

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
ЩЕРБАКОВ АНДРЕЙ АНДРЕЕВИЧ

ОГРНИП: 318911200094837
ИНН: 550510245934

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СИМФЕРОПОЛЬ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)
ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ УЧАСТНИКОМ СВОБОДНОЙ
ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ – ИП ДРОБЯЗГО М. Г.
(ОГРНИП: 315910200144707, ИНН: 910202575718)
ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА «СОЗДАНИЕ И
РАЗВИТИЕ ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА»

ТОМ – II
Основная часть
проекта межевания территории
Текстовая часть

Исполнитель:
Индивидуальный предприниматель _____



_____ А. А. Щербаков

СИМФЕРОПОЛЬ 2024

СОДЕРЖАНИЕ

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3
2 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ	6
2.1 Перечень земельных участков, в отношении которых предусмотрено изменение вида разрешенного использования земельного участка	6
3 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	6
4 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.....	6
5 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЮТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД	6
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	6
7 СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	7

1 Общие положения

Проект межевания территории подготовлен в составе документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для реализации участником свободной экономической зоны – ИП Дробязго М. Г. (ОГРНИП: 315910200144707, ИНН: 910202575718) инвестиционного проекта «Создание и развитие делового центра» (далее также – Документация по планировке территории), разрабатываемой в соответствии с приказом Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 26.08.2024 № 344-«П» «О подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта» (далее также – приказ Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 26.08.2024 № 344-«П»).

Документация по планировке территории подготовлена в соответствии с Договором № 1780/23 об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от 10.05.2023, заключенным между Советом министров Республики Крым и Индивидуальным предпринимателем Дробязго Михаилом Георгиевичем.

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.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для реализации участником свободной экономической зоны – ИП Дробязго М. Г. (ОГРНИП: 315910200144707, ИНН: 910202575718) инвестиционного проекта «Создание и развитие делового центра» подготовлена в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории. Основная часть проекта планировки территории приведена в Томе-1.

Документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории подготовлен согласно требованиям главы 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также согласно положениям Федерального закона от 29.11.2014 № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» (далее также – Федеральный закон от 29.11.2014 № 377-ФЗ).

Федеральный закон от 29.11.2014 № 377-ФЗ устанавливает особый правовой режим на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя и регулирует отношения, возникающие в связи с созданием, функционированием и прекращением функционирования свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя.

Согласно статье 15 Федерального закона от 29.11.2014 № 377-ФЗ особый режим осуществления предпринимательской и иной деятельности в свободной экономической зоне применяется участниками свободной экономической зоны и включает в себя

особенности осуществления градостроительной деятельности и землепользования при размещении объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов.

Статьей 17 Федерального закона от 29.11.2014 № 377-ФЗ определены особенности осуществления градостроительной деятельности и землепользования при размещении объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов. Так, в соответствии с частью 3 статьи 17 Федерального закона от 29.11.2014 № 377-ФЗ, размещение объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, может быть предусмотрено документацией по планировке территории. При этом в соответствии с частью 6 статьи 17 Федерального закона от 29.11.2014 № 377-ФЗ, документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, утверждается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

В соответствии с частью 7 статьи 17 Федерального закона от 29.11.2014 № 377-ФЗ, градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов. В соответствии с частью 8 статьи 17 Федерального закона от 29.11.2014 № 377-ФЗ, вид разрешенного использования земельных участков, которые предназначены для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, в соответствии с документацией по планировке территории, определяется в соответствии с указанной документацией. Вид разрешенного использования таких земельных участков считается установленным или измененным со дня утверждения документации по планировке территории для размещения таких объектов.

Исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 29.11.2014 № 377 и требований главы 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, характеристики планируемого развития территории, параметры застройки территории, предназначенной для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны – ИП Дробязго М. Г. (ОГРНИП: 315910200144707, ИНН: 910202575718) инвестиционного проекта «Создание и развитие делового центра» (далее также – инвестиционный проект «Создание и развитие делового центра») в составе Инвестиционной декларации от 29.03.2023 года (дата актуализации Инвестиционной декларации – 05.03.2024), устанавливаются настоящей документацией по планировке территории.

Цель разработки Документацию по планировке территории – создание условий для реализации инвестиционного проекта «Создание и развитие делового центра» на территории г. Симферополя Республики Крым, а также совершенствование транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения проектируемой 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 границах проектируемой территории, установленной приказом Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 26.08.2024 № 344-«П» (Приложение № 1 к приказу). Границы проектируемой территории полностью совпадают с границами земельного участка с кадастровым номером 90:22:010203:1639.

Местоположение земельного участка с кадастровым номером 90:22:010203:1639: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Донская, 13 б. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства. Площадь земельного участка – 1339 кв. м. Форма собственности: Частная собственность (Собственность № 90:22:010203:1639-90/090/2020-3 от 17.08.2020).

Проект межевания территории разработан с учетом:

- границ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, установленных проектом планировки территории в составе Документации по планировке территории;

- характеристик и очередности планируемого развития территории, определенных проектом планировки территории в составе Документации по планировке территории.

Проектом планировки территории в составе документации по планировке территории определена очередность планируемого развития проектируемой территории в один этап, включающий в себя проектирование, строительство делового центра и ввод объекта в эксплуатацию.

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

- определено местоположение линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- определено местоположение линий отступа от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- изменен вид разрешенного использования земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.

Проект межевания территории выполнен на кадастровом плане территории в системе координат, используемой при ведении Единого государственного реестра недвижимости (далее также – ЕГРН).

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для реализации участником свободной экономической зоны – ИП Дробязго М. Г. (ОГРНИП: 315910200144707, ИНН: 910202575718) инвестиционного проекта «Создание и развитие делового центра» подготовлена 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

В границах проектируемой территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков не предусмотрено.

2.1 Перечень земельных участков, в отношении которых предусмотрено изменение вида разрешенного использования земельного участка

Перечень земельных участков, в отношении которых предусмотрено изменение вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с проектом планировки территории, представлен ниже (Таблица 1).

Таблица 1 –Перечень земельных участков, в отношении которых предусмотрено изменение вида разрешенного использования земельного участка

Условный или кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка по данным ЕГРН/установленный	Вид разрешенного использования земельного участка, изменяемый в соответствии с проектом планировки территории
90:22:010203:1639	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Деловое управление (код 4.1), Здравоохранение (код 3.4)
Примечания 1. Вид разрешенного использования земельных участков установлен в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412. Допускается применять любые из перечисленных для земельного участка виды разрешенного использования. 2. Вид разрешенного использования земельного участка установлен в соответствии с назначением планируемого к размещению объекта - делового центра, включающего помещения стоматологической клиники и офисные помещения, предназначенные для предоставления услуг аренды. 3. Изменение вида разрешенного использования земельного участка предусмотрено в соответствии с инвестиционным проектом «Создание и развитие делового центра».		

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	4973528.96	5190691.66	66° 13' 5"	8,38
2	4973532.34	5190699.33	63° 4' 51"	8,68
3	4973536.27	5190707.07	157° 36' 28"	23,05
4	4973514.96	5190715.85	197° 51' 18"	19,99
5	4973495.93	5190709.72	163° 56' 38"	19,89
6	4973476.82	5190715.22	262° 43' 22"	28,03
7	4973473.27	5190687.42	1° 42' 52"	18,72
8	4973491.98	5190687.98	5° 44' 21"	17,9
9	4973509.79	5190689.77	5° 37' 50"	19,26