

ИП Джемалетдинов Э.Р  
Республика Крым, г. Симферополь, ул. Бабушкина, 1  
тел. +79787512893

Документация по планировке территории для  
реализации участником свободной экономической  
зоны на территории Республики Крым —  
ООО «ДСМ-ВАЙН» (ОГРН 1249100004273,  
ИНН 9104032620) инвестиционного проекта  
«Развитие предприятия по выращиванию  
сельскохозяйственных культур»

Том III. Проект межевания территории.  
Основная часть

Шифр: 1197-24-ПМТ-ОЧ



Джемалетдинов Э.Р.

г. Симферополь, 2025 г.



## **СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

Том I. Проект планировки территории. Основная часть.

Том II. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.

Том III. Проект межевания территории. Основная часть.

Том IV. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.

Том V. Инженерные изыскания



## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА III

### Текстовая часть

1. Введение. Цели разработки проекта межевания территории.
2. Общая характеристика территории.
3. Проектные решения
4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории.

### Графическая часть:

Чертеж межевания территории М 1:2000

Ситуационная схема М 1:4000



## **1. ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

Проект межевания территории разработан в виде документа на основании Приказа «О подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта» от 4 октября 2024 года № 391-«П».

Проект межевания территории разрабатывается в виде графических и текстовых материалов, а также расчетов и обоснования границ проектируемого земельного участка.

Текстовые материалы к проекту межевания территории включают пояснительную записку, материалы по обоснованию, анализ существующего участка, расчет нормативных размеров, описание зон с особыми условиями использования территории, технико-экономические показатели, ведомость координат, приложения.

Графические материалы проекта межевания территории включают в себя: чертеж межевания территории, ситуационную схему, чертеж межевания территории в составе материалов по обоснованию.

Согласно части 1 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Границы таких земельных участков определяются с учетом планировочных решений и красных линий, установленных проектом планировки территории.

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 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 года № 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 контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места». Координирование точек поворота границ участка выполнено на основании инженерно-геодезических изысканий.

Проектная документация разработана в соответствии с договором, градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности и предупреждению чрезвычайных ситуаций, в соответствии с действующим



законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовым актами, методическими указаниями.

При разработке проекта также использовались:

- Федеральный закон от 29.12.2004 г. №190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
- 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 25.10.2001 г. № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 29.12.2004 г. №188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 03.06.2006 г. № 136-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации»;
- 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 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- 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»;
- Приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 739-пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 741/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения»;
- Постановление правительства Российской Федерации от 31.03.2017 г. № 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 19.01.2006 г. № 20»;

- Постановление правительства Российской Федерации от 13 марта 2020 года № 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;

- Постановление правительства Российской Федерации от 22 апреля 2017 года №485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления»;

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации);

- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр);

- «СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\*» (утв. Приказом Минстроя России от 07.11.2016 № 776/пр);

- «СП 59.13330.2016. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» (утв. Приказом Минстроя России от 14.11.2016 № 798/пр);

- Закон Республики Крым от 31 июля 2014 года № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым»;

- Закон Республики Крым от 15 сентября 2014 года № 74-ЗРК «О размещении инженерных сооружений»;

- Закон Республики Крым от 13 января 2015 года № 65-ЗРК/2015 «О Красной книге Республики Крым»;

- Закон Республики Крым от 25 декабря 2014 года № 50-ЗРК/2014 «О растительном мире»;

- Постановление Совета министров Республики Крым от 12 июля 2019 № 391 «О некоторых вопросах осуществления градостроительной деятельности и землепользования при размещении объектов, необходимых для реализации свободной экономической зоны инвестиционных проектов»;

- Схема территориального планирования Российской Федерации;



- Схема территориального планирования Республики Крым, утвержденная постановлением Совета министров Республики Крым от 30 декабря 2015 года № 855 (с изменениями и дополнениями).

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года № 171 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым» (с изменениями и дополнениями);

- Устав муниципального образования Ароматненское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым, утвержденный решением 4 сессии совета Ароматненского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым 1 созыва от 25 октября 2014 года № 21;

- Генеральный план муниципального образования Ароматненское сельское поселение Бахчисарайского муниципального района Республики Крым, утвержденный решением 78 сессии Бахчисарайского районного совета Республики Крым от 19.11.2018г. № 762;

- Правила землепользования и застройки муниципального образования Ароматненское сельское поселение Бахчисарайского муниципального района Республики Крым, утвержденные решением 6 сессии Бахчисарайского районного совета Республики Крым 3 созыва от 27.01.2025 № 108;

- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Ароматненское сельское поселение Бахчисарайского муниципального района Республики Крым, утвержденные решением 25 сессии Бахчисарайского районного совета Республики Крым 2 созыва от 22.03.2021 № 275;

- Иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Республики Крым и Ароматненского сельского поселения Бахчисарайского муниципального района Республики Крым, касающиеся развития территории и действующие на момент проектирования.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов 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 комплексного развития территории.



Согласно статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

## 2.ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ

Территория проектирования расположена по адресу: Республика Крым, р-н Бахчисарайский, на территории Ароматненского сельского совета.

Местоположение участка проектирования представлено на рисунке 1.



Рис. 1. Схема расположения участка проектирования на публичной кадастровой карте

Согласно Генеральному плану муниципального образования Ароматненское сельское поселение Бахчисарайского муниципального района Республики Крым рассматриваемая территория находится в границах земель сельскохозяйственного назначения. Местоположение участка на карте границ населенных пунктов входящих в состав сельского поселения действующего Генерального плана муниципального образования Ароматненское сельское поселение Бахчисарайского муниципального района Республики Крым представлено на рисунке 2.





Рис. 2. Фрагмент карты границ населенных пунктов входящих в состав сельского поселения действующего Генерального плана муниципального образования Ароматненское сельское поселение Бахчисарайского муниципального района Республики Крым

Проект межевания территории разработан на основе кадастрового плана территории.

- Утвержденные схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории отсутствуют.
- Границы особо охраняемых природных территорий отсутствуют
- Границы территорий объектов культурного наследия отсутствуют
- Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов отсутствуют.

### 3. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.



Земельный участок формируется по присущим только ему индивидуальным характеристикам: месторасположение, площадь, границы, ограничения и обременения в использовании.

Размер земельного участка определяется в соответствии с утвержденными в установленном порядке предельными размерами, нормами отвода, техническими регламентами и проектными обоснованиями.

Границы земельного участка проектируются с учетом:

- сведений ЕГРН о границах смежных с ним земельных участков;
- сведений ИСОГД (информационных систем обеспечения градостроительной деятельности) о территории, на которой располагается проектируемый земельный участок, в т.ч. территориальные зоны, зоны с особым режимом использования, проекты планировки, красные линии, виды разрешенного использования и т.п.;
- естественных границ земельного участка, в т.ч. природных и иных объектов, которые визуальным образом определены;
- санитарных, санитарно-защитных, охранных и технических зон.

В соответствии с данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) все земельные участки, попадающие в границы проектирования, имеют уточненные границы.

Вид разрешенного использования земельных участков, которые предназначены для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, в соответствии с документацией по планировке территории или решением о предварительном согласовании мест размещения таких объектов, определяется в соответствии с указанной документацией или решением. 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 или принятия решения о предварительном согласовании мест их размещения.

<b>Сведения о земельном участке, попадающего в границы проектирования.</b>				
№	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка кв.м	Категория земель	ВРИ
1	90:01:040601:70	114 491	Земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование (1.0)



Проект межевания территории разработан на основе кадастрового плана территории.

**Каталог координат земельного участка (по сведениям из ЕГРН)**

<b>Кадастровый номер земельного участка</b>	<b>№ п/п</b>	<b>X, м</b>	<b>Y, м</b>
90:01:040601:70	1	4 958 406,16	5 169 691,18
	2	4 958 247,69	5 170 040,22
	3	4 958 114,50	5 169 974,09
	4	4 957 956,49	5 169 895,65
	5	4 958 092,31	5 169 596,48
	6	4 958 128,79	5 169 613,35
	7	4 958 197,69	5 169 633,41
	8	4 958 283,42	5 169 659,29
	9	4 958 361,11	5 169 678,16
	1	4 958 406,16	5 169 691,18

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

Сведения о площади образуемых земельных участков отсутствуют.

***Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования***

Сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования отсутствуют.

***Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд***

Сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд отсутствуют.

***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)***

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), целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка отсутствуют.

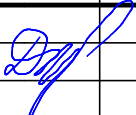
**4. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

№ п/п	X, м	Y, м
1	4 958 406,16	5 169 691,18
2	4 958 247,69	5 170 040,22
3	4 958 114,50	5 169 974,09
4	4 957 956,49	5 169 895,65
5	4 958 092,31	5 169 596,48
6	4 958 128,79	5 169 613,35
7	4 958 197,69	5 169 633,41
8	4 958 283,42	5 169 659,29
9	4 958 361,11	5 169 678,16
1	4 958 406,16	5 169 691,18



-  - границы территории, в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории
-  - границы существующих земельных участков (по сведениям из ЕГРН)
-  - границы существующих объектов капитального строительства (по сведениям из ЕГРН)
-  - воздушные линии электропередачи
-  - подземные кабельные линии электропередачи

- границы публичных сервитутов на территории проектирования отсутствуют;
- настоящим проектом не предусмотрено установление красных линий.

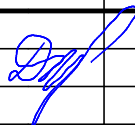
						1197-24 -ПМТ-04			
						Документация по планировке территории для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – ООО «ДСМ-БАЙН» (ОГРН 1249100004273, ИНН 9104032620) инвестиционного проекта «Развитие предприятия по выращиванию сельскохозяйственных культур»			
Изм.	Колуч	Лист	№ Док.	Подпись	Дата				
Разработал		Джемалетдинов Э.Р.			Основная часть проекта межевания территории		Стадия	Лист	Листов
							п	1	2
					Чертеж межевания территории М 1:2000		ИП Джемалетдинов Э.Р.		





Условные обозначения:

- ▬ - границы территории, в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории
- ▬ - границы существующих земельных участков (по сведениям из ЕГРН)
- ▬ - границы существующих объектов капитального строительства (по сведениям из ЕГРН)

						1197-24 -ПМТ-04			
						Документация по планировке территории для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – ООО «ДСМ-ВАЙН» (ОГРН 1249100004273, ИНН 9104032620) инвестиционного проекта «Развитие предприятия по выращиванию сельскохозяйственных культур»			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал			Джемалетдинов Э.Р.				п	2	2
						Ситуационная схема М 1:4000		ИП Джемалетдинов Э.Р.	