



ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
РЫБЦОВ АЛЕКСЕЙ ВИКТОРОВИЧ

**Проект планировки территории и проект
межевания территории по объекту
«Документация по планировке территории для размещения
объектов, необходимых для реализации участниками свобод-
ной экономической зоны-ООО «ИНТЕРБЕТОН» (ОГРН
1239200002139,ИНН 9200016501) инвестиционного проекта
«Создание (и развитие торгово-производственного подразде-
ления на территории Республики Крым (с. Чистенькое)» и ИП
Макуха Д.Ю. (ОГРНИП 323911200002608, ИНН 910219153680)
инвестиционного проекта «Создание магазина «Дискаунтер»,
объектов его инфраструктуры и благоустройства»**

ТОМ-III
Основная часть
проекта межевания территории

Краснодар
2024

ИП Рыбцов Алексей Викторович
ИНН 232703491689 ОГРНИП 318237500439322

Договор №073/23-П от 30 августа 2023 г.

Заказчик: Индивидуальный предприниматель Макуха Д.Ю.

**Проект планировки территории и проект
межевания территории по объекту
«Документация по планировке территории для размещения
объектов, необходимых для реализации участниками свобод-
ной экономической зоны-ООО «ИНТЕРБЕТОН» (ОГРН
1239200002139,ИНН 9200016501) инвестиционного проекта
«Создание (и развитие торгово-производственного подразде-
ления на территории Республики Крым (с. Чистенькое)» и ИП
Макуха Д.Ю. (ОГРНИП 323911200002608, ИНН 910219153680)
инвестиционного проекта «Создание магазина «Дискаунтер»,
объектов его инфраструктуры и благоустройства»**

ТОМ-III
Основная часть
проекта межевания территории

Директор

Главный инженер
проекта



А.В. Рыбцов

Д.А. Руденко

Краснодар
2024

Состав проекта планировки территории

ТОМ-III. Основная часть проекта межевания территории.

- Текстовая часть
- Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Чертеж межевания территории	1:500	ПМТ

ТОМ-IV. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

- Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
2	Чертеж обоснования проекта межевания территории	1:500	ПМТ

СОДЕРЖАНИЕ

Состав проекта планировки территории	3
1 ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОЕКТЕ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	5
2 ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ	5
3 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	6
4 ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	7
5 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 (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ И (ИЛИ) ИЗМЕНЯЕМЫХ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ	7
6 СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ В СИСТЕМЕ КООРДИНАТ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ	7
7 ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	8
8 СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ЗОН ДЕЙСТВИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ... 8	
9 НАЛИЧИЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ)	8
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	10

1 ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОЕКТЕ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Настоящий проект межевания территории выполнен по объекту: "Территория, ограниченная улицами Ставропольское шоссе и Ореховой, с кадастровыми номерами земельных участков 90:12:200901:856, 90:12:200901:830", расположенного в Республике Крым, Симферопольский район, село Чистенькое, улица Ореховая, 15

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного элемента планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

Разработка документации выполнена на основании следующих нормативно - правовых документов:

- градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ);
- федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ;
- федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ;
- правила землепользования и застройки Чистенского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 93 сессии Симферопольского районного совета 1 созыва от 26.06.2019 №1241;
- федеральный закон «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» от 29.11.2014 № 377-ФЗ.

При разработке настоящего проекта использованы:

- письмо министерства культуры Республики Крым от 17.09.2023 №31993/22-11/1
- сведения единого государственного реестра недвижимости.

2 ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

Проектируемая территория расположена в границах зоны многофункциональной застройки – ОД1 «Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения» согласно Правилам землепользования и застройки Чистенского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 93 сессии Симферопольского районного совета 1 созыва от 26.06.2019 №1241.

Проект межевания разработан на основе кадастрового плана территории. Общая площадь в границах подготовки проекта межевания территории составляет 4540 м².

Согласно данным ЕГРН исходный земельный участок имеет следующие характеристики:

Кадастровый номер ЗУ	Площадь, м ²	Вид разрешенного использования	Категория земель	Вид права	Правообладатель
90:12:200901:830	1040	Магазины	Земли населенных пунктов	Муниципальная аренда с 23.08.2023 по 31.12.2039	Муниципальное образование Чистенское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым Физическое лицо
90:12:200901:856	3500	Магазины	Земли населенных пунктов	Муниципальная	Муниципальное образование Чистенское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым

Каталог координат земельного участка 90:12:200901:830		
№ точки	Х	У
1	4964338.97	5185179.88
2	4964371.97	5185198.73
3	4964358.09	5185221.93
4	4964324.43	5185202.93

Каталог координат земельного участка 90:12:200901:856		
№ точки	Х	У
3	4964358.09	5185221.93
4	4964324.43	5185202.93
5	4964277.34	5185277.55
6	4964312.84	5185297.59

Проектом предлагается изменение вида разрешенного использования вышеуказанных земельных участков:

- земельного участка с кадастровым номером 90:12:200901:830 на «4.4. Магазины»;
- земельного участка с кадастровым номером 90:12:200901:856 на «4.4. Магазины, 6.6 Строительная промышленность».

3 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

Данным проектом межевания территории не предусматривается образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

4 ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Проектом предлагается изменение вида разрешенного использования исходных земельных участков:

- земельного участка с кадастровым номером 90:12:200901:830 на «4.4. Магазины»;
- земельного участка с кадастровым номером 90:12:200901:856 на «4.4. Магазины, 6.6 Строительная промышленность».

Согласно п.8 ст.17 федерального закона «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» от 29.11.2014 № 377-ФЗ виды разрешенного использования земельных участков, которые предназначены для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, принимаются в соответствии с документацией по планировке территории. Вид разрешенного использования земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, считается установленным или измененным со дня утверждения документации по планировке территории для размещения таких объектов.

5 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 (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ И (ИЛИ) ИЗМЕНЯЕМЫХ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ

Настоящий проект межевания территории не включает в себя участки лесов, лесничеств, лесопарков, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, не определяет их количественные и качественные характеристики, не содержит сведений о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

6 СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ В СИСТЕМЕ КООРДИНАТ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

Настоящий проект межевания территории не включает в себя и не пересекает территории, в отношении которой были ранее разработаны и утверждены проекты межевания территории.

Данный проект межевания разработан в границах земельных участков с кадастровыми номерами 90:12:200901:830 и 90:12:200901:830.

Перечень координат характерных точек границы подготовки проекта межевания в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости СК-63

Каталог координат земельного участка 90:12:200901:830		
№ точки	Х	У
1	4964338.97	5185179.88
2	4964371.97	5185198.73
3	4964358.09	5185221.93
4	4964324.43	5185202.93

Каталог координат земельного участка 90:12:200901:856		
№ точки	Х	У
3	4964358.09	5185221.93
4	4964324.43	5185202.93
5	4964277.34	5185277.55
6	4964312.84	5185297.59

7 ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с картой зон с особыми условиями использования территории правил землепользования и застройки Чистенского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 93 сессии Симферопольского районного совета 1 созыва от 26.06.2019 №1241 земельные участки с кадастровыми номерами 90:12:200901:830 и 90:12:200901:856 расположены:

- в границах охранной зоны инженерных коммуникаций "Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10 кВ Л-8 Залесье" (внесена в ЕГРН, реестровый номер 90:12-6.643);
- в границах охранной зоны объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ;
- в границах охранной зоны газопровода;
- в границах охранной зоны водопровода (расстояние от фундамента объекта до сети) - 5 м (нормативная);
- полностью в границах охранной зоны транспорта "Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь"" (внесена в ЕГРН, реестровый номер 90:00-6.927);
- полностью в границах охранной зоны транспорта "Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь"" (внесена в ЕГРН, реестровый номер 90:00-6.958);
- полностью в границах санитарно-защитной зоны от производственных объектов III-V, V класса опасности (согласно утвержденным документам "Правила землепользования и застройки муниципального образования Чистенское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым");
- полностью в границах санитарно-защитной зоны от объектов автомобильного транспорта (согласно утвержденным документам "Правила землепользования и застройки муниципального образования Чистенское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым").

8 СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ЗОН ДЕЙСТВИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

Согласно сведениям единого государственного реестра недвижимости границы, в границах территории проектирования отсутствуют границы публичных сервитутов.

9 НАЛИЧИЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ)

Министерством культуры Республики Крым рассмотрен запрос о предоставлении сведений о наличии или об отсутствии объектов культурного наследия в целях подготовки документации по планировке территории для размещения объекта «Проект планировки и проект межевания территории по объекту: "Территория, ограниченная улицами Ставропольское шоссе и Ореховой,

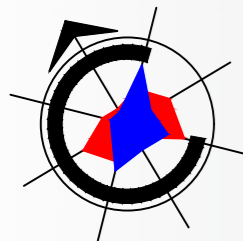
с кадастровыми номерами земельных участков 90:12:200901:856, 90:12:200901:830».

Сообщаем, что в границах указанного объекта отсутствуют:

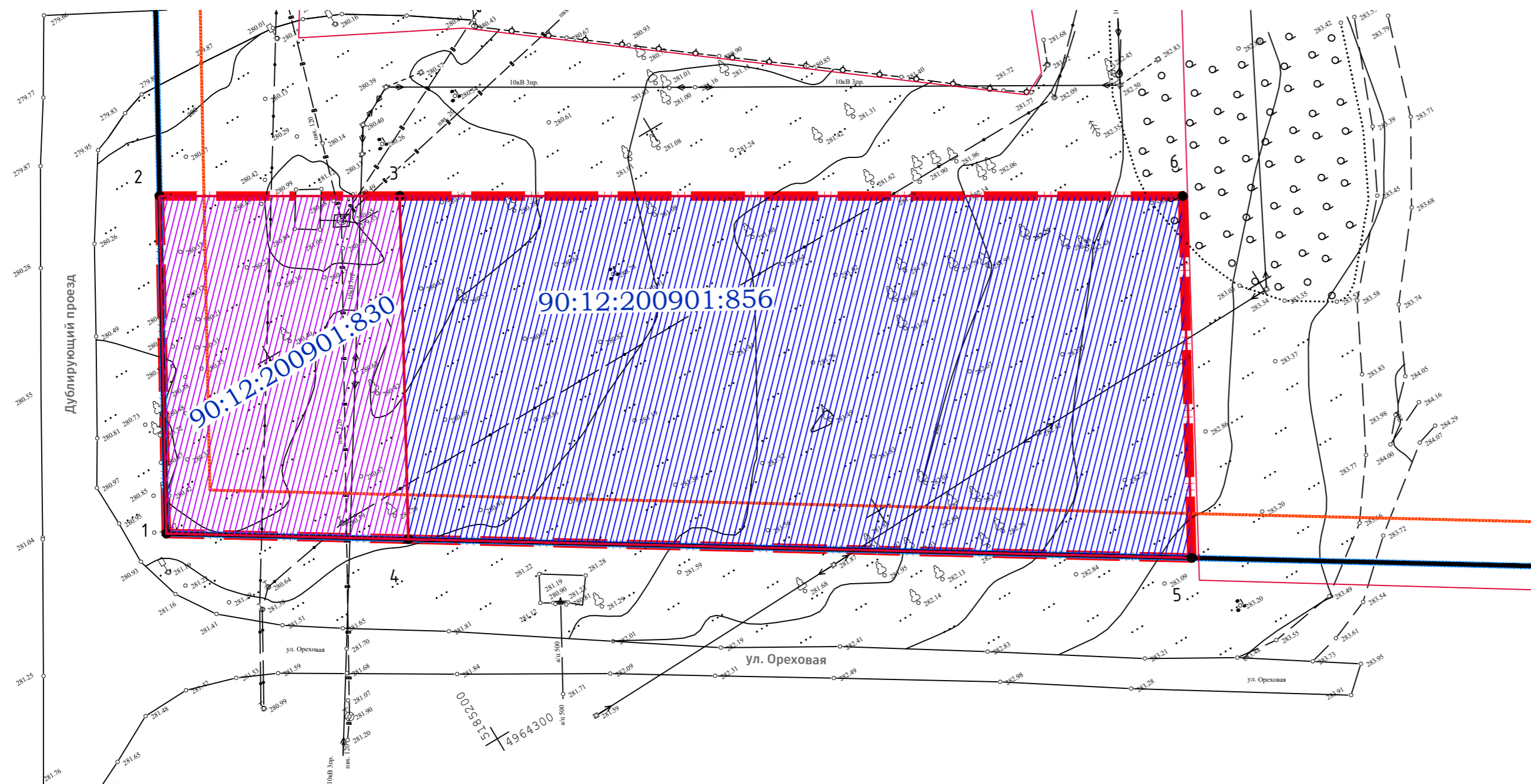
- объекты культурного наследия федерального значения;
- объекты культурного наследия, которые подлежат государственной охране в порядке, установленном Федеральным законом от 12.02.2015 № 9-ФЗ "Об особенностях правового регулирования отношений в области культуры и туризма в связи с принятием в Российскую Федерацию Республики Крым и образованием в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя";
- объекты культурного наследия регионального значения;
- объекты культурного наследия местного значения;
- выявленные объекты культурного наследия;
- объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия;
- зоны охраны объектов культурного наследия;
- защитные зоны объектов культурного наследия.

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 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".

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ



ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

	Граница проекта планировки
	Граница существующих земельных участков, поставленных на кадастровый учет
	Граница планируемого элемента планировочной структуры
	Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории
	Линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ВИДАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	
	4.4 Магазины
	4.4 Магазины, 6.6 Строительная промышленность

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости СК-63.
2. Границы существующих элементов планировочной структуры отсутствуют.
3. Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд - отсутствуют.
4. Существующие красные линии отсутствуют.
5. Границы публичных сервитутов - отсутствуют.

Согласовано			
Инв. № погл.	Погр. и гема	Взам. инв. №	

073/23-П от 30.08.2023 г.											
Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны - ООО «ИНТЕРБЕТОН» (ОГРН 1239200002139, ИНН 9200016501) инвестиционного проекта «Создание (и развитие) торгово-производственного подразделения на территории Республики Крым (с. Чистенское)» и ИП Макуха Д.Ю. (ОГРНИП 323911200402608, ИНН 910219153680) инвестиционного проекта «Создание магазина «Дискаунтер», объектов его инфраструктуры и благоустройства»											
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
					09.24						
					09.24						
					09.24						
					09.24						
				Основная часть проекта межевания территории	<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>ПМТ</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	ПМТ	1	2
Стадия	Лист	Листов									
ПМТ	1	2									
				Чертеж межевания территории М 1:500	ИП Рыбцов А.В.						