



**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 1. Графическая часть
ДПТ-ПМТ
Том 4.1

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 1. Графическая часть
ДПТ-ПМТ
Том 4.1

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
1. Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть			
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	
2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию			
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	
3. Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть			
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	
4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию			
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	
Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
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)	

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"

Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы и объекты

- Граница территории проектирования
- Линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Кадастровый номер земельного участка
- Объекты капитального строительства (здания, сооружения), сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Кадастровый номер объекта капитального строительства
- Проектируемая красная линия
- Утвержденная красная линия
- Граница красной линии, подлежащей корректировке
- Границы образуемых земельных участков путем перераспределения
- Границы земельного участка, образуемого путем раздела с сохранением исходного
- Границы образуемых земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности
- Граница земельного участка образованного путем объединения

Охранные зоны инженерных сетей

- Охранная зона канализации ливневой
- Охранная зона газопровода высокого и среднего давления
- Охранная зона водопровода
- Охранная зона теплосети
- Охранная зона ТП

Зоны с особыми условиями использования территории

- ЗОУИТ Прибрежная защитная полоса притока Славянка р. Салгир 90:00-6.203
- ЗОУИТ Охранная зона сооружений связи (кабельная канализация) 90:00-6.907
- ЗОУИТ Водоохранная зона притока Славянка р. Салгир 90:00-6.263

Примечание:

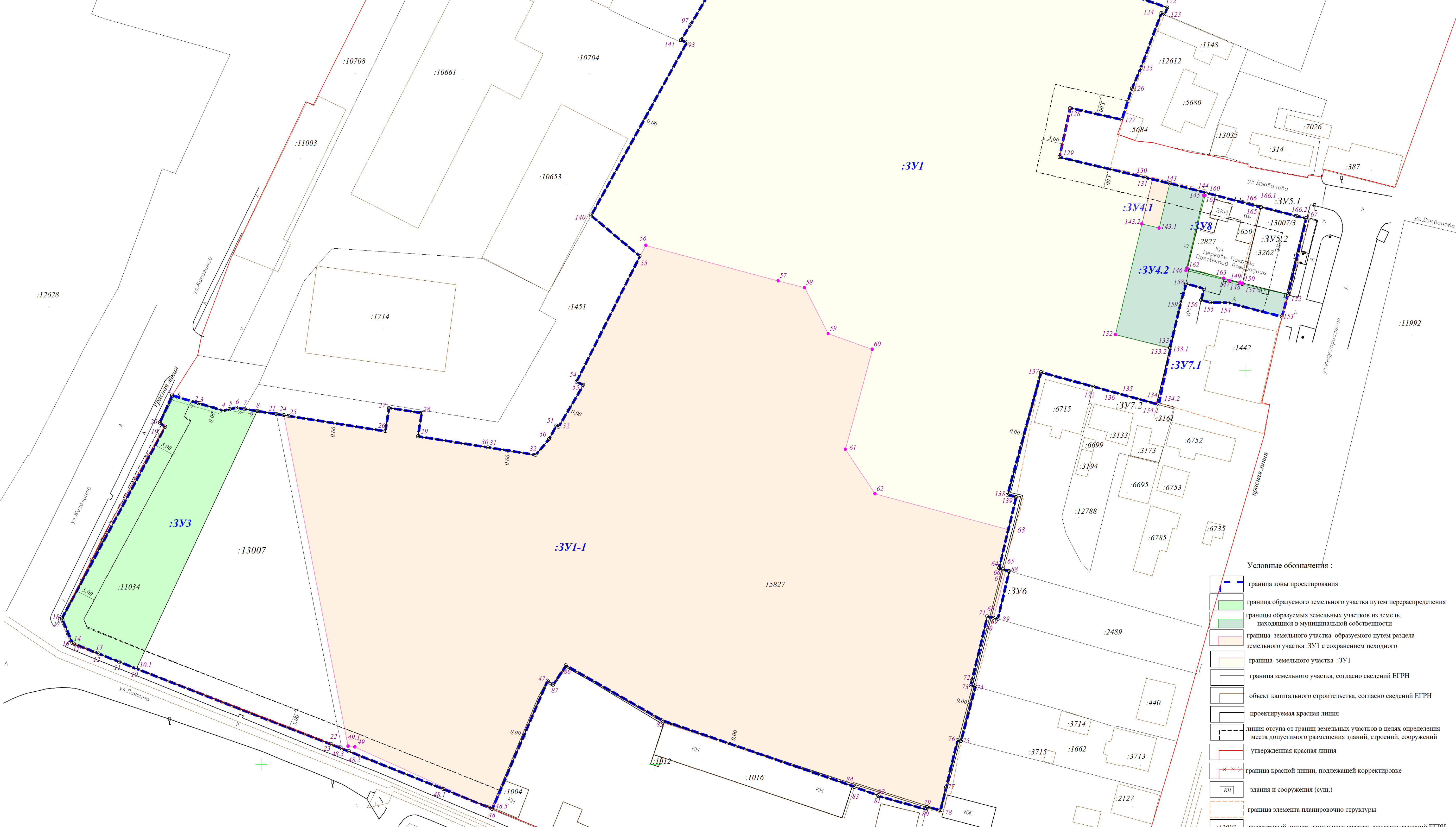
Проектируемая территория расположена в зоне с особыми условиями использования территории:
 3 подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (ЗОУИТ 90:00-6.957)
 4 подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (ЗОУИТ 90:00-6.958),
 5 подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (ЗОУИТ 90:00-6.961),
 6 подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (ЗОУИТ 90:00-6.959)
 Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь" (ЗОУИТ 90:00-6.927)

					заказ:17-05/2025				
					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"				
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Директор	Макимова В.И.				2025		ПМТ	1	6
ГИП	Шевченко И.В.				2025				
Разработал	Вербецкий А.Н.				2025	Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:1000	ООО "Визавир"		5
							г. Симферополь		

С 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".
Разбивочный чертеж земельных участков (3 этап)
(М 1 : 500)

Каталог координат поворотных точек: корректировка красной линии

№	X	Y	№	X	Y
48.5	4971 238.66	5 187 758.64			
48	4971 238.77	5 187 758.69	129	4971 404.25	5 187 902.70
48.2	4971 238.28	5 187 722.27	130	4971 309.04	5 187 924.64
48.3	4971 254.02	5 187 720.39	131	4971 398.62	5 187 926.41
10	4971 274.31	5 187 668.18	143	4971 397.57	5 187 930.81
11	4971 276.06	5 187 663.83	160	4971 395.20	5 187 939.98
12	4971 278.10	5 187 658.61	167	4971 388.69	5 187 965.48
16	4971 280.73	5 187 651.99	152	4971 369.29	5 187 960.87
18	4971 287.10	5 187 649.29			
19	4971 335.75	5 187 675.54	128	4971 416.72	5 187 905.51
20	4971 336.80	5 187 674.19	127	4971 413.78	5 187 918.62
1	4971 343.73	5 187 677.31	127.1	4971 413.73	5 187 918.85



- Условные обозначения :
- граница зоны проектирования
 - граница образуемого земельного участка путем перераспределения
 - границы образуемых земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности
 - граница земельного участка образуемого путем раздела земельного участка ЗУ1 с сохранением исходного
 - граница земельного участка :ЗУ1
 - граница земельного участка, согласно сведений ЕГРН
 - объект капитального строительства, согласно сведений ЕГРН
 - проектируемая красная линия
 - линия отступа от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 - утвержденная красная линия
 - граница красной линии, подлежащей корректировке
 - здания и сооружения (сущ.)
 - граница элемента планировочной структуры
 - :13007 кадастровый номер земельного участка, согласно сведений ЕГРН
 - :3233 кадастровый номер ОКС, согласно сведений ЕГРН

Каталог координат поворотных точек: границы проектирования

№	X	Y	№	X	Y	№	X	Y	№	X	Y	№	X	Y	№	X	Y	№	X	Y			
1	4971 343.73	5 187 677.31	30	4971 330.52	5 187 757.54	100	4971 456.38	5 187 819.24	119	4971 455.66	5 187 890.61	166.1	4971 391.59	5 187 954.03	137	4971 349.59	5 187 898.11	78	4971 238.32	5 187 872.58	23	4971 255.06	5 187 717.79
2	4971 341.73	5 187 683.97	31	4971 330.52	5 187 757.57	101	4971 457.88	5 187 819.18	120	4971 454.04	5 187 895.41	166.2	4971 389.28	5 187 963.05	138	4971 318.47	5 187 889.58	79	4971 239.15	5 187 869.13	10	4971 274.21	5 187 668.18
3	4971 341.72	5 187 684.01	32	4971 328.61	5 187 769.68	102	4971 458.94	5 187 819.30	121	4971 447.28	5 187 915.43	167	4971 388.69	5 187 965.48	139	4971 317.86	5 187 891.78	80	4971 238.55	5 187 868.97	11	4971 276.06	5 187 663.83
4	4971 339.84	5 187 690.29	40	4971 332.61	5 187 773.00	103	4971 460.16	5 187 819.94	122	4971 442.23	5 187 930.23	152	4971 369.29	5 187 960.87	64	4971 299.84	5 187 887.43	81	4971 241.95	5 187 856.79	12	4971 278.10	5 187 658.61
5	4971 340.20	5 187 691.90	51	4971 336.06	5 187 774.95	104	4971 461.63	5 187 821.32	123	4971 440.49	5 187 929.53	153	4971 363.72	5 187 959.30	65	4971 299.52	5 187 888.53	82	4971 242.11	5 187 856.84	15	4971 280.60	5 187 652.32
6	4971 340.59	5 187 693.63	52	4971 335.72	5 187 775.49	105	4971 463.96	5 187 823.85	124	4971 440.84	5 187 928.68	154	4971 367.25	5 187 945.64	88	4971 299.10	5 187 890.01	83	4971 244.22	5 187 850.69	16	4971 280.73	5 187 651.99
7	4971 340.27	5 187 695.60	53	4971 346.36	5 187 781.79	106	4971 465.37	5 187 825.76	125	4971 426.82	5 187 923.43	155	4971 367.33	5 187 941.12	89	4971 286.95	5 187 887.13	84	4971 244.32	5 187 850.72	17	4971 286.67	5 187 649.47
8	4971 339.75	5 187 698.90	54	4971 347.16	5 187 780.05	107	4971 466.26	5 187 832.32	126	4971 421.70	5 187 921.22	156	4971 367.88	5 187 938.78	70	4971 287.21	5 187 886.02	85	4971 261.13	5 187 801.99	18	4971 287.10	5 187 649.29
21	4971 338.99	5 187 703.75	55	4971 379.07	5 187 796.15	110	4971 468.06	5 187 844.23	127	4971 413.78	5 187 918.62	157	4971 370.83	5 187 939.53	71	4971 287.58	5 187 884.47	86	4971 275.15	5 187 773.35	19	4971 335.75	5 187 675.54
24	4971 338.69	5 187 705.65	140	4971 389.40	5 187 783.76	112	4971 468.34	5 187 849.25	128	4971 416.72	5 187 905.51	158	4971 372.10	5 187 934.98	72	4971 271.21	5 187 880.52	87	4971 270.29	5 187 774.18	20	4971 336.80	5 187 674.19
25	4971 338.49	5 187 706.90	93	4971 433.33	5 187 808.07	113	4971 469.01	5 187 850.44	129	4971 404.25	5 187 902.79	159	4971 367.04	5 187 933.57	73	4971 270.04	5 187 880.24	47	4971 271.26	5 187 772.70	1	4971 343.73	5 187 677.31
26	4971 334.62	5 187 731.48	141	4971 433.96	5 187 806.63	115	4971 463.11	5 187 869.19	130	4971 399.04	5 187 924.64	133	4971 355.76	5 187 930.85	74	4971 269.75	5 187 881.44	48	4971 238.66	5 187 758.64			
27	4971 340.55	5 187 732.41	97	4971 437.89	5 187 809.01	116	4971 462.41	5 187 871.30	143	4971 397.57	5 187 930.81	133.1	4971 355.73	5 187 930.98	75	4971 255.91	5 187 877.77	48.1	4971 243.73	5 187 746.25			
28	4971 339.25	5 187 740.70	98	4971 448.29	5 187 815.23	117	4971 459.62	5 187 879.61	160	4971 395.20	5 187 939.98	134.1	4971 341.40	5 187 927.99	76	4971 256.11	5 187 876.87	48.2	4971 253.28	5 187 722.27			
29	4971 333.32	5 187 739.77	99	4971 448.88	5 187 815.60	118	4971 456.88	5 187 887.21	166	4971 391.47	5 187 954.00	172	4971 345.94	5 187 911.41	77	4971 244.15	5 187 873.99	48.3	4971 254.02	5 187 720.39			

Примечание: 1) Минимальные отступы от границ образуемых земельных участков для определения места допустимого размещения объектов капитального строительства до улиц любой категории - 5,0 м, минимальные отступы от границ земельных участков со стороны прилегающих земельных участков - 0,0 м.
 2) После утверждения документации по планировке территории при выполнении межевых планов в соответствии с данным проектом межевания территории допускается уточнение координатного описания, сплосков образования, площади земельных участков.

заказ : 17-05/2025

Изм.	кол.	Лдоб.	Лист	Подпись	Дата
Генеральный директор		Максимова В.И.		<i>[Подпись]</i>	
ГИП		Шевченко И.В.		<i>[Подпись]</i>	
Разработал		Варварский А.Н.		<i>[Подпись]</i>	

Материалы по обоснованию

стадия	лист	листов
ПМТ	4	6

Разбивочный чертеж земельных участков (3 этап)

ООО "Визир"

2025 г.

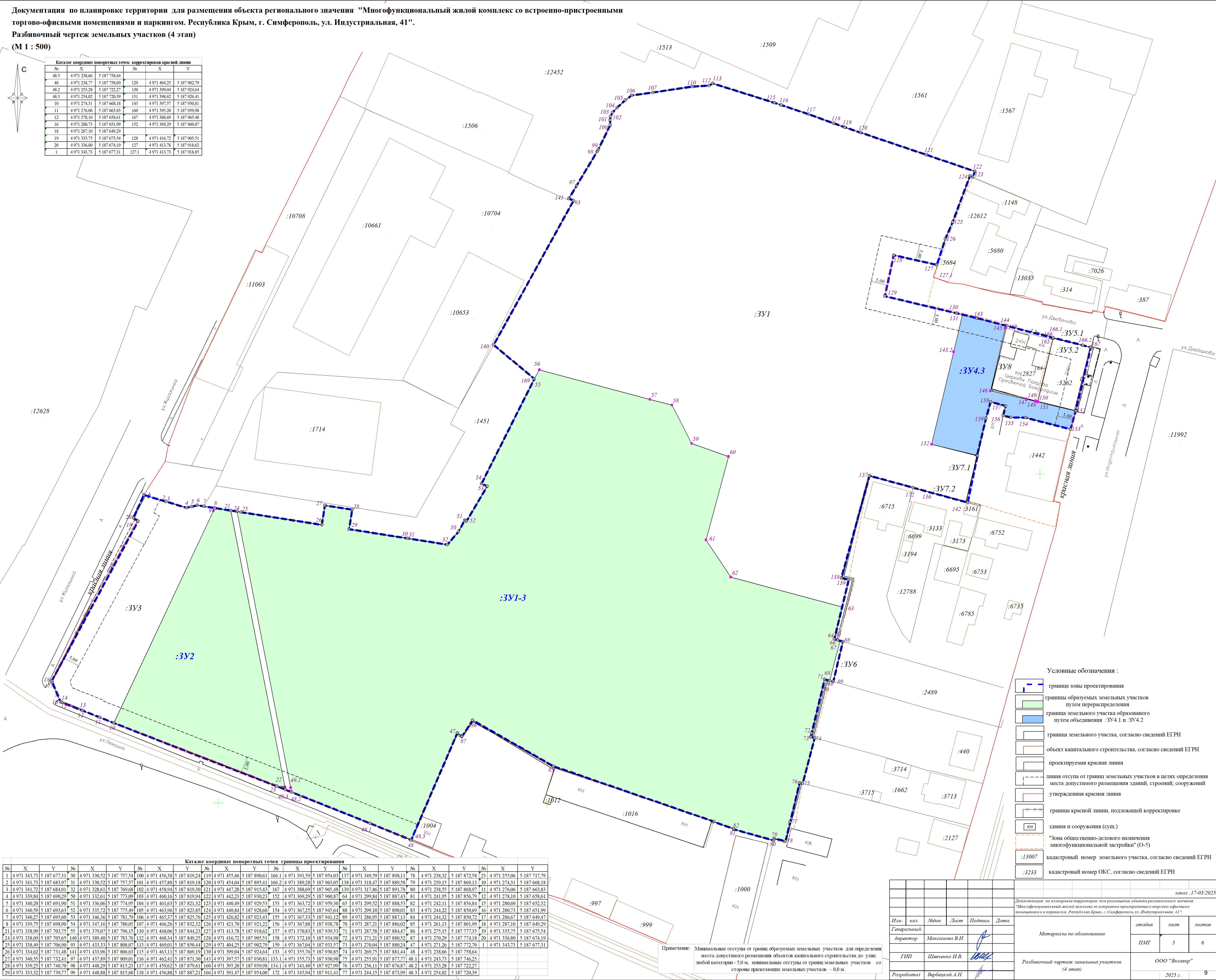
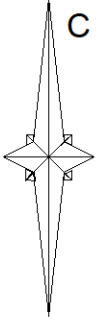
8

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

Разбивочный чертеж земельных участков (4 этап)

(М 1 : 500)

№	X	Y	№	X	Y
48.5	4971 238.66	5 187 758.64			
48	4971 238.77	5 187 758.69	129	4971 404.25	5 187 902.79
48.2	4971 253.28	5 187 722.27	130	4971 399.04	5 187 924.64
48.3	4971 254.02	5 187 720.39	131	4971 398.62	5 187 926.41
10	4971 274.31	5 187 668.18	143	4971 397.57	5 187 930.81
11	4971 276.06	5 187 663.83	160	4971 395.20	5 187 939.98
12	4971 278.10	5 187 658.61	167	4971 388.69	5 187 965.48
16	4971 280.73	5 187 651.99	152	4971 369.29	5 187 960.87
18	4971 287.10	5 187 649.29			
19	4971 335.75	5 187 675.54	128	4971 416.72	5 187 905.51
20	4971 336.80	5 187 674.19	127	4971 413.78	5 187 918.62
1	4971 343.73	5 187 677.31	127.1	4971 413.73	5 187 918.85



- Условные обозначения :
- граница зоны проектирования
 - границы образуемых земельных участков путем перераспределения
 - граница земельного участка образованного путем объединения :3V4.1 и :3V4.2
 - граница земельного участка, согласно сведений ЕГРН
 - объект капитального строительства, согласно сведений ЕГРН
 - проектируемая красная линия
 - линия отступа от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 - утвержденная красная линия
 - граница красной линии, подлежащей корректировке
 - здания и сооружения (сущ.)
 - "Зона общественно-делового назначения многофункциональной застройки" (О-5)
 - :1007 кадастровый номер земельного участка, согласно сведений ЕГРН
 - :3233 кадастровый номер ОКС, согласно сведений ЕГРН

№	X	Y	№	X	Y	№	X	Y	№	X	Y	№	X	Y	№	X	Y	№	X	Y				
1	4971 343.73	5 187 677.31	30	4971 330.52	5 187 757.54	100	4971 456.38	5 187 819.24	119	4971 455.66	5 187 890.61	166.1	4971 391.59	5 187 954.03	137	4971 349.59	5 187 898.11	78	4971 238.32	5 187 872.58	23	4971 255.06	5 187 717.79	
2	4971 341.73	5 187 683.97	31	4971 330.52	5 187 757.57	101	4971 457.88	5 187 819.18	120	4971 454.04	5 187 895.41	166.2	4971 389.28	5 187 963.05	138	4971 318.47	5 187 889.58	79	4971 239.15	5 187 869.13	10	4971 274.31	5 187 668.18	
3	4971 341.72	5 187 684.01	32	4971 328.61	5 187 769.68	102	4971 458.94	5 187 819.30	121	4971 447.28	5 187 915.43	167	4971 388.69	5 187 965.48	139	4971 317.86	5 187 891.78	80	4971 238.55	5 187 868.97	11	4971 276.06	5 187 663.83	
4	4971 339.84	5 187 690.29	40	4971 332.61	5 187 773.00	103	4971 460.16	5 187 819.94	122	4971 442.23	5 187 930.23	152	4971 369.29	5 187 960.87	64	4971 299.84	5 187 887.43	81	4971 241.95	5 187 856.79	12	4971 278.10	5 187 658.61	
5	4971 340.20	5 187 691.90	51	4971 336.06	5 187 774.95	104	4971 461.63	5 187 821.32	123	4971 440.49	5 187 929.53	153	4971 363.72	5 187 959.30	65	4971 299.52	5 187 888.53	82	4971 242.11	5 187 856.84	15	4971 280.60	5 187 652.32	
6	4971 340.59	5 187 693.63	52	4971 335.72	5 187 775.49	105	4971 463.96	5 187 823.85	124	4971 440.84	5 187 928.68	154	4971 367.25	5 187 945.64	88	4971 299.10	5 187 890.01	83	4971 244.22	5 187 850.69	16	4971 280.73	5 187 651.99	
7	4971 340.27	5 187 695.60	53	4971 346.36	5 187 781.79	106	4971 465.37	5 187 825.76	125	4971 426.82	5 187 923.43	155	4971 367.33	5 187 941.12	89	4971 286.95	5 187 887.13	84	4971 244.32	5 187 850.72	17	4971 286.67	5 187 649.47	
8	4971 339.75	5 187 698.90	54	4971 347.16	5 187 780.05	107	4971 466.26	5 187 823.32	126	4971 421.70	5 187 921.22	156	4971 367.88	5 187 938.78	70	4971 287.21	5 187 886.02	85	4971 241.13	5 187 801.99	18	4971 287.10	5 187 649.29	
21	4971 338.99	5 187 703.75	55	4971 379.07	5 187 796.15	110	4971 468.06	5 187 844.23	127	4971 413.78	5 187 918.62	157	4971 370.83	5 187 939.53	71	4971 287.58	5 187 884.47	86	4971 275.15	5 187 773.35	19	4971 335.75	5 187 675.54	
24	4971 338.69	5 187 705.65	140	4971 389.40	5 187 783.76	112	4971 468.34	5 187 849.25	128	4971 416.72	5 187 905.51	158	4971 372.10	5 187 934.98	72	4971 271.21	5 187 880.52	87	4971 270.29	5 187 774.18	20	4971 336.80	5 187 674.19	
25	4971 338.49	5 187 706.90	93	4971 433.33	5 187 808.07	113	4971 469.01	5 187 850.44	129	4971 404.25	5 187 902.79	159	4971 367.04	5 187 933.57	73	4971 270.04	5 187 880.24	47	4971 271.26	5 187 772.70	1	4971 343.73	5 187 677.31	
26	4971 334.62	5 187 731.48	141	4971 433.96	5 187 806.63	115	4971 463.11	5 187 869.19	130	4971 399.04	5 187 924.64	133	4971 355.76	5 187 930.85	74	4971 269.75	5 187 881.44	48	4971 238.66	5 187 758.64				
27	4971 340.55	5 187 732.41	97	4971 437.89	5 187 809.01	116	4971 462.41	5 187 871.30	143	4971 397.57	5 187 930.81	133.1	4971 355.73	5 187 930.98	75	4971 255.91	5 187 877.77	48.1	4971 243.73	5 187 746.25				
28	4971 339.25	5 187 740.70	98	4971 448.29	5 187 815.23	117	4971 459.62	5 187 879.61	160	4971 395.20	5 187 939.98	134.1	4971 341.40	5 187 927.99	76	4971 256.11	5 187 876.87	48.2	4971 253.28	5 187 722.27				
29	4971 333.32	5 187 739.77	99	4971 448.88	5 187 815.60	118	4971 456.88	5 187 887.21	166	4971 391.47	5 187 954.00	172	4971 345.94	5 187 911.41	77	4971 244.15	5 187 873.99	48.3	4971 254.02	5 187 720.39				

Примечание: Минимальные отступы от границ образуемых земельных участков для определения места допустимого размещения объектов капитального строительства до улиц любой категории - 5,0 м, минимальные отступы от границ земельных участков с отводами прилегающих земельных участков - 0,0 м.

				заказ : 17-05/2025		
				Документация по планировке территории для размещения объекта регионального значения "Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными торговыми-офисными помещениями и паркингом. Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная, 41".		
Изм.	кол.	Людок	Лист	Подпись	Дата	
				Максимова В.И.		Материалы по обоснованию
директор						стадия лист листов
						ПМТ 5 6
				Шевченко И.В.		Разбивочный чертеж земельных участков (4 этап)
ГПИ						ООО "Визир"
Разработал				Варварский А.Н.		2025 г. 9

