

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 2. Часть 1.

Утверждаемая часть проекта межевания 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 2. Часть 1.

Утверждаемая часть проекта межевания 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.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования.	9
3.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	11
4.	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом.	11
5.	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащий перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.	12
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 участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).	12
7.	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.	13

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 принадлежат Застройщику ООО «СЗ «Юг-Девелопмент» 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.

Проектом межевания территории (ПМТ) предусматривается:

- раздел исходного земельного участка.

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 территориально 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. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования.

Существующий участок расположен в границах одного муниципального образования Гвардейского сельского поселения Симферопольского района.

Согласно данным ЕГРН исходные земельный участок имеет следующие характеристики:

Таблица 1. Показатели исходных земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, м ²
1	90:12:010301:1762	40 578

Вид разрешенного использования земельного участка - «2.5 Среднеэтажная жилая застройка».

ПМТ предусматривает 1 этап межевания территории.

Согласно ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации производится раздел земельного участка с сохранением кадастрового номера исходного земельного участка в измененных границах и образованием земельного участка :ЗУ1.

Таблица 2. Перечень образуемых / изменяемых земельных участков при межевании территории

Условный/кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²	Возможный способ образования
90:12:010301:1762	2.5 Среднеэтажная жилая застройка;	23 619	Согласно Ст. 11.4 ЗКРФ раздел земельного участка 90:12:010301:1762 с образованием нового земельного участка :ЗУ1 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах.
:ЗУ1	2.5 Среднеэтажная жилая застройка;	16 959	

Примечание:

1. При разработке межевых планов допускается уточнение площади участка в пределах допускаемым приказом Федеральной Службы Государственной регистрации, кадастра и картографии №П/0393 от 23.10.2020г.

3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Образование отдельных земельных участков общего пользования не предусматривается.

4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом.

Данным проектом межевания территории не предусматривается смена ВРИ по рассматриваемым участкам. ВРИ исходного, измененного и образованного земельных участков - 2.5 Среднеэтажная жилая застройка.

5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащий перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Проект межевания территории разработан на основе кадастрового плана территории. В границах проектируемой территории сформирован земельный участок с целью размещения объектов капитального строительства в соответствии с решениями проекта планировки территории.

Площадь территории в границах проекта межевания составляет 40 578 м².

Раздел ЗУ производится согласно правил указанных в Земельном кодексе Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 11.06.2021).

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 участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).

Согласно данных изысканий для подготовки проектной документации по объекту: «Среднеэтажная жилая застройка в районе ул. Новослободская с. Маленькое, Симферопольский район, Республика Крым» выполненных ИП Якубовский И.Н. в 2024 году - на участке отсутствуют лесные территории.

7. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.

Координаты границ рассматриваемой в ДПТ территории

Номер точки	X	Y
1	4985406.71	5182652.44
2	4985405.06	5182820.21
3	4985206.95	5182835.38
4	4985176.53	5182834.88
5	4985179.48	5182648.86
1	4985406.71	5182652.44

Координаты образуемого земельного участка: ЗУ1

Номер точки	X	Y
1	4985270.13	5182650.29
2	4985270.13	5182830.54
3	4985206.95	5182835.38
4	4985176.53	5182834.88
5	4985179.48	5182648.86
1	4985270.13	5182650.29

Координаты земельного участка 90:18:010120:3129 в новых границах

Номер точки	X	Y
1	4985406.71	5182652.44
2	4985405.06	5182820.21
3	4985270.13	5182830.54
4	4985270.13	5182650.29
1	4985406.71	5182652.44

Координаты устанавливаемых красных линий

Номер точки	X	Y
1	4985406.71	5182652.44
2	4985270.13	5182650.29
3	4985179.48	5182648.86

Координаты линии разделяющие сектор 7.1 и 7.2 седьмой подзоны
приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Симферополь

Номер точки	X	Y
1	4985406.00	5182724.17
2	4985270.13	5182714.45
3	4985178.54	5182707.90