



**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
Основная (утверждаемая) часть

Раздел 2. Текстовая часть
ДПТ-ПМТ
Том 3.2

**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
Основная (утверждаемая) часть

Раздел 2. Текстовая часть
ДПТ-ПМТ
Том 3.2

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 3.2

№ листа	Наименование листа	Страница
Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории		
1.	Общие положения	5
1.1	Сведения об использованный материалах по установлению границ земельного участка и особенностях межевания.	5
1.2.	Результаты инженерных изысканий	7
2.	Характеристика современного использования территории	8
2.1.	Образование земельных участков, как объекта государственного учета объекта недвижимости и государственной регистрации права на них.	9
3.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.	11
4.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	12
5.	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации	12
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	13
7.	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.	13
8	Устанавливаемые красные линии	13
9	Земельные участки, расположенные в границах проектируемой территории	14
10	Технико-экономические показатели	14
Графические материалы		
1.	Чертеж межевания территории (утверждаемая часть) М 1:500	Лист 1

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В соответствии с частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ 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.

Настоящая документация по планировке территории подготовлена ООО «ВИЗАВИР» для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым - ООО «Крым» (ОГРН 1259100000631, ИНН 9102302247) инвестиционного проекта «Строительство торгово-офисного центра «Крым».

1.1 Сведения об использованных материалах по установлению границ земельного участка и особенностях межевания.

Документация по планировке территории для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым - ООО «Крым» (ОГРН 1259100000631, ИНН 9102302247) инвестиционного проекта «Строительство торгово-офисного центра «Крым» подготовлена на основании:

- договора на выполнение проекта межевания территории земельного участка №44-03/2025 от 01.04.2025 г.;

- договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от 07.03.2025 №1999/25;

- 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 03.04.2025 г. № 155-«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;

- 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);

Документация подготовлена в соответствии со следующими законодательными, нормативными и правовыми актами и иными документами, действовавшими в период подготовки Документации:

- 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 топографическим 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*»;

- 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);

- 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

1.2 Результаты инженерных изысканий

В соответствии с частью 1 статьи 41.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами инженерных изысканий.

Настоящая документация по планировке территории выполнена на основании следующих инженерных изысканий:

- технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки документации по планировке территории выполнен ООО «АЛАФА-ГеоСтрой» в 2025 году, №010425-1-ИГДИ;

- технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации выполнен ООО «АЛАФА-ГеоСтрой» в 2025 году, №010425-1-ИГИ;

- технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий для подготовки документации по планировке территории выполнен ООО «АЛАФА-ГеоСтрой» в 2025 году, №010425-1-ИГМИ;

- технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий для подготовки документации по планировке территории выполнен ООО «АЛАФА-ГеоСтрой» в 2025 году, №010425-1-ИЭИ.

Документация по планировке территории разработана на основании топографической съёмки в масштабе 1:500, система координат – местная (СК 63 г. 5 зона), система высот - Балтийская.

2. Характеристика современного использования территории

В административном отношении проектируемая территория находится в границах городской округ Симферополь, город Симферополь, Республики Крым, кадастровый квартал 90:22:010216 (рис.1).

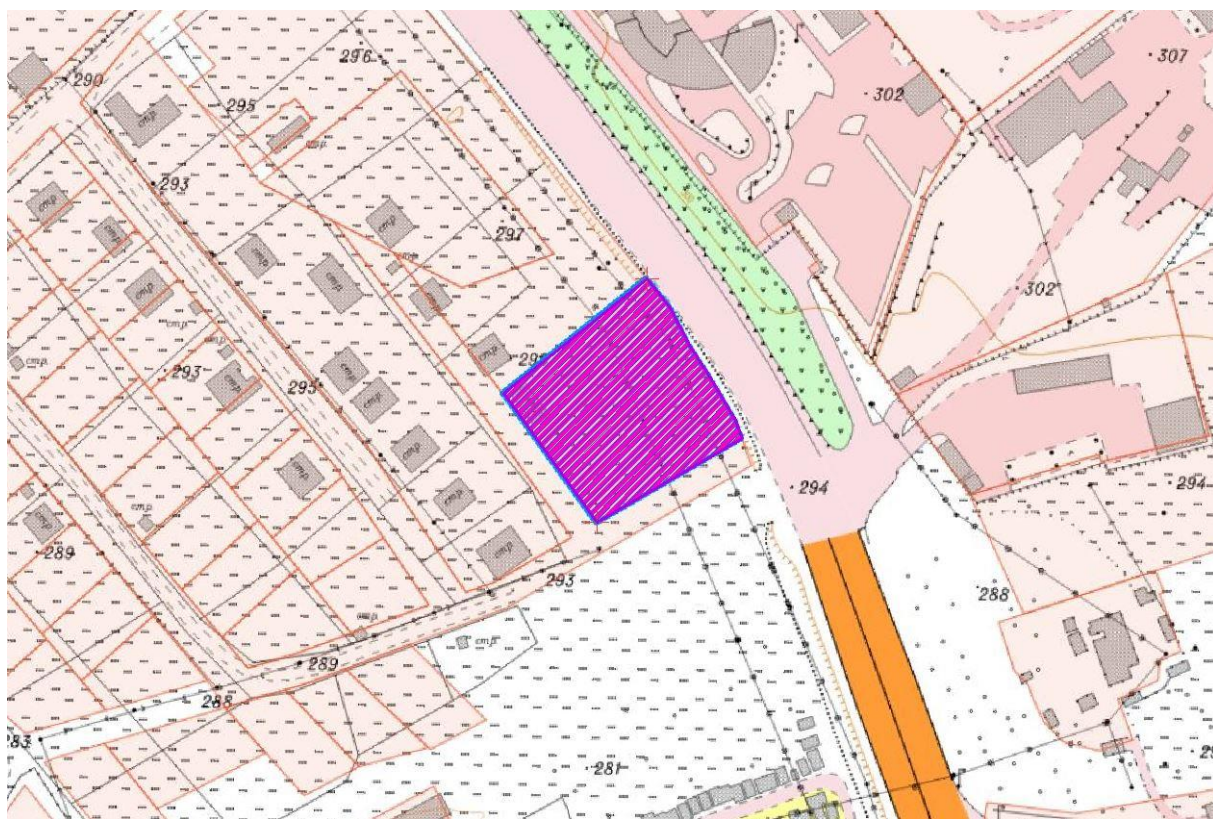


Рисунок 1 - Схема границ территории проектирования на публичной кадастровой карте (данные ЕГРН).

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);

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 делового, общественного, коммерческого и объектов культурно-туристического назначения (О-1);

- частично зона рекреационные лесопарковые (Р-1).



Рисунок 2 Фрагмент карты функциональных зон генерального плана городского округа 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).

2.1. Образование земельных участков, как объекта государственного учета объекта недвижимости и государственной регистрации права на них.

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 Характеристика 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 Характеристика 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	-

Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) границы планируемого элемента планировочной структуры;
- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) граница земельного участка;
- 4) зона проектирования.

В соответствии с п.7 и 8 ст.17 Федерального закона от 29.11.2004 № 377-ФЗ (ред. от 11.06.2021) «О развитии Республики Крым и города Федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» определены особенности осуществления градостроительной деятельности и землепользования при размещении объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов.

В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым территория проектирования расположена в зоне А – зоне интенсивной урбанизации территории.

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

Документацией по планировке территории для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым - ООО «Крым» (ОГРН 1259100000631, ИНН 9102302247) инвестиционного проекта «Строительство торгово-офисного центра «Крым». установлены границы проектируемой территории – элемента планировочной структуры.

Проектом межевания территории не предусматривается образование новых земельных участков.

Земельный участок с кадастровым номером: 90:22:010216:12004 сохраняется в существующих границах с вида разрешенного использования которые содержатся в ЕГРН согласно таблицы 3.

Таблица 3 - Установление вида разрешенного использования земельного участка
КН 90:22:010216:12004

№п/п	кадастровый номер/условный номер по ПМТ	Адрес/местоположение	Категория земель	Вид разрешенного использования согласно сведений ЕГРН	Вид разрешенного использования проектируемый	Площадь, кв.м
	90:22:010216:12004	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Бородина	Земли населенных пунктов	Бытовое обслуживание, здравоохранение, деловое управление, магазины, общественное питание, автомобильные мойки, ремонт автомобилей	---	3151

В связи с чем в настоящем проекте межевания территории не указываются перечень и сведения о площади образуемого земельного участка, в том числе возможные способы их образования.

Размещение новых объектов капитального строительства предусматривается на земельном участке с кадастровым номером 90:22:010216:12004.

Резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд настоящим проектом межевания территории не предусмотрено.

В границах зоны проектирования предусмотрено размещение 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»: торгово-офисного центра «Крым» с подземным паркингом.

4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

В проекте межевания территории образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, не предусмотрено.

5. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка проектом межевания территории не предусматривается внесения изменений видов разрешенного использования, согласно сведений ЕГРН.

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.

Планируемый к размещению объект капитального строительства располагается на землях населенных пунктов. Согласно сведениям ЕГРН, Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 45 сессии Симферопольского городского совета Республики Крым II созыва от 30.04.2021 № 361 (с изменениями и дополнениями) и Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь, утвержденного решением Симферопольского городского совета I созыва от 25.08.2016 № 888, границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов на территории проектирования отсутствуют.

Данный раздел в настоящем проекте не разрабатывается – схема, на которой отображаются границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов не требуется.

7. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Таблица 3 – Каталог координат территории проектирования

№	X	Y
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

8. Устанавливаемые красные линии

Таблица 4 – Каталог координат устанавливаемых красных линий

№	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

9. Земельные участки, расположенные в границах проектируемой территории

По данным Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала: 90:22:010216.

Таблица 5 – Каталог координат поворотных точек земельного участка

90:22:010216:12004 3151 кв.м

№	X	Y
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

10. Техничко-экономические показатели

№	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