



Индивидуальный предприниматель Клименко Артем Владимирович
ИНН: 550718924460 ОГРНИП 318554300077620
Адрес: Республика Крым, г. Ялта, ул. К. Маркса, 15А, оф. 1; г. Симферополь, ул. Киевская 41, оф. 410,
arch-c@bk.ru, +79789491695

Внесение изменений в документацию по планировке территории для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – ООО «Бизнес Лайн Крым» (ОГРН 1149102003313, ИНН 9102002765) инвестиционного проекта «Формирование материально-технической базы ООО «Бизнес Лайн Крым»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том IV

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Шифр: А-70.1334-22.1 ПМТ.ПЗ

Заказчик: ООО "БИЗНЕС ЛАЙН КРЫМ"

Индивидуальный предприниматель



Клименко А.В.

Ялта, 2024



ООО «Архивариус»
Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Metallургов, д. 12
archivar.ru



**Внесение изменений в документацию по планировке территории
для реализации участником свободной экономической зоны на
территории Республики Крым – ООО «Бизнес Лайн Крым»
(ОГРН 1149102003313, ИНН 9102002765) инвестиционного
проекта «Формирование материально-технической базы ООО
«Бизнес Лайн Крым»**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том IV

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Пояснительная записка

Шифр: А-70.1334-22.1 ПМТ.ПЗ

Заказчик: Индивидуальный предприниматель Клименко Артем Владимирович

Директор ООО «Архивариус»

К.Н. Гребенщиков

Магнитогорск - Симферополь, 2024

СОСТАВ ПРОЕКТА

№	Наименование	Шифр	Масштаб
Проект планировки территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
1	Чертеж планировки территории	A-70.1334-22.1 ППТ.ОЧП-1	1:1 000
2	Текстовая часть		
	Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства	Том I A-70.1334-22.1 ППТ.П	
	Положения об очередности планируемого развития территории	Том I A-70.1334-22.1 ППТ.П	
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
3	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	A-70.1334-22.1 ППТ.МОП-1	1:5 000
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	A-70.1334-22.1 ППТ.МОП-2	1:1 000
5	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	A-70.1334-22.1 ППТ.МОП-3	1:1 000
6	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	A-70.1334-22.1 ППТ.МОП-4	1:1 000
7	Вариант планировочного решения застройки территории	A-70.1334-22.1 ППТ.МОП-5	1:1 000
8	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории	A-70.1334-22.1 ППТ.МОП-6	1:1 000
	Иные материалы для обоснования положений о планировке территории:		
9	Схема инженерного обеспечения территории	A-70.1334-22.1 ППТ.МОП-7	1:1 000
10	Поперечные профили улиц	A-70.1334-22.1 ППТ.МОП-8	1:200
11	Текстовая часть	Том II A-70.1334-22.1 ППТ.ТЧ	
Проект межевания территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
12	Текстовая часть	Том III A-70.1334-22.1 ПМТ.ТЧ	
13	Чертеж межевания территории	A-70.1334-22.1 ПМТ.ОЧП-1	1:1 000
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
14	Текстовая часть	Том IV A-70.1334-22.1 ПМТ.ПЗ	
15	Чертеж по обоснованию межевания территории	A-70.1334-22.1 ПМТ.МОП-1	1:1 000

Запись главного архитектора

Настоящий проект разработан с соблюдением действующего законодательства в области архитектурной деятельности и градостроительства, техническими регламентами и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Проект межевания соответствует требованиям гл.5 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ.

Главный архитектор проекта

 Д.Р. Каримова

Состав участников проекта

Директор, главный архитектор ООО «Архивариус», канд. арх., доц., член САП РФ	К.Н. Гребенщиков
Руководитель архитектурно-планировочной мастерской №1, ГАП	Е.С. Левшунова
Руководитель архитектурно-планировочной мастерской №2, ГАП	Д.Р. Каримова
Архитекторы	Д.Г. Боровская Е.М. Михно Д.М. Табиева
Инженеры-проектировщики	В.В. Измайлова В.М. Кологорова А.В. Наливайко Д.С. Шакшакпаева
Инженеры-градостроители	П.В. Гинтер М.И. Беякова А.В. Кобякова
Кадастровые инженеры	Е.А. Барышева К.О. Лисихина Р.М. Мухатметгалин
Инженеры технического отдела	Т.Ю. Данилейко

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание.....	8
2. Обоснования установления границ образуемых земельных участков	8
3. Предложения по установлению сервитутов.....	8
4. Основные технико-экономические показатели проекта межевания.....	9
Чертеж по обоснованию межевания территории.....	10

ВВЕДЕНИЕ

Проект разработан ООО «Архивариус» по заказу ИП Клименко А.В. (Договор от 14.08.2023 № 27) в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водным Кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесным Кодексом Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 28.06.2014 №172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 № 793».
- Приказом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 18.06.2007 № П/0137 «Об утверждении положения о местных системах координат Роснедвижимости на субъекты Российской Федерации»;
- Приказом Министерства экономического развития РФ от 17.06.2021 № 349 «Об утверждении требований к структуре и форматам информации, предусмотренной частью 2 статьи 57.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, составляющей информационный ресурс федеральной государственной информационной системы территориального планирования».
- Приказом Минрегиона России от 02.04.2013 № 123 «Об утверждении технико-технологических требований к обеспечению взаимодействия федеральной государственной информационной системы территориального планирования с другими информационными системами».
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
- Приказом от 01.08.2014 № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде".

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:
 - Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым (далее – РНГП);
 - Схема территориального планирования Республики Крым (далее – СТП);
 - Генеральный план Мирновского сельского поселения Симферопольского района республики Крым (далее – ГП);
 - Правила землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым (далее – ПЗЗ);
 - Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Симферопольского района Республики Крым и сельских поселений, входящих в состав Симферопольского района Республики Крым (далее – МНГП);
2. Исходные данные, предоставленные Заказчиком.
3. Техническое задание (приложение №2 к договору от 14.08.2023 № 27).
4. Приказ о подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участников свободной экономической зоны инвестиционного проекта от 20.02.2024 № 63-«П».
5. Границы соседних земельных владений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Крым.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

- 1) в соответствии с системой координат (СК-63);
- 2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта, предоставленного Заказчиком.

1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание

Проект межевания территории выполнен на основании проекта планировки территории, (шифр: [А-70.1334-22.1](#) ППТ, ООО «Архивариус»).

Современное использование

Проектируемая территория расположена в восточной части с. Мирное – земельный участок с кадастровым номером 90:22:010104:38.

Площадь земельных участков, расположенных в границах проектируемой территории и включенных в ГКН составляет 2,04 га.

Согласно топографической съемке на проектируемой территории отсутствует застройка. Существующие инженерные сооружения и коммуникации отсутствуют.

Границы землевладений, отводов участков под все виды использования, границы территорий по формам собственности, данные о собственниках земельных участков смежных с проектируемой территорией сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости на кадастровые кварталы 90:12:090103), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Крым.

2. Обоснования установления границ образуемых земельных участков

Расчет участка проектируемым объектом

Существующий земельный участок с кадастровым номером 90:22:010104:38 расположен в территориальной зоне П2 «Коммунально-складская зона».

Границами зоны планируемого размещения объекта капитального строительства производственного назначения является существующий земельный участок с кадастровым номером 90:22:010104:38 с учетом отступов и других ограничений.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов.

Параметры застройки иных участков и территорий в границах проектирования принимаются согласно действующим Правилам землепользования и застройки.

3. Предложения по установлению сервитутов

Согласно п. 2 ст. 23 ЗК РФ: сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта РФ, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Согласно исходным данным существующих границ зон действия сервитутов на проектируемой территории нет.

В проекте межевания границы земельных участков определены таким образом, чтобы ко всем земельным участкам на территории квартала, в том числе к участкам, не имеющим непосредственного выхода на улицы, был обеспечен беспрепятственный проезд по внутриквартальным проездам общего пользования.

Границы частей земельных участков, которыми предусматривается беспрепятственное пользование для проезда, ремонта и обслуживания проектируемых сооружений инженерной инфраструктуры (инженерные коммуникации от точек их подключения к магистральным

сооружениям и коммуникациям до проектируемой территории) посредством границ зон действия планируемого сервитута вне границ проектирования проектом не предусматривается.

Проектом становление сервитутов не предусмотрено.

4. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Таблица 1

Технико-экономические показатели		
№ п/п	Наименование показателя	Расчетная площадь, га
1	Баланс территории	
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	2,04
1.2	Территории застроенных земельных участков, всего	-
	в том числе:	
1.3	Территории земельных участков линейных объектов, не образующих элементы планировочной структуры (подъездных железнодорожных линий, внутриквартальных линий электропередач, связи, трубопроводов и других подобных сооружений)	-
1.4	Территории незастроенных земельных участков, всего	-
	в том числе:	
1.5	Территории земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства	2,04
1.6	Территории земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения	-
1.7	Внутриквартальные территории земельных участков общего пользования, всего	-
	в том числе:	
1.7.1	Территории земельных участков внутриквартальных проходов и проездов	-
1.7.2	Территории земельных участков зеленых насаждений общего пользования (скверы, сады и т.д.)	-
2	Территории объектов культурного наследия	-
3	Территории зон действия публичных сервитутов	-
4	Территории зон с особыми условиями использования территории	-
	В том числе: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации	-



ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ УЧАСТНИКОМ СВОБОДНОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ - ООО "БИЗНЕС ЛАЙН КРЫМ" (ОГРН 1149102003313, ИНН 9102002765) ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА "ФОРМИРОВАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ ООО "БИЗНЕС ЛАЙН КРЫМ"

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Материалы по обоснованию проекта
Чертеж по обоснованию межевания территории
М 1:1000

- Условные обозначения:**
- Границы:**
- граница проектирования территории
 - граница элемента планировочной структуры
 - границы кадастровых кварталов
 - 90:12:090103 - номера кадастровых кварталов
 - границы земельных участков на кадастровом плане территории
 - 90:22:010104:38 - номера земельных участков на кадастровом плане территории
 - границы объектов капитального строительства по сведениям ЕГРН
 - 90:12:090801:6338 - номера объектов капитального строительства по сведениям ЕГРН
 - красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории
 - линии отступа в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений (25 м от оси автомобильной дороги общего пользования регионального значения)
- Форма собственности земельного участка:**
- собственность публично-правовых образований
- Зоны с особыми условиями использования территории:**
Установленные:
- Реестровый номер: 90:00-6.689
Публичный сервитут для реконструкции и эксплуатации существующих объектов энергетики ВЛ - 35 кВ Пригородная - Западная с отп. на Красную, ПС 35/10 кВ Пригородная, ПС 35/10 кВ Красная
 - Реестровый номер: 90:00-6.800
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-35 кВ Пригородная - Западная с отп. на Красную
 - Реестровый номер: 90:00-6.883
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-35 кВ Центральная-Западная с отп. на ЭЧЗ-64
 - Реестровый номер: 90:22-6.879
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10кВ ТП-427 - ТП-432
 - Реестровый номер: 90:00-6.924
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-10 кВ ТП-427 - ТП-432
 - Реестровый номер: 90:00-6.199, Учетный номер: 90.00.2.183
Публичный сервитут для размещения объекта газотранспортной системы магистрального газопровода "Глебовка-Симферополь"
 - Реестровый номер: 90:00-6.51, Учетный номер: 90.00.2.9
Зона с особыми условиями использования территорий - охранная зона объекта газотранспортной системы магистрального газопровода "Глебовка-Симферополь"
 - Реестровый номер: 90:00-6.1012
Публичный сервитут для размещения инженерных сооружений по объекту: «Строительство подводящего и распределительных газопроводов по улицам, Украинская, Славянская, Русская, Интернациональная, Красная и Янтарная, расположенным по адресу: Республика Крым, с. Мирное, Симферопольский район, Республика Крым. 1 этап строительства»
 - Реестровый номер: 90:22-6.951
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства Вл-10 кВ ТП-242 - ТП-432
- Ориентировочные:**
- Санитарно-защитная зона от ГРС 300 м (согласно ПЗЗ)

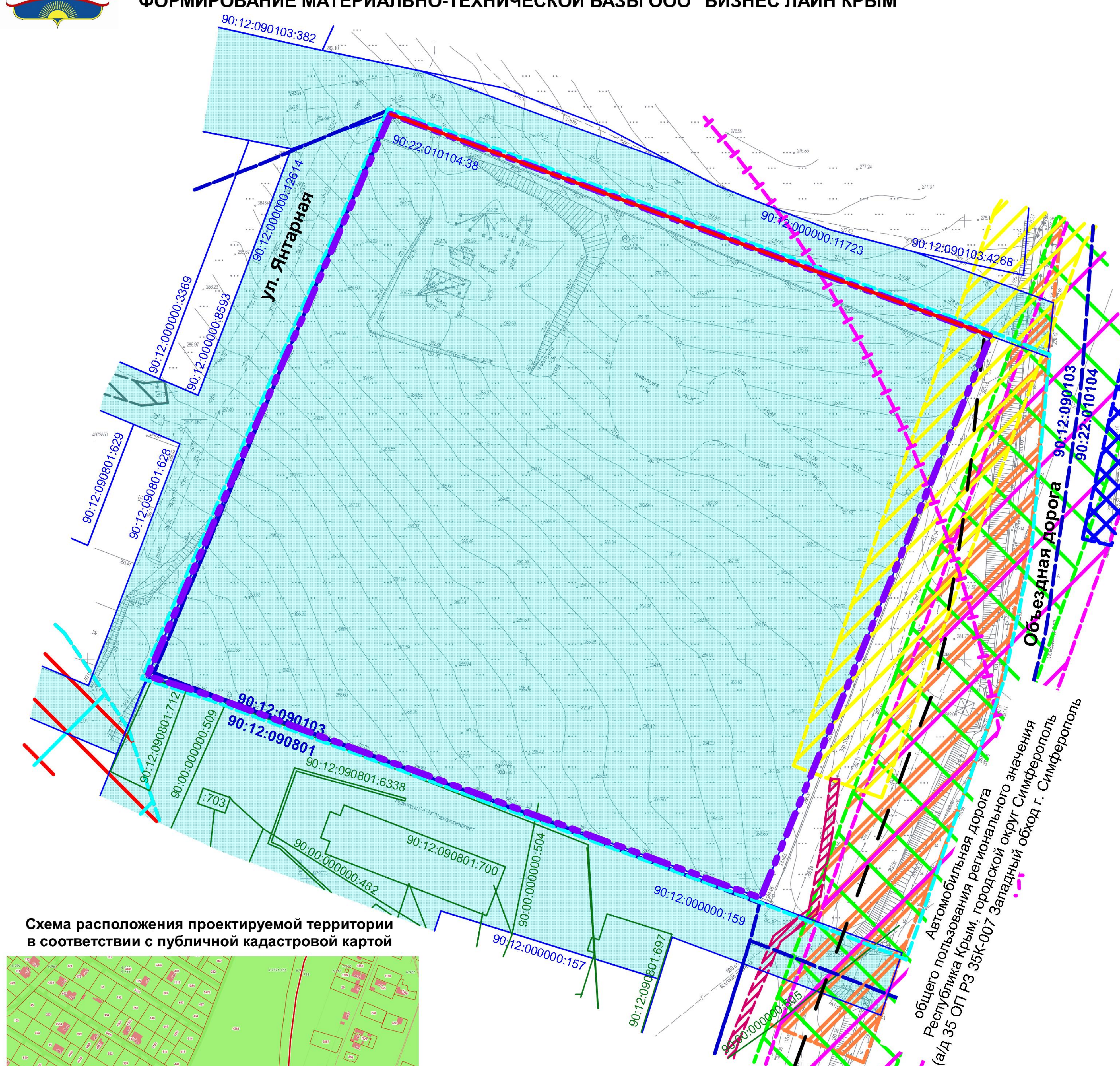
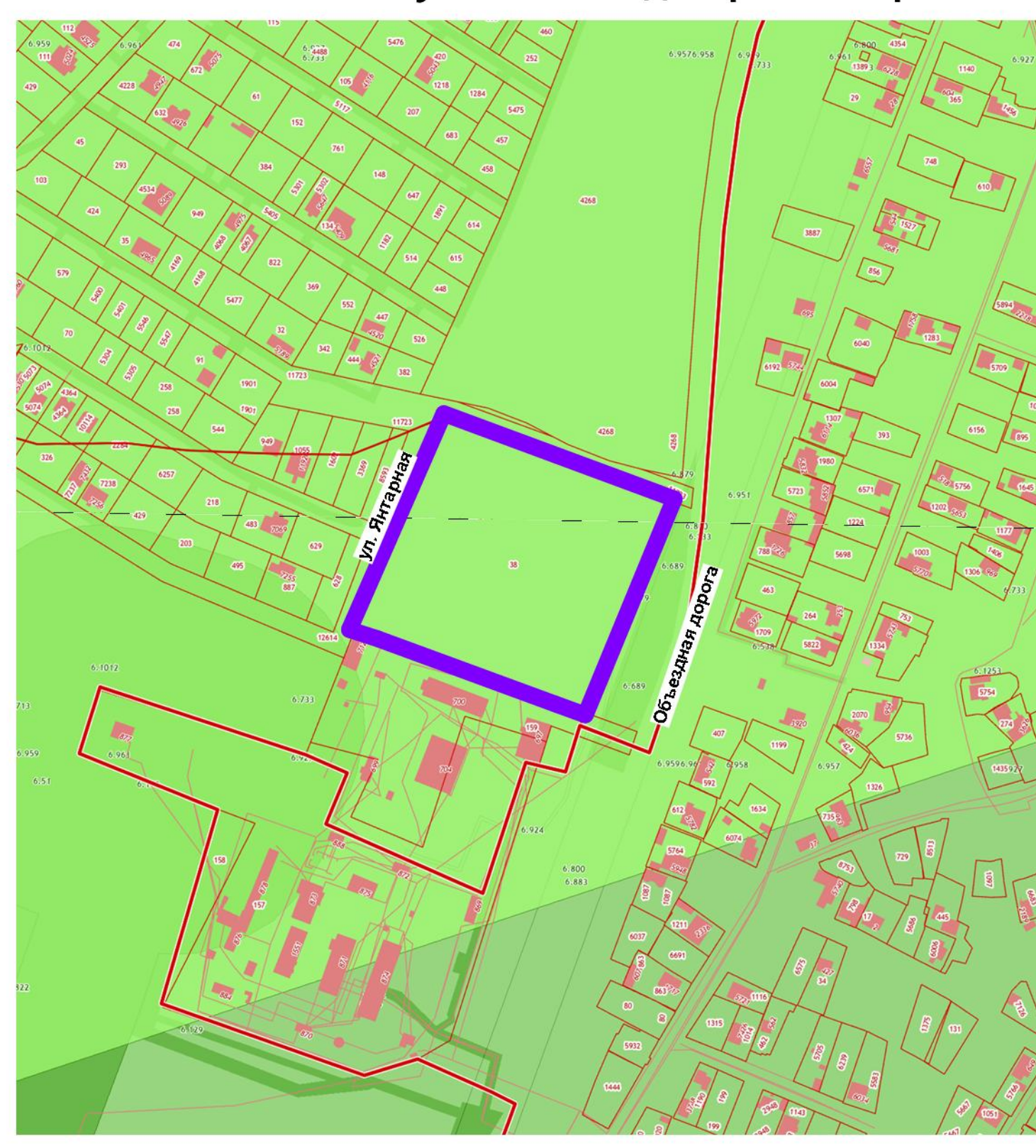


Схема расположения проектируемой территории в соответствии с публичной кадастровой картой



- Условные обозначения:**
- Границы:**
- граница проектирования территории
 - граница квартала
 - границы земельных участков на кадастровом плане территории
 - 090103 - номер кадастрового квартала
 - 38 - номера земельных участков на кадастровом плане территории
 - объекты капитального строительства на КПТ
 - 712 - номера объектов капитального строительства на кадастровом плане территории
 - зоны с особыми условиями использования территории
 - 6.879 - номер ЗОУИТ на кадастровом плане территории

Примечание:

1. Территория проектирования находится в зоне приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (Реестровый номер: 90:00-6.927).
2. Территория проектирования находится в зоне третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (Реестровый номер: 90:00-6.957).
3. Территория проектирования находится в зоне четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (Реестровый номер: 90:00-6.958).
4. Территория проектирования находится в зоне пятой подзоны приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (Реестровый номер: 90:00-6.961).
5. Территория проектирования находится в зоне шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (Реестровый номер: 90:00-6.959).
6. Территория проектирования находится в зоне 3 пояса зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения – колодца № 4800, расположенного в пределах участка Симферопольского месторождения подземных вод, в Симферопольском районе Республики Крым (Реестровый номер: 90:00-6.733).
7. В границах проектирования отсутствуют границы особо охраняемых природных территорий.
8. Границы лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов в границах проектирования отсутствуют.
9. Чертеж выполнен на топографической съемке, предоставленной Заказчиком.

						A-70.1334-22.1 ПМТ.МОП			
						ИП Клименко А.В.			
Изм	Кол	Лист	№док	Подпись	Дата	Внесение изменений в документацию по планировке территории для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым - ООО "Бизнес Лайн Крым" (ОГРН 1149102003313, ИНН 9102002765) инвестиционного проекта "Формирование материально-технической базы ООО "Бизнес Лайн Крым"	Стадия	Лист	Листов
							ДПТ	1	
Гл.арх.		Гребенчиков			06.24	Чертеж по обоснованию межевания территории М 1:1000	 Формат 420x420		
ГАП		Каримова							
Разработал		Корольков							
Проверил		Герасина							

СОТЛАСОВАНО:

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.