



ИП "ГАВРИЛОВСКИЙ А.Н."

ОГРНИП 324911200025415, ИНН 910206519094; свидетельство СРО-П-180-0602201

адрес: 295017, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Фрунзе, д. 32, к. 209

тел.: +7 (978) 215 36 42, e-mail: Archi-sfera@mail.ru,

ЗАКАЗЧИК: ООО «СЕГАДА»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ориентировочной площадью 2,4 га., расположенной в районе ул. Чапаева
с. Чистенькое Симферопольского района Республики Крым

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта

28/25-ППТ-ОЧП

Том-1

СОСТАВ ПРОЕКТА

№	Шифр	Наименование	Масштаб
Проект планировки территории			
ТОМ-1 Основная часть проекта.			
1	28/25 ППТ.ОЧП-ТЧ	Текстовая часть	
2	28/25 ППТ.ОЧП-1	Чертеж планировки территории	1:1 000
ТОМ-2 Материалы по обоснованию проекта			
1	28/25 ППТ.МОП-ТЧ	Текстовая часть	
2	28/25 ППТ.МОП-1	Карта планировочной структуры и градостроительного зонирования	1:5 000
3	28/25 ППТ.МОП-2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки	1:2 000
4	28/25 ППТ.МОП-3	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	1:2 000
	28/25 ППТ.МОП-4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:1 000
5	28/25 ППТ.МОП-5	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта на территории	1:1 000
ТОМ-3 Проект межевания территории			
1	28/25 ПМТ-ТЧ	Текстовая часть	
2	28/25 ПМТ-1	Чертеж межевания территории	1:1 000

Запись главного архитектора

Настоящий проект разработан с соблюдением действующего законодательства в области архитектурной деятельности и градостроительства, техническими регламентами и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Проект планировки соответствует требованиям гл.5 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ.

Главный архитектор проект

А.Н. Гавриловский

Состав участников проекта

№ п/п	Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
1. Генеральный подрядчик: ИП Гавриловский А.Н.				
1.1.	Главный архитектор проекта	Гавриловский А.Н.		
1.2.	Главный инженер проекта	Светличный А.П.		
1.3.	Инженер-проектировщик	Стахурлова Л. В.		
1.4.	Инженер-проектировщик	Свиридов Н.В.		



ИП "ГАВРИЛОВСКИЙ А.Н."

ОГРНИП 324911200025415, ИНН 910206519094; свидетельство СРО-П-180-0602201

адрес: 295017, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Фрунзе, д. 32, к. 209

тел.: +7 (978) 215 36 42, e-mail: Archi-sfera@mail.ru,

ЗАКАЗЧИК: ООО «СЕГАДА»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ориентировочной площадью 2,4 га., расположенной в районе ул. Чапаева
с. Чистенькое Симферопольского района Республики Крым

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Текстовая часть

28/25-ППТ-ОЧП

Том-1

СОДЕРЖАНИЕ

02-03

1.	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	06
1.1.	Характеристики планируемого развития территории	06
1.2.	Информация о плотности и параметрах застройки территории	06
1.3	Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	08
1.3.1	Утверждаемые характеристики зон застройки жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	08
1.3.2	Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	08
1.3.3	Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	12
1.3.4	Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	12
1.4.	Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения	13
2.	ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО	13

	СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	
2.1.	Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	13
2.2.	Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры	14
	Чертеж планировки территории	Лист 1

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, материалов по ее обоснованию и проекта межевания территории.

Градостроительная документация выполнена в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»,
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ,
- СП 11–104–97, СП – 11–105–97, СП 47.13330.2016,
- иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Крым и г. Симферополя.

Проект планировки территории разработан с учетом имеющихся планов и программ комплексного социально-экономического развития муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым:

- Федеральная целевая программа «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2025 года», утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 11.08.2014 № 790(с изменениями на 23 апреля 2021 года);
- Схема и программа развития Единой энергетической системы России на 2015–2021 годы, утвержденная приказом Минэнерго России от 28.02.2019 № 174;
- Схема территориального планирования Российской Федерации применительно к территориям Республики Крым и города 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;
- проект Схемы территориального планирования Республики Крым;
- Территориальная программа государственных гарантий бесплатного оказания гражданам медицинской помощи в Республике Крым на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов, утвержденная постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2020 года № 904;
- Государственная программа развития образования в Республике Крым, утвержденная постановлением Совета министров Республики Крым от 16.05.2016 года N 204 (с изменениями на 15 июля 2021 года);
- Государственная программа Республики Крым «Развитие культуры и сохранения объектов культурного наследия Республики Крым», утвержденная постановлением Совета министров Республики Крым от от 31.01.2017 года N 28;
- Государственная программа «Развитие топливно-энергетического комплекса Республики Крым», утвержденная постановлением Совета министров Республики Крым от 29 декабря 2018 года N 694
- Государственная программа Республики Крым "Реализация государственной молодежной политики в Республике Крым", утвержденная постановлением Совета Министров Республики Крым

от 30 апреля 2020 года N 258;

- Государственная программа развития курортов и туризма в Республике Крым, утвержденная постановлением Совета министров Республики Крым от 29.12.2016 года N 650;
- Перечень бюджетных инвестиций в объекты муниципальной собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым на 2021 год и плановый период на 2022 - 2023 годы, утвержденный постановлением администрации города Симферополя от 26 декабря 2020 года N 7547 (с изменениями на 16 июля 2021 года);
- Стратегия социально-экономического развития муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым на период до 2030 года;
- Муниципальная программа «Развитие образования муниципального образования городской округ Симферополь», утвержденная постановлением администрации города Симферополя Республики Крым от 9.12.2015 №1486;
- Муниципальная программа «Развитие культуры и культурного наследия», утвержденная постановлением администрации города Симферополя Республики Крым от 9.12.2015 №1480;
- Муниципальная программа «Физическая культура и спорт муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», утвержденная постановлением администрации города Симферополя Республики Крым от 27.11.2015 №1403;
- Муниципальная программа «Создание условий для развития туризма в муниципальном образовании городской округ Симферополь Республики Крым», утвержденная постановлением администрации города Симферополя Республики Крым от 10.12.2015 №1487;
- Инвестиционные предложения с инвестиционного портала (официальный сайт Совета министров Республики Крым).

В проекте планировки были учтены сохраняемая существующая застройка, действующие землеотводы, перспективное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры, наличие коридоров ЛЭП и иных линейных объектов, водные объекты и их охранные зоны, иные зоны ограничения строительства.

Проект разработан с учетом ранее выполнявшейся градостроительной и иной документации на данной территории, а именно:

1. Генеральный план Чистенского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденный 85 (внеочередная) сессией Симферопольского районного совета 1 созыва от 06.12.2018 № 1106;
2. Правила землепользования и застройки Чистенского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 93 сессии 1 созыва Симферопольского районного совета Республики Крым от 26.06.2019 № 1241 (в ред. решения 15 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 25.06.2025 № 188);

Границы соседних земельных участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» Республики Крым.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

- 1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (СК-63);
- 2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта, предоставленного Заказчиком.

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Характеристики планируемого развития территории.

Документация по планировке территории разработана в границах элемента планировочной структуры (квартал), ограниченной проектируемой улично-дорожной сетью. С северо-восточной стороны участок граничит с территорией общего пользования (улицей Чкалова), с северо-западной стороны земельный участок граничит с территориальной зоной ЖЗ «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами», с северо-восточной стороны – с зоной Ж1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», с юго-восточной стороны земельный участок граничит с зоной ОД2 «Зона застройки объектами образования и просвещения» а с юго-западной стороны земельный участок граничит с территориальной зоной Р1 «Зона зеленых насаждений общего пользования» (согласно Карты Градостроительного зонирования Чистенского сельского поселения).

Согласно генеральному плану Чистенского сельского поселения, утвержденного решением 85 (внеочередной) сессии 1 созыва Симферопольского районного совета Республики Крым № 1106 06 декабря 2018 г., установлены объекты местного значения для зоны Р-2: 60 – футбольное поле со спортивным залом 9500 кв.м.; 59 – физкультурно-оздоровительный комплекс со спортивным тренажерным залом, площадью 1600 кв.м., 58 - бассейн на 200 кв.м. зеркало воды (ОМЗ муниципального района).

На территории земельного участка планируется размещение объекта капитального строительства с назначением - спортивный комплекс с функционально-технологической организацией земельного участка, обеспечивающей возможность для развития детей и взрослых в художественной гимнастике, а также других различных видах и формах физкультурно-оздоровительных занятий в границах отведенной территории в целом.

Спортивный комплекс проектировался как функционально-планировочный элемент расположенный в территориальной зоне «Зона для занятий физкультурой и спортом» (Р2) Чистенского сельского поселения Российской Федерации в соответствии с СП 42.13330, а также исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения занятости населения.

Для реализации завершения строительства здания спортивного комплекса заявитель планирует использовать земельный участок (к.н. 90:12:200103:1977) площадью 21 346 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Республика Крым, Симферопольский район, с. Чистенькое, ул. Чапаева, 12 в.

Для земельного участка с кадастровым номером 90:12:200103:1977 установлены виды разрешенного использования «Обеспечение занятий спортом в помещениях» (код 5.1.2) и «Площадки для занятий спортом» (код 5.1.3), и с условно разрешенным «Гостиничное обслуживание» (код 4.7).

На территории участка расположены:

- футбольное поле;

- объект незавершенного строительства с характеристиками: Спортивный комплекс (готовность - 90%), площадь застройки - 1 625, 2 кв.м.; общая площадь - 1 523, 6 кв.м.; объем - 13 336, 7 куб.м.; кол. этажей - 2 эт., в том числе - 1 подземный; высота - 11, 55 м.; вместимость 50 чел.

Учитывая то, что определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков не предполагается, а виды разрешенного использования земельного участка принятые в ПЗЗ Чистенского с/п., соответствует целям проекта, разработка проекта межевания в составе документации по планировке территории не целесообразна.

Таким образом, зона размещение планируемых объектов, а также плотность и параметры застройки территории для такой зоны устанавливаются в соответствии с ПЗЗ Чистенского с/п. для ранее образованного земельного участка с к.н. 90:12:200103:1977, виды разрешенного использования которого допускают размещение планируемых объектов, предусмотренных ранее разработанной проектной документацией.

Красные линии устанавливаться, закрепляя исторически сложившуюся систему улично-дорожной сети застроенных и озелененных территорий. В случае необходимости, осуществить последующую детальную разработку.

1.2. Информация о плотности и параметрах застройки территории

Согласно Статье 1 Части III Правил землепользования и застройки Чистенского сельского поселения использование земельного участка с кадастровым номером 90:12:200103:1977 планируется с основными видами разрешенного использования земельного участка, а именно: «Обеспечение занятий спортом в помещениях» (код 5.1.2) и «Площадки для занятий спортом» (код 5.1.3), и с условно разрешенным «Гостиничное обслуживание» (код 4.7).

Для земельного участка с кадастровым номером 90:12:200103:1977 установить виды разрешенного использования в соответствии с ПЗЗ Чистенского с/п.:

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
5.1.1 Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.3 Площадки для занятий спортом 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом 5.1.7 Спортивные базы 5.5 Поля для гольфа или конных прогулок 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг 12.0.2 Благоустройство территории	4.4 Магазины 4.7 Гостиничное обслуживание 5.2.1 Туристическое обслуживание	2.7.1 Хранение автотранспорта 4.9 Служебные гаражи 7.5 Трубопроводный транспорт 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг 12.1.1 Улично-дорожная сеть 12.1.2 Благоустройство территории

12.0.1 Улично-дорожная сеть		
-----------------------------	--	--

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

Код. 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях

Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях

Сведения о плотности и параметрах застройки территории для зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельных участков:

- минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению;
- максимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

- в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;
- в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.

3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 % (актуализированы);

5. Максимальный коэф. плотности застройки земельного участка – 2,4 (актуализированы).

6. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Код 5.1.3 Площадки для занятий спортом

Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)

1. Предельные размеры земельных участков:

- минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению;
- максимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

- в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;
- в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.

3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежат установлению.

Код 4.7 Гостиничное обслуживание

Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них:

1. Предельные размеры земельных участков:

- минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению;
- максимальные размеры земельных участков – 0,5 га.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;

в отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.

3. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.

5. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 2,4.

6. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

7. Не допускается размещение новых объектов капитального строительства, а также их реконструкция, с изменением этажности, высотности и площади застройки, представляющих собой многоквартирные жилые дома, комплексы апартаментов, апарт-отели и гостиницы, включающие в себя номерной фонд по типу апартаменты, за исключением случаев размещения таких объектов в рамках реализации положений Федерального закона от 29.11.2014 № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя», постановления Совета министров Республики Крым от 07.10.2014 № 368 «О некоторых вопросах реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым» или в случае размещения таких объектов при реализации решения о комплексном развитии территории или осуществления комплексного развития территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости;

- указанные требования не применяются, в случае если в отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство или обеспечивается реконструкция объектов незавершенного строительства.

Нормы расчета стоянок автомобилей

Внешний подъезд к территории осуществляется по существующей дороге проходящей перпендикулярно ул. Чапаева и идущей к данному участку.

Согласно СП 4.13130.2013 п.8.6: ширина пожарного проезда составляет 3,5 м при высоте запроектированного здания менее 13 м.

Расчет количества парковочных машиномест произведен по СП 42.13330.2016 приложение Ж для оздоровительные комплексы (фитнес-клубы, ФОК, спортивные и тренажерные залы) - общей площадью 1000 м.кв. и более: - $1.523, 6/40 = 38$ машиномест.

1.3 Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

1.3.1 Утверждаемые характеристики зон застройки жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Согласно данным договора аренды земельного участка, а также выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:

Категория земель данного земельного участка - земли населенных пунктов.

Согласно Правилам землепользования и застройки Чистеньского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, земельный участок с к.н. 90:12:200103:1977 расположен в территориальной зоне Р2 «Зона для занятий физкультурой и спортом».

Для земельного участка с кадастровым номером 90:12:200103:1977 установить виды разрешенного использования, характеристики зоны Р2, сведения о плотности и параметрах застройки территории для зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки Чистеньского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденным Решением 93 сессии 1 созыва Симферопольского районного совета Республики Крым от 26.06.2019г. № 1241 (в ред. решения 15 сессии Симферопольского районного совета Республики Крым III созыва от 25.06.2025 № 188).

Конкретные регламенты определяются градостроительной документацией, правилами землепользования и застройки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

1.3.2 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Подробные расчетные показатели проектируемой территории по нагрузкам представлены в пояснительной записке материалов по обоснованию проекта планировки территории в разделе 7 «Определение параметров объектов инженерной инфраструктуры».

Водоснабжение

Проектом предусматривается развитие централизованной водопроводной сети до проектируемой застройки.

Хозяйственно-питьевой водопровод обеспечивает водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды. Предполагается полное санитарно-техническое благоустройство проектируемой застройки, здания оборудуются водопроводом, объединенным с противопожарным с вводом в дома.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ).

Система водоснабжения проектируемой застройки решается прокладкой уличных кольцевых водопроводных сетей, с подключением к существующим сетям водоснабжения.

Система водоснабжения проектируемой застройки осуществляется с помощью подключения к существующему водопроводу d-200 мм.

Необходимо предусмотреть строительство резервуара двухсуточного запаса воды на проектируемой территории.

Окончательный вариант трассировки сетей водоснабжения, выбора точки подключения, а также пропускная способность трубопроводов уточняется на следующих стадиях проектирования.

При рабочем проектировании выполнить расчет водопроводной сети с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участку.

Водоотведение

Проектом предусматривается развитие централизованной канализационной сети до проектируемой застройки.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ). Все решения необходимо согласовать с эксплуатирующей организацией.

Система канализации проектируемой застройки осуществляется с помощью подключения к существующим сетям самотечной канализации с дальнейшим сбросом в очистные сооружения канализации населенного пункта.

Для обеспечения проектируемой застройки централизованной системой водоотведения надлежащего качества, необходимо предусмотреть строительство внутриплощадочных канализационных сетей из полиэтиленовых труб d-160 мм.

Проектные сети, планируемые к размещению под проезжей частью, требуют выполнение ряда мероприятий по усилению и защите.

Система канализации принята полная раздельная, при которой хозяйственно-бытовые стоки отводятся по трубопроводам на очистные сооружения.

Варианты трассировки сетей водоотведения и выбора точки подключения, а также технические характеристики канализационной сети не являются окончательными и могут уточняться отдельным проектом на стадиях подготовки проектной и рабочей документации.

Объем водоотведения равен объему водопотребления.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Теплоснабжение

Проектом планируется подключение проектируемой застройки к проектируемым тепловым сетям, при невозможности обеспечении теплоносителем из существующих систем.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ).

Система теплоснабжения проектируемой застройки осуществляется с помощью подключения к проектируемым блочно-модульной котельной.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Газоснабжение

Проектом не предусматривается развитие сетей газоснабжения. Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Электроснабжение

Потребителями электроэнергии являются: производственные, упаковочно-складские здания, и наружное освещение улиц.

Проектом предусматривается развитие электрических сетей до проектируемой застройки.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ). Все решения необходимо согласовать с эксплуатирующей организацией.

Электроснабжение проектируемой индивидуальной и многоквартирной жилой застройки предусматривается от существующих кабельных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ, проходящих с восточной стороны от проектируемой территории. Точка подключения к сетям электроснабжения – от ТП-10/4 расположенной на территории участка проектирования.

Линия электроснабжения предусматривается самонесущим изолированным проводом СИП кабелем в земле. Ответвления от линии КЛ-0,4кВ до вводно-распределительного устройства (далее ВРУ) нежилых зданий - изолированным кабелем.

Проектом предусматривается:

- строительство подземных кабельных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ от точки подключения до потребителей;
- строительство воздушных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ наружного освещения.

Для наружного освещения улиц и внутриквартальных проездов ранее предусмотрена установка питающих пунктов наружного освещения, расположенных у трансформаторных подстанций. Питание осветительной сети предлагается выполнить от силовых шкафов автоматизированной системы телеуправления освещением.

Трассы класса напряжения 0,4 кВ уточняются рабочим проектом электросетей. Варианты трассировки сетей электроснабжения и выбора точки подключения, а также технические характеристики электросетевого хозяйства не являются окончательными и могут уточняться отдельным проектом на стадиях подготовки проектной и рабочей документации.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Сети связи. Телефонизация

На дальнейших стадиях проектирования, для подключения объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям необходимо запросить технические условия (ТУ) АО «Крымтелеком». Проектные решения будут уточнены на дальнейших стадиях проектирования с учетом технических условий. Все решения необходимо согласовать с эксплуатирующей организацией.

Радиофикация

Радиофикация от групповых или индивидуальных антенн УКВ вещания.

Телевидение

Телевидение от групповых или индивидуальных телевизионных антенн.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Ливневая канализация

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытой системы водоотвода со сбросом в сеть дождевой канализации с дальнейшим выпуском после очистки на очистных сооружениях в ближайший водоем.

Данные нагрузки могут уточняться на дальнейших стадиях проектирования.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Инженерная подготовка территории

Перед началом строительства необходимо осуществить вертикальную планировку территории проектирования. Планировка строительного участка включает в себя выравнивание уровня грунта.

Проектируемый рельеф территории основан на земляных работах – перемещении грунта со среза в подсыпку. Проектом предусматриваются защита от подтопления, противоэрозионные мероприятия.

Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока.

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Санитарная очистка

Мусороудаление предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО. Систему мусороудаления предусмотреть без устройства мусоропровода.

Накопление бытовых отходов на расчетный срок составит 1498 м³/год.

Количество контейнерных площадок – 1, общее количество контейнеров – 2.

Данные показатели могут уточняться на дальнейших стадиях проектирования.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

1.3.3 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Основные параметры планируемых дорог

№ п/п	Шифр улицы	Категория улицы	Протяженность в границах ППТ, км	Ширина проезжей части, м	Количество полос движения	Ширина улицы в красных линиях, м
1.	Дорога производственной зоны №1	поселковые дороги (IV кат.)	0,4	3,75	2-4	30

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют улицы следующих категорий:

1. Улицы местного значения: - ул. Чапаева;
2. Жилая улица №1, №2 (IV кат.) (проект).

В проекте планировки территории сформирована непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство территорий общего пользования и тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

Ширина пешеходной части тротуаров:

Проезды: - внутренний проезд – 3,5 м.;

На территории застройки велосипедное движение из общего потока не выделяется.

Проезд на велосипедах осуществляется по проезжим частям улиц Развитие маршрутной сети автобусного транспорта не предусматривается.

Существующие остановки общественного транспорта расположены по существующей улично-дорожной сети: по ул. Советская. – 1 односторонних остановочных комплекса, по ул. Чапаева – 3 двусторонних остановочных комплекса.

Для хранения индивидуального автотранспорта для проектируемой застройки предусмотрены стоянки хранения автомобилей:

- открытые наземные стоянки;

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, отсутствуют.

1.3.4 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Объекты, включенные в программы комплексного развития социальной инфраструктуры, отсутствуют.

1.4. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Размещение планируемых объектов федерального и регионального значения, объектов местного значения в границах проектирования не предусматривается.

2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Этап реализации инвестиционного проекта	Краткое описание	Период
Строительство спортивного комплекса	Проектно-изыскательские работы, строительно-монтажные работы, строительство ограждения	2023 - 2025
Эксплуатация спортивного комплекса. Реализация проекта	Поддержание эксплуатационных характеристик основных средств на проектной мощности	2025 - 2039
	Эксплуатация комплекса	2025 - 2039
	Повышение качества оказываемых услуг	2025 - 2039

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов

строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства.

2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Освоение разделяется на подэтапы:

1. Выполнение подготовительных работ для проектируемой застройки: выполнение вертикальной планировки, строительство инженерных сетей, строительство проезжих частей.

3. Строительство проектируемых зданий на земельном участке с кадастровым номером 90:12:200103:1977.

4. Выполнение работ по благоустройству территории: оборудование проезжих частей, пешеходных тротуаров, площадок общего доступа, озеленения и других элементов благоустройства.

5. Установка площадок общего пользования (для сбора ТКО).

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства.

Таблица координат земельного участка к.н. 90:12:200103:1977				Таблица координат земельного участка к.н. 90:12:200103:793		
№	X	Y		№	X	Y
1	4 963 614,270	5 184 968,950		1	4 963 560,680	5 184 984,740
2	4 963 537,130	5 185 022,010		2	4 963 537,130	5 185 022,010
3	4 963 494,520	5 184 983,780		3	4 963 494,520	5 184 983,780
4	4 963 490,560	5 184 980,230		4	4 963 490,560	5 184 980,230
5	4 963 458,430	5 185 007,020		5	4 963 458,430	5 185 007,020
6	4 963 413,510	5 184 966,630		1	4 963 560,680	5 184 984,740
7	4 963 395,510	5 184 951,720		Таблица координат характерных точек границы территории, в отношении которой разработан проект межевания		
8	4 963 464,500	5 184 825,130				
9	4 963 543,850	5 184 900,580				
1	4 963 614,270	5 184 968,950				
Таблица координат красных линий				№	X	Y
				1	4 963 614,270	5 184 968,950
				2	4 963 537,130	5 185 022,010
				1	4 963 560,680	5 184 984,740
				5	4 963 458,430	5 185 007,020
				6	4 963 413,510	5 184 966,630
				7	4 963 395,510	5 184 951,720
				8	4 963 464,500	5 184 825,130
				9	4 963 543,850	5 184 900,580
				1	4 963 614,270	5 184 968,950
				1	4 963 614,270	5 184 968,950

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Установить красные линии по границам существующих землеотводов в районе:
- вдоль жилой улицы №1, жилой улицы №2;
2. Красные линии разработаны исходя из существующей застройки и существующих инженерных сетей, при этом они были разработаны максимально прямолинейно, без необоснованных изломов;
3. Красные линии устанавливаться, закрепляя исторически сложившуюся систему улично-дорожной сети застроенных и озелененных территорий. В случае необходимости, осуществить последующую детальную разработку.



ИП "ГАВРИЛОВСКИЙ А.Н."

ОГРНИП 324911200025415, ИНН 910206519094; свидетельство СРО-П-180-0602201

адрес: 295017, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Фрунзе, д. 32, к. 209

тел.: +7 (978) 215 36 42, e-mail: Archi-sfera@mail.ru,

ЗАКАЗЧИК: ООО «СЕГАДА»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТА
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

ориентировочной площадью 2,4 га., расположенной в районе ул. Чапаева
с. Чистенькое Симферопольского района Республики Крым

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Графическая часть

28/25-ППТ-ОЧП

Том-1

Симферополь 2025

Таблица координат земельного участка к.н. 90:12:200103:1977		
№	X	Y
1	4 963 614,270	5 184 968,950
2	4 963 537,130	5 185 022,010
3	4 963 494,520	5 184 983,780
4	4 963 490,560	5 184 980,230
5	4 963 458,430	5 185 007,020
6	4 963 413,510	5 184 966,630
7	4 963 395,510	5 184 951,720
8	4 963 464,500	5 184 825,130
9	4 963 543,850	5 184 900,580
1	4 963 614,270	5 184 968,950

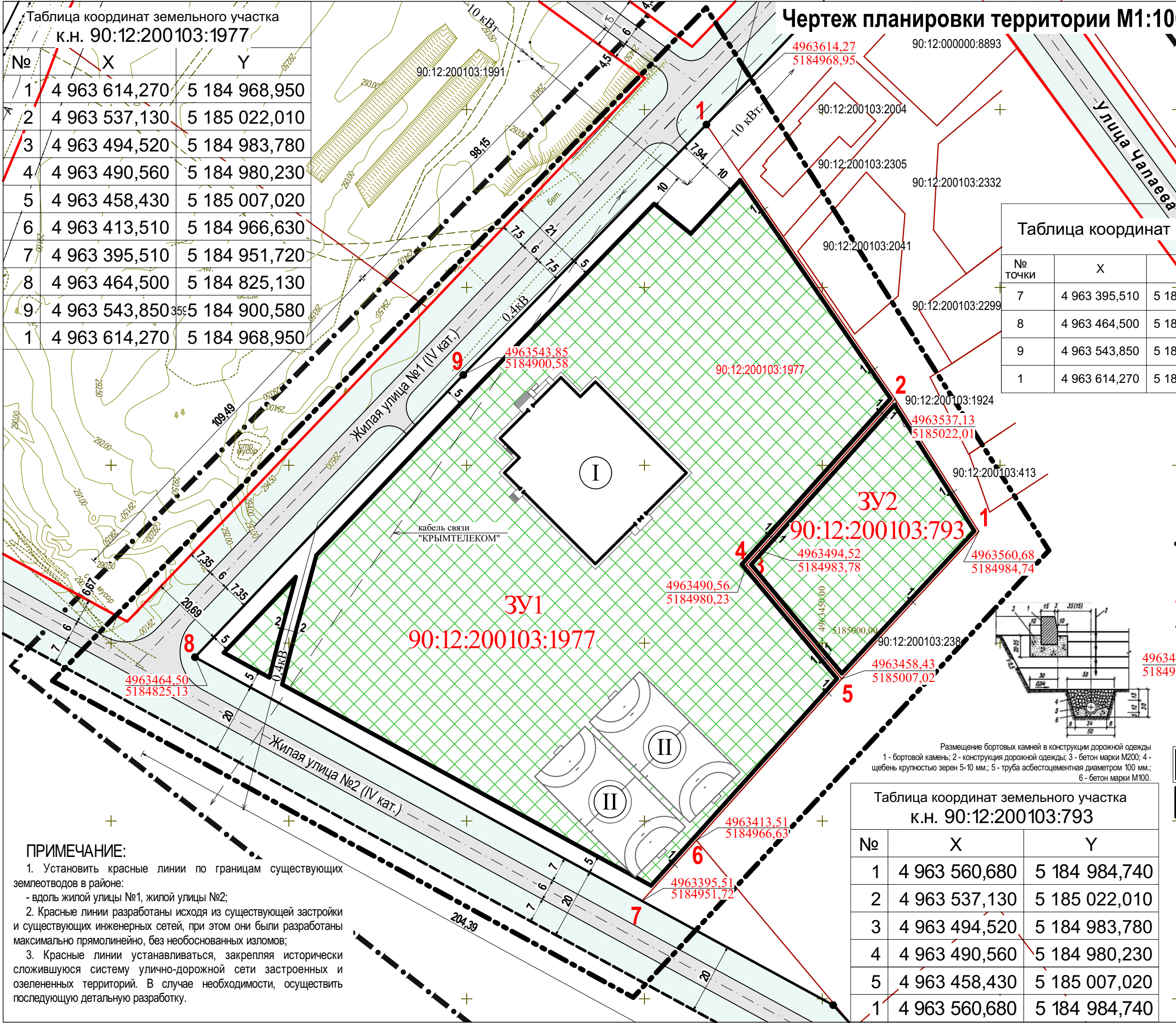
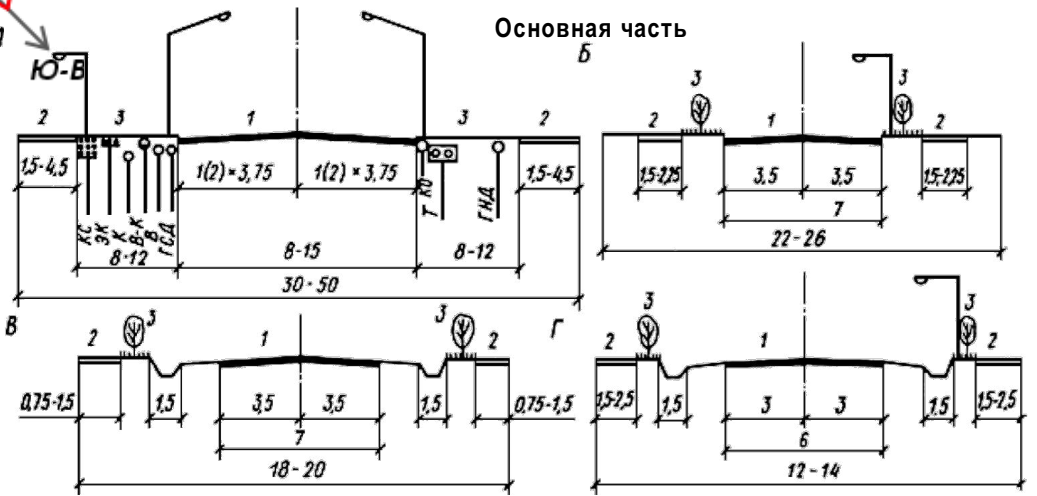


Таблица координат красных линий			
№ точки	X	Y	Длина, м.
7	4 963 395,510	5 184 951,720	204, 39
8	4 963 464,500	5 184 825,130	109, 49
9	4 963 543,850	5 184 900,580	98, 15
1	4 963 614,270	5 184 968,950	

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОРИЕНТИРОВОЧНОЙ ПЛОЩАДЬЮ 2,4 ГА, РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ УЛ. ЧАПАЕВА, С. ЧИСТЕНЬКОЕ СИМФЕРОПОЛЬСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



Типовые поперечные профили дорог и улиц местного значения

А - дороги промышленных и коммунально-складских зон; Б - поселковые улицы в многоэтажной застройке; В - поселковые улицы в малоэтажной застройке; Г - поселковые улицы в усадебной застройке; 1 - проезжая часть; 2 - тротуары; 3 - газоны; В-К - водопровод и канализация; ГСД - газопровод среднего давления; КО - кабели освещения; КС - кабели связи; ЭК - электрокабели; В - водопровод; К - канализация

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы элемента планировочной структуры;
- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки;
- Земельный участок к.н. 90:12:200103:1977 (проектируемая территория);
- Существующие линии градостроительного регулирования;
- Устанавливаемые линии градостроительного регулирования;
- Номера характерных точек;
- Граница земельного участка;
- Осевые линии улиц и дорог, внутриквартальных проездов общего пользования
- Дорога;
- Здания и сооружения;
- Место допустимого размещения объекта капитального строительства;

- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- Охранная зона линии электропередачи (ЛЭП) (зона действия публичных сервитутов);
- Линии электропередачи (ЛЭП);
- Инженерная сеть водопровода (В1);
- Инженерная сеть Газопровод;
- Инженерная сеть канализации бытовой (К1);
- Кабель связи "КРЫМТЕЛЕКОМ"

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ:

- I - Спортивный комплекс (объект незавершенного строительства (готовность - 90%);
- II - Футбольное поле (существующее);

ПРИМЕЧАНИЕ:

- Установить красные линии по границам существующих землеотводов в районе:
 - вдоль жилой улицы №1, жилой улицы №2;
- Красные линии разработаны исходя из существующей застройки и существующих инженерных сетей, при этом они были разработаны максимально прямолинейно, без необоснованных изломов;
- Красные линии устанавливаться, закрепляя исторически сложившуюся систему улично-дорожной сети застроенных и озелененных территорий. В случае необходимости, осуществить последующую детальную разработку.

Таблица координат земельного участка к.н. 90:12:200103:793		
№	X	Y
1	4 963 560,680	5 184 984,740
2	4 963 537,130	5 185 022,010
3	4 963 494,520	5 184 983,780
4	4 963 490,560	5 184 980,230
5	4 963 458,430	5 185 007,020
1	4 963 560,680	5 184 984,740

Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ориентировочной площадью 2,4 га, расположенной в районе ул. Чапаева с. Чистенькое Симферопольского района Республики Крым

Стадия	Лист	Листов
П	1	