строительство, реконструкция и ремонт объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

- использование отделочных материалов нейтральной цветовой гаммы, в соответствии с характером историко-градостроительной среды;

- масштабность и пропорции объектов капитального строительства должны соответствовать сложившейся исторической застройке;

- соблюдение комплексного масштабно-стилистического, конструктивного и цветового решения возводимых зданий и сооружений, нейтрального по отношению к объектам историко-градостроительной среды;

- приведение существующих ограждений (заборов) в соответствие с регламентами градостроительной документации действующими на данной территории;

- размещение рекламы, вывесок, временных построек (киосков, навесов), автостоянок, площадок для сбора мусора, малых форм и арт-объектов, с учетом соблюдения следующих требований:

- размещаемые объекты не должны препятствовать, либо искажать благоприятное восприятие объекта культурного наследия;

- масштабность и пропорции размещаемых объектов должны соответствовать сложившейся исторической застройке;

- размещение рекламы и вывесок на фасадах зданий осуществлять с учетом тектоники и масштаба элементов фасадов;

- площадь рекламного поля не должно превышать 3 кв. м;

- приведение существующих объектов диссонирующей застройки в соответствие с регламентами градостроительной документации, действующими на данной территории;

- сохранение в ландшафте сложившегося соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

- благоустройство территории: устройство подъемных площадок для маломобильных групп населения, малых архитектурных форм, малоформатных наружных рекламных конструкций, дорожных знаков при условии сохранения визуального восприятия объектов культурного наследия;

- озеленение территории при условии сохранения визуального восприятия объектов культурного наследия; озеленение проводить по специально разработанным проектам;

- капитальный ремонт существующих надземных, наземных и подземных инженерных коммуникаций, а также прокладку новых подземных инженерных



коммуникаций, необходимых для функционирования сохраняемой и проектируемой застройки с последующей рекультивацией территории;

- ремонт и реконструкция дорог и проездов, в том числе установка объектов уличного освещения;

- сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

- соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

Специальный режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории с Режимом ЕЗРЗ-1

В границах регламентного участка ЕЗРЗ-1(3) разрешается строительство,

реконструкция и ремонт объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

- предельно допустимая этажность – 4 надземных этажа, включая мансардный.

- максимальная высота объектов капитального строительства от нижней отметки существующей поверхности земли до венчающего карниза (парапета плоской кровли) – 14 м.

- конфигурация кровли – скатная (без переломов), плоская.

- угол наклона скатной кровли – до 30 градусов.

- минимальные отступы не менее 5 м от границ земельного участка со стороны,

выходящей на улицу любой категории.

- при строительстве, реконструкции, ремонте преимущественно использование

отделочных материалов нейтральной цветовой гаммы.

Таким образом, в случае проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ необходимо разработать и представить обязательный раздел проектной документации по сохранению объектов культурного наследия с оценкой влияния проводимых работ в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ-1(3) объекта культурного наследия федерального значения - "Археологический комплекс "Неаполь Скифский". Указанный раздел подлежит согласованию Министерством культуры Республики Крым. Все работы должны выполняться строго в соответствии с указанным разделом.



Таблица 3- Перечень зон с особыми условиями использования территории, согласно сведений ЕГРН

п/п	Реестровый номер	Наименование	Ограничение
1	90:22-6.81	Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ-1(3) объектов культурного наследия федерального значения «Археологический комплекс «Неаполь Скифский», IX век до н.э. - IV век, регионального значения «Братская могила советских воинов», 1944 год, «Братская могила советских воинов», 1944 год, «Могилы рядовых М.А. Опришко и М.Е. Шевердеева», 1944 год	В границах архитектурно-планировочной зоны запрещается: 1) строительство объектов капитального строительства и размещение иных объектов; 2) реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства и иных объектов в случае, если такая реконструкция затрагивает внешний архитектурный вид указанных объектов. Запрет, указанный в пунктах 1 и 2 не распространяется: 1) на объекты, строительство, реконструкция, капитальный ремонт которых осуществляется за счет средств федерального бюджета, бюджета Республики Крым или местного бюджета, а также объекты, реализуемые в рамках инвестиционных соглашений, при условии наличия документации; по планировке территории, утвержденной в соответствии с требованиями настоящего Закона 2) на объекты и территории, для которых требуется проведение срочных противоаварийных и (или) аварийно-восстановительных работ по решению соответствующей комиссии о ликвидации и предупреждению чрезвычайных ситуаций; 3) на объекты, имеющие особое социальное значение для Республики Крым.
2	90:22-6.393	Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта	- Зона ограничения застройки вокруг телевизионной башни ПРТО радиусом 571,7 м; - Абсолютная высота отметки основания телевизионной башни ПРТО Н=286м над уровнем моря, Балтийской системы высот - Минимальная абсолютная высота зоны ограничения застройки ПРТО Н=307,5 м над уровнем моря, Балтийской системы высот.
3	90:00-6.959	Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"	В шестой подзоне запрещается размещать полигоны для твердых бытовых отходов (ТБО), скотобойни, фермы, скотомогильники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора, рыбные хозяйства и прочие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Также в шестой подзоне запрещается вспашка сельскохозяйственных земель в светлое время суток
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
5	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.
6	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)
	90:00-6.1248	Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь	1. В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, приведенные в пункте 12.3 приложения к приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 09.09.2024 № 812-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь». 2. Строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах третьей подзоны разрешается после определения максимально допустимой высоты здания, сооружения в зависимости от его местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года, приведённых в пункте 12.3 приложения к приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 09.09.2024 № 812-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь».
7	90:00-6.1253	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь	
8	90:22-6.1916	Зона с особой архитектурно-планировочной организацией территорий объекта культурного наследия федерального значения «Неаполь Скифский» городище и некрополи IX в. до н.э. – IV в.н.э.	



1.7 Обоснования принятых проектных решений

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с договором на разработку документации по планировке территории (в составе проекта планировки и проекта межевания территории) от 24.09.2025г. № 17-09/2025, а так же в соответствии с техническим заданием на разработку документации по планировке территории к приказу 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 29 апреля 2026 № 149-«П»;

В настоящее время в границах проектирования находится, ранее сформированный земельный участок с кадастровым номером 90:22:010223:63 (далее – КН), характеристики которого приведены в таблице 1.

На указанном земельном участке расположен объект незавершенного строительства (многоквартирный жилой дом) с кадастровым номером 90:22:010223:2477, характеристики которого приведены в таблице 2, подлежащий реконструкции под торгово-офисный центр и кабельная линия электропередач (не действующая), подлежащая демонтажу.

С целью реализации инвестиционного проекта проектом межевания территории предусматривается сохранение земельного участка с кадастровым номером 90:22:010223:63 в исходных границах для размещения на нем объекта общественно-делового назначения - торгово-офисного центра. В связи с чем планируется изменение исходного вида разрешенного использования земельного участка «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) на вид разрешенного использования «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)» (4.2) в соответствии с ППТ и ПЗЗ согласно статьям 11.2, 11.3, 11.9 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с п.3 ст. 14.4 Земельного кодекса РФ лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду или безвозмездное пользование, не вправе выбирать иной вид разрешённого использования земельного участка, чем предусмотренный договором аренды земельного участка или договором безвозмездного пользования земельным участком.

1.8. Зоны действия публичных сервитутов

Согласно п.4 ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации публичный сервитут устанавливается для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его



береговой полосе, за исключением случаев, если свободный доступ к такому объекту ограничен в соответствии с федеральным законом;

2) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети, гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети, а также геодезических пунктов геодезических сетей специального назначения, создание которых организовано органами государственной власти, органами местного самоуправления, и обеспечения доступа к ним;

3) проведения дренажных и мелиоративных работ на земельном участке;

4) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

5) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

6) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

7) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства) и др;

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
1.	ОДЗ	Площадь территории проектирования - зона общественно деловой застройки (земельного участка с КН 90:22:010223:63) в границах, которого планируется размещение торгово-офисного центра, в т.ч.:	3776
1.1		Площадь застройки	2416,17
1.2		Площадь озеленения	377,2
1.3		Площадь покрытий	982,63

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





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Подписи отправителя:		Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
		 ООО "ГАМБИТ-С" МАКЕЕВА НЕЛЛИ НИКОЛАЕВНА ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	028BB2E000C2B3E78947567158 50C986F6 с 29.12.2025 16:28 по 29.03.2027 16:28 GMT+03:00	16.06.2026 14:59 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа