



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ВИЗАВИР»**

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

Шифр проекта: 17-05/2025

Заказчик: ООО «СЗ «ЖК Индустриальный»

**Документация по планировке территории  
для размещения объекта регионального значения  
«Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными  
торгово-офисными помещениями и паркингом.  
Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная, 41»**

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: 17-05/2025

Заказчик: ООО «СЗ «ЖК Индустриальный»

**Документация по планировке территории  
для размещения объекта регионального значения  
«Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными  
торгово-офисными помещениями и паркингом.  
Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная, 41»**

Проект межевания территории  
Материалы по обоснованию

Раздел 2. Текстовая часть  
ДПТ-ПМТ  
Том 4.2

Генеральный директор

Максимова В.И.

Главный инженер проекта

Шевченко И.В.



г. Симферополь  
2025

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3	4
<b>1. Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть</b>			
Том 1.1	17-05/2025-ДПТ-ППТ.1.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 1.2	17-05/2025-ДПТ-ППТ.1.2	Раздел 2. Текстовая часть	
<b>2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию</b>			
Том 2.1	17-05/2025-ДПТ - ППТ.2.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 2.2	17-05/2025-ДПТ - ППТ.2.2	Раздел 2. Текстовая часть	
Том 2.3	17-05/2025-ДПТ-ППТ.2.3	Инженерные изыскания	
<b>3. Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть</b>			
Том 3.1	17-05/2025-ДПТ - ПМТ.3.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 3.2	17-05/2025-ДПТ - ПМТ.3.2	Раздел 2. Текстовая часть	
<b>4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию</b>			
Том 4.1	17-05/2025-ДПТ - ПМТ.4.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 4.2	17-05/2025-ДПТ - ПМТ.4.2	Раздел 2. Текстовая часть	

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 4

№ листа	Наименование листа	
<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>		
1.1	Цель работы	5
1.2.	Сведения о законодательных, нормативных и правовых актах и иных документах, действовавших в период подготовки документации по планировке территории	5
1.3.	Характеристика территории объекта межевания.	6
1.4.	Функциональное и градостроительное зонирование	8
1.5.	Зоны с особыми условиями использования территории	8
1.6.	Обоснование принятых проектных решений.	16
1.7	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	19
1.8	Зоны действия публичных сервитутов	19
1.9	Объекты культурного наследия, особо охраняемые природные территории, зоны с особыми условиями использования территории, границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.	19
1.10	Технико-экономические показатели	20
2. Графические материалы		
Лист 1	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	
Лист 2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов с указанием зон с особыми условиями использования территории	
Лист 3	Разбивочный чертеж земельных участков (2 этап)	
Лист 4	Разбивочный чертеж земельных участков (3 этап)	
Лист 5	Разбивочный чертеж земельных участков (4 этап)	
Лист 6	Разбивочный чертеж земельных участков (Сводный)	

## **Введение. Общие данные.**

1.1 Цель работы: образование границ земельных участков в документации по планировке территории для размещения объекта регионального значения «Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями и паркингом. Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная, 41).

1.2 Сведения о законодательных, нормативных и правовых актах и иных документах, действовавших в период подготовки документации по планировке территории

Документацию по планировке территории для размещения объекта регионального значения «Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями и паркингом. Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная, 41)», подготовлено ООО «ВИЗАВИР» на основании:

- договора подряда по проектированию №17-05/2025 от 21.05.2025 г. на разработку документации по планировке территории для размещения объекта регионального значения «Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями и паркингом. Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная, 41)
- приказа Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым №151-«П» от 01.04.2025 г. «О подготовке документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения»;
- приказа Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым №445-«П» от 24.10.2025 г. «О внесении изменений в приказ Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 1 апреля 2025 года №151-«П»;
- Схемы территориального планирования Республики Крым, утвержденной постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855 (с изменениями, утвержденными постановлением Совета министров Республики Крым от 12.03.2024 № 132), далее - СТП Республики Крым;
- Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 №171 (в редакции постановления Совета министров Республики Крым от 07.04.2022 №219), далее - РНПП Республики Крым;
- Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением Симферопольского городского совета от 25.08.2016 № 888;
- Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 45 сессии 2 созыва

Симферопольского городского совета Республики Крым от 30.04.2021 № 361 (с изменениями и дополнениями);

- Постановления Администрации города Симферополь от 14.11.2019 г. № 6071 «О введении в действие Сводного плана красных линий муниципального образования городской округ Симферополь Республика Крым»;

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- Земельного кодекса Российской Федерации;

- Водного кодекса Российской Федерации;

- Лесного кодекса Российской Федерации;

- Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

- Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412»;

- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- 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»;

- Постановления 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».

### 1.3. Характеристика территории объекта межевания.

Территория проектирования расположена в границах городского округа Симферополь Республики Крым.

Проектируемая территория граничит:

- с северо-востока – земельный участок с кадастровым номером 90:22:010107:12452 по ул. Генерала Телегина (вид разрешенного использования - тяжелая промышленность, легкая промышленность, пищевая промышленность, строительная промышленность, склады, коммунальное обслуживание, автомобильный транспорт, коммунальное обслуживание, деловое управление, обеспечение научной деятельности, общественное питание, автомобильный транспорт);

- с северо-запада – земельные участки с кадастровыми номерами 90:22:010107:1451 и 90:22:010107:1454 по ул. Генерала Телегина (вид разрешенного использования - тяжелая промышленность, легкая промышленность, пищевая промышленность, строительная промышленность, склады, коммунальное обслуживание,

обслуживание автотранспорта, деловое управление, обеспечение научной деятельности, общественное питание), земельный участок с кадастровым номером 90:22:010107:10704 по ул. Генерала Телегина (вид разрешенного использования - склады);

- с юго-запада - территория общего пользования улично-дорожной сети (ул. Лексина), земельный участок с кадастровым номером 90:22:010107:827 по ул. Лексина (вид разрешенного использования - производственная деятельность);

- с юго-востока – ул. Индустриальная, зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Площадь территории проектирования составляет 3,46 га.



Рисунок 1. Схема местоположения границ проектируемой территории.

На указанной территории предусматривается размещение объекта регионального значения «Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями и паркингом. Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная, 41».

В административном отношении проектируемая территория находится в границах г. Симферополь, в районе ул. Индустриальной, ул. Лексина, на территории

муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым (кадастровый квартал: 90:22:010107).

В границах проектируемой территории проходят линии электропередач, сети водоснабжения, канализации, газоснабжения и линейно-кабельные сооружения электросвязи.

В результате анализа существующей ситуации можно сделать вывод, что территория нуждается в комплексном подходе к реализации решений её развития:

- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, отвечающих последним требованиям времени;
- максимальное сохранение и обустройство озелененных пространств;
- развитие инженерной инфраструктуры.

Новые объекты капитального строительства будут играть существенную роль в формировании функционально-пространственной структуры города Симферополя и сельских поселений. Появление новых функций и закрепление действующих будет являться естественным развитием территории и завершением формирования архитектурного образа территории в целом.

#### 1.4. Функциональное и градостроительное зонирование

В административном отношении проектируемая территория находится в границах г. Симферополь, в районе ул. Индустриальной, ул. Лексина, на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым (кадастровый квартал: 90:22:010107).

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства в границах проектируемой территории делится:

- Зона жилой застройки (Ж);
- Зона общественно-делового назначения многофункциональной застройки (О);
- Территория, не предусматривающая размещения новых объектов капитального строительства (СТ);
- Зона территорий общего пользования улично-дорожной сети (ТО);

В границах проектируемой территории расположена существующая застройка, которая отнесена к зоне существующих объектов капитального строительства.

#### 1.5. Зоны с особыми условиями использования территории;

Проектируемая территория частично расположена в зонах с особыми условиями использования территории, где установлен особый режим использования территории.

Таблица 1– Перечень зон с особыми условиями использования территории

п/п	Реестровый номер	Тип	Вид	Наименование	Ограничение:
1	90:00-6.907		Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации	Охранная зона сооружения связи (Кабельная канализация)	
2	90:00-6.203	Прибрежная защитная полоса	Зона с особыми условиями использования территории	Прибрежная защитная полоса притока Славянка р. Салгир	в соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации
3	90:00-6.263	Водоохранная зона	Зона с особыми условиями использования территории	Водоохранная зона притока Славянка р. Салгир	в соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации
4	90:00-6.428	Иная зона с особыми условиями использования территории	Зона с особыми условиями использования территории	Зона сильного подтопления территории городского округа Симферополь Республики Крым р. Славянка	Содержание ограничений: В соответствии со ст. 67.1 "Предотвращение негативного воздействия вод и ликвидация его последствий" Водного Кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ (редакция от 28.11.2015 г.) (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.01.2016 г.): 1. В целях предотвращения негативного воздействия вод (затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания) и ликвидации его последствий проводятся специальные защитные мероприятия в соответствии с Водным Кодексом РФ и другими федеральными законами. 2. Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются. 3. В границах зон затопления, подтопления запрещаются: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; (в ред.

					Федерального закона от 29.12.2014 N 458-ФЗ) 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.
5	90:00-6.319	Иная зона с особыми условиями использования территории	Зона с особыми условиями использования территории	Зона умеренного подтопления территории городского округа Симферополь Республики Крым р. Славянка	<p>Содержание ограничений: В соответствии со ст. 67.1 "Предотвращение негативного воздействия вод и ликвидация его последствий" Водного Кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ (редакция от 28.11.2015 г.) (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.01.2016 г.): 1. В целях предотвращения негативного воздействия вод(затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания) и ликвидации его последствий проводятся специальные защитные мероприятия в соответствии с Водным Кодексом РФ и другими федеральными законами. 2. Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются. 3. В границах зон затопления, подтопления запрещаются: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; (в ред. Федерального закона от 29.12.2014 N 458-ФЗ) 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.</p>
	90:00-6.257	Иная зона с особыми условиями использования территории	Зона с особыми условиями использования территории	Зона затопления территории городского округа Симферополь Республики Крым р. Славянка при 1% обеспеченности	<p>Содержание ограничений: В соответствии со ст. 67.1 "Предотвращение негативного воздействия вод и ликвидация его последствий" Водного Кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ (редакция от 28.11.2015 г.) (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.01.2016 г.): 1. В целях предотвращения негативного воздействия вод (затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания) и ликвидации его последствий проводятся специальные защитные мероприятия в соответствии с Водным Кодексом РФ и другими федеральными законами. 2. Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных</p>

					<p>мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются. 3. В границах зон затопления, подтопления запрещаются: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; (в ред. Федерального закона от 29.12.2014 N 458-ФЗ) 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.</p>
6	90:22-6.432	Иная зона с особыми условиями использования территории	Зона с особыми условиями использования территории	Зона слабого подтопления территории городского округа Симферополь Республики Крым р. Славянка	<p>Содержание ограничений: В соответствии со ст. 67.1 "Предотвращение негативного воздействия вод и ликвидация его последствий" Водного Кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ (редакция от 28.11.2015 г.) (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.01.2016 г.): 1. В целях предотвращения негативного воздействия вод (затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания) и ликвидации его последствий проводятся специальные защитные мероприятия в соответствии с Водным Кодексом РФ и другими федеральными законами. 2. Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются. 3. В границах зон затопления, подтопления запрещаются: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; (в ред. Федерального закона от 29.12.2014 N 458-ФЗ) 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.</p>
7	90:00-6.957	Охранная зона транспорта	Зона с особыми условиями использования территории	Третья подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"	<p>В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения (от 176,25 м до 442,86 м)</p>

8	90:00-6.927	Охранная зона транспорта	Зона с особыми условиями использования территории	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.
9	90:00-6.961	Охранная зона транспорта	Зона с особыми условиями использования территории	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
10	90:00-6.959	Охранная зона транспорта	Зона с особыми условиями использования территории	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

Проектом учтены следующие зоны с режимом особого использования территории:

Расстояние от проектируемых трансформаторных подстанций до окон жилых домов и общественных зданий — 10 метров, п. 12.26, СП 42.13330.2016.

Расстояние по горизонтали в свету от подземных инженерных сетей до зданий и сооружений — согласно таблице 12.5, СП 42.13330.2016.

Расстояние по горизонтали в свету между соседними инженерными подземными сетями — согласно таблице 12.6, СП 42.13330.2016.

Расстояния до инженерных сетей учтены в проекте планировки при размещении объектов капитального строительства.

Охранная зона трансформаторной подстанции составляет 10 м (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").

Охранная зона существующих газопроводов составляет:

- вдоль трасс наружных газопроводов - 2 м с каждой стороны газопровода (в виде территории, ограниченной условными линиями);
- вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - 10 м (в виде территории, ограниченной замкнутой линией от границ этих объектов).

В соответствии с требованиями таблицы 4 СП 36.13330.2012 Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\* минимальные расстояния от оси действующих газопроводов первого класса опасности диаметром от 300 до 600 мм составляют 150 метров.

Санитарно-защитные зоны устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007г. №74 (с изменениями и дополнениями).

#### 1.5.1 Зоны объектов культурного наследия

Согласно письму Министерства культуры Совета Министров Республики Крым от 29.09.2025 от №30986/22-11/1 в границах проектируемого объекта отсутствуют:

- объекты культурного наследия федерального значения;
- объекты культурного наследия, которые подлежат государственной охране в порядке, установленном Федеральным законом от 12.02.2015 № 9-ФЗ "Об особенностях правового регулирования отношений в области культуры и туризма в связи с принятием в Российскую Федерацию Республики Крым и образованием в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя";
- объекты культурного наследия регионального значения;
- объекты культурного наследия местного значения;
- выявленные объекты культурного наследия;
- объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия;
- зоны охраны объектов культурного наследия;
- защитные зоны объектов культурного наследия;

В соответствии с частью 7 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

- границы существующих земельных участков;
- границы зон с особыми условиями использования территорий,
- местоположение существующих объектов капитального строительства;

В настоящее время в документации по планировке территории в составе проекта межевания территории расположены земельные участки, характеристики которых приведены в таблице 2.

Таблица 2 - Перечень земельных участков, сформированных и учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (на 23.10.2025 г.)

№п/п	Кадастровый номер	Адрес	Категория земель/ Наименование	Вид разрешенного использования/Назначение	Сведения об описании границ в ЕГРН	Вид права/решение о передаче в частную собственность	Площадь, кв.м
<i>Земельные участки</i>							
1	90:22:010107:11034	Симферополь г, Индустриальная ул, уч 41	Земли населенных пунктов	Легкая промышленность	ранее учтенный	муниципальная	1441
2	90:22:010107:13007	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная, 41	Земли населенных пунктов	Легкая промышленность	ранее учтенный	муниципальная	32006
3	90:22:010107:650	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная, 41	Земли населенных пунктов	Религиозное использование	Учтенный	частная	280
<i>Объекты капитального строительства</i>							
4	90:22:010107:3222	Республика Крым, г Симферополь, ул Индустриальная, д 41	-	нежилое	учтенный	Государственная субъекта РФ	564,6
5	90:22:010107:12972	Российская Федерация, Республика Крым, Симферополь г, Индустриальная ул, д 41	-	10.1. сооружения водозаборные	учтенный	Государственная субъекта РФ	11,9
6	90:22:010107:3229	Российская Федерация, Республика Крым,	-	нежилое	учтенный	Государственная субъекта РФ	41,7

		Симферополь г, Индустриальная ул, д 41					
7	90:22:010107:3233	Республика Крым, г Симферополь, ул Индустриальная, д 41	-	нежилое	учтенный	Государственная субъекта РФ	2514,1
8	90:22:010107:3273	Республика Крым, г Симферополь, ул Индустриальная, д 41	-	нежилое	учтенный	Государственная субъекта РФ	39,4
9	90:22:010107:12971	Республика Крым, г Симферополь, ул Индустриальная, д 41, литера 26	-	нежилое	учтенный	Государственная субъекта РФ	32,2
10	90:22:010107:3269	Республика Крым, г Симферополь, ул Индустриальная, д 41	-	нежилое	учтенный	Государственная субъекта РФ	68,3
11	90:22:010107:3234	Республика Крым, г Симферополь, ул Индустриальная, д 41	-	нежилое	учтенный	Государственная субъекта РФ	704,5
12	90:22:010107:3237	Республика Крым, г Симферополь, ул Индустриальная, д 41	-	нежилое	учтенный	Государственная субъекта РФ	281,4
13	90:22:010107:3226	Республика Крым, г Симферополь, ул Индустриальная, д 41	-	нежилое	учтенный	Государственная субъекта РФ	37,1
14	90:22:010107:3223	Республика Крым, г Симферополь, ул Индустриальная, д 41	-	нежилое	учтенный	Государственная субъекта РФ	74,3

15	90:22:010107:3228	Республика Крым, г Симферополь, ул Индустриальная, д 41	-	нежилое	учтенный	Государственная субъекта РФ	510,9
16	90:22:010107:3220	Республика Крым, г Симферополь, ул Индустриальная, д 41	-	нежилое	учтенный	Государственная субъекта РФ	252,9
17	90:22:010107:3238	Республика Крым, г Симферополь, ул Индустриальная, д 41	-	нежилое	учтенный	Государственная субъекта РФ	67,6
18	90:22:010107:12973	Республика Крым, г Симферополь, ул Индустриальная, д 41, литера С	-	нежилое	учтенный	Государственная субъекта РФ	23,5
19	90:22:010107:2827	Республика Крым, г Симферополь, ул Индустриальная, д 41	-	нежилое	Ранее учтенный	частная	175,8
20	90:22:010107:3262	Республика Крым, г Симферополь, ул Индустриальная, д 41	-	нежилое	учтенный	Государственная субъекта РФ	346

### 1.6 Обоснование принятых проектных решений

Документацией по планировке территории для размещения объекта регионального значения «Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями и паркингом. Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная, 41).

предусматривается установление границ образуемых земельных участков.

В границах территории проектирования образуются 9 земельных участков для размещения объектов регионального значения.

Документацией предусмотрено образование земельных участков в несколько этапов:

**В первом этапе** установление вида разрешенного использования земельным участкам, в соответствии с ППТ и ПЗЗ согласно статьям 11.2, 11.3, 11.9 Земельного кодекса РФ. (согласно таблицы 2 раздела 2. Текстовой части ДПТ-ПМТ Том 3.2 «Основная (утверждаемая) часть»);

- земельному участку КН 90:22:010107:13007 изменить вид разрешенного использования «Легкая промышленность» (6.3) на «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6), «Коммунальное обслуживание» (3.1);
- земельному участку КН 90:22:010107:11034 изменить вид разрешенного использования «Легкая промышленность» (6.3) на «Бытовое обслуживание (3.3), «Деловое управление» (4.1), «Магазины» (4.4), «Общественное питание» (4.6), «Развлекательные мероприятия» (4.8.1).

**Во втором этапе** образование земельных участков путем раздела земельного участка КН 90:22:010107:13007 с сохранением исходного, для приведения границ земельных участков КН 90:22:010107:13007, :ЗУ1, :ЗУ5.2 к одной территориальной зоне – "Зона общественно-делового назначения многофункциональной застройки" (О-5). (согласно таблицы 3 раздела 2. Текстовой части ДПТ-ПМТ Том 3.2 «Основная (утверждаемая) часть»):

- образование земельных участков (:ЗУ1, :ЗУ5.1, :ЗУ5.2, :ЗУ6, :ЗУ7.2) путем раздела земельного участка КН 90:22:010107:13007 с сохранением исходного; категория земель – земли населенных пунктов с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), «Коммунальное обслуживание» (3.1).

**В третьем этапе** образование земельных участков согласно таблицы 4 раздела 2. Текстовой части ДПТ-ПМТ Том 3.2 «Основная (утверждаемая) часть»:

- образование земельного участка (:ЗУ3) путем перераспределения земельного участка КН 90:22:010107:11034 и земель, находящихся в муниципальной собственности; категория земель – земли населенных пунктов с видом разрешенного использования: «Бытовое обслуживание» (3.3), «Деловое управление» (4.1), «Магазины» (4.4), «Общественное питание» (4.6), «Развлекательные мероприятия» (4.8.1);

- образование земельных участков (:ЗУ1-1, :ЗУ4.1, :ЗУ7.1) путем раздела земельного участка :ЗУ1 с сохранением исходного; категория земель – земли населенных пунктов с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), «Коммунальное обслуживание» (3.1);

- образование земельного участка (:ЗУ4.2) из земель, находящихся в муниципальной собственности; категория земель – земли населенных пунктов с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), «Коммунальное обслуживание» (3.1);

- образование земельного участка (:ЗУ8) из земель, находящихся в муниципальной собственности; категория земель – земли населенных пунктов с видом разрешенного использования: «Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)»;

**В четвертом этапе** образование земельных участков согласно таблицы 5 раздела 2. Текстовой части ДПТ-ПМТ Том 3.2 «Основная (утверждаемая) часть»:

- образование земельного участка (:ЗУ1-3) путем перераспределения земельного участка :ЗУ1-1 и земель, находящихся в муниципальной собственности; категория земель – земли населенных пунктов с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6), «Коммунальное обслуживание» (3.1);

- образование земельного участка (:ЗУ2) путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:22:010107:13007 и земель, находящихся в муниципальной собственности; категория земель – земли населенных пунктов с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6), «Коммунальное обслуживание» (3.1);

- образование земельного участка (:ЗУ4.3) путем объединения земельных участков :ЗУ4.1 и :ЗУ4.2; категория земель – земли населенных пунктов с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6), «Коммунальное обслуживание» (3.1).

**В пятом этапе** установление вида разрешенного использования земельным участкам, в соответствии с ППТ и ПЗЗ согласно статьям 11.2, 11.3, 11.9 Земельного кодекса РФ. (согласно таблицы 6 раздела 2. Текстовой части ДПТ-ПМТ Том 3.2 «Основная (утверждаемая) часть»);

- земельному участку (:ЗУ2) изменить вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6), «Коммунальное обслуживание» (3.1) на «Бытовое обслуживание» (3.3), «Деловое управление» (4.1), «Магазины» (4.4), «Банковская и страховая деятельность» (4.5), «Общественное питание» (4.6), «Развлекательные мероприятия» (4.8.1)»

- земельному участку (:ЗУ4.3) изменить вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6), «Коммунальное обслуживание» (3.1) вид разрешенного использования на «Земельные участки (территории) общего пользования» (12.0);

- земельному участку (:ЗУ5.1) изменить вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6), «Коммунальное обслуживание» (3.1) вид разрешенного использования на «Земельные участки (территории) общего пользования» (12.0);

- земельному участку (:ЗУ6) изменить вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6), «Коммунальное обслуживание» (3.1) вид разрешенного использования на «Земельные участки (территории) общего пользования» (12.0);

- земельному участку (:ЗУ7.2) изменить вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6), «Коммунальное обслуживание» (3.1) вид разрешенного использования на «Земельные участки (территории) общего пользования» (12.0);
- земельному участку (:ЗУ7.1) изменить вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6), «Коммунальное обслуживание» (3.1) вид разрешенного использования на «Земельные участки (территории) общего пользования» (12.0);
- земельному участку (:ЗУ5.2) изменить вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6), «Коммунальное обслуживание» (3.1) вид разрешенного использования на «Социальное обслуживание» (3.2);

Примечание: После утверждения документации по планировке территории при выполнении межевых планов в соответствии с данным проектом межевания территории допускается уточнение координатного описания, способов образования, площади земельных участков.

### 1.7. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

В рамках настоящего проекта межевания территории перечень и сведения образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд отсутствуют.

### 1.8. Зоны действия публичных сервитутов

В документации по планировке территории для размещения объекта регионального значения «Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями и паркингом. Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная, 41) зоны действия публичных сервитутов не предусмотрены.

### 1.9. Объекты культурного наследия, особо охраняемые природные территории, зоны с особыми условиями использования территории, границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

В соответствии с положениями статьей 43 части 7 Градостроительного Кодекса материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи с отображением границы зон с особыми условиями использования территорий, границы особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

1.10 Техничко-экономические показатели проекта межевания

<b>№ зоны</b>	<b>Наименование территориальной зоны</b>	<b>Всего, га</b>
	Территория в границах проектирования, в т.ч.:	3,46
1	Зона жилой застройки (Ж)	2,96
2	Зона общественно-делового назначения многофункциональной застройки (О)	0,37
3	Территория, не предусматривающая размещение новых объектов капитального строительства (СТ)	0,05
4	Зона территорий общего пользования улично-дорожной сети (ТО)	0,08