



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ВИЗАВИР»**

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

Шифр проекта № 43-02/2024  
Заказчик: ООО «ПАРК ЗАБАВА»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(проект планировки территории и проект межевания территории)  
для реализации участником свободной экономической зоны  
на территории Республики Крым – ООО «ПАРК ЗАБАВА»  
(ОГРН 1199112017720, ИНН 91110025124)  
инвестиционного проекта «Развитие на территории  
Республики Крым парка развлечений»**

Проект межевания территории  
Материалы по обоснованию.

Раздел 2. Текстовая часть  
ДПТ-ПМТ  
Том 4.2

г. Симферополь  
2024



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ВИЗАВИР»**

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

Шифр проекта № 43-02/2024  
Заказчик: ООО «ПАРК ЗАБАВА»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(проект планировки территории и проект межевания территории)  
для реализации участником свободной экономической зоны  
на территории Республики Крым – ООО «ПАРК ЗАБАВА»  
(ОГРН 1199112017720, ИНН 91110025124)  
инвестиционного проекта «Развитие на территории  
Республики Крым парка развлечений»**

Проект межевания территории  
Материалы по обоснованию.

Раздел 2. Текстовая часть  
ДПТ-ПМТ  
Том 4.2

Генеральный директор

Главный инженер проекта



Максимова В.И.

Шевченко И.В.

г. Симферополь  
2024

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3	4
<b>1. Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть</b>			
Том 1.1	43-02/2024-ДПТ-ППТ.1.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 1.2	43-02/2024-ДПТ-ППТ.1.2	Раздел 2. Текстовая часть	
<b>2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию</b>			
Том 2.1	43-02/2024-ДПТ-ППТ.2.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 2.2	43-02/2024-ДПТ-ППТ.2.2	Раздел 2. Текстовая часть	
Том 2.3	43-02/2024-ДПТ-ППТ.2.3	Инженерно-геодезические изыскания	
<b>3. Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть</b>			
Том 3.1	43-02/2024-ДПТ-ПМТ.3.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 3.2	43-02/2024-ДПТ-ПМТ.3.2	Раздел 2. Текстовая часть	
<b>4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию</b>			
Том 4.1	43-02/2024-ДПТ-ПМТ.4.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 4.2	43-02/2024-ДПТ-ПМТ.4.2	Раздел 2. Текстовая часть	

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 4.2.

<b>№ листа</b>	<b>Наименование листа</b>	
<b>Часть 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>		
1. Пояснительная записка		
1.1	Цель разработки проекта межевания	1
1.2.	Основания для проектирования	1
1.3.	Характеристика территории объекта межевания.	1
1.4.	Функциональное и градостроительное зонирование	3
1.5.	Зоны с особыми условиями использования территории	3
1.6.	Обоснование принятых проектных решений.	3
1.7	Зоны действия публичных сервитутов	3
2. Графические материалы		
1.	Схема использования территории в период подготовки проекта межевания с указанием зон с особыми условиями использования территории	лист 1
2	Разбивочный чертеж красных линий, границ земельных участков и границ публичных сервитутов	лист 2
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	лист 3
4	Схема границ территорий культурного наследия	лист 4

## Часть 1. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

### 1.1 Цель разработки проекта межевания:

- определение местоположения и установление ВРИ земельных участков в составе границ территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории 3 земельных участков: 2 многоконтурных земельных участка с кадастровыми номерами 90:18:010105:499 площадью 11104 кв. м; 90:18:010105:498 площадью 1702 кв. м, и земельный участок с кадастровым номером 90:18:010105:246 площадью 2107 кв. м.

Площадь территории в границах проектирования – 6,0286 га

Площадь территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории -1,4913 га, из которой в зоне озелененных территорий общего пользования (Р-3) – 1,1104 га, в общественно-деловой зоне – 0,3809 га.

### 1.2. Основания для проектирования:

Проект межевания территории разработан на основании:

- 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» №143-«П» от 10.04. 2024 года;

- задания на подготовку документации по планировке территории (проекта планировки территории и проект межевания территории) для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – ООО «ПАРК ЗАБАВА» (ОГРН 1199112017720, ИНН 91110025124) инвестиционного проекта «Развитие на территории Республики Крым парка развлечений» №143-«П» от 10.04. 2024 года;

- договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым № 185924 от 14 февраля 2024 г.

### 1.3. Характеристика территории объекта межевания.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к территории, расположенной в границах планируемого элемента планировочной структуры на территории муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым.

Территория межевания расположена в границах кадастрового квартала 90:13:010105, на землях населенных пунктов и граничит: с севера –ул. Горького, с запада, юга и востока – территории общего пользования (центральный парк культуры и отдыха им. Фрунзе). В настоящее время в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории расположены земельные участки, образованные ранее, характеристики которых приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ П/П	Кадастровый номер земельного участка и ОКС	Статус	Адрес (описание местоположения)	Разрешенное использование, назначение	Площадь кв.м.
Земельные участки					
1	90:18: 010105:246	учтенный	Республика Крым, городской округ Евпатория, город Евпатория, ул Горького, з/у 5ч	Спорт	2 107

2	90:18: 010105:499	учтенный	-	Парки культуры и отдыха	11 104
3	90:18: 010105:498	учтенный	Республика Крым, г Евпатория, Горького, з/у 5х	Развлекательные мероприятия	1 702

#### 1.4. Функциональное и градостроительное зонирование

Земельные участки в границах проектирования, расположены в зоне озелененных территорий общего пользования (Р-3) и общественно-деловой зоне (ОД-2).

Пределные параметры разрешенного строительства, объектов капитального строительства в отношении указанной территории определены градостроительными регламентами в составе ПЗЗ.

#### 1.5. Зоны с особыми условиями использования территории;

Территория проекта межевания частично располагается в зонах с особыми условиями использования территории, а именно:

- водоохранной зоне (ВОЗ) Черного моря на территории Республики Крым (городской округ Евпатория) ЗОУИТ 90:18-6.16;

- третьем поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины № 6411 ООО "Санаторий "Орен Крым" ЗОУИТ 90:00-6.806;

- третьем поясе зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения скважины № 6400 ПК "Санаторий "Золотой берег" ЗОУИТ 90:00-6.819;

- третьем поясе зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения скважины №6373 ООО «ТОК» Евпатория».

Указанная территория частично расположена в охранных зонах инженерных коммуникаций, а именно:

охранной зоне кабеля электрического – 1 м (Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»).

- охранной зоне водопровода - 5,0 м и канализации - 3,0 м (табл.3 СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);

Указанные планировочные ограничения в виде зон с особыми условиями использования территории отображены в графической части проекта (Схема использования территории в период подготовки проекта межевания с указанием зон с особыми условиями использования территории).

Проектируемая территория расположена в зоне объектов культурного наследия Республики Крым - охраны археологического культурного слоя категории II и в зоне охраняемого ландшафта, в которых действует особый режим использования территории. В соответствии с этим границы территорий объектов культурного наследия отображены на чертеже ППТ.

#### 1.6. Обоснование принятых проектных решений

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с документацией по планировке территории (проект планировки территории) для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – ООО «ПАРК ЗАБАВА» (ОГРН 1199112017720, ИНН 91110025124) инвестиционного проекта «Развитие на территории Республики Крым парка

развлечений». В настоящее время ООО «Парк «Забава» заключены следующие договора:

- договор аренды земельного участка с КН 90:18:010105:246, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, город Евпатория, ул. Горького, з/у 5ч, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, № 16-н, выдан 11.03.2024, дата государственной регистрации 26.03.2024, номер государственной регистрации 90:18:010105:246-91/017/2024-3;

- договор аренды земельного участка с КН 90:18:010105:498, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Евпатория, ул. Горького, з/у 5х, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым № 15-Н от 11 марта 2024 г;

- договор аренды земельного участка с КН 90:18:010105:499, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Евпатория, ул. Горького, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым № 14-Н от 11 марта 2024 г;

В состав территории, в отношении которой осуществляется разработка документации по планировке территории входят 2 многоконтурных земельных участка с кадастровыми номерами 90:18:010105:499 площадью 11104 кв. м (ВРИ – парки культуры и отдыха); 90:18:010105:498 площадью 1702 кв. м (ВРИ-развлекательные мероприятия), и земельный участок с кадастровым номером 90:18:010105:246 (ВРИ – спорт), площадью 2107 кв. м.

В соответствии с п.7. ст. 17 Федерального закона от 29.11.2014 N 377-ФЗ (ред. от 23.06.2020) "О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя", Градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов.

Проектом межевания не предусматривается изменение границ указанных земельных участков, а предусматривается изменение видов разрешенного использования существующих земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.

#### 1.7. Зоны действия публичных сервитутов

Согласно ч.5 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации на чертеже межевания отображаются границы зон действия публичных сервитутов. На указанной территории публичные сервитуты и границы зон их действия отсутствуют.