

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

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

Шифр проекта 32-05/2025

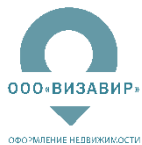
Заказчик: ООО «МИР-ИНВЕСТ»

**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
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 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
Основная (утверждаемая) часть.

Раздел 2. Текстовая часть
ДПТ-ПМТ
Том 3.2

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
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 3.2.

1. Общие положения	5
1.1 Сведения об использованных материалах по установлению границ земельного участка и особенностях межевания.	5
1.2. Результаты инженерных изысканий	8
2. Характеристика современного использования территории.....	8
2.1. Образование земельных участков, как объекта государственного учета объекта недвижимости и государственной регистрации права на них.....	10
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.	13
5. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.....	13
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.....	14
8. Устанавливаемые красные линии.....	15

1. Общие положения

Согласно ч.1 ст.41 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

В соответствии с ч. 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельных участков, расположенных в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такое установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

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».

Проектом межевания территории, решены следующие задачи:

- установлены красные линии;
- установлены отступы от красных линий и от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- установлены виды разрешенного использования земельного участка.

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

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, утверждённых решением 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1165 (с изменениями и дополнениями).

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;

- 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

Проект межевания выполнен в системе координат используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (СК – 1963г). При определении границ земельных участков требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка принимаются в соответствии с Приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания». Координирование точек

поворота границ участка выполнено на основании инженерно-геодезических изысканий.

При образовании границ по данному землепользованию был проведен анализ сведений, полученных из государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границах земельных участков, расположенных на данной территории.

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:

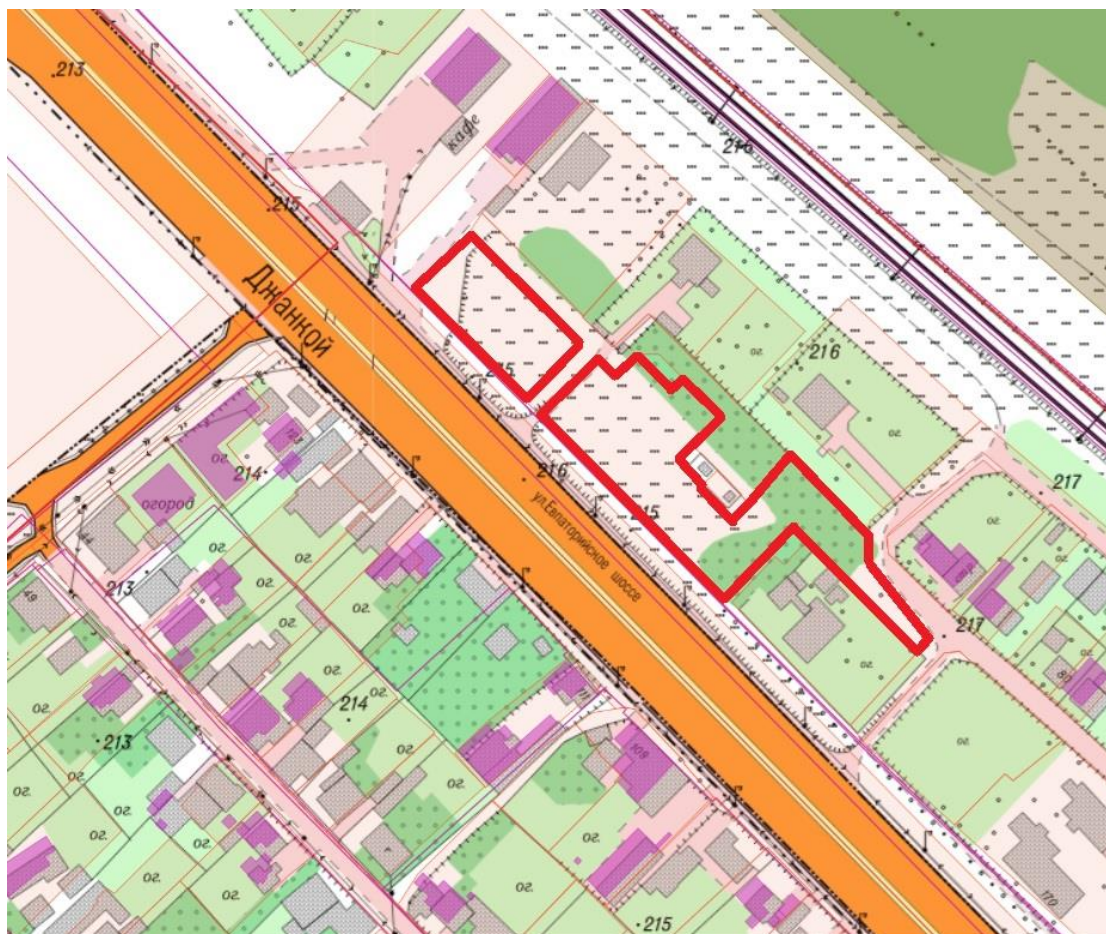
- технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям для подготовки документации по планировке территории выполнен ООО «ВИЗАВИР» в 2025 году, №31-05/2025-ИГДИ;
- технический отчет инженерно-геологических изысканий для подготовки документации по планировке территории выполнен ООО «Крым проект-строй инжиниринг» в 2025 году, № 007/25 ИГИ;
- технический отчет инженерно-гидрометеорологических изысканий для подготовки документации по планировке территории выполнен ООО «Крым проект-строй инжиниринг» в 2025 году, № 007/25 ИГМИ;
- технический отчет инженерно-экологических изысканий для подготовки документации по планировке территории выполнен ООО «Крым проект-строй инжиниринг» в 2025 году, № 007/25 ИЭИ.

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

2. Характеристика современного использования территории

Документация по планировке территории разработана на территорию, площадью 0,3653 га.

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.



Граница проектируемой территории

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

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

В соответствии с Приложением №1 к приказу 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 октября 2025 № 429-«П» определены границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории - в границах земельных участков с кадастровыми номерами 90:12:090101:3854 и 90:12:090101:4192, общей площадью 3653 кв.м.

Размещение планируемых объектов капитального строительства планируется в границах земельных участков, свободных от застройки.

Категория земель: Земли населённых пунктов;

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

Проектируемая территория ограничена:

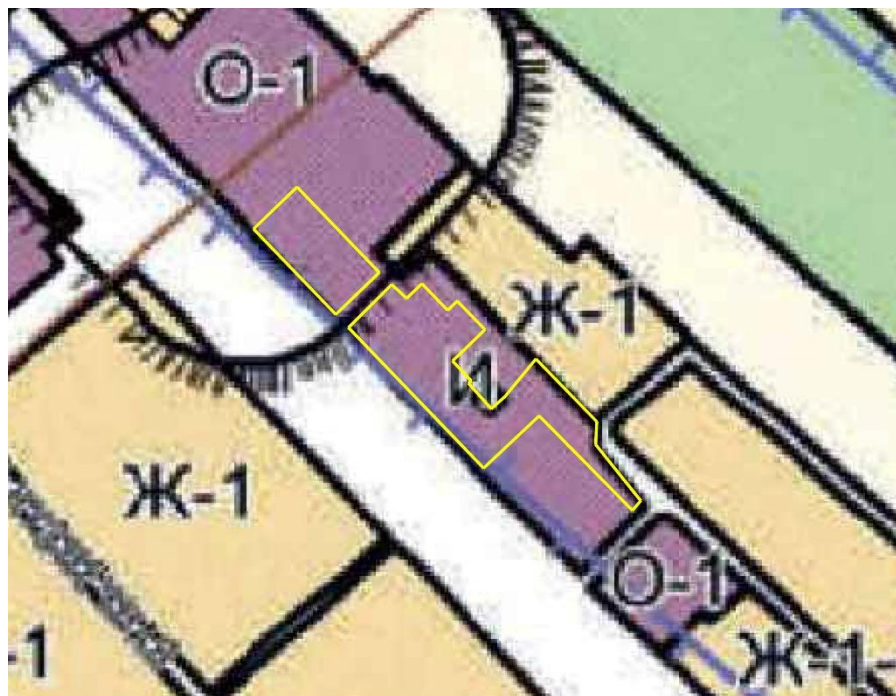
- с северо-востока – территорией общего пользования (земельным участком с кадастровым номером 90:12:090101:4235 - проезд), а также земельным участком с кадастровым номером 90:12:090101:613 - связь;

- 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).

Согласно ПЗЗ в границах территории проектирования установлена зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1).



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

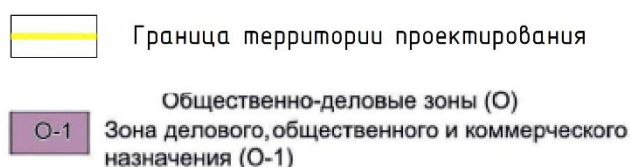


Рисунок 2 Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования Мирновское поселение Симферопольского района Республики Крым

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).

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

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

Примечание: объекты капитального строительства на территории проектирования отсутствуют.

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.

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

Документацией по планировке территории установлены границы проектируемой территории и элементов планировочной структуры:

- элемента планировочной структуры, в границах которого расположен

земельный участок с кадастровым номером 90:12:090101:3854;

- элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок с кадастровым номером 90:12:090101:4192.

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, согласно в таблице 2.

Таблица 2 Установление вида разрешенного использования земельного участка

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Площадь, кв.м.	Категория земель:	Вид разрешенного использования по данным ЕГРН	Устанавливаемые виды разрешенного использования	Возможный способ образования
1	90:12:090101:3854	Российская Федерация, Республика Крым, м.р-н Симферопольский, с.п. Мирновское, с Мирное, ул Евпаторийская	1005	Земли населённых пунктов	Магазины, общественное питание	-	-
2	90:12:090101:4192	Республика Крым, муниципальный район Симферопольский, сельское поселение Мирновское, село Мирное, улица Евпаторийская	2648	Земли населённых пунктов	Магазины, общественное питание	-	-

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 земельных участках с кадастровыми номерами: 90:12:090101:3854 и 90:12:090101:4192.

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 - ООО «МИР-ИНВЕСТ» (ОГРН 1239100002976, ИНН 9109028699) инвестиционного проекта «Создание и развитие торгового комплекса».

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 образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Проектом межевания территории не предусматривается изменение видов разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами: 90:12:090101:3854 и 90:12:090101:4192. Виды разрешенного использования земельных участков указаны в таблице 2.

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.

Планируемые к размещению объекты капитального строительства располагаются на землях населенных пунктов. Согласно сведениям ЕГРН, Правил землепользования и застройки муниципального образования Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, Генерального плана муниципального образования Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов отсутствуют.

Данный раздел в настоящем проекте не разрабатывается и схема, на которой отображаются границы лесничеств, участков 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 поворотных точек границы проектируемой территории и земельных участков

ЗУ с КН 90:12:090101:4192		
№ точки	Координаты	
	X	Y
1	4 976 127,57	5 186 720,58
2	4 976 117,60	5 186 730,26
3	4 976 121,08	5 186 733,85
4	4 976 110,35	5 186 744,25
5	4 976 102,52	5 186 736,18
6	4 976 102,31	5 186 735,95
7	4 976 098,65	5 186 732,07
8	4 976 091,18	5 186 739,09
9	4 976 090,23	5 186 738,04
10	4 976 080,74	5 186 746,63
11	4 976 085,44	5 186 751,82
12	4 976 099,38	5 186 763,29
13	4 976 087,66	5 186 774,70
14	4 976 075,89	5 186 786,15
15	4 976 067,37	5 186 785,66
16	4 976 049,17	5 186 800,29
17	4 976 046,33	5 186 802,60
18	4 976 042,72	5 186 799,44
19	4 976 074,39	5 186 768,17
20	4 976 078,09	5 186 764,52
21	4 976 058,53	5 186 743,71
22	4 976 073,41	5 186 729,38
23	4 976 077,57	5 186 725,37
24	4 976 111,11	5 186 693,08
25	4 976 127,22	5 186 709,29
26	4 976 122,06	5 186 714,91
1	4 976 127,57	5 186 720,58
ЗУ с КН 90:12:090101:3854		
№	X	Y
27	4 976 116,04	5 186 688,33
28	4 976 148,02	5 186 657,53
29	4 976 163,73	5 186 673,83
30	4 976 131,74	5 186 704,64
27	4 976 116,04	5 186 688,33

8. Устанавливаемые красные линии

Таблица 4 – Каталог координат устанавливаемых красных линий

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	4 976 058,53	5 186 743,71
2	4 976 073,41	5 186 729,38
3	4 976 077,57	5 186 725,37
4	4 976 111,11	5 186 693,08
5	4 976 116,04	5 186 688,33
6	4 976 148,02	5 186 657,53