



ООО АЛТА ВИС

Приложение
к решению Раздольненского
районного совета
Республики Крым
от 26.02.2026 № 40/2026

295015, Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, ул.Севастопольская, 62А, каб.127
ОГРН 1149102074076, ИНН/КПП 9102039116/910201001, СРО-П-17912122012 №130218/599 от 13.02.2018 г.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)
С ЦЕЛЬЮ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ
ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА**

**«СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ТЕРРИТОРИЯ
КОМФОРТА»**

**ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА КРЫМ, РАЗДОЛЬНЕНСКИЙ РАЙОН,
ПГТ. РАЗДОЛЬНОЕ, УЛ. КОСМОНАВТОВ 92, УЛ. РАЗДОЛЬНЕНСКАЯ
36, УЛ. 30 - ЛЕТ ПОБЕДЫ 42 НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ С
КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 90:10:010151:2638, 90:10:010151:2367,
90:10:010151:2388**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

СИМФЕРОПОЛЬ
2025г.



ООО АЛЬТА ВИС

295015, Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, ул.Севастопольская, 62А, каб.127
ОГРН 1149102074076, ИНН/КПП 9102039116/910201001, СРО-П-17912122012 №130218/599 от 13.02.2018 г.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)
С ЦЕЛЬЮ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ
ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА**

**«СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ТЕРРИТОРИЯ
КОМФОРТА»**

**ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА КРЫМ, РАЗДОЛЬНЕНСКИЙ РАЙОН,
ПГТ. РАЗДОЛЬНОЕ, УЛ. КОСМОНАВТОВ 92, УЛ. РАЗДОЛЬНЕНСКАЯ
36, УЛ. 30 - ЛЕТ ПОБЕДЫ 42 НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ С
КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 90:10:010151:2638, 90:10:010151:2367,
90:10:010151:2388**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ЗАКАЗЧИК: ООО «СЗ «ТЕРРИТОРИЯ
КОМФОРТА»

ДОГОВОР: № 01-01.25
ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «АЛЬТА ВИС»
ШИФР: 12.25

Директор

Главный архитектор проекта



Ивашин О. И.

Шубцова П. Э.

СИМФЕРОПОЛЬ
2025г.

СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА

Должность	Исполнители Ф.И.О.
Руководитель проекта	Ивашин О.И.
Главный архитектор проекта	Шубцова П. Э.
Архитектор	Парнюк М.Н.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Основная утверждаемая часть проекта планировки территории
Текстовая часть. Положение о размещении объектов капитального строительства
Графические материалы
Основная утверждаемая часть проекта межевания территории
Текстовая часть. Пояснительная записка
Графические материалы
Материалы по обоснованию
Текстовая часть. Пояснительная записка
Графические материалы

ПЕРЕЧЕНЬ ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ УТВЕРЖДАЕМОЙ ЧАСТИ

№ листа	Наименование листа	Масштаб
1	Чертеж планировки территории. План красных линий	1: 2000

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ УТВЕРЖДАЕМОЙ ЧАСТИ

№ листа	Наименование листа	Масштаб
1	Чертеж межевания территории	1: 1000

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ листа	Наименование листа	Масштаб
1	Фрагмент карты планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	б/м
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов	1:2000
3	Схема организации движения транспорта, схема организации улично-дорожной сети	1:2000
4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема объектов инженерной инфраструктуры.	1:1000
5	Вариант планировочного решения застройки территории.	1:2000

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
2	ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	7
2.1	Плотность и параметры застройки территории	8
2.2	Иные параметры застройки территории	10
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМЫХ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	15
4	КРАСНЫЕ ЛИНИИ	16
4.1	Ведомость координат перелома поворотных точек красных линий.....	16
5	ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР	17
5.1	Характеристика планируемых для размещения объектов капитального строительства жилого назначения.....	17
5.2	Характеристика развития системы транспортного обслуживания, объектов хранения автотранспорта	18
5.2.1	Улично-дорожная сеть.....	18
5.2.2	Объекты хранения автотранспорта	19
5.3	Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения	19
5.3.1	Характеристики планируемых для размещения объектов капитального строительства коммунальной инфраструктуры	21
6	ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ...	22
7	ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	27

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Документация по планировке территории разработана в составе, предусмотренном действующим Градостроительным Кодексом Российской Федерации (Федеральный закон от 29.12.2004 №190-ФЗ (далее - ГрК РФ)) и в соответствии с Законом о регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым (Закон Республики Крым от 16.01.2015 № 67-ЗРК/2015).

Документация по планировке территории с целью размещения объектов для реализации инвестиционного проекта «Строительство жилого комплекса «Территория комфорта» подготовлена ООО «Альта Вис» согласно договора (далее – документация, документация по планировке территории, проект, проект планировки территории, проект планировки и межевания территории) и на основании Постановления администрации Раздольненского Района Республики Крым №622 от 28.10.2025 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания территории) с целью размещения объекта для реализации инвестиционного проекта «Строительство жилого комплекса «Территория комфорта» и в соответствии с требованиями Задания на подготовку документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) с целью размещения объекта для реализации инвестиционного проекта «Строительство жилого комплекса «Территория комфорта» (Приложение №2 к Постановлению администрации Раздольненского района Республики Крым №622 от 28.10.2025).

В соответствии местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования Раздольненский район Республики Крым (далее МНГП), утвержденными решением внеочередной сессии Раздольненского районного совета Республики Крым III созыва от 06.03.2025 № 156-3/25 раздел 2.1 части II, абз.8 «Подготовка документации по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории), договор на подготовку которой был заключен до введения в действие МНГП, может осуществляться на основании МНГП, действующих на дату принятия уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления решения о подготовке документации по планировке территории (за исключением случаев, когда в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принятие такого решения не требуется). В случае несоответствия МНГП, действующих на дату принятия уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления решения о подготовке документации по планировке территории (за исключением случаев, когда в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принятие такого решения не требуется) РНГП РК, применяются РНГП РК, действующие на дату принятия уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления решения о подготовке документации по планировке территории (за исключением случаев, когда в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принятие такого решения не требуется)»

В соответствии с Региональными нормативам градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденными постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 №171 (в редакции от 06.09.2024 №507 действующей на момент принятия решения о подготовке документации по планировке территории) раздел 6, части II, пункт 6.1, абз.16-17 «Местные нормативы градостроительного проектирования муниципальных районов, поселений, городских округов Республики Крым не могут содержать значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения муниципальных образований Республики Крым ниже предельных значений расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения, установленных РНГП РК.

Местные нормативы градостроительного проектирования муниципальных районов, поселений, городских округов Республики Крым не могут содержать значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов местного значения для населения муниципальных образований Республики Крым выше предельных значений расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов местного значения, установленных РНГП РК».

Значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения, расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов местного значения муниципального образования Раздольненское сельское поселение Раздольненского района Республики Крым, установленных МНГП соответствуют предельным значениям расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения, установленных РНГП РК.

Таким образом настоящий проект разработан в соответствии с Региональными нормативам градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденными постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 №171 (в редакции от 06.09.2024 №507 действующей на момент принятия решения о подготовке документации по планировке территории).

Документация по планировке территории разработана в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий, выполнение которых обязательно согласно требованиям ст. 41.2 Градостроительного кодекса РФ.

Характеристики планируемого развития территории, параметры застройки территории, расчетные коэффициенты обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, различной направленности приняты согласно Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденным постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 №171 (в действующей редакции от 06.09.2024 №507).

2 ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Документацией по планировке территории определены следующие элементы планировочной структуры:

1. Рассматриваемая территория (условный номер **A**), площадью 140218 кв.м (14,02 га) в составе:

- Элемент планировочной структуры (условный номер **01**, площадью 70444 кв.м (7,04 га)) в составе:
 - **проектируемая территория** (часть элемента планировочной структуры с условным номером **01.1**, площадью 46454 кв.м (4,65 га);
 - Элемент планировочной структуры (условный номер **02**, площадью 65162 кв.м (6,52 га)) в составе:
 - **проектируемая территория** (часть элемента планировочной структуры с условным номером **02.1**, площадью 31408 кв.м (3,14 га);
 - Улично-дорожная сеть, площадью 1329 кв.м (0,13 га).

2. Рассматриваемая территория (условный номер **B**), площадью 37821 кв.м (3,78 га) в составе:

- Элемент планировочной структуры (условный номер **03**, площадью 37821 кв.м (3,78 га) в составе:
- **проектируемая территория** (часть элемента планировочной структуры с условным номером **03.1**, площадью 20011 кв.м (2,0 га).

3. Рассматриваемая территория (условный номер **B**), площадью 13119 кв.м (1,31 га):

- Элемент планировочной структуры (условный номер **04**, площадью 9860 кв.м (0,99 га) в составе:
- **проектируемая территория** (часть элемента планировочной структуры с условным номером **04.1**, площадью 9860 кв.м (0,99 га).

Документация по планировке территории разработана:

- **на часть элемента планировочной структуры с условным номером 01.1;**
- **на часть элемент планировочной структуры с условным номером 02.1;**
- **на часть элемент планировочной структуры с условным номером 03.1;**
- **на часть элемент планировочной структуры с условным номером 04.1;**

Площадь в границах проектируемой территории составляет – 10,91 га.

Местоположение проектируемой территории: Республика Крым, Раздольненский район, пгт.Раздольное:

- ул.Раздольненская,36;
- ул.30-лет Победы,42;
- ул.Космонавтов,92.

В соответствии с Приложением 1 к Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым, таблица «Типологическая характеристика городских округов, городских и сельских поселений Республики Крым» - Раздольненский район в системе расселения размещен в зоне Б – зона умеренной (незначительной) урбанизации территории.

Устанавливаемые показатели плотности и параметры застройки территории приведены в таблицах ниже.

2.1 Плотность и параметры застройки территории

Условный номер земельного участка	Этажность / максимальная высота	Устанавливаемый		Минимальный отступ в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства, м
		Котн	Кисп	
Часть элемента планировочной структуры 01.1				
:2638:3У 1	до 5 / -	0, 3	1,0	5 м - от красной линии магистральных улицы; 3 м - от красной линии прочих улиц и проездов для жилых домов с квартирами на первом этаже*; 0 м - от красной линии прочих улиц и проездов для жилых домов со встроенными помещениями на первом этаже, а также для прочих зданий строений, сооружений; 1м – от границ смежных земельных участков для зданий, строений и сооружений без окон, дверных и иных проемов; Не менее 3 м - от границ смежных земельных участков для стен зданий, строений и сооружений с окнами, дверными и иными проемами с учетом необходимости обеспечения нормативной инсоляции и освещения;
:2638:3У 2	до 5 / -	0, 3	1,0	
:2638:3У 3	до 5 / -	0, 3	1,0	
:2638:3У 4	до 5 / -	0, 3	1,0	
Часть элемента планировочной структуры 02.1				
:2638:3У 5	до 5 / -	0, 3	1,0	3 м - от красной линии прочих улиц и проездов для жилых домов с квартирами на первом этаже*; 0 м - от красной линии прочих улиц и проездов для жилых домов со встроенными помещениями на первом этаже, а также для прочих зданий строений, сооружений; 1м – от границ смежных земельных участков для зданий, строений и сооружений без окон, дверных и иных проемов; Не менее 3 м - от границ смежных земельных участков для стен зданий, строений и сооружений с окнами, дверными и иными проемами с учетом необходимости обеспечения нормативной инсоляции и освещения;
90:10:010151:2638***	до 5 / -	0, 3	1,0	
Часть элемента планировочной структуры 03.1				

90:10:010151:2367***	до 5 /-	0, 3	1,0	5 м - от красной линии магистральных улицы; 3 м - от красной линии прочих улиц и проездов для жилых домов с квартирами на первом этаже*; 0 м - от красной линии прочих улиц и проездов для жилых домов со встроенными помещениями на первом этаже, а также для прочих зданий строений, сооружений; 1м – от границ смежных земельных участков для зданий, строений и сооружений без окон, дверных и иных проемов; Не менее 3 м - от границ смежных земельных участков для стен зданий, строений и сооружений с окнами, дверными и иными проемами с учетом необходимости обеспечения нормативной инсоляции и освещения;
:2367:3У2	до 5 /-	0, 3	1,0	3 м - от красной линии прочих улиц и проездов для жилых домов с квартирами на первом этаже*; 0 м - от красной линии прочих улиц и проездов для жилых домов со встроенными помещениями на первом этаже, а также для прочих зданий строений, сооружений; 1м – от границ смежных земельных участков для зданий, строений и сооружений без окон, дверных и иных проемов; Не менее 3 м - от границ смежных земельных участков для стен зданий, строений и сооружений с окнами, дверными и иными проемами с учетом необходимости обеспечения нормативной инсоляции и освещения;
:2367:3У3	до 1 /-	0,7	Не устанавливается**	0 м - от красной линии прочих улиц и проездов для прочих зданий строений, сооружений; Не менее 3 м - от границ смежных земельных участков для стен зданий, строений и сооружений с окнами, дверными и иными проемами с учетом необходимости обеспечения нормативной инсоляции и освещения;
Часть элемента планировочной структуры 04.1				
90:10:010151:2388	до 5 /-	0, 3	1,0	5 м - от красной линии магистральных улицы; 3 м - от красной линии прочих улиц и проездов для жилых домов с квартирами на первом этаже*; 0 м - от красной линии прочих улиц и проездов для жилых домов со встроенными помещениями на первом этаже, а также для прочих зданий строений, сооружений; 1м – от границ смежных земельных участков для зданий, строений и сооружений без окон, дверных и иных проемов; Не менее 3 м - от границ смежных земельных участков для стен зданий, строений и сооружений с окнами, дверными и иными проемами с учетом необходимости обеспечения нормативной инсоляции и освещения;
Улично-дорожная сеть				
:2638:3У7	- / 12м	Не подлежит установлению		
Примечания: 1. Котн - расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади территории; 2. Кисп - расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории. 3. Расчетная площадь здания, представляющего собой многоквартирный жилой дом, - сумма площадей всех размещаемых в здании помещений, за исключением помещений общего пользования, помещений общественного назначения, в том числе помещений, предназначенных для размещения инженерного				

оборудования и инженерных сетей, а также за исключением помещений вспомогательного назначения, балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли и мест, предназначенных для размещения парковки или парковочного пространства, в том числе помещений, предназначенных для ведения коммерческой деятельности (магазины, объекты бытового обслуживания и иные помещения).

4. * - допускается принимать минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений без окон, дверных и иных проемов от границ земельных участков для нового строительства – 0 метров.

5. ** К исп не устанавливается для земельного участка с условным номером :2367:ЗУЗ (ВРИ Спорт (5.1), Площадки для занятия спортом (5.1.3)), при условии размещения на участке плоскостных спортивных сооружений, при изменении типа застройки земельного участка, расчетные показатели применять в соответствии с РНГП РК.

6. *** Земельные участки с кадастровыми номерами 90:10:010151:2638 и 90:10:010151:2367 сохраняются в измененных границах

2.2 Иные параметры застройки территории

На стадии подготовки документации по планировке территории не устанавливается (может быть не установлено): количество, площадь квартир (площадь жилого фонда), общая площадь, состав коммерческих и вспомогательных помещений и др.

Данные параметры и показатели устанавливаются на последующих стадиях проектирования в пределах параметров застройки территории, установленных настоящей документацией в п 2.1.

При этом расчет обеспеченности объектами хранения автотранспорта, озелененными территориями, а также площадками различного функционального назначения, необходимо осуществлять в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым, по отношению к расчетной площади здания.

Расчетная площадь здания, представляющего собой многоквартирный жилой дом - сумма площадей всех размещаемых в здании помещений, за исключением помещений общего пользования, помещений общественного назначения, в том числе помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей, а также за исключением помещений вспомогательного назначения, балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли и мест, предназначенных для размещения парковки или парковочного пространства, в том числе помещений, предназначенных для ведения коммерческой деятельности (магазины, объекты бытового обслуживания и иные помещения).

Помещения общего пользования - помещения в многоквартирном здании, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном здании.

В том числе лестничные клетки, коридоры, лифтовые холлы, колясочные, технические помещения, мусоросборные камеры, встроенные стоянки автомобилей и мастерские и т.п.

Помещения общественного назначения - помещение, предназначенное для осуществления в нем деятельности по обслуживанию жильцов здания, жителей прилегающего жилого района или для общественной и предпринимательской деятельности, с режимом работы, не оказывающим вредных воздействий на условия проживания в жилой застройке, имеющее отдельный вход (входы) с прилегающей территории и (или) из жилого здания, а также другие помещения, разрешенные к размещению в жилых зданиях органами Роспотребнадзора.

Помещение вспомогательное - помещение для обеспечения коммуникационных, санитарных, технических и хозяйственно-бытовых нужд, в том числе: кухня (или кухня-ниша и/или кухня-столовая), передняя, внутриквартирные холл и коридор, ванная комната или душевая, уборная, туалет или совмещенный санузел, кладовая или хозяйственный встроенный шкаф, постирочная, помещение теплогенераторной и т.п.

Иные характеристики планируемого развития территории, приведенные в таблицах ниже, установлены для объектов, расположенных в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства.

2.2.1. Объекты хранения автотранспорта

При проектировании объектов капитального строительства, с целью исполнения требований по обеспечению ОКС нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест допускается использование как нормативных требований в объеме требуемой площади парковочного пространства, так и в объеме количества машино-мест, которое рассчитано в соответствии с положениями соответствующего пункта РНГП.

Территория	Км.м. устанавливаемый	Допустимое размещение парковочного пространства		
		в границах ЗУ, не менее	за границами ЗУ, не более	в границах иных ЗУ
Часть элемента планировочной структуры 01.1				
Земельный участок с условным номером :2638:ЗУ 1	не менее 0,35	100%	-	-
Земельный участок с условным номером :2638:ЗУ 2	не менее 0,35	100%	-	-
Земельный участок с условным номером :2638:ЗУ 3	не менее 0,35	100%	-	-
Земельный участок с условным номером :2638:ЗУ 4	не менее 0,35	100%	-	-
Часть элемента планировочной структуры 02.1				
Земельный участок с условным номером :2638:ЗУ 5	не менее 0,35	100%	-	-
Земельный участок с кадастровым номером: 90:10:010151:2638**	не менее 0,35	100%	-	-
Часть элемента планировочной структуры 03.1				
Земельный участок с кадастровым номером: 90:10:010151:2367**	не менее 0,35	100%	-	-
Земельный участок с условным номером :2367:ЗУ2	не менее 0,35	100%	-	-
Земельный участок с условным номером :2367:ЗУ3	1м/м на 3-4 единовременного посетителя*	100%	-	-
Часть элемента планировочной структуры 04.1				
Земельный участок с кадастровым номером: 90:10:010151:2388	не менее 0,35	100%	-	-
Улично-дорожная сеть				
Земельный участок с условным номером :2638:ЗУ7	Не подлежит установлению			
Примечания: 1. Км.м. - расчетный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания. 2. Количество парковочных мест для МГН, принимается в соответствии с пунктом 5.2.1 СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Количество парковочных мест для МГН не входит в расчетные показатели обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест). 3. * норматив принят согласно СП 42 13330 2016. Приложение Ж				

4. ** Земельные участки с кадастровыми номерами 90:10:010151:2638 и 90:10:010151:2367 сохраняются в измененных границах.

Согласно пункту 4.1.5 РНГП Республики Крым:

Для определения количества машино-мест (парковочных мест), размещаемых в границах парковочного пространства, площадь парковочного места определяется исходя из расчета в зависимости от типа организации парковки, паркинга:

- не менее 25 кв. м на автомобиль при размещении плоскостных открытых стоянок автомобилей;

- не менее 35 кв. м на автомобиль при размещении гаражей-стоянок (паркингов), в том числе подземных гаражей (паркингов);

- не менее 18 кв. м на автомобиль при примыкании парковочного пространства к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей (без учета проездов);

- не менее 14 кв. м на автомобиль при примыкании парковочного пространства к проезжей части улиц и проездов и перпендикулярном расположении автомобилей или расположении под углом (без учета проездов);

- не менее 16,5 кв. м на автомобиль при размещении автомобиля с электрическим двигателем с возможностью осуществления его зарядки, с учетом Распоряжения Совета министров Республики Крым от 09.06.2022 N 811-р "Об утверждении Плана развития в Республике Крым зарядной инфраструктуры для зарядки электрического автомобильного транспорта на период до 2024 года и на перспективу до 2030 года", а также с учетом постановления Совета министров Республики Крым от 26 декабря 2018 года N 690 "Об утверждении Государственной программы Республики Крым "Развитие транспортно-дорожного комплекса Республики Крым" (в редакции постановления Совета министров Республики Крым от 19 января 2024 года N 15).

При определении общей потребности в местах хранения (парковочного пространства) допускается учитывать индивидуальные транспортные средства (мотоциклы, мотороллеры, мотоколяски, мопеды, велосипеды) с приведением их к одному расчетному виду (легковому автомобилю) с применением следующих коэффициентов:

- мотоциклы и мотороллеры с колясками, мотоколяски - 0,5;
- мотоциклы и мотороллеры без колясок - 0,28;
- мопеды и велосипеды – 0,1.

Таким образом, данное требование допускает учет других индивидуальных транспортных средств, с приведением их к одному расчетному виду (легковому автомобилю) и применением соответствующих коэффициентов.

2.2.2. Озеленение территории

Озеленение земельного участка, подлежащего застройке, осуществляется в границах такого земельного участка.

Территория	Коз устанавливаемый
Часть элемента планировочной структуры 01.1	
Земельный участок с условным номером :2638:ЗУ 1	не менее 15%
Земельный участок с условным номером :2638:ЗУ 2	не менее 15%
Земельный участок с условным номером :2638:ЗУ 3	не менее 15%
Земельный участок с условным номером :2638:ЗУ 4	не менее 15%
Часть элемента планировочной структуры 02.1	
Земельный участок с условным номером :2638:ЗУ 5	не менее 15%
Земельный участок с кадастровым номером 90:10:010151:2638**	не менее 15%
Часть элемента планировочной структуры 03.1	
Земельный участок с кадастровым номером 90:10:010151:2367**	не менее 15%
Земельный участок с условным номером :2367:ЗУ2	не менее 15%
Земельный участок с условным номером :2367:ЗУ3	Не нормируется*
Часть элемента планировочной структуры 04.1	
Земельный участок с кадастровым номером 90:10:010151:2388	не менее 15%
Улично-дорожная сеть	
Земельный участок с условным номером :2638:ЗУ7	Не подлежит установлению
Примечания: 1. Коз - расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания. 2. * в соответствии с СП 31-115-2006. 3. ** Земельные участки с кадастровыми номерами 90:10:010151:2638 и 90:10:010151:2367 сохраняются в измененных границах.	

Согласно пункту 4.1.6 РНГП Республики Крым:

Не более 80% озеленения земельного участка может размещаться на застроенных частях земельного участка (в том числе на подземных частях зданий и сооружений), расположенных вне строительного объема зданий, строений и сооружений, и не выше отметки второго надземного этажа здания, строения, сооружения.

К озеленению земельного участка могут относиться искусственные водные объекты (открытые плавательные бассейны, декоративные фонтаны, водопады, искусственные котлованы, ставки, пруды и т.п.) в случае, если их площадь составляет не более 50% от площади необходимого озеленения земельного участка.

К озеленению земельного участка может относиться крышное и вертикальное озеленение, при условии, что такое озеленение учтено в полном объеме при проектировании строительства и реконструкции объектов капитального строительства:

- применительно к Зонам А и Б площадь такого озеленения может составлять не менее 25% от площади необходимого озеленения земельного участка.

Допускается устройство крышного и вертикального озеленения на объектах вспомогательного использования, части площадей подпорных стен и ограждений при условии, что такое озеленение учтено в полном объеме при проектировании строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

2.2.3. Площадки различного функционального назначения

Территория	Кдет.пл.	Квзр.пл.
Часть элемента планировочной структуры 01.1		
Земельный участок с условным номером :2638:ЗУ 1	не менее 3%	не менее 3%
Земельный участок с условным номером :2638:ЗУ 2	не менее 3%	не менее 3%
Земельный участок с условным номером :2638:ЗУ 3	не менее 3%	не менее 3%
Земельный участок с условным номером :2638:ЗУ 4	не менее 3%	не менее 3%
Часть элемента планировочной структуры 02.1		
Земельный участок с условным номером :2638:ЗУ 5	не менее 3%	не менее 3%
Земельный участок с кадастровым номером 90:10:010151:2638**	не менее 3%	не менее 3%
Часть элемента планировочной структуры 03.1		
Земельный участок с кадастровым номером 90:10:010151:2367**	не менее 3%	не менее 3%
Земельный участок с условным номером :2367:ЗУ 2	не менее 3%	не менее 3%
Земельный участок с условным номером :2367:ЗУ 3	Не регламентируется*	Не регламентируется*
Часть элемента планировочной структуры 04.1		
Земельный участок с кадастровым номером 90:10:010151:2388	не менее 3%	не менее 3%
Улично-дорожная сеть		
Земельный участок с условным номером :2638:ЗУ 7	Не подлежит установлению	

Примечания:

1. **Кдет.пл.** - расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (в случае размещения объектов, предусматривающих размещение жилых помещений, в том числе апартаментов, номерного фонда апарт-отеля и комплексов апартаментов).

2. **Квзр.пл.** - расчетный коэффициент обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (в случае размещения объектов, предусматривающих размещение жилых помещений, в том числе апартаментов, номерного фонда апарт-отеля и комплексов апартаментов).

3. Расчетный показатель обеспеченности детскими и взрослыми спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, определяется по отношению к расчетной площади здания исходя из его функционального назначения. В расчетный показатель обеспеченности детскими и взрослыми спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по заданию на проектирование могут учитываться открытые плавательные бассейны.

4. * в соответствии с СП 31-115-2006.

5. ** Земельные участки с кадастровыми номерами 90:10:010151:2638 и 90:10:010151:2367 сохраняются в измененных границах.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМЫХ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п	Наименование	Площадь	
		га	%
1	Проектируемая территория всего, в том числе:	10,91	100
1.1	Часть элемента планировочной структуры 01.1	4,65	42,62
1.1.1	Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	4,65	42,62
	- зона многоквартирной среднеэтажной жилой застройки с объектами обслуживания	4,65	42,62
1.2	Улично-дорожная сеть	0,13	1,2
1.3	Часть элемента планировочной структуры 02.1	3,14	28,78
1.3.1	Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	3,14	28,78
	- зона многоквартирной среднеэтажной жилой застройки с объектами обслуживания	3,14	28,78
1.4	Часть элемента планировочной структуры 03.1	2,0	18,33
1.4.1	Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	2,0	18,33
	- зона многоквартирной среднеэтажной жилой застройки с объектами обслуживания	1,67	15,31
	- зона объектов спорта	0,33	3,02
1.5	Часть элемента планировочной структуры 04.1	0,99	9,07
1.5.1	Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	0,99	9,07
	- зона многоквартирной среднеэтажной жилой застройки с объектами обслуживания	0,99	9,07

4 КРАСНЫЕ ЛИНИИ

Установление красных линий выполнено с учетом ширины улиц и дорог, которые определены с учетом состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны и концептуального развития проектируемой и прилегающей территории, с учетом решений Генплана и ПЗЗ.

Согласно "Градостроительного кодекса Российской Федерации":

статья1. п.11) красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

статья1. п.12) территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территории.

План красных линий выполнен в соответствии с чертежом планировки территории и зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

4.1 Ведомость координат перелома поворотных точек красных линий

Контур 1		
№ точки	Х	У
1	5062436.91	4377562.25
2	5062436.34	4377783.83
3	5062202.22	4377785.52
4	5062202.12	4377669.21
5	5062436.91	4377562.25
Контур 2		
№ точки	Х	У
1	5062607.02	4377549.33
2	5062620.12	4377557.62
3	5062697.08	4377554.32
4	5062696.35	4377781.96
5	5062451.34	4377783.73
6	5062451.52	4377713.10
7	5062607.02	4377549.33

Контур 3		
№ точки	Х	У
1	5062352.95	4377912.96
2	5062353.06	4378045.91
3	5062202.61	4378044.75
4	5062202.40	4377911.77
5	5062352.95	4377912.96
Контур 4		
№ точки	Х	У
1	5062202.82	4378204.97
2	5062202.62	4378053.87
3	5062268.07	4378054.37
4	5062268.19	4378204.76
5	5062202.82	4378204.97

5 ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

5.1 Характеристика планируемых для размещения объектов капитального строительства жилого назначения

Наименование объекта		Этажность	Статус объекта	Номер элемента планировочной структуры	Очередность
<i>Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства многоквартирной среднеэтажной жилой застройки с объектами обслуживания</i>					
ОКС-1	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания	1-5	П	01.1	1
ОКС-2	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания	1-5	П	01.1	2
ОКС-3	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания	1-5	П	01.1	3
ОКС-4	Многоквартирный жилой дом	5	П	01.1	4
ОКС-5	Многоквартирный жилой дом	5	П	01.1	4
ОКС-6	Многоквартирный жилой дом	5	П	02.1	5
ОКС-7	Многоквартирный жилой дом	5	П	02.1	5
ОКС-8	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания	5	П	02.1	6
ОКС-9	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания	5	П	02.1	6
ОКС-10	Многоквартирный жилой дом	5	П	03.1	7
ОКС-11	Многоквартирный жилой дом	5	П	03.1	7
ОКС-12	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания	5	П	03.1	9
ОКС-13	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания	5	П	03.1	9
ОКС-14	Многоквартирный жилой дом	5	П	04.1	8
ОКС-15	Многоквартирный жилой дом	5	П	04.1	8

Примечание:

1.Статус: П – проектируемый.

2.Этажность может быть уточнена на дальнейших этапах проектирования с учетом устанавливаемых параметров застройки территории, указанных в п. 2.1 и 2.2 настоящего документа.

3.Очередность планируемого развития территории может быть уточнена на дальнейших этапах проектирования.

4.Наименование объекта - условно принятое настоящей документацией, наименование планируемых к размещению объектов, которое может быть скорректировано на этапе рабочего проектирования.

5.2 Характеристики планируемых для размещения объектов социальной инфраструктуры

Наименование объекта	Ед. измер.	Мощность, не менее	Значение объекта	Статус объекта	Номер элемента планировочной структуры	Очередность
Зона планируемого размещения объектов спорта						
- Плоскостные спортивные сооружения (спортивные площадки)	кв.м	3250	ОМЗ	П	03.1	9
Примечание: 1. Статус: П – проектируемый, Р-реконструкция/завершение строительства. 2. Этажность может быть уточнена на дальнейших этапах проектирования с учетом устанавливаемых параметров застройки территории, указанных в п. 2.1 и 2.2 настоящего документа. 3. Мощность объекта и очередность планируемого развития территории может быть уточнена на дальнейших этапах проектирования. 4. Значение объекта: ОМЗ – объект местного значения, ОИЗ - объект иного значения. 5. Наименование объекта - условно принятое настоящей документацией, наименование планируемых к размещению объектов, которое может быть скорректировано на этапе рабочего проектирования.						

Очередность освоения территории объектами спорта могут быть реализована в любой этап не зависимо от объектов жилой застройки.

5.3 Характеристика развития системы транспортного обслуживания, объектов хранения автотранспорта

Согласно Программы комплексного развития транспортной инфраструктуры муниципального образования Раздольненское сельское поселение Раздольненского района Республики Крым, утвержденной Решением внеочередной сессии Раздольненского районного совета I созыва от 06.03.2019 №1308-1/19, в границах проектируемой территории отсутствуют планируемые объекты транспортной инфраструктуры.

5.3.1 Улично-дорожная сеть

Категория улиц и дорог	Расчетная скорость движения, км/ч	Число полос движения	Ширина полосы движения, м	Наименьшая ширина пешеходной части тротуара, м	Статус объекта	Номер элемента планировочной структуры	Очередность
Улицы в жилой застройке (объект местного значения поселения)	40	2	3,0	1,5	П	-	1
Проезды	30	2	3,0	1,0	П	01.1 02.1 03.1 04.1	1-9
Проезды для пожарных автомобилей	20	1	3,5-4,2	1,5	П	01.1 02.1 03.1 04.1	1-9

Примечания:
1. Трассировка, параметры и очередность реализации улично-дорожной сети могут быть уточнены на дальнейших этапах проектирования.
2. Статус объекта: П – планируемый к размещению.
3. Дорожные одежды проездов предусмотрены капитального типа с асфальтобетонным покрытием (может уточняться на последующих стадиях проектирования).
4. Очередность планируемого развития территории может быть уточнена дальнейших этапах проектирования.
5. В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», п.8.1.4 Ширина проездов для пожарных автомобилей в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:
3,5 м - при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно;
4,2 м - при высоте зданий или сооружений от 13 м до 46 м включительно.

5.3.2 Объекты хранения автотранспорта

№ по экспликации	Наименование объекта	Этажность	Статус объекта	Номер элемента планировочной структуры	Очередность
17,18, 19, 20, 21, 22, 23	Плоскостная парковка	-	П	01.1, 02.1, 03.1, 04.1	1-9
Примечание: 1.Статус: П – проектируемый. 2. Параметры объектов хранения автотранспорта (состав, этажность, иная характеристика, количество объектов), указанные выше, могут быть скорректированы на дальнейших стадиях проектирования в пределах установленных нормативов, указанных в п. 2.1 и 2.2 настоящего документа. 3.Очередность планируемого развития территории может быть уточнена на дальнейших этапах проектирования. 4. № по эксплик. – см. лист 5 «Вариант планировочного решения застройки территории» в составе графической части материалов по обоснованию.					

5.4 Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения

Согласно Генеральному плану муниципального образования Раздольненское сельское поселение Раздольненского района Республики Крым, утвержденным решением Раздольненского районного совета Республики Крым от 04.10.2018 № 1139-1/18 (в редакции от 20.12.2023 № 1431-2/23), в границах проектируемой территории, присутствует информация о планируемых (реконструируемых) к размещению объектов местного значения – распределительный газопровод низкого давления, канализация самотечная, водопровод в границах земельного участка с кадастровым номером 90:10:010151:2638 (исходный), канализация самотечная в границах земельного участка с кадастровым номером 90:10:010151:2367 (исходный) и водопровод в границах земельного участка с кадастровым номером 90:10:010151:2388.

Согласно сведениям, Портала пространственных данных «Национальная система пространственных данных» на проектируемой территории выделен Публичный сервитут для размещения инженерных сооружений объекта: «Строительство распределительных сетей пгт. Раздольное Раздольненского района», Реестровый номер границы - 90:10-6.559, с целью размещения объекта местного значения – газопровод распределительный низкого давления.

Местоположение объектов инженерной инфраструктуры (предусмотренных мероприятиями Генерального плана) планируемых к размещению (объектов местного значения – канализация самотечная, водопровод) необходимо уточнить на последующих стадиях проектирования, после уточнения характеристик планируемых

к размещению объектов, в соответствии с техническими условиями и Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования Раздольненского сельского поселения Раздольненского района Республики Крым, утвержденной Решением внеочередной сессии Раздольненского районного совета I созыва от 06.03.2019 №1332-1/19 независимо от реализации инвестиционного проекта «Строительство жилого комплекса «Территория комфорта».

В границах проектируемой территории, инвестиционным проектом, в части развития систем коммунальной инфраструктуры прокладка магистральных сетей не предусмотрена.

Подключение потребителей на проектируемой территории предлагается по планируемым к размещению распределительным сетям, в соответствии с максимальной мощностью потребителей и точками подключения, указанными в технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Подключение объектов капитального строительства проектируемой территории в соответствии с техническими условиями на подключение к инженерным сетям обеспечить от существующих коммуникаций с учетом расчетных нагрузок от потребителей.

В рамках разработки настоящей документации по планировке территории, схема вертикальной планировки территории не разрабатывается, на основании Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации №740/пр от 25.04.2017г.

Проектными решениями предусмотрено устройство ливневой канализации с отводом сточных вод в накопительные резервуары. Отведение стоков осуществляется самотеком по закрытой сети дождевой канализации. Способ прокладки сети водоотведения – подземный с учетом глубины сезонного промерзания грунта.

Технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения необходимо получить на этапе подготовки проектной документации.

Технические характеристики сетей водоснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения, электроснабжения, связи уточнить на стадии разработки проектной документации.

5.4.1 Характеристики планируемых для размещения объектов коммунальной инфраструктуры

№ по экспликации	Наименование объекта	Этажность	Статус объекта	Номер элемента планировочной структуры	Очередность
-	ТП	1	П	01.1, 02.1	1,5
-	ГРПШ	1	П	02.1, 03.1	1,7
-	КНС	1	П	01.1, 01.2	1,6,7
-	РЧВ	-	П	02.1	9
-	НС	1	П	02.1	1

Примечание:

1. Статус: П – проектируемый, Р – реконструкция.

2. Параметры объектов инженерной инфраструктуры (состав, мощность, этажность, иные характеристики, количество объектов), указанные выше, могут быть скорректированы на дальнейших стадиях проектирования в пределах установленных нормативов, указанных в п. 2.1 и 2.2 настоящего документа.

3. **Очередность планируемого развития территории может быть уточнена на дальнейших этапах проектирования.**

4. № по эксплик. – см. лист 5 «Вариант планировочного решения застройки территории» в составе графической части материалов по обоснованию.

5. *необходимость проведения мероприятий по реконструкции определяется на последующих стадиях проектирования

6 ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Очередность планируемого развития территории для реализации инвестиционного проекта «Строительство жилого комплекса «Территория комфорта» на территории Республики Крым, приведена ниже:

Очередь	Наименование объекта /мероприятий	Этапы		Макс. срок. осуществл.
Часть элемента планировочной структуры 01.1				
1	▪ :2638:ЗУ1; ▪ Сети электроснабжения; ▪ Сети водоснабжения; ▪ Сети водоотведения хозяйственно-бытовая (самотечная); ▪ Сети ливневой канализации (самотечная) в том числе резервуар - накопитель; ▪ Сети газоснабжения низкого и среднего давления; ▪ Благоустройство территории.	Работы по сносу, демонтажу, переносу существующих объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства жилого назначения и необходимых для их функционирования и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной инфраструктур	Разработка и согласование проектной документации	1 кв. 2026г – 4 кв. 2026г
			Получение технических условий на подключение к инженерной инфраструктуре	3 кв. 2026г – 4 кв. 2026г
			Получение разрешения на строительство	3 кв. 2026г – 4 кв. 2026г
			Проведение земляных работ	4 кв. 2026г – 1 кв. 2027г
			Работы по подключению к сетям газо-, водо-, электро-снабжения, водоотведения	4 кв. 2027г
			Строительно-монтажные работы	1 кв. 2027г – 4 кв. 2027г
			Ввод в эксплуатацию	4 кв. 2027г
2	▪ :2638:ЗУ2; ▪ Сети электроснабжения: ▪ Сети водоснабжения; ▪ Сети водоотведения хозяйственно-бытовая (самотечная); ▪ Сети ливневой канализации (самотечная); ▪ Сети газоснабжения низкого давления; ▪ Благоустройство территории.	Работы по сносу, демонтажу, переносу существующих объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства жилого назначения и необходимых для их функционирования и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной инфраструктур	Разработка и согласование проектной документации	3 кв. 2027г – 4 кв. 2027г
			Получение технических условий на подключение к инженерной инфраструктуре	*
			Получение разрешения на строительство	3 кв. 2027г – 4 кв. 2027г
			Проведение земляных работ	4 кв. 2027г – 1 кв. 2028г
			Работы по подключению к сетям газо-, водо-, электро-снабжения, водоотведения	4 кв. 2028г
			Строительно-монтажные работы	1 кв. 2028г – 4 кв. 2028г
			Ввод в эксплуатацию	4 кв. 2028г
3	▪ :2638:ЗУ3 ▪ Сети	Работы по сносу, демонтажу, переносу существующих объектов	Разработка и согласование проектной документации	1 кв. 2028г – 4 кв. 2028г

	электроснабжения, в том числе трансформаторная подстанция; ▪ Сети водоснабжения; ▪ Сети водоотведения хозяйственно-бытовая (самотечная и напорная) в том числе КНС; ▪ Сети ливневой канализации (самотечная) в том числе резервуар - накопитель; ▪ Сети газоснабжения низкого давления; ▪ Благоустройство территории.	капитального строительства и инженерных коммуникаций, архитектурно-строительное проектирование, реконструкция объектов капитального строительства жилого назначения и необходимых для их функционирования и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной инфраструктур	Получение технических условий на подключение к инженерной инфраструктуре	*
			Получение разрешения на строительство	3 кв. 2028г – 4 кв. 2028г
			Проведение земляных работ	4 кв. 2028г – 1 кв. 2029г
			Работы по подключению к сетям газо-, водо-, электро-снабжения, водоотведения	4 кв. 2029г
			Строительно-монтажные работы	1 кв. 2029г – 4 кв. 2029г
			Ввод в эксплуатацию	4 кв. 2029г
4	▪ :2638:ЗУ4 ▪ Сети электроснабжения; ▪ Сети водоснабжения; ▪ Сети водоотведения хозяйственно-бытовая (самотечная); ▪ Сети ливневой канализации (самотечная); ▪ Сети газоснабжения низкого давления; ▪ Благоустройство территории.	Работы по сносу, демонтажу, переносу существующих объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций, архитектурно-строительное проектирование, реконструкция объектов капитального строительства жилого назначения и необходимых для их функционирования и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной инфраструктур	Разработка и согласование проектной документации	1 кв. 2028г – 4 кв. 2029г
			Получение технических условий на подключение к инженерной инфраструктуре	*
			Получение разрешения на строительство	3 кв. 2029г – 4 кв. 2029г
			Проведение земляных работ	4 кв. 2029г – 1 кв. 2030г
			Работы по подключению к сетям газо-, водо-, электро-снабжения, водоотведения	4 кв. 2030г
			Строительно-монтажные работы	1 кв. 2030г – 4 кв. 2030г
			Ввод в эксплуатацию	4 кв. 2030г
Часть элемента планировочной структуры 02.1				
5	▪ :2638:ЗУ5; ▪ Сети электроснабжения; ▪ Сети водоснабжения, в том числе резервуар чистой воды (составная часть водопровода),	Работы по сносу, демонтажу, переносу существующих объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций, архитектурно-строительное проектирование, реконструкция объектов	Разработка и согласование проектной документации	3 кв. 2030 г. - 4 кв. 2030 г.
			Получение технических условий на подключение к инженерной инфраструктуре	*
			Получение разрешения на строительство	3 кв. 2030г – 4 кв. 2030г

	насосная станция; ▪ Сети водоотведения хозяйственно-бытовая (самотечная); ▪ Сети ливневой канализации (самотечная); ▪ Сети газоснабжения низкого и среднего давления, в том числе ГРПШ; ▪ Благоустройство территории.	капитального строительства жилого назначения и необходимых для их функционирования и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной инфраструктур	Проведение земляных работ	4 кв. 2030г – 1 кв. 2031г
			Работы по подключению к сетям газо-, водо-, электро-снабжения, водоотведения	4 кв. 2031г
			Строительно-монтажные работы	1 кв. 2031г – 4 кв. 2031г
			Ввод в эксплуатацию	4 кв. 2031г
6	▪ 90:10:010151:2638**; ▪ Сети электроснабжения, в том числе трансформаторная подстанция; ▪ Сети водоснабжения, в том числе резервуар чистой воды (составная часть водопровода); ▪ Сети водоотведения хозяйственно-бытовая (самотечная) в том числе КНС; ▪ Сети ливневой канализации (самотечная) в том числе резервуар - накопитель; ▪ Сети газоснабжения низкого; ▪ Благоустройство территории.	Работы по сносу, демонтажу, переносу существующих объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства жилого назначения и необходимых для их функционирования и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной инфраструктур	Разработка и согласование проектной документации	3 кв. 2031г – 4 кв. 2031г
			Получение технических условий на подключение к инженерной инфраструктуре	*
			Получение разрешения на строительство	3 кв. 2031г – 4 кв. 2031г
			Проведение земляных работ	4 кв. 2031г – 1 кв. 2032г
			Работы по подключению к сетям газо-, водо-, электро-снабжения, водоотведения	4 кв. 2032г
			Строительно-монтажные работы	1 кв. 2032г – 4 кв. 2032г
			Ввод в эксплуатацию	4 кв. 2032г
Часть элемента планировочной структуры 03.1				
7	▪ 90:10:010151:2367**; ▪ Сети электроснабжения; ▪ Сети водоснабжения; ▪ Сети водоотведения хозяйственно-бытовая (самотечная)	Работы по сносу, демонтажу, переносу существующих объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций, архитектурно-строительное проектирование,	Разработка и согласование проектной документации	3 кв. 2032г – 4 кв. 2032г
			Получение технических условий на подключение к инженерной инфраструктуре	*
			Получение разрешения на строительство	3 кв. 2032г – 4 кв. 2032г

	и напорная) в том числе КНС; ▪ Сети ливневой канализации (самотечная) в том числе резервуар - накопитель; ▪ Сети газоснабжения низкого давления; ▪ Благоустройство территории.	строительство, реконструкция объектов капитального строительства жилого назначения и необходимых для их функционирования и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной инфраструктур	Проведение земляных работ	4 кв. 2032г-1 кв. 2033г
			Работы по подключению к сетям газо-, водо-, электро-снабжения, водоотведения	4 кв. 2033г
			Строительно-монтажные работы	1 кв. 2033г-4кв. 2033г
			Ввод в эксплуатацию	4кв. 2033г
9	▪ :2367:3У2; ▪ Сети электроснабжения; ▪ Сети водоснабжения; ▪ Сети водоотведения хозяйственно-бытовая (самотечная); ▪ Сети ливневой канализации (самотечная); ▪ Сети газоснабжения низкого и среднего давления, в том числе ГРПШ; ▪ Благоустройство территории.	Работы по сносу, демонтажу, переносу существующих объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства жилого назначения и необходимых для их функционирования и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной инфраструктур	Разработка и согласование проектной документации	3 кв. 2034г – 4 кв. 2034г
			Получение технических условий на подключение к инженерной инфраструктуре	*
			Получение разрешения на строительство	3 кв. 2034г – 4 кв. 2034г
			Проведение земляных работ	4 кв. 2034г-1 кв. 2035г
			Работы по подключению к сетям газо-, водо-, электро-снабжения, водоотведения	3 кв. 2035г
			Строительно-монтажные работы	1 кв. 2035г-3 кв. 2035г
			Ввод в эксплуатацию	3 кв. 2035г
Часть элемента планировочной структуры 04.1				
8	▪ Земельный участок с кадастровым номером: 90:10:010151:2388 ▪ Сети электроснабжения; ▪ Сети водоснабжения; ▪ Сети водоотведения хозяйственно-бытовая (самотечная); ▪ Сети ливневой канализации (самотечная); ▪ Сети газоснабжения низкого давления; ▪ Благоустройство территории.	Работы по сносу, демонтажу, переносу существующих объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства жилого назначения и необходимых для их функционирования и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной инфраструктур	Разработка и согласование проектной документации	3 кв. 2033г – 4 кв. 2033г
			Получение технических условий на подключение к инженерной инфраструктуре	*
			Получение разрешения на строительство	3 кв. 2033г – 4 кв. 2033г
			Проведение земляных работ	4 кв. 2033г – 1 кв. 2034г
			Работы по подключению к сетям газо-, водо-, электро-снабжения, водоотведения	4 кв. 2034г
			Строительно-монтажные работы	1 кв. 2034г – 4 кв. 2034г
			Ввод в эксплуатацию	4 кв. 2034г

Примечания:

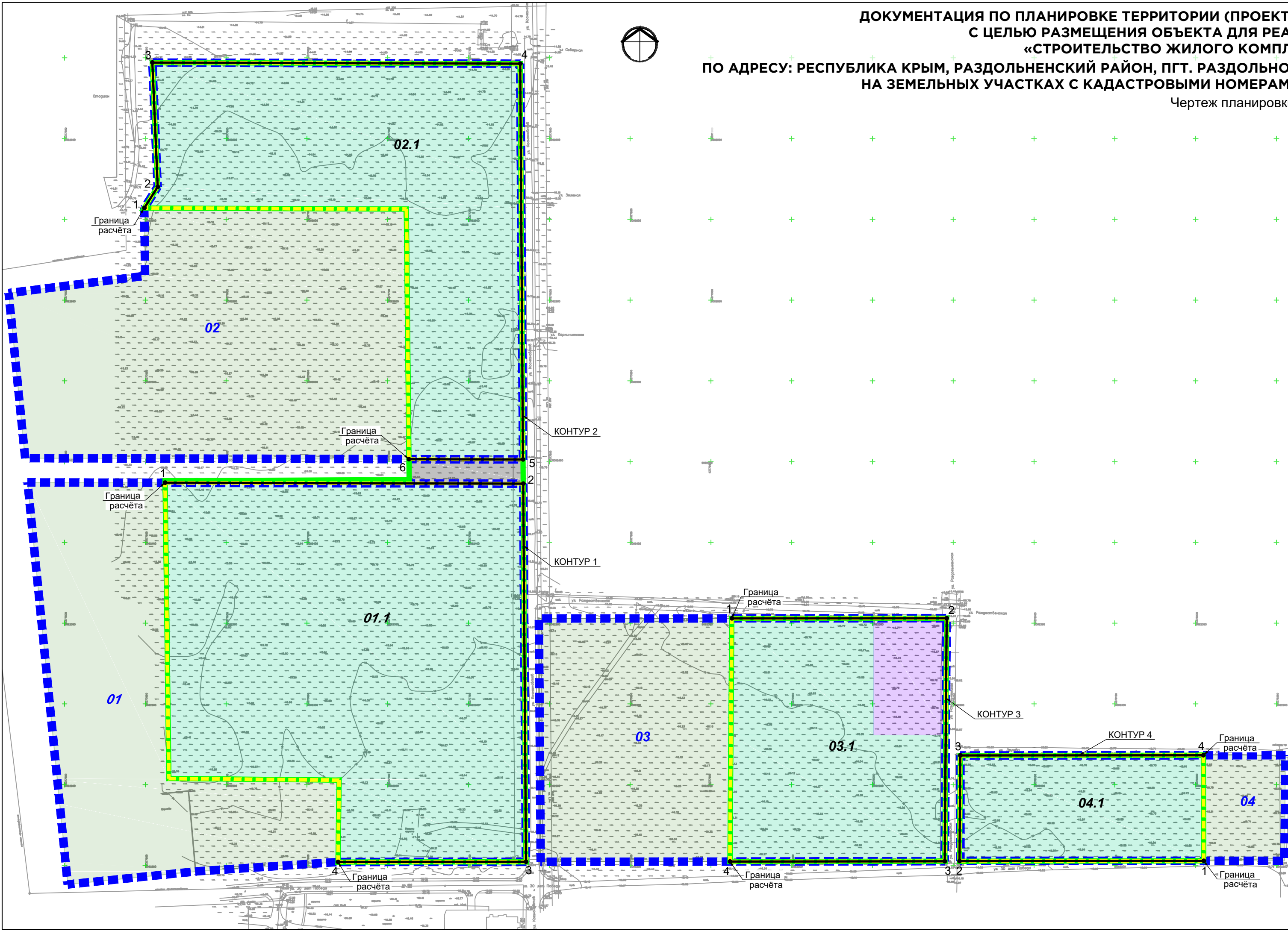
1. Очередность реализации проекта может быть скорректирована на этапе рабочего проектирования.
2. наименование :ЗУ – см. Лист 1 «Чертеж межевания территории» основная часть проекта межевания (графические материалы);
3. Наименование – условно принятое настоящей документацией, наименование планируемых к размещению объектов, которое может быть скорректировано на этапе рабочего проектирования;
4. Сроки выполнения работ могут уточняться в процессе рабочего проектирования и реализации этапов.
5. Максимальный срок осуществления может уточняться в процессе рабочего проектирования и реализации этапов, указан в соответствии с Приложением 1 к Соглашению о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым от 23.09.2025г №518.
6. Этапы освоения территории, могут быть реализованы с опережением сроков, установленных Приложением 1 к Соглашению о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым от 23.09.2025г №518.
7. * получение технических условий на подключение к инженерной инфраструктуре предусмотрено на первой очереди освоения территории для всего инвестиционного проекта.
8. размещение крышных котельных – определить на последующих стадиях проектирования.
9. ** Земельные участки с кадастровыми номерами 90:10:010151:2638 и 90:10:010151:2367 сохраняются в измененных границах.

Сроки и этапы реализации объекта местного значения (Открытая спортивная площадка), а так же объектов местного значения инженерной инфраструктуры уточняются на последующих стадиях проектирования, не зависимо от реализации инвестиционного проекта «Строительство жилого комплекса «Территория комфорта» на территории Республики Крым в соответствии с мероприятиями Генерального плана и Программой комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования Раздольненского сельского поселения Раздольненского района Республики Крым.

7 ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)
С ЦЕЛЬЮ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА
«СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»
ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА КРЫМ, РАЗДОЛЬНЕНСКИЙ РАЙОН, ПГТ. РАЗДОЛЬНОЕ, УЛ. КОСМОНАВТОВ 92, УЛ. РАЗДОЛЬНЕНСКАЯ 36, УЛ. 30 - ЛЕТ ПОБЕДЫ 42
НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 90:10:010151:2638, 90:10:010151:2367, 90:10:010151:2388

Чертеж планировки территории. План красных линий
М1:2000



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ГРАНИЦЫ И ТЕРРИТОРИИ
- Граница рассматриваемой территории (граница планируемого элемента планировочной структуры)
 - Граница проектируемой территории
 - Часть элемента планировочной структуры
 - Условный номер планируемого элемента планировочной структуры
 - Условный номер элемента планировочной структуры
 - Красная линия, устанавливаемая
 - Номер поворотной точки красной линий
- ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
- Многоквартирной среднеэтажной жилой застройки с объектами обслуживания
- ИНЫЕ ТЕРРИТОРИИ
- Зона территории перспективного развития*
 - Улично-дорожная сеть
 - Объектов спорта

Примечание:
1. Документация по планировке территории разработана на:
• часть планируемого элемента планировочной структуры с условным номером - 01.1;
• часть планируемого элемента планировочной структуры с условным номером - 02.1;
• часть планируемого элемента планировочной структуры с условным номером - 03.1;
• часть планируемого элемента планировочной структуры с условным номером - 04.1.
2. *Допускается развитие территории в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, в соответствии с ПЗЗ муниципального образования Раздольненского сельского поселения Раздольненского района Республики Крым и ранее выданной разрешенной документации.

						12.25			
						ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ) С ЦЕЛЬЮ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА: «СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА» ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА КРЫМ, РАЗДОЛЬНЕНСКИЙ РАЙОН, ПГТ. РАЗДОЛЬНОЕ, УЛ. КОСМОНАВТОВ 92, УЛ. РАЗДОЛЬНЕНСКАЯ 36, УЛ. 30 - ЛЕТ ПОБЕДЫ 42 НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 90:10:010151:2638, 90:10:010151:2367, 90:10:010151:2388			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная (утверждаемая) часть	Стадия	Лист	Листов
Директор	Ивашин						ДПТ	1	1
ГАП	Шубцова								
Разраб.	Парнюк								
Проверил	Ивашин								
						Чертеж планировки территории. План красных линий. М1:2000	 ООО АЛТА ВИС г.СИМФЕРОПОЛЬ 2025г.		



ООО АЛТА ВИС

295015, Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, ул.Севастопольская, 62А, каб.127
ОГРН 1149102074076, ИНН/КПП 9102039116/910201001, СРО-П-17912122012 №130218/599 от 13.02.2018 г.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ)
С ЦЕЛЬЮ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ
ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА**

**«СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ТЕРРИТОРИЯ
КОМФОРТА»**

**ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА КРЫМ, РАЗДОЛЬНЕНСКИЙ РАЙОН,
ПГТ. РАЗДОЛЬНОЕ, УЛ. КОСМОНАВТОВ 92, УЛ.
РАЗДОЛЬНЕНСКАЯ 36, УЛ. 30 - ЛЕТ ПОБЕДЫ 42 НА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ
90:10:010151:2638, 90:10:010151:2367, 90:10:010151:2388**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

СИМФЕРОПОЛЬ
2025г.



ООО АЛЬТА ВИС

295015, Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, ул.Севастопольская, 62А, каб.127
ОГРН 1149102074076, ИНН/КПП 9102039116/910201001, СРО-П-17912122012 №130218/599 от 13.02.2018 г.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ)
С ЦЕЛЮ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ
ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА**

**«СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ТЕРРИТОРИЯ
КОМФОРТА»**

**ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА КРЫМ, РАЗДОЛЬНЕНСКИЙ РАЙОН,
ПГТ. РАЗДОЛЬНОЕ, УЛ. КОСМОНАВТОВ 92, УЛ.
РАЗДОЛЬНЕНСКАЯ 36, УЛ. 30 - ЛЕТ ПОБЕДЫ 42 НА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ
90:10:010151:2638, 90:10:010151:2367, 90:10:010151:2388**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ЗАКАЗЧИК: ООО «СЗ «ТЕРРИТОРИЯ
КОМФОРТА»

ДОГОВОР: № 01-01.25
ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «АЛЬТА ВИС»
ШИФР: 12.25

Директор

Главный архитектор проекта



Ивашин О. И.

Шубцова П. Э.

СИМФЕРОПОЛЬ
2025г.

СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА

Должность	Исполнители Ф.И.О.
Руководитель проекта	Ивашин О.И.
Главный архитектор проекта	Шубцова П. Э.
Архитектор	Парнюк М.Н.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Основная утверждаемая часть проекта планировки территории
Текстовая часть. Положение о размещении объектов капитального строительства
Графические материалы
Основная утверждаемая часть проекта межевания территории
Текстовая часть. Пояснительная записка
Графические материалы
Материалы по обоснованию
Текстовая часть. Пояснительная записка
Графические материалы

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ УТВЕРЖДАЕМОЙ ЧАСТИ

№ листа	Наименование листа	Масштаб
1	Чертеж планировки территории. План красных линий	1: 2000

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ УТВЕРЖДАЕМОЙ ЧАСТИ

№ листа	Наименование листа	Масштаб
1	Чертеж межевания территории	1: 1000

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ листа	Наименование листа	Масштаб
1	Фрагмент карты планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	б/м
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов	1:2000
3	Схема организации движения транспорта, схема организации улично-дорожной сети	1:2000
4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема объектов инженерной инфраструктуры.	1:1000
5	Вариант планировочного решения застройки территории.	1:2000

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	5
2	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	8
2.1	ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ	8
2.2	ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ	9
2.2.1	ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ.....	9
2.2.2	ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДУСМОТРЕНА СМЕНА ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	10
2.2.3	ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	12
2.2.4	ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.....	13
2.2.5	ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.....	13
2.2.6	ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЛЕСОВ, ВИД (ВИДЫ) РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, СВЕДЕНИЯ О НАХОЖДЕНИИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ ОСОБО ЗАЩИТНЫХ ЛЕСОВ (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ И (ИЛИ) ИЗМЕНЯЕМЫХ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ)	13
2.2.7	ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ПУБЛИЧНЫЕ СЕРВИТУТЫ	13
2.2.8	ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ К УСТАНОВЛЕНИЮ СЕРВИТУТОВ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ	14
2.2.9	СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	16
2.2.10	ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	17
3	ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	19

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Документация по планировке территории разработана в составе, предусмотренном действующим Градостроительным Кодексом Российской Федерации (Федеральный закон от 29.12.2004 №190-ФЗ (далее - ГрК РФ)) и в соответствии с Законом о регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым (Закон Республики Крым от 16.01.2015 № 67-ЗРК/2015).

Документация по планировке территории с целью размещения объектов для реализации инвестиционного проекта «Строительство жилого комплекса «Территория комфорта» подготовлена ООО «Альта Вис» согласно договора (далее – документация, документация по планировке территории, проект, проект планировки территории, проект планировки и межевания территории) и на основании Постановления администрации Раздольненского района Республики Крым №622 от 28.10.2025 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания территории) с целью размещения объекта для реализации инвестиционного проекта «Строительство жилого комплекса «Территория комфорта» и в соответствии с требованиями Задания на подготовку документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) с целью размещения объекта для реализации инвестиционного проекта «Строительство жилого комплекса «Территория комфорта» (Приложение №2 к Постановлению администрации Раздольненского района Республики Крым №622 от 28.10.2025).

В соответствии местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования Раздольненский район Республики Крым (далее МНГП), утвержденными решением внеочередной сессии Раздольненского районного совета Республики Крым III созыва от 06.03.2025 № 156-3/25 раздел 2.1 части II, абз.8 «Подготовка документации по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории), договор на подготовку которой был заключен до введения в действие МНГП, может осуществляться на основании МНГП, действующих на дату принятия уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления решения о подготовке документации по планировке территории (за исключением случаев, когда в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принятие такого решения не требуется). В случае несоответствия МНГП, действующих на дату принятия уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления решения о подготовке документации по планировке территории (за исключением случаев, когда в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принятие такого решения не требуется) РНГП РК, применяются РНГП РК, действующие на дату принятия уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления решения о подготовке документации по планировке территории (за исключением случаев, когда в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принятие такого решения не требуется)»

В соответствии с Региональными нормативам градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденными постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 №171 (в редакции от 06.09.2024 №507 действующей на момент принятия решения о подготовке документации по планировке территории) раздел 6, части II, пункт 6.1, абз.16-17 «Местные нормативы градостроительного проектирования муниципальных районов, поселений, городских округов Республики Крым не могут содержать значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения муниципальных образований Республики Крым ниже предельных значений расчетных показателей минимально допустимого уровня

обеспеченности объектами местного значения, установленных РНГП РК.

Местные нормативы градостроительного проектирования муниципальных районов, поселений, городских округов Республики Крым не могут содержать значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов местного значения для населения муниципальных образований Республики Крым выше предельных значений расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов местного значения, установленных РНГП РК».

Значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения, расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов местного значения муниципального образования Раздольненское сельское поселение Раздольненского района Республики Крым, установленных МНГП соответствуют предельным значениям расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения, установленных РНГП РК.

Таким образом настоящий проект разработан в соответствии с Региональными нормативам градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденными постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 №171 (в редакции от 06.09.2024 №507 действующей на момент принятия решения о подготовке документации по планировке территории).

Проект межевания территории выполнен в системе координат, используемой при ведении Единого государственного реестра недвижимости (далее также - ЕГРН).

При разработке проекта межевания территории учтены сведения об объектах недвижимости и ограничениях использования территории, содержащиеся на кадастровом плане территории.

Проект межевания территории разработан в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий, выполнение которых обязательно согласно требованиям ст. 41.2 Градостроительного кодекса РФ.

Определение размеров образуемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

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 «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» от 23 октября 2020 года НП/0393.

Согласно части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания территории в составе Документации по планировке территории подготовлен в отношении проектируемой территории, расположенной в границах населенного пункта пгт.Раздольное, в северо-восточной.

Результаты реализации решений по межеванию территорий с установлением обоснованных и корректных границ земельных участков ориентированы на достижение максимального социального и бюджетного эффекта, в частности, на увеличение доходов сельского поселения, связанных с недвижимостью, и прироста ежегодных поступлений в местный бюджет в виде платы за землю, а также защиту прав собственников недвижимости.

2 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1 Общая характеристика территории

Проектируемая территория, расположена в северо-восточной части муниципального образования Раздольненское сельское поселение Раздольненского района Республики Крым, в границах планируемых элементов планировочной структуры – с условными номерами 01, 02, 03, 04 (рассматриваемая территория).

1. Рассматриваемая территория (условный номер **А**), площадью 140218 кв.м (14,02 га) в составе:

- Элемент планировочной структуры (условный номер **01**, площадью 70444 кв.м (7,04 га)) в составе:
 - **проектируемая территория** (часть элемента планировочной структуры с условным номером **01.1**, площадью 46454 кв.м (4,65 га);
 - Элемент планировочной структуры (условный номер **02**, площадью 65162 кв.м (6,52 га)) в составе:
 - **проектируемая территория** (часть элемента планировочной структуры с условным номером **02.1**, площадью 31408 кв.м (3,14 га);
 - Улично-дорожная сеть, площадью 1329 кв.м (0,13 га).

2. Рассматриваемая территория (условный номер **Б**), площадью 37821 кв.м (3,78 га) в составе:

- Элемент планировочной структуры (условный номер **03**, площадью 37821 кв.м (3,78 га)) в составе:
- **проектируемая территория** (часть элемента планировочной структуры с условным номером **03.1**, площадью 20011 кв.м (2,0 га).

3. Рассматриваемая территория (условный номер **В**), площадью 13119 кв.м (1,31 га):

- Элемент планировочной структуры (условный номер **04**, площадью 9860 кв.м (0,99 га)) в составе:
- **проектируемая территория** (часть элемента планировочной структуры с условным номером **04.1**, площадью 9860 кв.м (0,99 га).

Согласно сведениям единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) проектируемая территория располагается в границах кадастрового квартала 90:10:010151, категория земель - Земли населенных пунктов, и включает:

№ пп	Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Форма собственности	Статус объекта
Часть элемента планировочной структуры 01.1, 02.1					
1.	90:10:010151:2638	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	79 191	Муниципальная (аренда)	Учтенный
Часть элемента планировочной структуры 02.1					
2.	90:10:010151:2367	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	20 011	Муниципальная (аренда)	Учтенный
Часть элемента планировочной структуры 03.1					
3.	90:10:010151:2388	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	9 860	Муниципальная (аренда)	Учтенный
-	-	-	109 062	-	-

Примечание:

1. приведенные, в таблице, данные отображены согласно сведениям публичной кадастровой карты (<https://nspd.gov.ru>) полученной на 16.01.2026г.

Площадь в границах проектируемой территории составляет – 10,91 га

2.2 Проектные решения

Состоящий на государственном кадастровом учете недвижимого имущества земельный участок с кадастровым номером 90:10:010151:2388 - сохраняется в установленных границах.

2.2.1 Перечень и сведения об образуемых и изменяемых земельных участках, в том числе возможные способы их образования

Образуемый земельный участок				Возможный способ образования земельного участка*
№ п/п	Условный номер	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования**	
1.	:2638:ЗУ 1	10 399	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 90:10:010151:2638, с сохранением исходного в измененных границах
2.	:2638:ЗУ 2	10 016	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	
3.	:2638:ЗУ 3	11 228	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	
4.	:2638:ЗУ 4	14 811	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	
5.	:2638:ЗУ 5	17 391	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	
6.	90:10:010151:2638 (в измененных границах)	14 017	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	
7.	:2638:ЗУ 7	1 329	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	
8.	90:10:010151:2367 (в измененных границах)	10 405	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 90:10:010151:2367, с сохранением исходного в измененных границах
9.	:2367:ЗУ2	6 356	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	
10.	:2367:ЗУ3	3 250	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	
	-	99 202	-	

Примечание:

1. Значения площадей в таблице округлены. При выполнении работ по межеванию территории допускается уточнение значений площадей относительно указанных в данной таблице в пределах 10% от общей площади.

2. *- и иные способы образования земельных участков, на усмотрение кадастрового инженера, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации

3. ** - или иные виды разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами по видам и параметрам разрешённого использования земельных участков Правил землепользования и застройки муниципального образования Раздольненского сельского поселения Раздольненского района.

4. Очередность и этапы образования земельных участков определяются кадастровым инженером.

5. При разработке межевых планов допускается уточнение площади, видов разрешенного использования, способов образования земельных участков, а также координатного описания их границ.

2.2.2 Перечень земельных участков, в отношении которых предусмотрена смена вида разрешенного использования земельного участка

Условный номер	Существующий вид разрешенного использования земельного участка	Устанавливаемый вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с ПЗЗ МО Раздольненского с/п)		
		Основные виды	Условно разрешенные *	Вспомогательные виды
:2638:3У 1	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	2.5 Среднеэтажная жилая застройка 2.7 Обслуживание жилой застройки 3.1 Коммунальное обслуживание	2.7.1 Хранение автотранспорта	4.5 Банковская и страховая деятельность***
:2638:3У 2	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	2.5 Среднеэтажная жилая застройка 2.7 Обслуживание жилой застройки 3.1 Коммунальное обслуживание	2.7.1 Хранение автотранспорта	4.5 Банковская и страховая деятельность***
:2638:3У 3	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	2.5 Среднеэтажная жилая застройка 2.7 Обслуживание жилой застройки 3.1 Коммунальное обслуживание	2.7.1 Хранение автотранспорта	4.5 Банковская и страховая деятельность***
:2638:3У 4	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	2.5 Среднеэтажная жилая застройка 2.7 Обслуживание жилой застройки 3.1 Коммунальное обслуживание	2.7.1 Хранение автотранспорта	-
:2638:3У 5	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	2.5 Среднеэтажная жилая застройка 2.7 Обслуживание жилой застройки 3.1 Коммунальное обслуживание	2.7.1 Хранение автотранспорта	-
90:10:010151:2638 (в измененных границах)	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	2.5 Среднеэтажная жилая застройка 2.7 Обслуживание жилой застройки 3.1 Коммунальное обслуживание	2.7.1 Хранение автотранспорта	4.5 Банковская и страховая деятельность***
:2638:3У 7	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-	-
90:10:010151:2367 (в измененных границах)	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	2.5 Среднеэтажная жилая застройка 2.7 Обслуживание жилой застройки 3.1 Коммунальное обслуживание	2.7.1 Хранение автотранспорта	-
:2367:3У2	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	2.5 Среднеэтажная жилая застройка 2.7 Обслуживание жилой застройки 3.1 Коммунальное обслуживание	2.7.1 Хранение автотранспорта	-
:2367:3У3	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	5.1 Спорт** 5.1.3 Площадки для занятия спортом**	-	-
90:10:010151:2388	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	2.5 Среднеэтажная жилая застройка 2.7 Обслуживание жилой застройки 3.1 Коммунальное обслуживание	2.7.1 Хранение автотранспорта	-

Примечание:

- 1.* После получения разрешения на добавление условно-разрешенных видов разрешенного использования земельных участков, возможно добавление следующих видов разрешенного использования (при необходимости).
2. ** С целью размещения объекта местного значения «Открытая спортивная площадка (планируемый к размещению), пгт. Раздольное – 1 ед.» для земельного участка с условным номером :2367:ЗУЗ, необходимо предусмотреть смену вида разрешенного использования (ВРИ) земельного участка и установить ВРИ соответствующий планируемому функциональному использованию земельного участка (5.1 Спорт, 5.1.3 Площадки для занятия спортом).
3. ** В соответствии с Федеральным законом «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №58 от 11.03.2022 (в редакции от 03.02.2025) ст.7, п.3 – «подготовка проектов изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, изменений в правила землепользования и застройки может осуществляться одновременно с разработкой документации по планировке территории. В этом случае проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по всем таким проектам осуществляется одновременно». **Таким образом**, с целью размещения объекта местного значения «Открытая спортивная площадка (планируемый к размещению), пгт. Раздольное – 1 ед.», предусмотренного Генеральным планом муниципального образования Раздольненское сельское поселение Раздольненского района Республики Крым, утвержденным решением Раздольненского районного совета Республики Крым от 04.10.2018 № 1139-1/18 (в редакции от 20.12.2023 № 1431-2/23), **существует необходимость** предусмотреть внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Раздольненское сельское поселение Раздольненского района Республики Крым, в части дополнения градостроительного регламента (Статья 47. Градостроительные регламенты жилых зон), зоны ЖЗ – зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) (ЖЗ/1-ЖЗ/13) видами разрешенного использования, позволяющими предусмотреть размещение такого объекта местного значения, а именно - 5.1 Спорт, 5.1.3 Площадки для занятия спортом, в связи с тем, что действующая редакция ПЗЗ противоречит мероприятиям генерального плана, в части возможности размещения на земельном участке с условным номером :2367:ЗУЗ открытой спортивной площадки.
4. *** В соответствии с Федеральным законом «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №58 от 11.03.2022 (в редакции от 03.02.2025) ст.7, п.3 – «подготовка проектов изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, изменений в правила землепользования и застройки может осуществляться одновременно с разработкой документации по планировке территории. В этом случае проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по всем таким проектам осуществляется одновременно». **Таким образом**, с целью размещения объекта позволяющего предусмотреть размещение встроенного, встроенно-пристроенного объекта банковской деятельности (филиал банка), **существует необходимость** предусмотреть внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Раздольненское сельское поселение Раздольненского района Республики Крым, в части дополнения градостроительного регламента (Статья 47. Градостроительные регламенты жилых зон), зоны ЖЗ – зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) (ЖЗ/1-ЖЗ/13) видом разрешенного использования, позволяющими предусмотреть размещение такого объекта, а именно - 4.5 Банковская и страховая деятельность, в связи с тем, что действующая редакция ПЗЗ не позволяет в полной мере реализовать намерения Заказчика и инвестиционного проекта, в части возможности размещения на земельных участках с условными номерами :2638:ЗУ1, :2638:ЗУ2, :2638:ЗУ3, :2638 таких объектов.

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

Образуемый земельный участок				Возможный способ образования земельного участка*
№ п/п	Условный номер	Площадь, кв.м	Вид Разрешенного использования**	
1	:2638:3У 1	10 399	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	в соответствии с таблицей 2.2.1
2	:2638:3У 2	10 016	2.7 Обслуживание жилой застройки	
3	:2638:3У 3	11 228	3.1 Коммунальное обслуживание 2.7.1 Хранение автотранспорта 4.5 Банковская и страховая деятельность	
4	:2638:3У 4	14 811	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	
5	:2638:3У 5	17 391	2.7 Обслуживание жилой застройки 3.1 Коммунальное обслуживание 2.7.1 Хранение автотранспорта	
6	90:10:010151:2638 (в измененных границах)	14 017	2.5 Среднеэтажная жилая застройка 2.7 Обслуживание жилой застройки 3.1 Коммунальное обслуживание 2.7.1 Хранение автотранспорта 4.5 Банковская и страховая деятельность	
7	90:10:010151:2367 (в измененных границах)	10 405	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	
8	:2367:3У2	6 356	2.7 Обслуживание жилой застройки	
9	90:10:010151:2388	9 860	3.1 Коммунальное обслуживание 2.7.1 Хранение автотранспорта	
-	-	104 483	-	-

Примечание:

1. Значения площадей в таблице округлены. При выполнении работ по межеванию территории допускается уточнение значений площадей относительно указанных в данной таблице в пределах 10% от общей площади.
2. *- и иные способы образования земельных участков, на усмотрение кадастрового инженера, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации
3. ** - или иные виды разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами по видам и параметрам разрешённого использования земельных участков Правил землепользования и застройки муниципального образования Раздольненское сельское поселение Раздольненского района Республики Крым, в том числе условно-разрешенных видов - После получения разрешения на добавление.
4. Очередность и этапы образования земельных участков определяются кадастровым инженером.
5. При разработке межевых планов допускается уточнение площади, видов разрешенного использования, способов образования земельных участков, а также координатного описания их границ.

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

Образуемый земельный участок				Примечания
№ п/п	Условный номер	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования**	
1.	:2638:ЗУ 7	1 329	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Образован в соответствии с таблицей 2.2.1, в соответствии с таблицей 2.2.2 предусмотрена смена вида разрешенного использования
<u>Примечание:</u> 1. Значения площадей в таблице округлены. При выполнении работ по межеванию территории допускается уточнение значений площадей относительно указанных в данной таблице в пределах 10% от общей площади. 2. *- и иные способы образования земельных участков, на усмотрение кадастрового инженера, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации 3. ** - или иные виды разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами по видам и параметрам разрешённого использования земельных участков Правил землепользования и застройки муниципального образования Раздольненского сельского поселения Раздольненского района. 4. Очередность и этапы образования земельных участков определяются кадастровым инженером. 5. При разработке межевых планов допускается уточнение площади, видов разрешенного использования, способов образования земельных участков, а также координатного описания их границ.				

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

Проектом межевания территории образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд - **не предусмотрено.**

2.2.6 Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

Проектируемый объект с целью реализации инвестиционного проекта «Строительство жилого комплекса «Территория комфорта» расположен вне границ лесного фонда.

2.2.7 Проектируемые публичные сервитуты

В границах проектируемой территории предусмотрено установление сервитута для прохода и / или проезда через земельные участки с условными номерами:

- :2638:ЗУ1, :2638:ЗУ2, :2638:ЗУ3, :2638:ЗУ4, :2638:ЗУ5, 90:10:010151:2638 (в измененных границах).

Сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель.

2.2.8 Ведомость координат поворотных точек предполагаемых к установлению сервитутов в границах проектируемой территории

№ точки	X	Y
:ПС1		
1	5 062 214,12	4 377 749,98
2	5 062 208,12	4 377 750,02
3	5 062 208,35	4 377 781,98
4	5 062 206,95	4 377 785,49
5	5 062 214,38	4 377 785,43
6	5 062 214,33	4 377 778,48
7	5 062 225,33	4 377 778,40
8	5 062 225,38	4 377 785,35
9	5 062 232,81	4 377 785,30
10	5 062 231,35	4 377 781,81
11	5 062 231,12	4 377 749,85
12	5 062 225,12	4 377 749,90
13	5 062 225,28	4 377 772,40
14	5 062 214,28	4 377 772,48
1	5 062 214,12	4 377 749,98
Площадь: 496 кв.м.		
:ПС2		
1	5 062 254,50	4 377 711,57
2	5 062 254,82	4 377 780,66
3	5 062 252,83	4 377 785,16
4	5 062 262,89	4 377 785,08
5	5 062 260,83	4 377 780,58
6	5 062 260,50	4 377 711,54
1	5 062 254,50	4 377 711,57
Площадь: 451 кв.м.		
:ПС3		
1	5 062 363,91	4 377 711,02
2	5 062 364,23	4 377 779,92
3	5 062 362,27	4 377 784,37
4	5 062 370,25	4 377 784,31
5	5 062 369,91	4 377 711,00
1	5 062 363,91	4 377 711,02
Площадь: 444 кв.м.		
:ПС4		
1	5 062 369,58	4 377 642,00
2	5 062 369,91	4 377 711,00
3	5 062 363,91	4 377 711,02
4	5 062 363,58	4 377 642,00
1	5 062 369,58	4 377 642,00
Площадь: 414 кв.м.		
:ПС5		
1	5 062 260,36	4 377 681,87
2	5 062 260,50	4 377 711,54
3	5 062 254,50	4 377 711,54

№ точки	X	Y
:ПС8		
1	5 062 202,13	4 377 681,94
2	5 062 202,66	4 377 681,94
3	5 062 207,67	4 377 686,91
4	5 062 207,89	4 377 717,52
5	5 062 213,89	4 377 717,48
6	5 062 213,63	4 377 681,93
7	5 062 224,63	4 377 681,92
8	5 062 224,89	4 377 717,40
9	5 062 230,89	4 377 717,35
10	5 062 230,68	4 377 687,96
11	5 062 236,67	4 377 681,91
12	5 062 260,36	4 377 681,87
13	5 062 259,91	4 377 585,01
14	5 062 265,88	4 377 578,98
15	5 062 357,29	4 377 578,55
16	5 062 363,31	4 377 584,53
17	5 062 363,58	4 377 642,00
18	5 062 369,58	4 377 642,00
19	5 062 369,26	4 377 572,50
20	5 062 253,85	4 377 573,04
21	5 062 254,30	4 377 669,88
22	5 062 248,31	4 377 675,90
23	5 062 202,13	4 377 675,94
1	5 062 202,13	4 377 681,94
Площадь: 2 514 кв.м.		
:ПС9		
1	5 062 369,31	4 377 584,50
2	5 062 369,26	4 377 572,50
3	5 062 436,89	4 377 572,18
4	5 062 436,87	4 377 578,18
5	5 062 435,40	4 377 578,19
6	5 062 430,42	4 377 583,21
7	5 062 431,04	4 377 715,28
8	5 062 436,51	4 377 720,23
9	5 062 436,49	4 377 726,29
10	5 062 425,09	4 377 726,37
11	5 062 424,42	4 377 584,24
12	5 062 418,40	4 377 578,27
13	5 062 375,29	4 377 578,47
1	5 062 369,31	4 377 584,50
Площадь: 1 389 кв.м.		
:ПС10		
1	5 062 612,39	4 377 782,56
2	5 062 614,39	4 377 778,11
3	5 062 614,54	4 377 730,54
4	5 062 608,48	4 377 724,52

4	5 062 254,39	4 377 687,88
5	5 062 248,38	4 377 681,90
1	5 062 260,36	4 377 681,87
Площадь: 196 кв.м.		
:ПС6		
1	5 062 225,12	4 377 749,90
2	5 062 231,12	4 377 749,85
3	5 062 230,89	4 377 717,35
4	5 062 224,89	4 377 717,40
1	5 062 225,12	4 377 749,90
Площадь: 195 кв.м.		
:ПС7		
1	5 062 214,12	4 377 749,98
2	5 062 208,12	4 377 750,02
3	5 062 207,89	4 377 717,52
4	5 062 213,89	4 377 717,48
1	5 062 214,12	4 377 749,98
Площадь: 195 кв.м.		

5	5 062 451,49	4 377 726,10
6	5 062 451,51	4 377 720,12
7	5 062 608,66	4 377 718,52
8	5 062 614,60	4 377 712,54
9	5 062 614,60	4 377 711,46
10	5 062 620,60	4 377 711,48
11	5 062 620,39	4 377 777,94
12	5 062 622,45	4 377 782,49
1	5 062 612,39	4 377 782,56
Площадь: 1 449 кв.м.		
:ПС11		
1	5 062 679,86	4 377 782,08
2	5 062 689,97	4 377 782,01
3	5 062 687,90	4 377 777,46
4	5 062 688,12	4 377 710,71
5	5 062 682,08	4 377 710,70
6	5 062 681,86	4 377 777,63
1	5 062 679,86	4 377 782,08
Площадь: 440 кв.м.		
:ПС12		
1	5 062 682,08	4 377 710,70
2	5 062 688,12	4 377 710,71
3	5 062 688,60	4 377 559,52
4	5 062 615,09	4 377 559,29
5	5 062 614,60	4 377 711,46
6	5 062 620,60	4 377 711,48
7	5 062 621,05	4 377 571,31
8	5 062 627,07	4 377 565,32
9	5 062 676,54	4 377 565,48
10	5 062 682,52	4 377 571,50
1	5 062 682,08	4 377 710,70
Площадь: 2 231 кв.м.		

2.2.9 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории

Ведомость координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории

№ точки	X	Y
1	5062607.02	4377549.33
2	5062620.12	4377557.62
3	5062697.08	4377554.32
4	5062696.35	4377781.96
5	5062202.22	4377785.52
6	5062202.12	4377669.21
7	5062252.79	4377669.9
8	5062253.81	4377564.52
9	5062438.15	4377562.23
10	5062438.86	4377713.23
11	5062606.35	4377711.54
1	5062607.02	4377549.33
12	5062352.95	4377912.96
13	5062353.06	4378045.91
14	5062202.61	4378044.75
15	5062202.4	4377911.77
12	5062352.95	4377912.96
16	5062268.07	4378054.37
17	5062268.19	4378204.76
18	5062202.82	4378204.97
19	5062202.62	4378053.87
16	5062268.07	4378054.37
Площадь объекта: 109 062 м²		

2.2.10 Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков

№ точки	X	Y
:2638:3У1		
1	5 062 369,91	4 377 711,00
2	5 062 369,92	4 377 713,93
3	5 062 370,25	4 377 784,31
4	5 062 202,22	4 377 785,52
5	5 062 202,19	4 377 750,06
6	5 062 253,16	4 377 749,70
7	5 062 252,99	4 377 711,55
1	5 062 369,91	4 377 711,00
Площадь: 10 399 кв.м.		
:2638:3У2		
1	5 062 369,58	4 377 642,00
2	5 062 369,91	4 377 711,00
3	5 062 252,99	4 377 711,55
4	5 062 253,16	4 377 749,70
5	5 062 202,19	4 377 750,06
6	5 062 202,16	4 377 717,56
7	5 062 236,39	4 377 717,31
8	5 062 236,13	4 377 681,94
9	5 062 260,34	4 377 681,87
10	5 062 260,18	4 377 642,51
1	5 062 369,58	4 377 642,00
Площадь: 10 016 кв.м.		
:2638:3У3		
1	5 062 369,21	4 377 563,09
2	5 062 369,58	4 377 642,00
3	5 062 260,18	4 377 642,51
4	5 062 260,34	4 377 681,87
5	5 062 236,13	4 377 681,94
6	5 062 236,39	4 377 717,31
7	5 062 202,16	4 377 717,56
8	5 062 202,12	4 377 669,21
9	5 062 252,79	4 377 669,90
10	5 062 253,81	4 377 564,52
1	5 062 369,21	4 377 563,09
Площадь: 11 228 кв.м.		
:2638:3У4		
1	5 062 436,91	4 377 562,25
2	5 062 436,34	4 377 783,83
3	5 062 370,25	4 377 784,31
4	5 062 369,91	4 377 711,00
5	5 062 369,58	4 377 642,00
6	5 062 369,21	4 377 563,09
1	5 062 436,91	4 377 562,25
Площадь: 14 811 кв.м.		

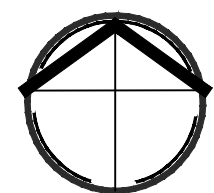
№ точки	X	Y
:2638:3У5		
1	5 062 696,58	4 377 710,63
2	5 062 696,35	4 377 781,96
3	5 062 451,34	4 377 783,73
4	5 062 451,52	4 377 713,10
5	5 062 606,35	4 377 711,54
1	5 062 696,58	4 377 710,63
Площадь: 17 391 кв.м.		
90:10:010151:2638 (в измененных границах)		
1	5 062 697,08	4 377 554,32
2	5 062 696,58	4 377 710,63
3	5 062 606,35	4 377 711,54
4	5 062 607,02	4 377 549,33
5	5 062 620,12	4 377 557,62
1	5 062 697,08	4 377 554,32
Площадь: 14 017 кв.м.		
90:10:010151:2367 (в измененных границах)		
1	5 062 280,75	4 377 912,39
2	5 062 280,75	4 378 045,35
3	5 062 202,61	4 378 044,75
4	5 062 202,40	4 377 911,77
1	5 062 280,75	4 377 912,39
Площадь: 10 405 кв.м.		
:2367:3У2		
1	5 062 353,02	4 378 000,67
2	5 062 280,75	4 378 000,67
3	5 062 280,75	4 377 912,39
4	5 062 352,95	4 377 912,96
1	5 062 353,02	4 378 000,67
Площадь: 6 356 кв.м.		
:2367:3У3		
1	5 062 280,75	4 378 045,35
2	5 062 280,75	4 378 000,67
3	5 062 353,02	4 378 000,67
4	5 062 353,06	4 378 045,91
1	5 062 280,75	4 378 045,35
Площадь: 3 250 кв.м.		

2.2.11 Ведомость координат поворотных точек сохраняемого земельного участка

№ точки	X	Y
90:10:010151:2388		
1	5 062 268,07	4 378 054,37
2	5 062 268,19	4 378 204,76
3	5 062 202,82	4 378 204,97
4	5 062 202,62	4 378 053,87
1	5 062 268,07	4 378 054,37
Площадь: 9 860 кв.м.		

2.2.12 Ведомость координат поворотных точек земельного участка территории общего пользования

№ точки	X	Y
:2638:ЗУ7		
1	5 062 438,15	4 377 562,23
2	5 062 438,86	4 377 713,23
3	5 062 451,52	4 377 713,10
4	5 062 451,34	4 377 783,73
5	5 062 436,34	4 377 783,83
6	5 062 436,91	4 377 562,25
1	5 062 438,15	4 377 562,23
Площадь: 1 329 кв.м.		



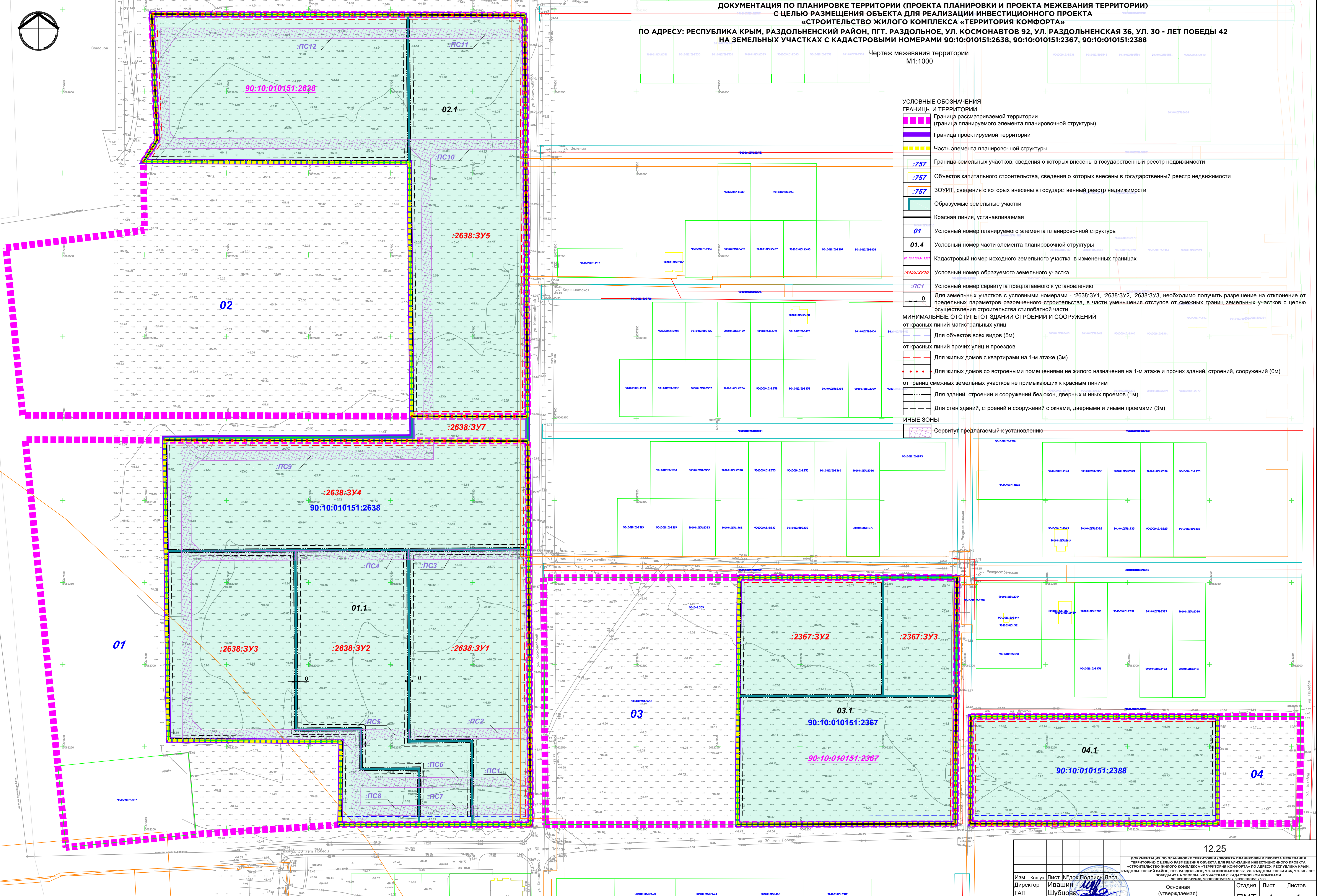
ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)
С ЦЕЛЬЮ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА
«СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»
ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА КРЫМ, РАЗДОЛЬЕНСКИЙ РАЙОН, ПГТ. РАЗДОЛЬНОЕ, УЛ. КОСМОНАВТОВ 92, УЛ. РАЗДОЛЬНЕНСКАЯ 36, УЛ. 30 - ЛЕТ ПОБЕДЫ 42
НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 90:10:010151:2638, 90:10:010151:2367, 90:10:010151:2388

Чертеж межевания территории
М1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ И ТЕРРИТОРИИ

- Граница рассматриваемой территории (граница планируемого элемента планировочной структуры)
- Граница проектируемой территории
- Часть элемента планировочной структуры
- Граница земельных участков, сведения о которых внесены в государственный реестр недвижимости
- Объекты капитального строительства, сведения о которых внесены в государственный реестр недвижимости
- ЗООУИТ, сведения о которых внесены в государственный реестр недвижимости
- Образуемые земельные участки
- Красная линия, устанавливаемая
- Условный номер планируемого элемента планировочной структуры
- Условный номер части элемента планировочной структуры
- Кадастровый номер исходного земельного участка в измененных границах
- Условный номер образуемого земельного участка
- Условный номер сервитута предлагаемого к установлению
- Для земельных участков с условными номерами - :2638:3У1, :2638:3У2, :2638:3У3, необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в части уменьшения отступов от смежных границ земельных участков с целью осуществления строительства стилобатной части
- МИНИМАЛЬНЫЕ ОТСТУПЫ ОТ ЗДАНИЙ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
- от красных линий магистральных улиц
- от красных линий прочих улиц и проездов
- от границ смежных земельных участков не примыкающих к красным линиям
- от границ зданий, строений и сооружений без окон, дверных и иных проемов (1м)
- от границ стен зданий, строений и сооружений с окнами, дверными и иными проемами (3м)
- ИНЫЕ ЗОНЫ
- Сервитут предлагаемый к установлению



Примечание:
1. Документация по планировке территории разработана на часть элемента планировочной структуры 01.1, 02.1:03.1, 04.1.
2. Линии минимального отступа от красных линий и границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с частью 7 статьи 45 Правил землепользования и застройки муниципального образования Раздольненского сельского поселения Раздольненского района.

																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----