

ООО «Промэнерго»

обособленное подразделение

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0168.03-2017-7708705280-П-188 от 06 июня 2016 г



Заказчик: ООО «Арена-Крым»

Документация по планировке территории

для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – ООО «АРЕНА-КРЫМ» инвестиционного проекта «Строительство и эксплуатация спортивного комплекса: Спортивный комплекс «АРЕНА-КРЫМ»

10/2023- ППМТ

Том 3

Основная часть проекта межевания территории

Генеральный директор
ООО «Промэнерго»



А.Ю. Коцюба

г. Симферополь.
2024г.

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
Исходные данные		
	Приказ «О подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта» от 06.03.2024 № 91-«П»	
	Техническое задание на подготовку документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – ООО «АРЕНА-КРЫМ» (ОГРН 1159102040580, ИНН 9110009556) инвестиционного проекта «Строительство и эксплуатация спортивного комплекса: Спортивный комплекс «АРЕНА-КРЫМ».	
	Договор об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от «3» июля 2013 г. № 45/15	
	Выписки из ЕГРН на объекты капитального строительства в границах земельного участка	
	Кадастровый план территории	

					10/23-ППМТ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		1

Обозначение	Наименование	Примечание
Проектное предложение по межеванию территории		
Пояснительная записка		
10/23 – ППМТ.ОЧ	1. Использование территории в период подготовки проекта межевания территории	
	2. Проектное предложение по межеванию территории	
	2.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	
	2.2. 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	
	2.3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.	
	2.4. 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).	
	2.5. 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.	
	2.6. Особые условия использования территории. Зоны действия публичных сервитутов.	
Графические материалы		
10/23 -ППМТ -1	Чертеж межевания территории, М 1:500	A1

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон

					10/23-ППМТ	Лист
						2
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

с особыми условиями использования территорий, а также с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, городского округа, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселения, городского округа.

1. Использование территории в период подготовки проекта межевания территории

Проект межевания территории разработан в целях размещения объектов спортивного комплекса на территории земельного участка с кадастровым номером 90:18:010142:29, расположенного по адресу: Республика Крым, г Евпатория, в районе развилки дорог пгт.Заозерное - с.Уютное.

В соответствии с документацией по внесению изменений в Генеральный план городского округа Евпатория Республики Крым, утвержденной Решением Евпаторийского городского совета от 28.04.2023 № 2-67/6 планируемая территория расположена в границах общественно-деловой функциональной зоны.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория, утвержденными Решением Евпаторийского городского совета от 11.10.2023 № 2-73/1 территория проектирования расположена в общественно-деловой зоне (ОД-2).

2. Проектное предложение по межеванию территории

Основные цели и задачи проекта межевания:

- обеспечение устойчивого развития территорий;
- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- установление границ зон действия публичных сервитутов

Проектное решение по межеванию проектируемой территории выполнено в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и градостроительным законодательством: Градостроительный Кодекс РФ № 190-ФЗ от 29.12.2004г. (ст. 43), инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (п. 3.2.2), СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

					10/23-ППИМТ	Лист
						3
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

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

В проекте отображены границы существующих земельных участков (по сведениям ФГБУ «ФКП Росреестр»), образование земельных участков проектом межевания не предусматривается.

Таблица № 1

Номер на плане	Наименование показателей	Площадь, кв.м	Площадь, кв.м по проекту	Учетный (кадастровый) номер	Вид разрешенного использования согласно кадастровой выписке ФГБУ Росреестра	Вид разрешенного использования в соответствии с проектом планировки территории, согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков
-	-	-	-	-	-	-

2.2. 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.

Образуемые земельные участки, 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 отсутствуют.

2.3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.

Образуемые земельные участки в проекте межевания отсутствуют.

2.4. 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).

Лесные земельные участки на планируемой территории отсутствуют.

2.5. 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.

На планируемой территории проект межевания не утвержден

**2.6. Особые условия использования территории.
Зоны действия публичных сервитутов.**

Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии с законодательством РФ (п. 4, ст. 1 Градостроительного Кодекса РФ).

По назначению и способам установления границ и ограничений следует выделить две разновидности зон с особыми условиями использования территории:

- зоны, границы и ограничения, в пределах которых могут устанавливаться без подготовки или с подготовкой специальных проектов на основании технических регламентов. Это санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны и иные зоны, установление которых связано с обеспечением безопасности;

- зоны, границы и ограничения, которые могут устанавливаться только путем подготовки специальных проектов. Это зоны охраны объектов культурного наследия.

В границах территории проектирования расположены охранные зоны магистральных объектов инженерной инфраструктуры.

В соответствии с «Картой зон с особыми условиями использования территории», входящей в состав материалов по обоснованию генерального плана муниципально-образовательного городского округа Евпатория, часть земельного участка по адресу: Республика Крым, г Евпатория, в районе развилки дорог пгт. Заозерное - с. Уютное расположена в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов.

Зона планируемого размещения объектов в соответствии с данным проектом планировки территории располагается вне зон с особыми условиями использования территории.

В соответствии с ч. 2 статьи 12 Федерального закона от 30.03.1999 N 52-ФЗ (ред. от 24.07.2023) "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" санитарно-защитные зоны устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор. Положение о санитарно-защитных зонах утверждается Правительством Российской Федерации.

В связи с тем, что предусмотренные документами территориального планирования объекты, санитарно-защитные зоны от которых частично расположены в границах планируемой территории являются планируемыми к размещению и их точное местоположение не определено, как и не установлена санитарно-защитная зона в соответствии с действующим законодательством, необходимо при размещении данных объектов, на

					10/23-ППИМТ	Лист
						5
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

следующих стадиях проектирования, разработать проект по уменьшению санитарно-защитной зоны.

Планируемая территория частично расположена в первом поясе ЗСО подземной скважины.

В границах первого пояса ЗСО подземной скважины. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок расположения всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Водозаборы первого пояса подземных вод должны располагаться вне территории промышленных предприятий и жилой застройки. Расположение на территории промышленного предприятия или жилой застройки возможно при надлежащем обосновании. Планируемая территория относится к общественно-деловой зоне.

В границах первого пояса ЗСО частично и полностью расположены существующие объекты капитального строительства, сведения о которых, зарегистрированы в ЕГРН: раздевалки с местами для зрителей (блок 3), нежилое здание, помещение для обслуживания скважины, насосная.

Основные мероприятия на территории зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения первого пояса:

- территория первого пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

- не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

- здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

- в исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

- водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения

					10/23-ППИМТ	Лист
						6
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

- все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

Проектом планировки не предусмотрено размещение планируемых объектов капитального строительства в границах первого пояса ЗСО.

Требования к санитарно-защитным зонам определяются в соответствии с Сан-ПиН

2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

На планируемой территории особо охраняемые природные территории отсутствуют.

На планируемой территории создание особо охраняемых природных территорий местного значения не планируется.

В соответствии с п. 1 ст. 37 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы должны быть немедленно приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия. Исполнитель работ обязан проинформировать орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, об обнаруженном объекте.

На территории проектирования объекты культурного наследия отсутствуют.

Графически зоны с особыми условиями использования отображены на листе материалов по обоснованию проекта межевания территории.

					10/23-ППМТ	Лист
						7
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

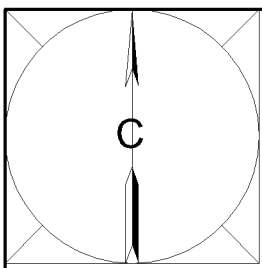
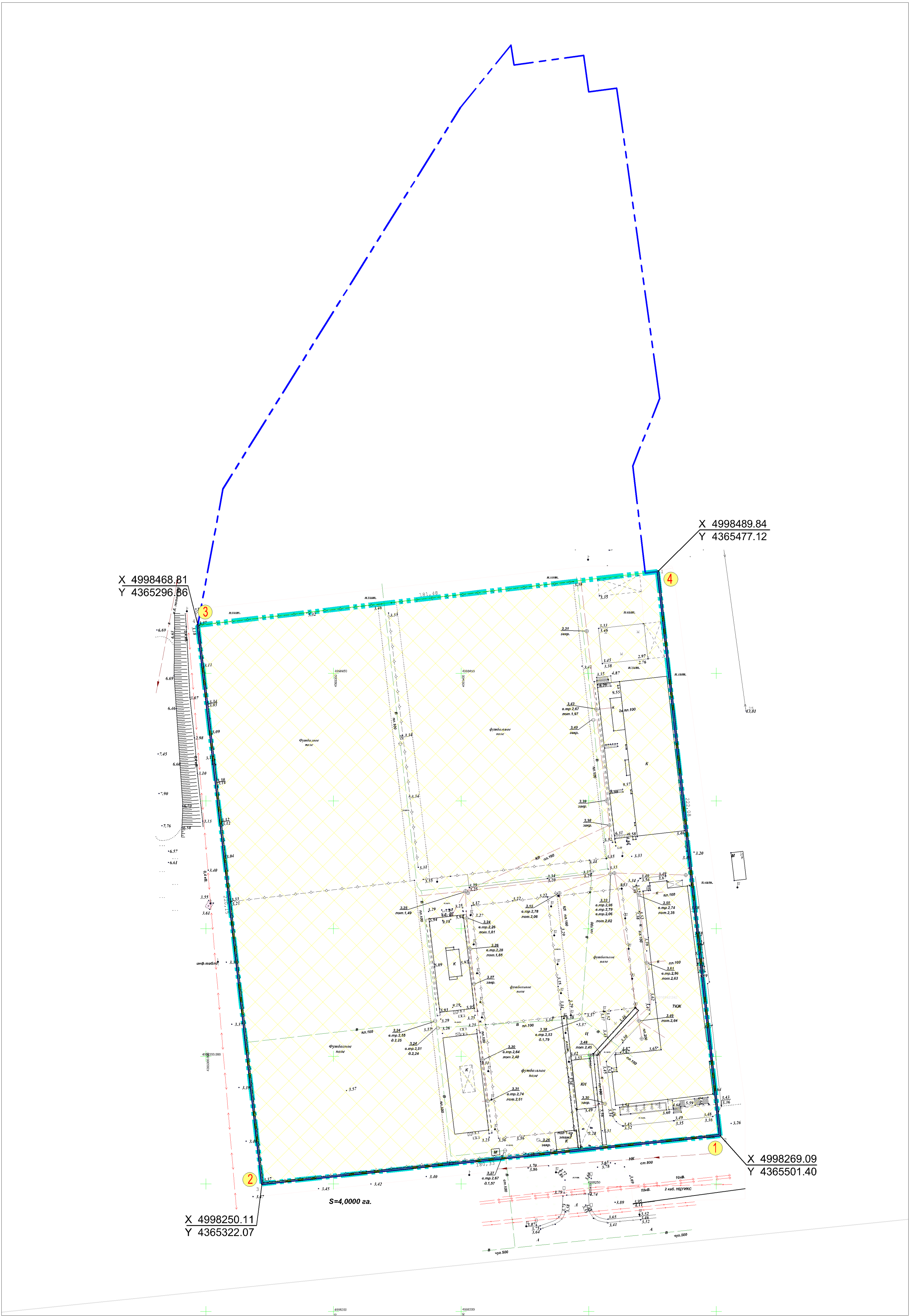


ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница планируемой территории
- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- Границы земельных участков ранее сформированных , прошедших государственный кадастровый учёт
- Номера характерных точек красных линий , в том числе точек начала и окончания красных линий , точек изменения описания красных линий
- Координаты поворотной точки устанавливаемой красной линии
- Устанавливаемые красные линии
- Границы планируемых элементов планировочной структуры

Примечание:

- графическая часть проекта межевания территории подготовлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;
- линии отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений совпадают с границей красной линии;
- границы территорий объектов культурного наследия отсутствуют;
- границы зон действия публичных сервитутов не показаны в связи с отсутствием.

						10/23-ППМТ.МО		
						Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участка свободной экономической зоны - ООО «АРЕНА-КРЫМ» (ОГРН 115910240580, ИНН 9110009556) инвестиционного проекта «Строительство и эксплуатация спортивного комплекса» Спортивный комплекс «АРЕНА-КРЫМ»		
Изм.	К.уч.	Лист	Уч.об.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории.		
Ген.директор	Конюба А.Ю.	2024				Статья	Лист	Листов
Исполнитель	Вальчук К.В.	2024					1	1
Н.Контроль	Вальчук Е.С.	2024				Чертёж межевания территории М1:1000		
						ООО "Промэнерго"		