

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

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

Шифр проекта 32-05/2025

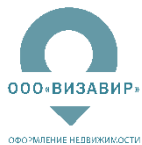
Заказчик: ООО «МИР-ИНВЕСТ»

**Документация по планировке территории
для размещения объектов, необходимых для реализации участником
свободной экономической зоны - ООО «МИР-ИНВЕСТ»
(ОГРН 1239100002976, ИНН 9109028699) инвестиционного проекта
«Создание и развитие торгового комплекса»**

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 32-05/2025

Заказчик: ООО «МИР-ИНВЕСТ»

**Документация по планировке территории
для размещения объектов, необходимых для реализации участником
свободной экономической зоны - ООО «МИР-ИНВЕСТ»
(ОГРН 1239100002976, ИНН 9109028699) инвестиционного проекта
«Создание и развитие торгового комплекса»**

Проект межевания территории
Материалы по обоснованию

Раздел 2. Текстовая часть
ДПТ-ПМТ
Том 4.2

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	32-05/2025-ДПТ-ППТ.1.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 1.2	32-05/2025-ДПТ-ППТ.1.2	Раздел 2. Текстовая часть	
2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию			
Том 2.1	32-05/2025-ДПТ-ППТ.2.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 2.2	32-05/2025-ДПТ-ППТ.2.2	Раздел 2. Текстовая часть	
Том 2.3	32-05/2025-ДПТ-ППТ.2.3	Раздел 2.1 Инженерные изыскания	
3. Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть			
Том 3.1	32-05/2025-ДПТ-ПМТ.3.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 3.2	32-05/2025-ДПТ-ПМТ.3.2	Раздел 2. Текстовая часть	
4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию			
Том 4.1	32-05/2025-ДПТ-ПМТ.4.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 4.2	32-05/2025-ДПТ-ПМТ.4.2	Раздел 2. Текстовая часть	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 4.2.

1. Введение.....	5
1.1. Цель разработки проекта межевания	5
1.2 Основания для проектирования.....	5
1.3 Документы, регламентирующие выполнение работ.....	6
2. Характеристика территории объекта межевания	7
3. Зоны с особыми условиями использования территории.	7
3.1 Ограничения в соответствии со сведениями, содержащимися в Публичной кадастровой карте Портала пространственных данных Национальная система пространственных данных (Росреестр)	8
3.2 Планировочные ограничения инженерных коммуникаций	12
4. Зоны охраны объектов культурного наследия	13
5. Особо охраняемые природные территории	13
6. Обоснование принятых проектных решений	14
7. Зоны действия публичных сервитутов.	15
8. Техничко-экономические показатели проекта межевания.....	15

1. Введение

1.1. Цель разработки проекта межевания

Настоящая документация по планировке территории подготовлена с целью размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны – ООО «МИР-ИНВЕСТ» (ОГРН 1239100002976, ИНН 9109028699) инвестиционного проекта «Создание и развитие торгового комплекса» (далее – Документация)

1.2 Основания для проектирования

Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны – ООО «МИР-ИНВЕСТ» (ОГРН 1239100002976, ИНН 9109028699) инвестиционного проекта «Создание и развитие торгового комплекса» (далее – Документация) подготовлена на основании:

- договора на выполнение проектных работ по подготовке документации по планировке территории (в составе проекта планировки и проекта межевания территории) от 20.10.2025г. №32-05/2025;
- договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от 10.06.2025. №2032/25;
- дополнительного соглашения к Договору от 10.06.2025. №2032/25 об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от 04.09.2025 № 1;
- инвестиционной декларации, прилагаемой к заявлению о заключении договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и г. Севастополя;
- Приказа Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым «О подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта» от 16.10.2025 № 429-«П»;
- 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».
- исходных данных предоставленных Заказчиком (ООО «МИР-ИНВЕСТ»);
- Схемы территориального планирования Республики Крым, утверждённой постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855 (с изменениями и дополнениями);
- Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (с изменениями и дополнениями);
- Генерального плана муниципального образования Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденного решением 85 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I

созыва от 06.12.2018 № 1104 «Об утверждении генерального плана Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым» (с изменениями и дополнениями);

- Правил землепользования и застройки муниципального образования Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденных решением 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1165 (с изменениями и дополнениями).

1.3 Документы, регламентирующие выполнение работ

- Федеральный закон от 29.12.2004 г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Водный кодекс Российской Федерации;

- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006г. №200-ФЗ;

- 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»;

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

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

- Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (с изменениями и дополнениями) (далее – РНГП РК);

- 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»;

- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- СП 11-112-2001 Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований».
- 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».
- Иные законодательные и нормативные правовые акты

2. Характеристика территории объекта межевания

По данным Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) проектируемая территория (границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории) расположена в пределах кадастрового квартала: 90:12:090101 и включает в себя земельный участок с кадастровым номером 90:12:090101:3854, площадью 1005 кв.м., и земельный участок с кадастровым номером 90:12:090101:4192, площадью 2648 кв.м.

Местоположение проектируемой территории: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский район, Мирновское сельское поселение, с.Мирное, ул. Евпаторийская.

Категория земель: Земли населённых пунктов;

Общая площадь территории в границах проектирования – 0,3653 га.

Проектируемая территория ограничена:

- с северо-востока – территорией общего пользования (земельным участком с кадастровым номером 90:12:090101:4235 - проезд), а также земельным участком с кадастровым номером 90:12:090101:613 - связь;
- с юго-востока – территорией общего пользования (земельным участком с кадастровым номером 90:12:090101:3946 – ул. Степная) и земельным участком с кадастровым номером 90:12:090101:861 – Для индивидуального жилищного строительства;
- с юго-запада – территорией общего пользования (земельным участком с кадастровым номером 90:12:000000:12818 – ул. Евпаторийское шоссе);
- с северо-запада – территорией общего пользования (проезд).

3. Зоны с особыми условиями использования территории.

Проектируемая территория расположена в зонах с особыми условиями использования территории, где установлен особый режим использования территории, перечень которых приведен в табл. 4.

Таблица 4. Перечень зон с особыми условиями использования территории в соответствии со сведениями ЕГРН

№ п/п	Реестровый номер	Наименование зоны с особыми условиями использования территории
<i>Проектируемая территория полностью расположена в зонах с особыми условиями использования территории:</i>		
1	90:00-6.957	3 подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"
2	90:00-6.958	4 подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"
3	90:00-6.961	5 подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"
4	90:00-6.959	6 подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"
5	90:00-6.927	Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь"
6	90:00-6.733	3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – колодца № 4800, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым
7	90:00-6.728	3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – водозаборной скважины № 5739, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым
8	90:00-6.732	3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – водозаборной скважины № 5737, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым
<i>Также проектируемая территория частично располагается в зонах с особыми условиями использования территории:</i>		
9	90:00-6.727	3 пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – водозаборной скважины № 5735, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым
10	90:00-6.932	Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-10 кВ РП-32 ТП-С-28 *
11	90:00-6.907	Охранная зона сооружения связи (Кабельная канализация) *
<i>Примечание: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-10 кВ РП-32 ТП-С-28, а также охранная зона сооружения связи (Кабельная канализация) подлежит снятию с кадастрового учета в районе границы проектирования (земельных участков с кадастровыми номерами: 90:12:090101:3854, 90:12:090101:4192), в связи с техническими условиями на вынос (перенос) электрокабеля 10кВ и кабелей связи</i>		

3.1 Ограничения в соответствии со сведениями, содержащимися в Публичной кадастровой карте Портала пространственных данных Национальная система пространственных данных (Росреестр)

Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь:

1. В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, приведенные в пункте 12.3 приложения к приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 09.09.2024 № 812-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь».

2. Строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах третьей подзоны разрешается после определения максимально допустимой высоты здания, сооружения в зависимости от его местоположения путем проведения

соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года, приведённых в пункте 12.3 приложения к приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 09.09.2024 № 812-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь».

Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь

1. В границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

2. В границах четвертой подзоны запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих абсолютные высотные ограничения в Балтийской системе высот 1977 года, приведенные в пункте 12.4 приложения к приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 09.09.2024 № 812-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь».

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

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.

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.

Мероприятия по третьему поясу зоны санитарной охраны (далее — ЗСО):

1. Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Охранная зона сооружения связи (Кабельная канализация)

Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утв. постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации". В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, юридическим и физическим лицам запрещается:

1. осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);

2. производить геолого-съёмочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

3. производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

4. устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия;

5. устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда.

6. производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации;

7. производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.

Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности:

а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;

б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;

в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии);

г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала;

д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи;

е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).

Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-10 кВ РП-32 ТП-С-28

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".

8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ),

разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

3.2 Планировочные ограничения инженерных коммуникаций

В пределах границ объекта проходят инженерные сети:

- ЛЭП 0,4кВ;
- Электрокабель 10кВ;
- Газопровод;
- Кабель связи.

Проектом предусматривается вынос (перенос) вышеуказанных сетей с территории проектирования после получения технических условий на вынос (перенос) инженерных сетей.

Также, в непосредственной близости от границ проектирования проходит мелиоративная канализация (диаметр трубы 1000мм).

Также определены охранные зоны от проектируемых инженерных коммуникаций и санитарно-защитные зоны инженерных объектов:

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

- охранный зона кабеля электрического 0,4 кВ, (Правила, утвержденные постановлением Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009г. № 160);

- санитарно-защитная зона локальных очистных сооружений производительностью до 0,2 тысяч куб. м/сутки – 15м (п.13.5.1 Раздел 13 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74)).

4. Зоны охраны объектов культурного наследия

Письмом Министерства культуры Республики Крым от 30.10.2025 №34363/22-11/1 согласована схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, расположенного по адресу: по ул.Евпаторийская, с.Мирное, с.п.Мирновское, Симферопольского района, Республики Крым (кадастровые номера земельных участков для ориентира: 90:12:090101:4192 и 90:12:090101:3854), в связи с чем можно сделать вывод, что объекты культурного наследия на указанной территории отсутствуют.

В соответствии с пунктом 4 статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия либо заявление в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ "Об электронной подписи".

5. Особо охраняемые природные территории

В соответствии с письмом Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым от 06.11.2025 №56575/5 объект: «Создание и развитие торгового комплекса», расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Мирновское с/п, ул. Евпаторийская (кадастровые номера земельных участков 90:12:090101:4192 и 90:12:090101:3854), располагается вне границ существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий регионального значения Республики Крым, а также их охранных зон.

Также объект располагается вне границ ООПТ местного значения. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19.02.2015 № 138 «Об утверждении правил создания охранных зон отдельных категорий ООПТ, установления их границ, определения режима охраны и использования земельных

участков и водных объектов в границах таких зон» для ООПТ местного значения создание охранных зон не предусмотрено.

Запрашиваемая территория располагается в границах населённого пункта, вне границ охотничьих угодий. На испрашиваемой территории объекты животного мира, занесенные в Красную книгу Российской Федерации и в Красную книгу Республики Крым, учтенные государственным кадастром объектов животного мира Республики Крым, не наблюдались.

В пределах испрашиваемого участка и в непосредственной близости к нему месторождения подземных вод, твердых полезных ископаемых (в том числе общераспространенных) и углеводородного сырья с утвержденными запасами, состоящими на государственном балансе запасов полезных ископаемых, отсутствуют.

6. Обоснование принятых проектных решений

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с договором на выполнение проектных работ по подготовке документации по планировке территории (в составе проекта планировки и проекта межевания территории) от 20.10.2025г. №32-05/2025.

В настоящее время в границах проектирования находятся, два ранее сформированных земельных участка с кадастровыми номерами: 90:12:090101:3854 и 90:12:090101:4192, характеристики которых приведены в таблице 1.

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

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.	Категория земель	Форма собственности	Статус
1	90:12:090101:3854	Российская Федерация, Республика Крым, м.р-н Симферопольский, с.п. Мирновское, с Мирное, ул Евпаторийская	Магазины, общественное питание	1005	Земли населенных пунктов	Муниципальная	Учтенный
2	90:12:090101:4192	Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Мирновское, село Мирное, улица Евпаторийская	Магазины, общественное питание	2648	Земли населенных пунктов	Муниципальная	Учтенный

В настоящее время на указанных земельных участках объекты капитального строительства отсутствуют.

Проектом межевания территории не предусматривается образование новых земельных участков на проектируемой территории.

Земельные участки с кадастровыми номерами: 90:12:090101:3854 и 90:12:090101:4192 сохраняются в существующих границах без изменения видов разрешенного использования.

С целью реализации участником свободной экономической зоны – ООО «МИР-ИНВЕСТ» (ОГРН 1239100002976, ИНН 9109028699) инвестиционного проекта «Создание и развитие торгового комплекса» предусматривается размещение новых объектов капитального строительства на вышеуказанных земельных участках с видами разрешенного использования: магазины, общественное питание.

Межевание территории проектирования предполагается в один этап, предусматривающий:

- сохранение земельных участков с кадастровыми номерами: 90:12:090101:3854 и 90:12:090101:4192 в существующих границах с сохранением исходных видов разрешённого использования – магазины, общественное питание.

- установление красных линий в границах проектирования по юо-западной границе земельных участков с кадастровыми номерами: 90:12:090101:3854 и 90:12:090101:4192.

7. Зоны действия публичных сервитутов.

Согласно ч.5 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации на чертеже межевания отображаются границы зон действия публичных сервитутов.

Документацией по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) не предусматривается установление публичных сервитутов.

8. Технико-экономические показатели проекта межевания

Таблица 2. Основные технико-экономические параметры в границах проектирования

№	Наименование зоны	Наименование территории	Площадь, кв.м.
1.	ОДЗ-1 Зона общественно-деловой застройки	Площадь зоны общественно деловой застройки (земельного участка с КН 90:12:090101:3854) в границах, которого планируется размещение торгового комплекса - магазина розничной торговли с интегрированными объектами общественного питания	1005
1.1		Площадь застройки	360
1.2		Площадь озеленения	65,0
1.3		Площадь покрытий	580
2.	ОДЗ-2 Зона общественно-деловой застройки	Площадь зоны общественно деловой застройки (земельного участка с КН 90:12:090101:4192) в границах, которого планируется размещение торгового комплекса - магазина розничной торговли с интегрированными объектами общественного питания	2648
2.1		Площадь застройки	700

2.2		Площадь озеленения	321,6
2.3		Площадь покрытий	1626,4
3	ВСЕГО	Площадь территории проектирования	3653

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