

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ОСМАНОВ БЕКИР ЗУФЕР ОГЛЫ

297577, Россия, Республика Крым, р-н Симферопольский, с.
Пионерское, ул. Солнечная, д. 1-А, ИНН: 910923934392, ОГРНИП: 324911200060916
Саморегулируемая организация Союз проектных организаций
"ПроЭк" (СРО-П-185-16052013)
Регистрационный номер записи в государственном реестре
саморегулируемых организаций П-185-910923934392-2772

**Документация по планировке территории
В составе проекта планировки территории и проекта
межевания территории в границах земельного участка с
кадастровым номером 90:12:000000:12527, площадью
33540 кв.м, расположенного в с. Мирное,
Симферопольский район, Республика Крым**

Том 1

Утверждаемая часть проекта планировки территории

45-24-ППТ

г. Симферополь, 2024 г

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ОСМАНОВ БЕКИР ЗУФЕР ОГЛЫ

297577, Россия, Республика Крым, р-н Симферопольский, с.
Пионерское, ул. Солнечная, д. 1-А, ИНН: 910923934392, ОГРНИП: 324911200060916
Саморегулируемая организация Союз проектных организаций
"ПроЭк" (СРО-П-185-16052013)
Регистрационный номер записи в государственном реестре
саморегулируемых организаций П-185-910923934392-2772

**Документация по планировке территории
В составе проекта планировки территории и проекта
межевания территории в границах земельного участка с
кадастровым номером 90:12:000000:12527, площадью
33540 кв.м, расположенного в с. Мирное,
Симферопольский район, Республика Крым**

Том 1

Утверждаемая часть проекта планировки территории

45-24-ППТ

Рук.

Османов Б.З

г. Симферополь, 2024 г

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ			
Том	Наименование тома	Раздел	Содержание
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ			
ТОМ 1	Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть	Раздел 1	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления
		Раздел 2	Графическое приложение
ТОМ 2	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории	Раздел 1	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории. Пояснительная записка
		Раздел 2	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории. Графическое приложение
ТОМ 3	Проект межевания территории. Основная часть	Раздел 1	Текстовая часть
		Раздел 2	Графическое приложение

СОДЕРЖАНИЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
№ п/п	Наименование документации	М-б
1	ТОМ 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ	
1.1	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления	
1.3	Графическое приложение Чертеж планировки территории	1:1000
2	ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
2.1	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории. Пояснительная записка	
2.2	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории. Графическая часть	
Лист 1	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	б/м
Лист 2	Схема, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства	1:1000
Лист 3	Схема зон с особыми условиями использования. Схема границ территории объектов культурного наследия.	1:1000
Лист 4	Схема варианта архитектурно-планировочного решения застройки территории	1:1000
Лист 5	Схема организации движения транспорта и пешеходов	1:1000
Лист 6	Схема инженерных сетей и сооружений	1:1000
3.	ТОМ 3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ	
3.1	Текстовая часть	
3.2	Графическое приложение Чертеж межевания территории	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
№ п/п	Наименование	М-б
1	ТОМ 1. ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	
1.1	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления	
1.2	Графическое приложение Чертеж планировки территории	1:1000

Содержание

Раздел 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства	2
Введение. Цели и задачи проекта планировки территории	2
1. Характеристики планируемого развития территории	3
1.1. Состав и характеристика зон планируемого размещения объектов капитального строительства. 3	
1.2. Характеристика объектов капитального строительства	4
1.2.1 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения	4
1.2.2 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства	5
1.2.3. Устанавливаемые параметры застройки территории	5
1.2. Характеристика развития системы транспортного обслуживания, объектов транспортной инфраструктуры и парковочного пространства	6
1.3. Красные линии	7
1.4. Характеристика планируемых для размещения объектов коммунальной инфраструктуры	7
2. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления	8
а) архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо)	8
б) сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства)	9
Раздел 2. Утверждаемая часть проекта планировки территории. Графическое приложение.	10

Раздел 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства

Положение содержит сведения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Введение. Цели и задачи проекта планировки территории

Документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 90:12:000000:12527, площадью 33540 кв.м, расположенного в с. Мирное, Симферопольский район, Республика Крым разработана на основании Постановления администрации Симферопольского района от 29.08.2024 № 1142-п «О подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 90:12:000000:12527, площадью 33540 кв.м, расположенного в с. Мирное, Симферопольский район, Республика Крым».

Проектом планировки решаются следующие задачи:

- установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- установление красных линий;
- определение характеристик планируемого развития территории.

В соответствии со статьёй 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

При разработке документации по планировке территории, необходимо соблюдение принципов рационального и эффективного использования земельных ресурсов, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков, с учетом норм действующего законодательства.

Представленная документация содержит в себе определение характеристик планируемого развития территории. Исходя из этого, представленная документация соответствует требованиям действующего

Градостроительного кодекса Российской Федерации и является документацией по планировке территории.

1. Характеристики планируемого развития территории

Проектируемая территория расположена в границах земельного участка с кадастровым номером 90:12:000000:12527, площадью 33540 кв.м, расположенного в с. Мирное, Симферопольский район, Республика Крым.

Восточная часть проектируемой территории ограничена дорогой регионального значения 35 ОП РЗ 35К-007 Западный обход г. Симферополь

Заезд на территорию осуществляется с существующего внутриквартального проезда, соединяющегося с ул. Луговая.

1.1. Состав и характеристика зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проектом планировки предусмотрено установление следующих типов зон планируемого размещения объектов:

Таблица 1

Наименование	Площадь
Для земельного участка с кадастровым номером 90:12:000000:12527	
Зона размещения объектов капитального строительства	26801
Примечание: 1. Согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым Часть I пункт 4.1.3 и п. 4.1.4, расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, а также расчетные показатели максимально допустимого коэффициента использования территории применяются к земельному участку.	

Таблица 2

Ведомость координат зоны размещения объектов капитального строительства, площадь 28821 кв.м				
№	X	Y	Угол	Длина
1	4 974 436,773	5 187 192,872	181°05'04"	57 060
2	4 974 379,720	5 187 191,793	181°39'42"	36 555
3	4 974 343,183	5 187 190,733	180°60'00"	44 697
4	4 974 298,491	5 187 189,948	185°33'02"	16 749
5	4 974 281,819	5 187 188,333	188°41'57"	17 653
6	4 974 264,373	5 187 185,665	183°22'46"	26 125
7	4 974 238,291	5 187 184,122	186°14'55"	42 814
8	4 974 195,730	5 187 179,457	320°08'11"	126 607
9	4 974 292,906	5 187 098,313	058°16'14"	1 540
10	4 974 293,717	5 187 099,615	034°57'26"	5 393
11	4 974 298,139	5 187 102,715	011°32'52"	5 195

12	4 974 303,234	5 187 103,755	349°50'39"	5 842
13	4 974 308,981	5 187 102,722	318°05'18"	5 644
14	4 974 313,182	5 187 098,945	297°31'31"	1 601
15	4 974 313,916	5 187 097,528	039°30'40"	6 727
16	4 974 319,111	5 187 101,814	324°42'18"	57 928
17	4 974 366,392	5 187 068,340	001°48'40"	93 657
18	4 974 459,998	5 187 071,301	132°52'44"	15 284
19	4 974 449,604	5 187 082,503	114°04'56"	13 111
20	4 974 444,250	5 187 094,470	090°00'00"	18 860
21	4 974 444,250	5 187 113,326	090°55'27"	4 961
22	4 974 444,169	5 187 118,293	181°05'47"	2 090
23	4 974 442,076	5 187 118,253	091°03'31"	74 703
24	4 974 440,704	5 187 192,944	181°01'14"	3 931
1	4 974 436,773	5 187 192,872		
25 (2)	4 974 113,591	5 187 089,823	065°52'56"	35 192
26 (2)	4 974 127,972	5 187 121,937	049°12'16"	14 081
27 (2)	4 974 137,172	5 187 132,598	043°47'10"	33 715
28 (2)	4 974 161,512	5 187 155,927	034°54'43"	21 719
29 (2)	4 974 179,317	5 187 168,355	041°13'58"	14 959
30 (2)	4 974 190,569	5 187 178,215	194°57'01"	45 314
31 (2)	4 974 146,792	5 187 166,526	194°23'42"	32 139
32 (2)	4 974 115,656	5 187 158,538	193°13'34"	32 081
33 (2)	4 974 084,429	5 187 151,201	193°00'36"	22 210
34 (2)	4 974 062,785	5 187 146,200	203°51'13"	18 150
35 (2)	4 974 046,186	5 187 138,864	210°42'15"	24 598
36 (2)	4 974 025,037	5 187 126,296	217°28'41"	8 480
37 (2)	4 974 018,314	5 187 121,136	341°48'13"	100 296
25 (2)	4 974 113,591	5 187 089,823		

1.2. Характеристика объектов капитального строительства

1.2.1 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения

Размещение объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения в границах проектирования не планируется.

1.2.2 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства

Таблица 3

№ на экспликации	Наименование	Количество	Этажность	Очередность	Статус
1	Торговый дом	1	2	1	П
2	Автомобильная мойка	1	1	1	П
3	Кафе	1	1	1	П
4.1-4.2	Офисное здание	2	2	1	П
5.1-5.30	Торговый павильон	30	1	1	П

Примечания:

1. № на плане – см. Лист 4 графической части материалов по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории
2. Наименование – условно принятое настоящей документацией наименование планируемого к размещению объекта, которое может быть скорректировано на этапе рабочего проектирования
3. Этажность и количество этажей могут быть скорректированы на этапе рабочего проектирования с учетом устанавливаемых параметров застройки территории, указанных в п.1.2.3 настоящего документа
5. В границах зоны размещения объектов капитального строительства допускается размещение вспомогательных зданий и сооружений с учетом устанавливаемых параметров застройки территории, указанных в п.1.2.3 настоящего документа.
6. Статус: П – планируемый к размещению объект, С- существующий
7. Очередность реализации и количество объектов могут быть скорректированы на этапе рабочего проектирования.

1.2.3. Устанавливаемые параметры застройки территории.

Таблица 4

Наименование зоны	Мах. этажность	Мах. кол-во этажей	Кз	Кпз	Коз, не менее	К м/м
Для земельного участка с кадастровым номером 90:12:000000:12527						
Зона размещения объектов капитального строительства	2	3	0,8	2,4	20%	0,35

Примечания:

1. Номер по экспликации соответствует номерам объектов на чертеже и в «Экспликации зданий и сооружений», приведенным на листе 4 «Вариант планировочного решения застройки территории» в составе графической части материалов по обоснованию проекта планировки.
2. Коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.
3. Коз – коэффициент озеленения участка.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:
 - не менее 10 м от красной линии улиц и проездов, данный доступ устанавливается только для надземной части здания, при строительстве (реконструкции) подземной части здания допускается размещать этажи, которые не являются первыми надземными, без учета

- отступов от границы земельного участка, но с учетом соблюдения национальных стандартов и сводов правил, обеспечивающих обязательное соблюдение технических регламентов.
- не менее 3 м от границ земельного участка;
 - Кроме подпорных стен, капитальных заборов, дорог, лестниц.
5. В границах зоны размещения объектов капитального строительства допускается размещение вспомогательных зданий и сооружений с учетом устанавливаемых параметров застройки территории

1.2. Характеристика развития системы транспортного обслуживания, объектов транспортной инфраструктуры и парковочного пространства

Заезд на территорию осуществляется с существующего внутриквартального проезда, соединяющегося с ул. Луговая.

Проектирование улично-дорожной сети проектом не предусмотрено. Движение автомобилей на территории осуществляется по асфальтированным площадкам.

Основные показатели обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (паркомест):

Таблица 5

Тип зоны застройки	Расчетные показатели
Зона размещения объектов капитального строительства	0,35
Примечание: 1.Количество парковочных мест уточняется по расчету на последующих этапах проектирования. 2.Расчет необходимого количества машиномест для каждого здания индивидуально может быть уточнен согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» 3. Количество парковочных мест для МГН не входит в расчетные показатели обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест). Расчет потребности машиномест выполнить согласно СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Актуализированная редакция. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».	

1.3. Красные линии

Проектом планировки территории предлагается установление красных линии по границе территории проектирования, отделяющий территорию проектирования от территорий общего пользования – автодорога регионального значения 35 ОП РЗ 35К-007 Западный обход г. Симферополь.

Таблица 6 Ведомость координат характерных точек устанавливаемых красных линий

№	X	Y	Угол	Длина
1	4 974 497,120	5 187 204,040	181°48'00"	3 502
2	4 974 493,620	5 187 203,930	180°56'33"	5 471
3	4 974 488,150	5 187 203,840	180°54'55"	3 130
4	4 974 485,020	5 187 203,790	181°05'17"	48 449
5	4 974 436,580	5 187 202,870	181°05'01"	57 110
6	4 974 379,480	5 187 201,790	181°39'44"	36 545
7	4 974 342,950	5 187 200,730	181°00'18"	45 037
8	4 974 297,920	5 187 199,940	185°32'02"	17 421
9	4 974 280,580	5 187 198,260	188°41'47"	17 461
10	4 974 263,320	5 187 195,620	183°23'05"	25 915
11	4 974 237,450	5 187 194,090	186°15'19"	44 696
12	4 974 193,020	5 187 189,220	194°57'02"	50 468
13	4 974 144,260	5 187 176,200	194°23'17"	31 993
14	4 974 113,270	5 187 168,250	193°13'23"	31 957
15	4 974 082,160	5 187 160,940	193°00'34"	23 144
16	4 974 059,610	5 187 155,730	203°50'40"	19 691
17	4 974 041,600	5 187 147,770	210°38'39"	25 525
18	4 974 019,640	5 187 134,760	217°30'44"	19 805
19	4 974 003,930	5 187 122,700		

1.4. Характеристика планируемых для размещения объектов коммунальной инфраструктуры

В границах проектируемой территории 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 объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Перенос существующих инженерных сетей проектом не предусмотрен. При принятии решения о переносе существующих инженерных сетей выполнить и согласовать проект переноса с организациями, содержащими на балансе сети, планируемые к переносу.

Планируемые к размещению объекты коммунальной инфраструктуры и их характеристики приведены в материалах по обоснованию проекта планировки территории. Размещение объектов коммунальной инфраструктуры выполнено с учетом нормативных расстояний до объектов капитального строительства. Местоположение, количество, технические характеристики планируемых к размещению объектов коммунальной инфраструктуры могут быть изменены на этапе подготовки проектной документации.

Технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения необходимо получить (при необходимости актуализировать) на этапе подготовки проектной документации.

Технические характеристики сетей водоснабжения, водоотведения (канализации), дождевой канализации, газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, связи необходимо уточнить на этапе подготовки проектной документации.

2.Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления

а) архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо)

Основой для очередности планируемого развития территории, служит принцип разделения мероприятий на этапы строительства объектов капитального строительства разного назначения, необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объекта капитального строительства торгово-административного комплекса.

Проектирование и строительство объекта капитального строительства производятся в один этап.

Сроки реализации составляют 6 лет и могут быть скорректированы на последующих этапах проектирования:

Таблица 7

№ п/п	Наименование	Статус	Очередность	Срок реализации
1	Торговый дом	П	1	2026
2	Автомобильная мойка	П	1	2026
3	Кафе	П	1	2026
4.1-4.2	Офисное здание	П	1	2026
5.1-5.30	Торговый павильон	П	1	2026

Примечание:

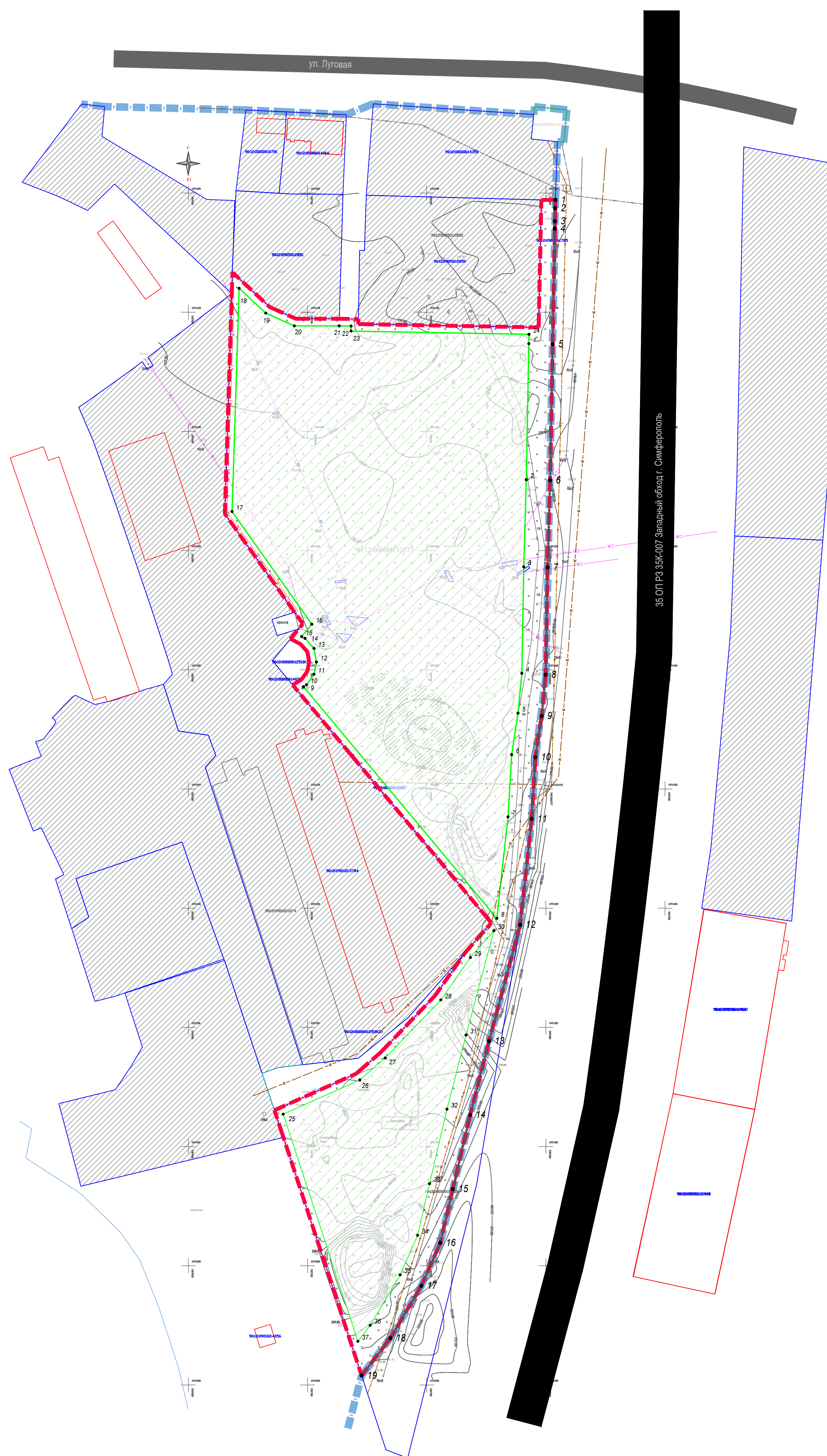
1. п/п см. «Схема варианта архитектурно-планировочного решения застройки территории. Схема организации движения транспорта и пешеходов» лист 4 графической части материалов по обоснованию.
2. Наименование – условно принятое настоящей документацией наименование планируемых к размещению объектов, которое может быть скорректировано на этапе рабочего проектирования
3. Очередность и срок реализации может быть скорректирована на этапе рабочего проектирования.
4. Статус: Стр. – строящийся объект, П – планируемый к размещению объект

б) сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства)

На проектируемой территории объекты капитального строительства отсутствуют, снос не требуется.

**Раздел 2. Утверждаемая часть проекта планировки территории.
Графическое приложение.**

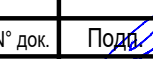
ЧЕРТЁЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
	Границы элемента планировочной структуры
	Границы проекта планировки территории
	Границы и кадастровые номера земельных участков, внесенных в ЕГРН
	Границы и кадастровые номера зданий и сооружений, внесенных в ЕГРН
	Устанавливаемые красные линии
	Характерные точки координат устанавливаемых красных линий

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	
	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства
	Характерные точки координат границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Согласовано:		

							45-24-ГПТ			
							Документация по планировке территории В составе проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 90/12/008001/12527, площадью 33840 кв. м, расположенного в с. Мирное, Симферопольский район, Республика Крым			
Изм.	Кол. ут.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб. ГИП		Сарсумат М.А. Османов Б.З.						ДТП	1	1
Чертеж межевания территории М:1:0000								ИП Османов Б.З.		