

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
НИКОЛАЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
СИМФЕРОПОЛЬСКОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА
«КОМПЛЕКС ДОРОЖНОГО СЕРВИСА НА АВТОМОБИЛЬНОЙ
ТРАССЕ СИМФЕРОПОЛЬ-НИКОЛАЕВКА» В ГРАНИЦАХ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
90:12:030801:2828, РАСПОЛОЖЕННОГО В С. РАЗДОЛЬЕ НА
ТЕРРИТОРИИ НИКОЛАЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
СИМФЕРОПОЛЬСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

Том 1.

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории.

Текстовая часть

Шифр: ППМТ02/06-2025

Директор

Д. Е Медведев.

Севастополь

2025

Оглавление

1. Общие сведения.....	3
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории	6
3. Положение о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	6
4. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления.....	7
5. Ведомость координат поворотных точек устанавливаемых красных линий.....	7

1. Общие сведения

Документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории для реализации инвестиционного проекта «Комплекс дорожного сервиса на автомобильной трассе Симферополь-Николаевка» в границах земельного участка с кадастровым номером 90:12:030801:2828, расположенного в с. Раздолье на территории Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым (далее также – документация по планировке территории, проект планировки территории) выполняется ООО «Архитектурная мастерская «Реновация» на основании Постановления Администрации Симферопольского района Республики Крым от 30.05.2025 № 602-п.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в рамках реализации положений Постановления Совета министров Республики Крым от 07.10.2014 № 368 «О некоторых вопросах реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым» на основании Соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 476 от 11.11.2024.

Предметом Соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 476 от 11.11.2024 является реализация инвестиционного проекта «Комплекс дорожного сервиса на автомобильной трассе Симферополь-Николаевка» на земельном участке площадью 17 377 кв. м, (кадастровый номер 90:12:030801:2828), расположенном по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Раздолье.

Согласно части 1 статьи 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 границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Согласно частям 4, 6 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации видами документации по планировке территории являются: проект планировки территории; проект межевания территории. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

Настоящая документация по планировке территории выполнена в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории (Основная часть проекта межевания территории приведена в Томе-2).

Согласно части 1 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Границы территории проектирования совпадают с границами земельного участка с кадастровым номером 90:12:030801:2828, расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, с. Раздолье. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид

разрешенного использования: служебные гаражи, заправка транспортных средств, обеспечение дорожного отдыха, автомобильные мойки, ремонт автомобилей. Площадь земельного участка: 17 377 кв. м.

Площадь проектируемой территории составляет 1,74 га.

Проектом планировки территории в соответствии с требованиями статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации решены следующие задачи:

- выделен элемент планировочной структуры – квартал с условным номером 01;
- установлена красная линия с условным номером 1;
- установлены границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства;
- установлены границы территорий, не предусматривающих планируемого размещения объектов капитального строительства;
- установлены границы территорий общего пользования;
- определены характеристики и очередность планируемого развития территории.

Проектом планировки территории определена очередность развития проектируемой территории в 1 этап.

Перечень градостроительной документации и нормативов градостроительного проектирования

- Схема территориального планирования Российской Федерации применительно к территориям Республики Крым и г. Севастополя в отношении областей федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного, трубопроводного транспорта), автомобильных дорог федерального значения, энергетики, высшего образования и здравоохранения, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 08.10.2015 № 2004-р;
- Схема территориального планирования Республики Крым, утвержденная Постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855 (в редакции Постановления Совета Министров Республики Крым от 17.12.2024 № 785);
- Схема территориального планирования муниципального образования Симферопольский район, утвержденная Решением 66-й сессии Симферопольского районного совета Республики Крым 1 созыва от 07.02.2018 № 871;
- Генеральный план Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденный Решением 85-й (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 06.12.2018 № 1105 (в редакции Решения 14-й (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 28.05.2025 № 151);
- Правила землепользования и застройки Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные Решением 89-й (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1012 (в редакции Решения 92-й (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым II созыва от 03.04.2024 № 1055) (далее также – ПЗЗ Николаевского сельского поселения);

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные Постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (с изменениями и дополнениями от 06.09.2024) (далее также – РНГП Республики Крым);

- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Николаевское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым (Приложение 12 к Решению 76-й (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета 1 созыва от 23.07.2018 № 983) (в редакции решения 16 (внеочередной) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 30.07.2025 № 194).

Проект планировки территории в составе документации по планировке территории подготовлен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 156.13130.2014 «Станции автомобильные заправочные. Требования пожарной безопасности», нормативными правовыми актами и нормативно-техническими документами, действующими на момент проектирования.

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории

№ п/п	Наименование показателей	Подлежащие утверждению
		Земельный участок с кадастровым номером 90:12:030801:2828
1.	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений	2
2.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60%
3.	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка	1,8
4.	Минимальные отступы от красных линий улиц в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	10 м
5.	Минимальные отступы от красных линий проездов в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	5 м
6.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	3 м
Примечание – Подлежащие утверждению показатели установлены в соответствии с ПЗЗ Николаевского сельского поселения.		

В границах территорий, не предусматривающих планируемого размещения объектов капитального строительства, допускается строительство пешеходных тротуаров, площадок, проездов, парковок транспортных средств, некапитальных объектов автозаправочного комплекса, объектов коммунальной инфраструктуры высотой не более 1 этажа, создание озелененных территорий и объектов благоустройства территории. При этом, параметры строительства таких объектов устанавливаются заданием на проектирование.

Проектом планировки территории размещение объектов капитального строительства федерального и регионального значения не предусмотрено. Проектом планировки территории в границах проектируемой территории планируются к размещению объекты местного значения сельского поселения в области коммунальной инфраструктуры.

3. Положение о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

№ п/п	Наименование объектов/показателей	Единица измерения	Позиции, подлежащие утверждению
1.	Площадь границы разработки документации по планировке территории	га	1,74
1.1.	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства	га	1,17
1.2.	Территории, не предусматривающие планируемого размещения объектов капитального строительства	га	0,57

№ п/п	Наименование объектов/показателей	Единица измерения	Позиции, подлежащие утверждению
Характеристики объектов капитального строительства			
2.	Комплекс дорожного сервиса на автомобильной трассе Симферополь-Николаевка*	ед.	1
3.	Максимальная этажность	этаж	2
Транспортная инфраструктура			
4.	Проезды	число полос движения	1
		минимальная ширина полосы движения, не менее, м	5,5; 6,5
Инженерно-техническое обеспечение			
5.	Технические характеристики, условия подключения коммунальной инфраструктуры уточнить на этапе подготовки проектной документации		
Примечание – * Состав объектов комплекса дорожного сервиса необходимо уточнить на этапе подготовки проектной документации.			

4. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления

Проектом планировки территории определена очередность развития проектируемой территории в 1 этап.

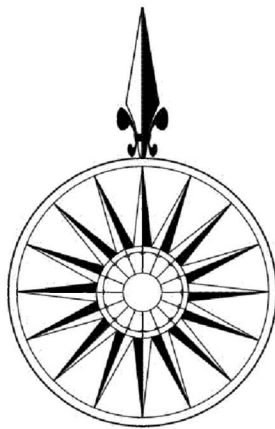
В соответствии с Соглашением о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 476 от 11.11.2024, на основании которого подготовлен настоящий проект планировки территории, срок реализации инвестиционного проекта составляет 10 лет.

Максимальный срок осуществления – 2034 год.

5. Ведомость координат поворотных точек устанавливаемых красных линий

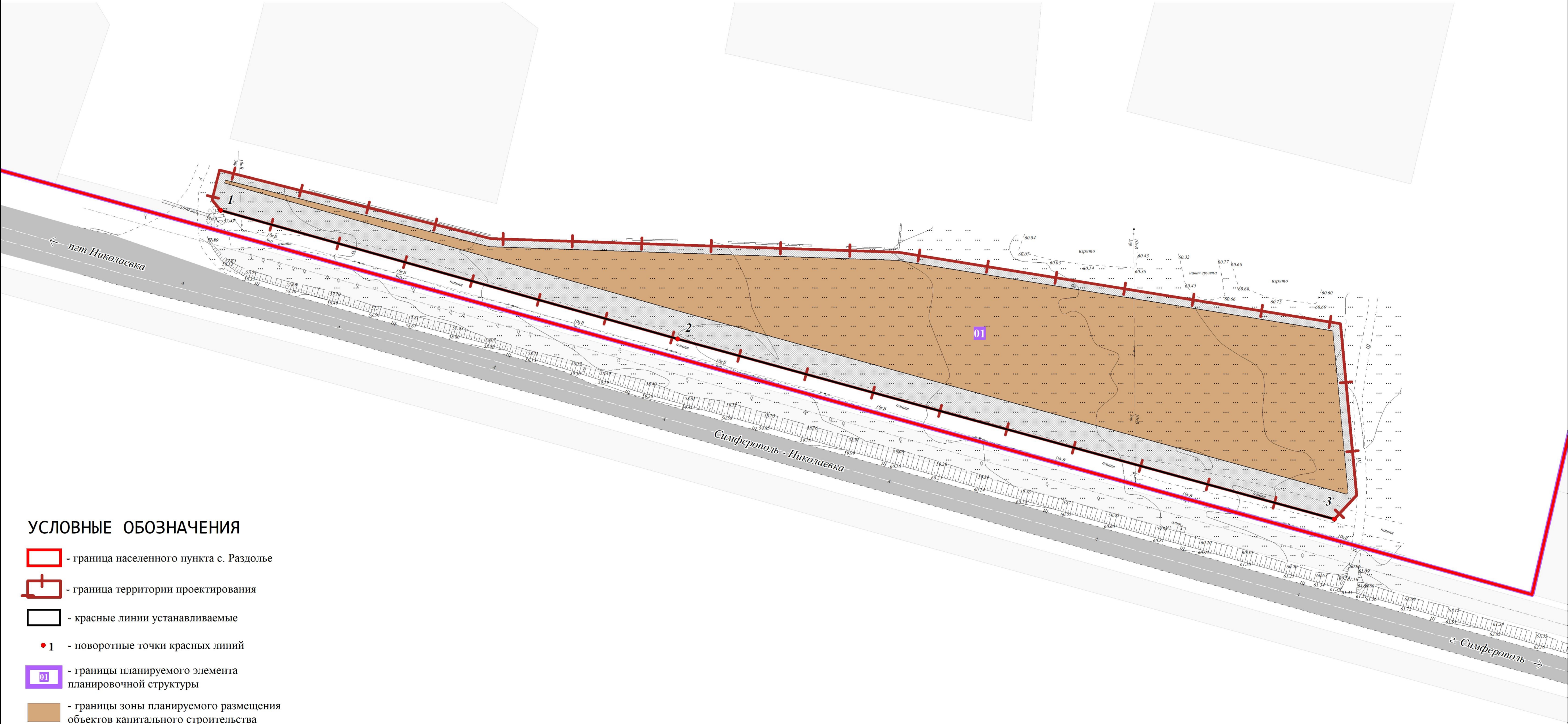
Красная линия 1

Номер	X	Y	Дир.угол	Длина
1	4974011.46	5157592.47	105° 45' 5"	173,72
2	4973964.3	5157759.67	105° 20' 1"	249,36
3	4973898.36	5158000.15		



ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА «КОМПЛЕКС ДОРОЖНОГО СЕРВИСА НА АВТОМОБИЛЬНОЙ ТРАССЕ
СИМФЕРОПОЛЬ-НИКОЛАЕВКА» В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 90:12:030801:2828, РАСПОЛОЖЕННОГО
В С. РАЗДОЛЬЕ НА ТЕРРИТОРИИ НИКОЛАЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СИМФЕРОПОЛЬСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница населенного пункта с. Раздолье
- граница территории проектирования
- красные линии устанавливаемые
- поворотные точки красных линий
- границы планируемого элемента планировочной структуры
- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- границы территорий, не предусматривающих планируемого размещения объектов капитального строительства
- автомобильная дорога общего пользования регионального значения

- Границы существующих элементов планировочной структуры не установлены.

						ППМТ02/06-2025			
						ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА «КОМПЛЕКС ДОРОЖНОГО СЕРВИСА НА АВТОМОБИЛЬНОЙ ТРАССЕ СИМФЕРОПОЛЬ-НИКОЛАЕВКА» В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 90:12:030801:2828, РАСПОЛОЖЕННОГО В С. РАЗДОЛЬЕ НА ТЕРРИТОРИИ НИКОЛАЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СИМФЕРОПОЛЬСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ			
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ТОМ 1. ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	1.1	1
						ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000	ООО «АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ «РЕНОВАЦИЯ»		