



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

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

Шифр проекта 23-20/2025
Заказчик: ООО «СТРОЙ-ЭКСПОРТ»

**Документация по планировке территории
для размещения объектов, необходимых для реализации
участником свободной экономической зоны –
ООО "СТРОЙ-ЭКСПОРТ" (ОГРН 11227800018027,
ИНН 7806595483) инвестиционного проекта
"Создание и развитие сервисного центра
по мойке автомашин"**

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 23-20/2025
Заказчик: ООО «СТРОЙ-ЭКСПОРТ»

**Документация по планировке территории
для размещения объектов, необходимых для реализации
участником свободной экономической зоны –
ООО "СТРОЙ-ЭКСПОРТ" (ОГРН 11227800018027,
ИНН 7806595483) инвестиционного проекта
"Создание и развитие сервисного центра
по мойке автомашин"**

Проект межевания территории
Основная (утверждаемая) часть

Раздел 2. Текстовая часть
ДПТ-ПМТ
Том 3.2

Генеральный директор

Главный инженер проекта



Максимова В.И.

Шевченко И.В.

г. Симферополь
2025

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

| Номер тома | Обозначение | Наименование | Примечание |
|---|-------------------------|-----------------------------|------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть | | | |
| Том 1.1 | 23-03/2025 -ДПТ-ППТ.1.1 | Раздел 1. Графическая часть | |
| Том 1.2 | 23-03/2025 -ДПТ-ППТ.1.2 | Раздел 2. Текстовая часть | |
| 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию | | | |
| Том 2.1 | 23-03/2025 -ДПТ-ППТ.2.1 | Раздел 1. Графическая часть | |
| Том 2.2 | 23-03/2025 -ДПТ-ППТ.2.2 | Раздел 2. Текстовая часть | |
| Том 2.3 | 23-03/2025 -ДПТ-ППТ.2.3 | Инженерные изыскания | |
| 3. Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть | | | |
| Том 3.1 | 23-03/2025 -ДПТ-ПМТ.3.1 | Раздел 1. Графическая часть | |
| Том 3.2 | 23-03/2025 -ДПТ-ПМТ.3.2 | Раздел 2. Текстовая часть | |
| 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию | | | |
| Том 4.1 | 23-03/2025 -ДПТ-ПМТ.4.1 | Раздел 1. Графическая часть | |
| Том 4.2 | 23-03/2025 -ДПТ-ПМТ.4.2 | Раздел 2. Текстовая часть | |

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3.2

| № листа | Наименование листа | Страница |
|---|---|----------|
| Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории | | |
| 1. | Общие положения | 5 |
| 1.1 | Сведения об использованный материалах по установлению границ земельного участка и особенностях межевания. | 5 |
| 1.2. | Результаты инженерных изысканий | 8 |
| 2. | Характеристика современного использования территории | 9 |
| 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. | 12 |
| 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 | 14 |
| 9 | Земельные участки, расположенные в границах проектируемой территории | 14 |
| | | |
| Графические материалы | | |
| 1. | Чертеж межевания территории (утверждаемая часть) М 1:1 000 | Лист 1 |

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В соответствии с частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Настоящая документация по планировке территории подготовлена ООО «ВИЗАВИР» для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым - ООО «СТРОЙ - ЭКСПОРТ» (ОГРН 11227800018027, ИНН 7806595483) инвестиционного проекта «Создание и развитие сервисного центра по мойке машин».

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

Документация по планировке территории для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым - ООО «СТРОЙ - ЭКСПОРТ» (ОГРН 11227800018027, ИНН 7806595483) инвестиционного проекта «Создание и развитие сервисного центра по мойке машин» подготовлена на основании:

- договора на выполнение документации по планировке территории земельного участка №23-03/2025 от 17.03.2025 г.;

- договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от 20.02.2025 №1992/25;

- Приказа Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым «О подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта» от 21.03.2025 г. № 149-«П»;

- Схемы территориального планирования Республики Крым, утвержденной постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855 (с изменениями и дополнениями), далее - СТП Республики Крым;

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

- Генерального плана Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утверждённого решением 85 (внеочередная) сессии

Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 06.12.2018 № 1104;

- Правил землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утверждённых решением 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 13.03.2019 г. № 1165 (с изменениями и дополнениями);

- Договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности №20/25 от 06.03.2025 г.;

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

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

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

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

- Схема территориального планирования Республики Крым, утверждённая постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855 (с изменениями и дополнениями), далее - СТП Республики Крым;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (с изменениями и дополнениями)), далее - РНГП Республики Крым;

- Федеральный закон от 29 ноября 2014 года № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя»;

- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

- Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;

- Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

- Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 г №738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам, и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;
- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- 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»;
- СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий» Актуализированная редакция СНиП III-10-75;
- СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*;
- СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения», актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85;
- СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы»;
- СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети»;
- СП 165.1325800.2014 "Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне";
- СНиП 23-01-99* «Строительная климатология» (с изменением № 1, от 24 декабря 2002 г. № 164, введенным в действие с 1 января 2003 г.);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Новая редакция (с изменениями и дополнениями от 10.04.2008, 6.10.2009, 9.09.2010, 25.04.2014);
- СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка» (СНиП П-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»);
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», а также другими нормами и стандартами.
- Закон Республики Крым от 16.01.2015г. №67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым»;

- Закон Республики Крым от 31.07.2014 №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым».
- Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 «Об утверждении правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 г. N 112 «Об утверждении правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения»;
- Постановление Совета министров Республики Крым от 12 июля 2019 №391 «О некоторых вопросах осуществления градостроительной деятельности и землепользования при размещении объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов».
- Иные законодательные и нормативные правовые акты

1.2 Результаты инженерных изысканий

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

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

- инженерно-гидрометеорологические изыскания, выполненные ООО «СимИнжГаз» № 1-14350-ИГМИ;
- инженерно-геологические изыскания, выполненные ООО «СимИнжГаз» 2024 г. (1-14350-ИГИ);
- инженерно-геофизических исследования, выполненные ООО «КРАСНОДАРСПЕЦГЕОФИЗИКА» в 2024 г. (1-14350-ИГФИ);
- инженерно-экологические изыскания, выполненные ООО «СимИнжГаз» 2024 г. (1-14350-ИЭИ);
- инженерно-геодезические изыскания, выполненные ИП Пономарев Г.А. в 2024 году (1-14350-ИГДИ);

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

В административном отношении проектируемая территория находится в границах с. Мирное, на территории Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, кадастровые кварталы 90:12:090102, 90:12:090501 (рис.1).

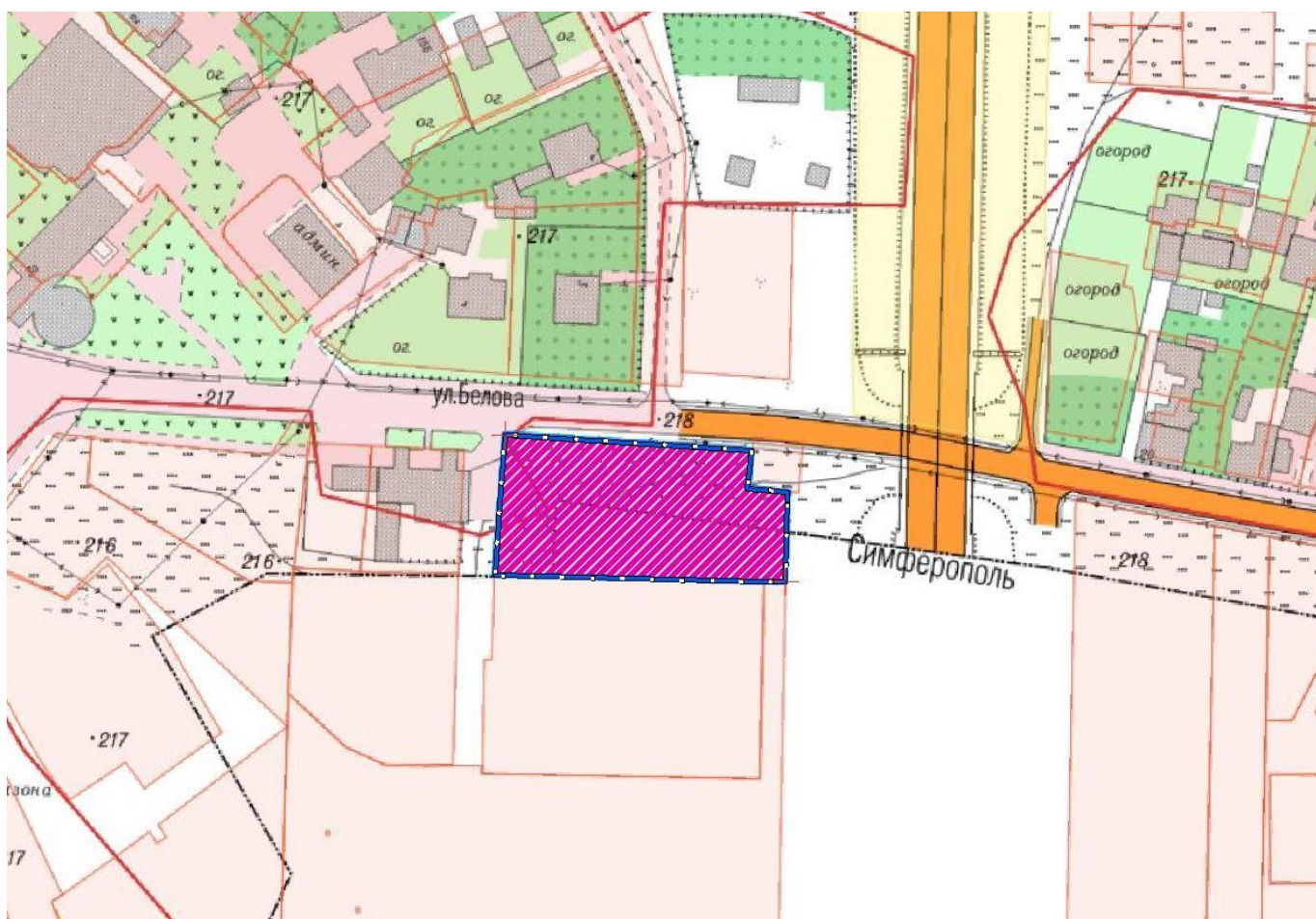


Рисунок 1 - Схема границ территории проектирования на публичной кадастровой карте (данные ЕГРН).

Категория земель: Земли населённых пунктов;

Общая площадь территории в границах проектирования – 0,2785 га.

Проектируемая территория ограничена:

- с севера – территорией общего пользования (ул. Луговая);
- с запада – территорией общего пользования (проезд);
- с востока – частично земельным участком с КН 90:12:090501:4447 (ВРИ «Коммунальное обслуживание») и территорией общего пользования (объездная дорога).
- с юга – земельные участки КН 90:12:090501:2850 (Республика Крым, р-н. Симферопольский, с. Мирное, ул. Луговая) и КН 90:12:000000:12527.

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

При образовании границ по данному землепользованию был сделан анализ сведений, полученных из Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границах земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на данной территории. (таблица 1 и 2).

Таблица 1 Характеристика существующих земельных участков, расположенных в границах проектирования, согласно сведений Единого государственного реестра недвижимости

| № п/п | Кадастровый номер | Адрес | Площадь, кв.м | Категория земель | Разрешенное использование | Форма собственности | Статус |
|-------|--------------------|---|---------------|--------------------------|---|---------------------|----------|
| 1 | 90:12:000000:14350 | Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Мирное | 2785 | Земли населенных пунктов | Объекты торговли (торговые центры, торгово - развлекательные центры (комплексы), заправка транспортных средств, обеспечение дорожного отдыха, автомобильные мойки | муниципальная | Учтенный |

Таблица 2 Характеристика существующих объектов капитального строительства, расположенных в границах проектирования, согласно сведений Единого государственного реестра недвижимости

| № п/п | Кадастровый номер | Адрес | Тип/Вид | Наименование | Назначение | площадь застройки/общая площадь | Форма собственности | количество этажей (в том числе подземных) |
|-------|-------------------|---|---------------------------------|---|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|---|
| 1 | 90:00:000000:430 | Республика Крым, Симферопольский район, с Мирное/ г Симферополь | Объект недвижимости/ сооружение | кабельная канализация | 7.8 сооружения связи | 5069 м | - | - |
| 2 | 90:12:090101:3177 | Республика Крым, Симферопольский р-н, с Мирное | Объект недвижимости/ сооружение | кабельная канализация | Иное сооружение (сооружение связи) | 6799 м | частная | - |
| 3 | 90:22:000000:3089 | Республика Крым, г. Симферополь | Объект недвижимости/ сооружение | Главный канализационный коллектор глубокого заложения | 10.3 сооружение канализации | 18142 м | государственная субъекта РФ | - |

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

- 1) границы планируемого элемента планировочной структуры;
- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы земельных участков;
- 4) границы зон действия публичных сервитутов;
- 5) зона проектирования.

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

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

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

Документацией по планировке территории для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым - ООО «СТРОЙ - ЭКСПОРТ» (ОГРН 11227800018027, ИНН 7806595483) инвестиционного проекта «Создание и развитие сервисного центра по мойке машин». установлены границы проектируемой территории – элемента планировочной структуры.

Проектом межевания территории не предусматривается образование новых земельных участков и изменение и/или установление видов разрешенного использования образуемых земельных участков в границах проектируемой территории.

Земельный участок с кадастровым номером: 90:12:000000:14350 сохраняется в существующих границах.

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

Размещение новых объектов капитального строительства предусматривается на земельном участке с кадастровым номером 90:12:000000:14350.

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

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 изменение и/или установление видов разрешенного использования образуемых земельных участков в границах проектируемой территории не предусматривается.

6. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

Планируемый к размещению объект капитального строительства располагается на землях населенных пунктов. Согласно сведениям ЕГРН, СТП Республики Крым, ПЗЗ Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов на территории проектирования отсутствуют.

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

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

Таблица 3 – Каталог координат территории проектирования

| № | X | Y |
|---|--------------|--------------|
| 1 | 4 974 499,05 | 5 187 124,65 |
| 2 | 4 974 537,40 | 5 187 127,57 |
| 3 | 4 974 532,91 | 5 187 194,94 |
| 4 | 4 974 522,63 | 5 187 193,90 |
| 5 | 4 974 521,53 | 5 187 204,85 |
| 6 | 4 974 497,19 | 5 187 204,05 |
| 7 | 4 974 497,11 | 5 187 198,13 |
| 1 | 4 974 499,05 | 5 187 124,65 |

8. Устанавливаемые красные линии

Таблица 4 – Каталог координат устанавливаемых красных линий

| № | X | Y |
|---|--------------|--------------|
| 2 | 4 974 537,40 | 5 187 127,57 |
| 3 | 4 974 532,91 | 5 187 194,94 |
| 4 | 4 974 522,63 | 5 187 193,90 |
| 5 | 4 974 521,53 | 5 187 204,85 |
| 6 | 4 974 497,19 | 5 187 204,05 |

9. Земельные участки, расположенные в границах проектируемой территории

По данным Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) проектируемая территория расположена в пределах кадастровых кварталов: 90:12:090102 и 90:12:090501.

Таблица 5 – Каталог координат поворотных точек земельного участка

| 90:12:000000:14350 2785 кв.м | | |
|------------------------------|--------------|--------------|
| № | X | Y |
| 1 | 4 974 499,05 | 5 187 124,65 |
| 2 | 4 974 537,40 | 5 187 127,57 |
| 3 | 4 974 532,91 | 5 187 194,94 |
| 4 | 4 974 522,63 | 5 187 193,90 |
| 5 | 4 974 521,53 | 5 187 204,85 |
| 6 | 4 974 497,19 | 5 187 204,05 |
| 7 | 4 974 497,11 | 5 187 198,13 |
| 1 | 4 974 499,05 | 5 187 124,65 |