

РЕСПУБЛИКА КРЫМ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЛАЙН»

Заказчик – ООО «СЗ «Дельта»

Документация по планировке территории в составе проекта
планировки территории и проекта межевания территории
объекта «Среднеэтажная жилая застройка в районе
ул. Новослободская с. Маленькое, Симферопольский
район, Республика Крым»

Том 1. Часть 1.

Утверждаемая часть проекта планировки территории

1/ДПТ/2025

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

г. Симферополь, 2025 г.

РЕСПУБЛИКА КРЫМ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЛАЙН»

Свидетельство № П-196-14022018
Регистрационный номер члена в реестре СРО: 124 от 06.06.2018

Заказчик – ООО «СЗ «Дельта»

Документация по планировке территории в составе проекта
планировки территории и проекта межевания территории
объекта «Среднеэтажная жилая застройка в районе
ул. Новослободская с. Маленькое, Симферопольский
район, Республика Крым»

Том 1. Часть 1.

Утверждаемая часть проекта планировки территории

1/ДПТ/2025

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Генеральный директор

Поддубняк А.Н.

Главный инженер проекта

Онищук С.Г.

г. Симферополь, 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	4
1.	ВВЕДЕНИЕ	5
2.	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	10
2.1.	2.1. Характеристика развития системы транспортного обслуживания	13
3.	ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	14

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

Наименование			Масштаб
ТОМ – 1 Утверждаемая часть проекта планировки территории	Часть 1 Пояснительная записка		
	Часть 2 Графическая часть	Лист 1. Ведомость чертежей утверждаемой части проекта планировки территории	
		Лист 2. Чертеж планировки территории	1:1100
ТОМ – 2 Утверждаемая часть проекта межевания территории	Часть 1 Пояснительная записка		
	Часть 2 Графическая часть	Лист 1. Ведомость чертежей утверждаемой части проекта межевания территории	
		Лист 2. Чертеж межевания территории	1:1000
ТОМ –3 Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории	Часть 1 Пояснительная записка		
	Часть 2 Графическая часть	Лист 1. Ведомость чертежей по обоснованию проекта планировки и межевания территории	
		Лист 2. Фрагмент карты планировочной структуры Гвардейского сельского поселения Симферопольского района с отображением планируемого элемента планировочной структуры	
		Лист 3. Границы существующих земельных участков	1:2500
		Лист 4. Схема организации движения транспорта и пешеходов, включающая схему движения транспорта на территории	1:1000
		Лист 5. Схема границ территории объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:3500
		Лист 6. Вариант планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	1:500
		Лист 7. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:1000

1. ВВЕДЕНИЕ

Данной документацией по планировке территории предусматривается размещение жилой многоквартирной застройки на земельном участке, принадлежащего на правах аренды Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дельта», в рамках реализации проекта «Среднеэтажная жилая застройка в районе ул. Новослободская с. Маленькое, Симферопольский район, Республика Крым».

Разработка ДПТ осуществляется на основании следующих документов:

- Договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности № 21 от 28.08.2024 г., заключенный между администрацией Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым и Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дельта»;

- Постановления администрации Симферопольского района Республики Крым от 24.12.2024 г. № 1755-п «О подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории объекта «Среднеэтажная жилая застройка в районе ул. Новослободская с. Маленькое, Симферопольский район, Республика Крым»;

- Технического задания на подготовку документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории объекта «Среднеэтажная жилая застройка в районе ул. Новослободская с. Маленькое, Симферопольский район, Республика Крым», выданное Управлением градостроительной политики администрации Симферопольского района и согласованного с главой администрации Гвардейского поселения Симферопольского района Республики Крым;

- Договора на выполнение работ № 1/ДПТ/2025 от 01.12.2024 г., заключенного между ООО «СЗ «Дельта» и ООО «СПЛАЙН».

Документация по планировке территории (далее - ДПТ) разрабатывается для территории расположенной в с. Маленькое в составе Гвардейского сельского поселения Симферопольского района республики Крым. По границам рассматриваемой в ДПТ территории устанавливается новый элемент

планировочной структуры (квартал) с образованием в его границах единого градостроительного объема.

ДПТ включает в себя материалы проекта планировки территории (далее - ППТ) выполненные согласно ст. 42 Градостроительного кодекса РФ и материалы проекта межевания территории (далее - ПМТ) выполненные согласно ст. 43 Градостроительного кодекса РФ.

ПМТ разрабатывается на основании разработанных и обоснованных решений в ППТ.

ДПТ разрабатывается на земельном участке, который по правовому признаку относится к одному юридическому лицу, планирующему осуществлять его застройку - Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дельта» (далее – ООО «СЗ «Дельта»).

ДПТ разрабатывается в целях создания необходимых условий для реализации мероприятий по освоению территории застройки. Разработка ДПТ осуществляется в границах земельного участка 90:12:010301:1762.

По границе территории ДПТ предусматривается установление нового элемента планировочной структуры. Согласно определению Региональных нормативов градостроительного проектирования элемент планировочной структуры – часть территории поселения, муниципального округа, городского округа (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы).

Специализированный застройщик будет осуществлять свою инвестиционно-строительную деятельность в границах одного элемента планировочной структуры, в котором расположена рассматриваемая территория.

Земельный участок принадлежит Застройщику ООО «СЗ «Дельта» на основании:

- Договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности № 21 от 28.08.2024 г., заключенный между администрацией Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым и Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дельта».

Застройку рассматриваемой территории планируется производить за счет

внебюджетных средств.

ДПТ предусматривает:

- рациональное использование земельного участка для создания современной жилой застройки, внутри которой сконцентрирован основной набор социально-бытовых, культурно-развлекательных и общественно-деловых встроенных помещений для комфортного проживания жильцов комплекса;
- образование основных зон в планировочной структуре застройки территории, для разделения функциональных потоков;
- расчет основных градостроительных показателей по планируемой застройке территории;
- приведение видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с планируемой деятельностью инвестора в рамках строительства жилого комплекса.

Подготовка ДПТ осуществляется на основании следующих нормативных актов:

- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного

характера»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 13 марта 2020 года № 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 «Об утверждении правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2017 года № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления»;

- Приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 741/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения»;

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации);

- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП

2.07.01-89*»;

- СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*;

- СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения СНиП 35-01-2001;

- Закон Республики Крым от 31 июля 2014 года № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым»;

- Закон Республики Крым от 15 сентября 2014 года № 74-ЗРК «О размещении инженерных сооружений»;

- Закон Республики Крым от 13 января 2015 года № 65-ЗРК/2015 «О Красной книге Республики Крым»;

- Закон Республики Крым от 25 декабря 2014 года № 50-ЗРК/2014 «О растительном мире»;

- Постановление Совета министров Республики Крым от 07 октября 2014 года № 368 «О Порядке рассмотрения обращений инвесторов и заключения соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым».

Базовая градостроительная документация:

- Схема территориального планирования Российской Федерации;

- Схема территориального планирования Республики Крым, утвержденная постановлением Совета министров Республики Крым от 30 декабря 2015 года № 855 (с изменениями и дополнениями);

- Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым утвержденные постановлением Совета Министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года № 171 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым» (с изменениями и дополнениями);

- Генеральный план муниципального образования Гвардейского сельского

поселения Симферопольского района (действующая редакция);

- Правила землепользования и застройки муниципального образования Гвардейского сельского поселения Симферопольского района (действующая редакция).

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Рассматриваемая территория расположена в центральной части с. Маленькое Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым. С северной части участок проектирования соприкасается с участком размещения действующего сельского дома культуры. С южной стороны – с землями сельскохозяйственного назначения. С восточной стороны ограничивается территорией Агропромышленного колледжа, а с западной стороны – с существующей жилой застройкой села.

Документацией по планировке территории предусматривается комплексный подход к освоению территории с созданием комфортного и удобного элемента планировочной структуры с объектами капитального строительства различной функциональной направленности и необходимым набором социально-бытовых и общественных помещений и пространств.

Освоение территории предусматривается в рамках существующей территориальной зоны Ж-3, согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования Гвардейского сельского поселения Симферопольского района.

При освоении территории применяются следующие основные планировочные решения:

- рациональное использование территории под размещение современной и востребованной застройки объектами жилого и общественного назначения;
- обеспечение проживающих в комплексе необходимым набором объектов социально-бытового и общественного-делового обслуживания;
- комплексное благоустройство и озеленение территории;
- создание безбарьерной среды по всей территории комплекса;
- организация внутренних пространств в комплексе, свободных от стоянки

транспортных средств;

- размещение необходимого количества объектов транспортной инфраструктуры;

- рациональное размещение объектов инженерной инфраструктуры.

При организации планировочной структуры территории под застройку, планируется создать комплекс с современным обликом, который учитывает размещение общественных, торговых и социально-бытовых площадей для покрытия основных потребности жильцов комплекса. Во время разработки ДПТ особое внимание уделялось организации дорожно-транспортных путей сообщения по комплексу, организации парковочного пространства, а также комплексному озеленению территории.

Проектом планировки территории предусматривается строительство двух основных типов объектов капитального строительства:

- многоквартирные жилые дома (№ 2,3,4,6,7 по схеме генплана лист 6 Том 3 Часть 2 данной ДПТ);

- многоквартирные жилые дома с пристроенными помещениями коммерческого назначения здания (с помещениями для обслуживания жилой застройки) (№ 1,5 по схеме генплана лист 6 Том3 Часть 2 данной ДПТ).

В целом планируемые здания жилого комплекса правильной формы в плане представляют собой 15 жилых восьмиэтажных секций сблокированных в 7 домов. Коммерческие помещения сосредоточены в двух двухэтажных секциях пристроенных к жилым домам.

Таблица 1. Основные показатели по проектируемому объекту указанные в материалах по обоснованию объекта.

№ по генплану	Номер ЗУ	Наименование квартала, здания и сооружения	Этаж ность, эт.		Расчетная площадь, м²	Площадь застройки, м²	Площадь земельного участка, м²	Котн в границах ЗУ	Кисп в границах ЗУ	Котн согласно РНГП	Кисп согласно РНГП	Очередь строительства
			согласно ППТ	максимальная								
Тип застройки согласно РНГП –Многоквартирная жилая застройка (малоэтажная и среднеэтажная)												
1	90:12:0103 01:1762	Многоквартирный жилой дом с пристроенными помещениями коммерческого назначения	8	8	3 900	1 550	23 619	0,18	0,53	0,30	1,2	1
2		Многоквартирный жилой дом	8	8	3 900	1 550						
3		Многоквартирный жилой дом	8	8	1 500	600						
4		Многоквартирный жилой дом	8	8	1 500	600						
5	:ЗУ1	Многоквартирный жилой дом с пристроенными помещениями коммерческого назначения	8	8	3 200	1 500	16 959	0,21	0,52	0,30	1,2	2
6		Многоквартирный жилой дом	8	8	3 200	1 500						
7		Многоквартирный жилой дом	8	8	1 500	600						
		Всего			21 500	9 900	40 578					
Примечание: 1. На стадии разработки Проектной документации производится уточнение расчетной площади и площади застройки объектов капитального строительства. 2. После уточнения площадей указанных в п.1 примечания, на стадии Проект производится уточнение градостроительных показателей Котн и Кисп. Уточненные коэффициенты не должны превышать установленные Котн и Кисп таблицей 2 данного раздела.												

Таблица 2. Устанавливаемые параметры застройки территории в границах земельных участков.

Тип застройки согласно РНП	Максимальная этажность, эт	Основные показатели застройки		Км/м, не менее	Коз, не менее	Кдет.пл, не менее	Квзр.пл, не менее
		Котн	Кисп				
Многоквартирная жилая застройка (малоэтажная и среднеэтажная)	8	0,3	1,2	0,35	0,20	0,03	0,03

Примечание:

Котн - максимальный расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади земельного участка;

Кисп - расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории в границах земельного участка;

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;

Коз - расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания;

Кдет.пл - расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (нормируется для жилых объектов и апартаментов);

Квзр.пл - расчетный коэффициент обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (нормируется для жилых объектов и апартаментов);

Величины отступов, регулирующие границу застройки образуемого земельного участка, от устанавливаемых красных линий и границ смежных земельных участков - указаны в утверждаемой графической части проекта межевания территории.

Таблица 3. Основные объекты капитального строительства в составе комплекса

Тип застройки согласно РНП	Параметры ОКС				Этап реализации
	№ по ГП	Наименование	Этажн., эт	Статус	
Многоквартирная жилая застройка (малоэтажная и среднеэтажная)	1	Многоквартирный жилой дом с пристроенными помещениями коммерческого назначения	8	П	1
	2	Многоквартирный жилой дом	8	П	
	3	Многоквартирный жилой дом	8	П	
	4	Многоквартирный жилой дом	8	П	
	5	Многоквартирный жилой дом с пристроенными помещениями коммерческого назначения	8	П	2
	6	Многоквартирный жилой дом	8	П	
	7	Многоквартирный жилой дом	8	П	

Примечание:

1. П – планируемый к размещению объект.

2. Этажность и этапность строительства подлежит корректировке при дальнейшем проектировании, но не выше установленных параметров в табл. 2 данного тома.

2.1. Характеристика развития системы транспортного обслуживания

Дорожные одежды улично-дорожной сети предусмотрены капитального типа с асфальтобетонным покрытием. Основные показатели проектируемой улично- дорожной сети представлены ниже.

Таблица 4. Показатели УДС

Показатели	Единица измерения	Количество	Число полос движения	Статус
Проезды	км	2,1	2	П
Всего		2,1		
Примечание: 1. С – существующий объект. 2. П – планируемый к размещению объект.				

Таблица 5. Объекты транспортной инфраструктуры в границах земельного участка

№ п/п	Параметры ОКС		
	Наименование	Мощность, ед. изм.	Статус
1	Плоскостные стоянки транспортных средств	8 180 м2	П
Примечание: 1. П – планируемый к размещению объект. 2. Площадь парковочного пространства, количество машин и баланс между плоскостными и подземной парковками уточняется при проектировании объекта, но обеспечивается не менее нормативной потребности согласно РНГП.			

Таблица 6. Планируемые к размещению объекты инженерных сооружений

№ по генплану	Параметры ОКС			
	Наименование	Количество, ед. изм.	Мощность, ед. изм.	Статус
Кровля жилого дома №1	Блочно-модульная крышная котельная №1	1объект	1,5477 Гкал/ч	П
Кровля жилого дома №5	Блочно-модульная крышная котельная №2	1объект	1,2897 Гкал/ч	П
10	Трансформаторная подстанция	1объект	2х1600кВА	П
11	Трансформаторная подстанция	1объект	2х1600кВА	П
Примечания: 1. П – планируемый к размещению объект. 2. Мощность, производительность и расположение инженерных сооружений уточняется при проектировании объекта и получении технических условий.				

3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Для эффективного распределения инвестиций, реализация данного проекта предусматривается двумя этапами.

Таблица 7. Этапность освоения территории

№ по генплану	Наименование здания или сооружения	Этап строительства	Срок окончания строительства
1	Многоквартирный жилой дом с пристроенными помещениями коммерческого назначения	1	01.01.2030
2	Многоквартирный жилой дом		
3	Многоквартирный жилой дом		
4	Многоквартирный жилой дом		
11	ТП		
12,13	Автостоянка		
5	Многоквартирный жилой дом с пристроенными помещениями коммерческого назначения	2	01.01.2031
6	Многоквартирный жилой дом		
7	Многоквартирный жилой дом		
10	ТП		
14	Автостоянка		