

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ИБРАГИМОВ АЗИЗ ЭНВЕРОВИЧ
Республика Крым, г. Симферополь, ул. Толстого , д. 7

**Документация по планировке территории
В составе проекта планировки территории и проекта
межевания территории, ориентировочной площадью 1,0
га, расположенной на территории Перовского сельского
поселения Симферопольского района**

Том 1
Утверждаемая часть проекта планировки территории

47-24-ППТ

г. Симферополь, 2026 г

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ИБРАГИМОВ АЗИЗ ЭНВЕРОВИЧ
Республика Крым, г. Симферополь, ул. Толстого , д. 7

Документация по планировке территории
В составе проекта планировки территории и проекта
межевания территории, ориентировочной площадью 1,0
га, расположенной на территории Перовского сельского
поселения Симферопольского района

Том 1
Утверждаемая часть проекта планировки территории

47-24-ППТ

Рук.

Ибрагимов А.Э.

г. Симферополь, 2026 г

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ			
Том	Наименование тома	Раздел	Содержание
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ			
ТОМ 1	Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть	Раздел 1	Введение. Характеристика существующего состояния и использования территории в период подготовки проекта планировки
			Положение о характеристиках планируемого развития территории
			Положение об очередности планируемого развития территории
		Раздел 2	Графическое приложение
ТОМ 2	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории	Раздел 1	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка
		Раздел 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическое приложение
ТОМ 3	Проект межевания территории. Основная часть	Раздел 1	Текстовая часть
		Раздел 2	Графическое приложение

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

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

Содержание

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

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

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

Введение. Цели и задачи проекта планировки территории

Документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории разработана на основании Постановления администрации Симферопольского района от 01.04.2026 № 436-п «О подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории, ориентировочной площадью 1,0га, расположенной на территории Перовского сельского поселения Симферопольского района».

Проектом планировки решаются следующие задачи:

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

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

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

Представленная документация содержит в себе определение характеристик планируемого развития территории. Исходя из этого, представленная документация соответствует требованиям действующего Градостроительного кодекса Российской Федерации и является документацией по планировке территории.

1. Характеристики планируемого развития территории

Проектируемая территория расположена в границах земельного участка с кадастровым номером 90:12:000000:11690, площадью 1 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский район, Перовское сельское поселение.

Заезд на территорию осуществляется с существующего грунтового проезда с автомобильной дороги 35 ОП МЗ 35Н-822 обход с. Молочное.

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

Проектом планировки предусмотрено установление следующих типов зон планируемого размещения объектов:

Таблица 1

Наименование	Площадь
Зона размещения объектов капитального строительства	8893

Таблица 2

Ведомость координат зоны размещения объектов капитального строительства, площадь 8893 кв.м				
№	X	Y	Угол	Длина
1	4 967 956,95	5 184 357,29	038°01'51"	9,67
2	4 967 964,57	5 184 363,25	046°03'19"	14,97
3	4 967 974,96	5 184 374,03	056°54'15"	13,37
4	4 967 982,26	5 184 385,23	065°33'13"	20,08
5	4 967 990,57	5 184 403,51	068°29'28"	30,55
6	4 968 001,77	5 184 431,93	065°03'42"	6,62
7	4 968 004,56	5 184 437,93	061°34'35"	16,41
8	4 968 012,37	5 184 452,36	106°08'45"	122,16
9	4 967 978,40	5 184 569,70	259°00'03"	43,40
10	4 967 970,12	5 184 527,10	237°46'20"	58,15
11	4 967 939,11	5 184 477,91	227°25'51"	18,00
12	4 967 926,93	5 184 464,65	285°37'19"	111,48
1	4 967 956,95	5 184 357,29		

1.2. Характеристика объектов капитального строительства

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

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

1.2.2 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства

Таблица 3

№ на экспликации	Наименование	Этажность	Очередность	Статус
1.1-1.4	Складское здание	2	1	П
2	Трансформаторная подстанция	1	1	П

Примечания:

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

1.2.3. Устанавливаемые параметры застройки территории.

Таблица 4

Наименование зоны	Мах. кол-во этажей	Мах. этажность	Кз	Кпз	Коз, не менее	К м/м
Для земельного участка с кадастровым номером 90:12:000000:11690						
Зона размещения объектов капитального строительства	4	4	не подлежит установлению.	не подлежит установлению.	не менее 3 м ² на одного работающего в наиболее многочисленной смене	1 маш/место на 7 рабочих мест при двухсменном режиме работы

Примечания:

1. Номер по экспликации соответствует номерам объектов на чертеже и в «Экспликации зданий и сооружений», приведенным на листе 4 «Вариант планировочного решения застройки территории» в составе графической части материалов по обоснованию проекта планировки.
2. Коэффициент застройки территории- не подлежит установлению.
3. Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению.
6. Коз – коэффициент озеленения участка.
7. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений определяются при проектировании при соблюдении требований пожарной безопасности, инсоляции, действия санитарно-защитных зон, разрывов и иных ограничений обеспечивающих безопасную эксплуатацию объектов недвижимости с учетом положений Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
8. Минимальные отступы от границ земельных участков в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 10м
9. В границах территории допускается размещение вспомогательных зданий и сооружений.

1.2. Характеристика развития системы транспортного обслуживания, объектов транспортной инфраструктуры

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

Таблица 5

Тип зоны застройки	Расчетные показатели
Зона размещения объектов капитального строительства	1 маш/место на 7 рабочих мест при двухсменном режиме работы
Примечание: 1.Количество парковочных мест уточняется по расчету на последующих этапах проектирования. 2.Расчет необходимого количества машиномест для каждого здания индивидуально может быть уточнен согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» 3. Количество парковочных мест для МГН не входит в расчетные показатели обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест). Расчет потребности машиномест выполнить согласно СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Актуализированная редакция. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».	

1.3. Красные линии

Проектом планировки территории предлагается установление красных линии по границе территории проектирования, отделяющий территорию проектирования от территорий общего пользования – автодорога местного значения 35 ОП МЗ 35Н-822 обход с. Молочное.

Таблица 6 Ведомость координат характерных точек устанавливаемых красных линий

№	X	Y	Угол	Длина
1	4 967 959,76	5 184 347,25	031°59'18"	3,55
2	4 967 962,77	5 184 349,13	038°05'52"	10,83
3	4 967 971,29	5 184 355,81	046°02'55"	16,61
4	4 967 982,82	5 184 367,77	056°54'39"	15,07
5	4 967 991,05	5 184 380,40	065°33'38"	21,10
6	4 967 999,78	5 184 399,61	068°29'30"	30,49
7	4 968 010,96	5 184 427,98	065°03'07"	6,02
8	4 968 013,50	5 184 433,44	061°34'54"	5,95
9	4 968 016,33	5 184 438,67		

1.4. Характеристика планируемых для размещения объектов коммунальной инфраструктуры

В границах проектируемой территории в части развития систем коммунальной инфраструктуры прокладка магистральных сетей не предусмотрена. Подключение потребителей на проектируемой территории предлагается по планируемым к размещению распределительным сетям, в соответствии с максимальной мощностью потребителей и точками подключения, указанными в технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

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

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

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

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

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

Основой для очередности планируемого развития территории, служит принцип разделения мероприятий на этапы строительства объектов капитального строительства разного назначения, необходимые для

функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов капитального строительства складского комплекса.

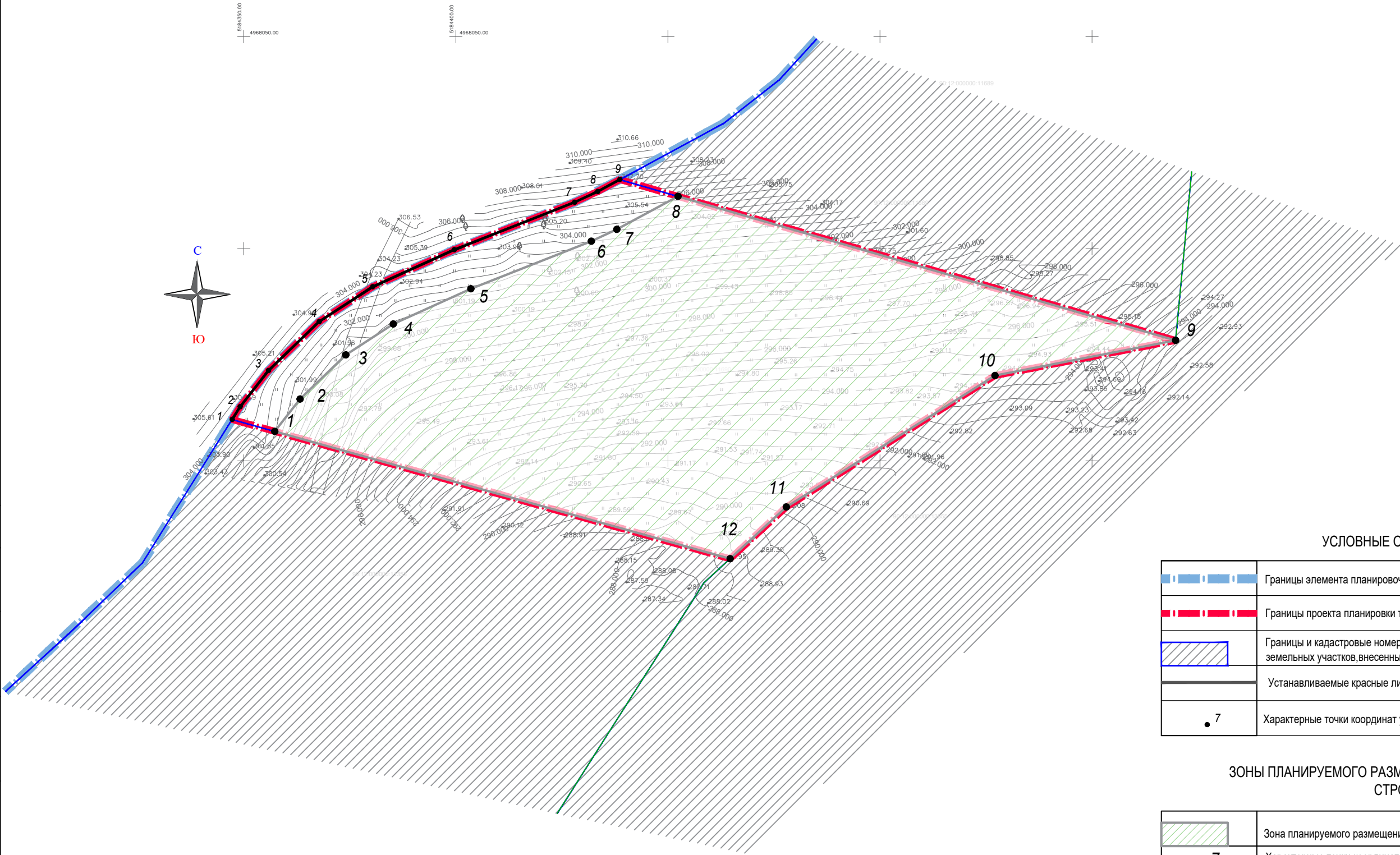
Проектирование и строительство объекта капитального строительства производятся в один этап. Планируемый срок реализации 2028г. Этапность и сроки реализации могут быть скорректированы на последующих этапах проектирования.

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

Объекты капитального и некапитального строительства на проектируемом земельном участке отсутствуют, снос не требуется.

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

ЧЕРТЁЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

						47-24-ППТ			
						Документация по планировке территории В составе проекта планировки территории и проекта межевания территории, ориентировочной площадью 1,0 га, расположенной на территории Перовского сельского поселения Симферопольского района			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
							ДПТ	1	1
						Чертеж планировки территории	ИП Ибрагимов А.Э.		