

**ООО «МАКСИМУМ»**

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СИМФЕРОПОЛЬ  
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ БОРОДИНА,  
УЛИЦЫ СИМЕИЗСКАЯ В ГОРОДЕ СИМФЕРОПОЛЕ  
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ**

**Заказчик: ЖСК «КЛЕВЕР»  
Договор:  
Исполнитель: ООО «МАКСИМУМ»  
Шифр проекта: ППиПМт**

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Хуторной И.Л.

**С И М Ф Е Р О П О Л Ь**

2018

## 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории. Подготовка проекта межевания территории осуществлена в составе проекта планировки территории.

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

Согласно части 1 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной генеральным планом городского округа функциональной зоны.

Проектом планировки и проектом межевания территории, расположенной в районе улицы Бородина, улицы Симеизская в городе Симферополе Республики Крым решены следующие задачи:

- выделены элементы планировочной структуры;
- установлены границы территорий общего пользования;
- определено местоположение границ образуемых земельных участков;
- установлены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов регионального значения и объектов местного значения городского округа;
- определена характеристика и очередность планируемого развития проектируемой территории;
- установлены красные линии.

Настоящий проект планировки и проект межевания территории подготовлен с целью создания условий для реализации мероприятий, принятых в составе генерального плана города, в том числе для развития жилищного строительства, систем социальной инфраструктуры, реновации производственных и коммунально-складских территорий с целью строительства объектов образования и исключения негативного воздействия на прилегающие жилые территории и население, совершенствования транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

## 2 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории разработан на территорию площадью 15,60 га.

Местоположение: в районе улицы Бородина, улицы Симеизская в городе Симферополе.

Прогнозная численность населения составит 1,75 тыс. человек.

Коэффициент застройки в границах проектируемой территории – 0,2.

Плотность населения в границах проектируемой территории не более 112 чел./га.

Средняя жилищная обеспеченность – 30,5 кв.м. общей площади жилых помещений на человека.

### 2.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории

#### 2.1.1 Параметры застройки территории

Территория дифференцирована на зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (ОКС):

| Наименование зоны планируемого размещения ОКС   | Площадь зоны планируемого размещения ОКС, га | Максимальная этажность | Коэффициент застройки |
|---|--|------------------------|-----------------------|
| <b>Общая площадь зон планируемого размещения ОКС в границах проектируемой территории:</b> | 15,60  | -                      | 0,2                   |
| <b>Зона жилого назначения</b>   | 6,84   | 16                     | 0,28                  |
| в том числе:  |  |                        |                       |
| Индивидуальной жилой застройки  | 3,03   | 3                      | 0,15                  |
| Многоэтажной жилой застройки  | 3,81   | 16                     | 0,39                  |
| <b>Зона общественно-делового назначения</b>   | 3,74   | 3                      | 0,31                  |
| в том числе:  |  |                        |                       |
| Общественно-делового назначения   | 1,31   | 16                     | 0,51                  |
| Учебно-образовательного назначения  | 2,43   | 3                      | 0,23                  |
| <b>Зона транспортной инфраструктуры</b>   | 0,60   | 1                      | 0,23                  |
| в том числе:  |  |                        |                       |
| Объектов транспортной инфраструктуры  | 0,60   | 1                      | 0,23                  |
| <b>Зона инженерной инфраструктуры</b>   | 0,16   | 1                      | 0,03                  |
| <b>Зона рекреационного назначения</b>   | 0,75   | -                      | -                     |
| <b>Улично-дорожная сеть</b>   | 3,51   | -                      | -                     |

#### 2.1.2 Характеристика планируемых для размещения объектов капитального строительства и очередность их реализации

##### 2.1.2.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

| Наименование зоны планируемого размещения ОКС | Тип жилой застройки | Максимальная этажность | Коэффициент застройки | Общая площадь жилых помещений, тыс. кв. м | Статус | Очередность |
|---|---------------------|------------------------|-----------------------|---|--------|-------------|
|---|---------------------|------------------------|-----------------------|---|--------|-------------|

|                                      |   |    |      |      |   |   |
|--------------------------------------|---|----|------|------|---|---|
| Многоэтажной жилой застройки         | Многokвартирные жилые дома с нежилыми помещениями   | 16 | 0,40 | 32,3 | П | 1 |
| Индивидуальной жилой застройки       | Одноквартирные жилые дома с приусадебными участками | 3  | 0,14 | 1,8  | П | - |
| Зона общественно-делового назначения | Многokвартирный жилой дом с нежилыми помещениями    | 16 | 0,18 | 5,3  | П | 1 |

### 2.1.2.2 Характеристика объектов капитального строительства социальной инфраструктуры

| Наименование зоны планируемого размещения ОКС | Наименование объекта   | Максимальная этажность | Мощность      |          | Значение | Статус | Очередность |
|---|--|------------------------|---------------|----------|----------|--------|-------------|
|   |  |                        | Ед. измерения | Величина |          |        |             |
| Учебно-образовательного назначения            | Дошкольная образовательная организация                                   | 3                      | место         | 260      | ОМЗ ГО   | П      | 2           |
|   | Общеобразовательная организация  | 3                      | учащиеся      | 500      | ОМЗ ГО   | П      | 2           |
| Рекреационного назначения                     | Малобюджетное быстровозводимое футбольное поле с искусственным покрытием | -                      | объект        | 1        | ОРЗ      | П      | 2           |

Примечания:

1. Статус: П – планируемый для размещения объект.
2. Значение: ОРЗ – объект регионального значения; ОМЗ ГО – объект местного значения городского округа.

### 2.1.2.3 Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения

| Наименование зоны планируемого размещения ОКС | Наименование объекта             | Максимальная этажность | Мощность             |          | Значение | Статус | Очередность |
|---|----------------------------------|------------------------|----------------------|----------|----------|--------|-------------|
|   |                                  |                        | Ед. измерения        | Величина |          |        |             |
| Общественно-делового назначения               | Торгово-развлекательный комплекс | 2                      | кв. м. общей площади | 3580     | -        | П      | 2           |

Примечание – Статус: П – планируемый для размещения объект.

## 2.1.2.4 Характеристика развития системы транспортного обслуживания

### Улично-дорожная сеть

| Наименование зоны планируемого размещения ОКС | Категория улиц и дорог           | Число полос движения | Ширина проезжей части, м | Общая протяженность, км | Общая площадь покрытия, кв.м | Ширина пешеходной части тротуара | Значение | Статус | Очередность |
|---|----------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------------|----------|--------|-------------|
| Многоэтажной жилой застройки                  | Проезды основные                 | 2                    | 6                        | 0,75                    | 4500                         | 1,0                              | ОМЗ ГО   | П      | 1           |
| Общественного-делового назначения             | Проезды основные                 | 2                    | 6                        | 0,13                    | 780                          | 1,0                              | ОМЗ ГО   | П      | 2           |
| Учебно-образовательного назначения            | Проезды второстепенные           | 2                    | 4,5                      | 0,63                    | 2835                         | -                                | ОМЗ ГО   | П      | 2           |
| Улично-дорожной сети                          | Улицы и дороги местного значения | 2                    | 6                        | 2,51                    | 15060                        | 2,25                             | ОМЗ ГО   | П      | 1           |
|   | Проезды основные                 | 2                    | 6                        | 0,05                    | 300                          | 1,0                              | ОМЗ ГО   | П      | 1           |

Примечания:  
 1. Статус: П – планируемый для размещения объект.  
 2. Значение: ОМЗ ГО – объект местного значения городского округа.  
 3. Дорожные одежды – капитального типа с асфальтобетонным покрытием.

### Объекты транспортного обслуживания

| Наименование зоны планируемого размещения ОКС | Наименование объекта              | Мощность      |          | Значение | Статус | Очередность |
|---|-----------------------------------|---------------|----------|----------|--------|-------------|
|   |                                   | Ед. измерения | Величина |          |        |             |
| Многоэтажной жилой застройки                  | Стоянка транспортных средств      | машино-мест   | 161      | -        | П      | 1           |
|   | Многоуровневый паркинг            | машино-мест   | 180      | -        | П      | 2           |
|   | Паркинг с эксплуатируемой кровлей | машино-мест   | 680      | -        | П      | 1           |
| Общественного-делового назначения             | Стоянка транспортных средств      | машино-мест   | 70       | -        | П      | 2           |
| Улично-дорожной сети                          | Стоянка транспортных средств      | машино-мест   | 10       | ОМЗ ГО   | П      | 2           |

Примечания:  
 1. Статус: П – планируемый для размещения объект.  
 2. Значение: ОМЗ ГО – объект местного значения городского округа.

### 2.1.3 Планируемые для размещения объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры

| Наименование зоны планируемого размещения ОКС             | Наименование объекта                             | Количество, ед. изм | Мощность, ед. изм | Статус | Очередность |
|---|--|---------------------|-------------------|--------|-------------|
| <b>Электроснабжение</b>                                   |  |                     |                   |        |             |
| Многоэтажной жилой застройки                              | Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ            | 1 объект            | 2x1600 кВА        | П      | 1           |
| Учебно-образовательного назначения                        | Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ            | 1 объект            | 2x1000 кВА        | П      | 2           |
| <b>Теплоснабжение</b>                                     |  |                     |                   |        |             |
| Учебно-образовательного назначения                        | Котельная общеобразовательной организации        | 1 объект            | 0,9 МВт           | П      | 2           |
|   | Котельная дошкольной образовательной организации | 1 объект            | 0,3 МВт           | П      | 2           |
| Примечание – Статус: П – планируемый к размещению объект. |  |                     |                   |        |             |

### 2.1.4 Планируемые для размещения линейные объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры

| Наименование ОКС  | Технические характеристики  | Протяженность, ед. изм. | Статус | Очередность |
|---|-----------------------------|-------------------------|--------|-------------|
| <b>Водоснабжение</b>                                      |                             |                         |        |             |
| Распределительные сети водоснабжения                      | -                           | 0,26 км                 | П      | 1           |
| <b>Водоотведение (канализация)</b>                        |                             |                         |        |             |
| Распределительные сети хозяйственно-бытовой канализации   | -                           | 0,81 км                 | П      | 1           |
| <b>Электроснабжение</b>                                   |                             |                         |        |             |
| Сети электроснабжения                                     | Кабельные ЛЭП 10 кВ         | 0,33 км                 | П      | 1           |
| Сети электроснабжения                                     | Кабельные ЛЭП 0,4 кВ        | 0,80 км                 | П      | 1           |
| <b>Газоснабжение</b>                                      |                             |                         |        |             |
| Сети газоснабжения среднего давления                      | -                           | 1,18 км                 | П      | 1           |
| <b>Связь и информатизация</b>                             |                             |                         |        |             |
| Кабельная канализация связи                               | Кабельная канализация связи | 0,70 км                 | П      | 1           |
| Примечание – Статус: П – планируемый к размещению объект. |                             |                         |        |             |

#### 2.1.4.1 Инженерная подготовка территории

| Наименование зоны планируемого размещения ОКС  | Наименование         | Ед. измерения | Протяженность | Значение | Статус | Очередность |
|--|----------------------|---------------|---------------|----------|--------|-------------|
| Улично-дорожной сети   | Ливневая канализация | м             | 1780          | ОМЗ ГО   | П      | 1           |
| Примечания:<br>1. Статус: П – планируемый для размещения объект. 2. Значение: ОМЗ ГО – объект местного значения городского округа. |                      |               |               |          |        |             |

### 3 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

#### 3.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

| Условный номер земельного участка  | Адрес/описание местоположения | Наименование объекта  | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Коэф. застройки | Наличие объектов федер-го, регион-го, местного значения | Площадь зем-го участка, кв.м. | Возможный способ образования         |
|--|-------------------------------|---|---|-----------------|---|-------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования</b> |                               |   |   |                 |   |                               |                                      |
| :ЗУ1   | г. Симферополь                | Комплекс многоквартирных жилых домов с нежилыми помещениями | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)               | 0,40 (0,16*)    | -   | 8600                          | Раздел земельного участка            |
| :ЗУ2   | г. Симферополь                | Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями            | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)               | 0,60 (0,16*)    | -   | 4333                          |                                      |
| :ЗУ3   | г. Симферополь                | Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями            | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)               | 0,16 (0,16*)    | -   | 4339                          |                                      |
| :ЗУ4   | г. Симферополь                | Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями            | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)               | 0,43 (0,18*)    | -   | 7568                          | Перераспределение земельных участков |
| :ЗУ8   | г. Симферополь                | Комплекс многоквартирных жилых домов                        | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)               | 0,33            | -   | 13 264                        |                                      |
| :ЗУ9   | г. Симферополь                | Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями            | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)               | 0,18            | -   | 2826                          |                                      |
| :ЗУ10  | г. Симферополь                | Стоянка транспортных средств                                | Обслуживание жилой застройки                                    | -               | -   | 1978                          | Объединение земельных участков       |

| Условный номер земельного участка   | Адрес/описание местоположения | Наименование объекта                   | Наименование вида разрешенного использования земельного участка                | Коэф. застройки | Наличие объектов федер-го, регион-го, местного значения | Площадь зем-го участка, кв.м. | Возможный способ образования   |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|--|-----------------|---|-------------------------------|--|
| <b>Образуемые земельные участки</b> |                               |  |  |                 |   |                               |  |
| :ЗУ5                                | г. Симферополь                | Торгово-развлекательный комплекс       | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) | 0,39            | -   | 5 730                         | Раздел земельного участка  |
| :ЗУ6                                | г. Симферополь                | Торговый комплекс. Автосалон           | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) | 0,67            | -   | 4 576                         | Перераспределение земельных участков   |
| :ЗУ7                                | г. Симферополь                | Предприятие общественного питания. АЗС | Объекты придорожного сервиса   | 0,19            | -   | 4 303                         | Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности |
| :ЗУ11                               | г. Симферополь                | Дошкольная образовательная организация | Образование и просвещение  | 0,21            | ОМЗ   | 8 131                         | Перераспределение земельных участков   |
| :ЗУ12                               | г. Симферополь                | Общеобразовательная организация        | Образование и просвещение  | 0,24            | ОМЗ   | 16 120                        |  |
| :ЗУ13                               | г. Симферополь                | Малобюджетное                          | Спорт  | -               | ОРЗ   | 6 087                         |  |

| Условный номер земельного участка | Адрес/описание местоположения | Наименование объекта                                       | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Коэф. застройки | Наличие объектов федер-го, регион-го, местного значения | Площадь зем-го участка, кв.м. | Возможный способ образования   |
|-----------------------------------|-------------------------------|--|---|-----------------|---|-------------------------------|--|
|                                   |                               | быстровозводимое футбольное поле с искусственным покрытием |   |                 |   |                               |  |
| :ЗУ14                             | г. Симферополь                | Одноквартирный жилой дом                                   | Для индивидуального жилищного строительства                     | 0,10            | -   | 1028                          | Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности |
| :ЗУ15                             | г. Симферополь                | Одноквартирный жилой дом                                   | Для индивидуального жилищного строительства                     | 0,17            | -   | 951                           |  |
| :ЗУ16                             | г. Симферополь                | Одноквартирный жилой дом                                   | Для индивидуального жилищного строительства                     | 0,10            | -   | 993                           |  |
| :ЗУ17                             | г. Симферополь                | Одноквартирный жилой дом                                   | Для индивидуального жилищного строительства                     | 0,10            | -   | 976                           |  |
| :ЗУ18                             | г. Симферополь                | Одноквартирный жилой дом                                   | Для индивидуального жилищного строительства                     | 0,10            | -   | 1015                          |  |
| :ЗУ19                             | г. Симферополь                | Одноквартирный жилой дом                                   | Для индивидуального жилищного строительства                     | 0,10            | -   | 1000                          |  |
| :ЗУ20                             | г. Симферополь                | Одноквартирный жилой дом                                   | Для индивидуального жилищного строительства                     | 0,14            | -   | 700                           | Объединение земельных участков   |
| :ЗУ21                             | г. Симферополь                | Скважина для забора воды                                   | Коммунальное обслуживание                                       | 0,02            | ОМЗ   | 1 580                         | Перераспределение земельных участков   |
| :ЗУ22                             | г. Симферополь                | Одноквартирный жилой дом                                   | Для индивидуального жилищного строительства                     | 0,13            | -   | 1 335                         | Образование земельных участков из земель или земельных участков,   |
| :ЗУ23                             | г. Симферополь                | Одноквартирный жилой дом                                   | Для индивидуального жилищного строительства                     | 0,15            | -   | 1 012                         |  |
| :ЗУ24                             | г. Симферополь                | Одноквартирный жилой дом                                   | Для индивидуального жилищного строительства                     | 0,11            | -   | 897                           |  |

| Условный номер земельного участка  | Адрес/описание местоположения | Наименование объекта        | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Коэф. застройки | Наличие объектов федер-го, регион-го, местного значения | Площадь зем-го участка, кв.м. | Возможный способ образования   |
|--|-------------------------------|-----------------------------|---|-----------------|---|-------------------------------|--|
| :ЗУ25  | г. Симферополь                | Одноквартирный жилой дом    | Для индивидуального жилищного строительства                     | 0,06            | -   | 2219                          | находящихся в государственной или муниципальной собственности                                      |
| :ЗУ26  | г. Симферополь                | Одноквартирный жилой дом    | Для индивидуального жилищного строительства                     | 0,16            | -   | 1024                          |  |
| :ЗУ27  | г. Симферополь                | Одноквартирный жилой дом    | Для индивидуального жилищного строительства                     | 0,23            | -   | 1196                          |  |
| :ЗУ28  | г. Симферополь                | Одноквартирный жилой дом    | Для индивидуального жилищного строительства                     | 0,25            | -   | 1409                          |  |
| :ЗУ29  | г. Симферополь                | Одноквартирный жилой дом    | Для индивидуального жилищного строительства                     | 0,23            | -   | 2126                          |  |
| :ЗУ30  | г. Симферополь                | Одноквартирный жилой дом    | Для индивидуального жилищного строительства                     | 0,12            | -   | 1716                          |  |
| :ЗУ31  | г. Симферополь                | Одноквартирный жилой дом    | Для индивидуального жилищного строительства                     | 0,24            | -   | 1394                          |  |
| :ЗУ32  | г. Симферополь                | Одноквартирный жилой дом    | Для индивидуального жилищного строительства                     | 0,12            | -   | 1811                          |  |
| :ЗУ33  | г. Симферополь                | Газораспределительный пункт | Коммунальное обслуживание                                       | -               | ОМЗ   | 52                            |  |
| <b>Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования</b> |                               |                             |   |                 |   |                               |  |
| :ЗУ34  | г. Симферополь                | Озелененные территории      | Земельные участки (территории) общего пользования               | -               | ОМЗ   | 1434                          | Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или |
| :ЗУ35  | г. Симферополь                | Улично-дорожная сеть        | Земельные участки (территории) общего пользования               |                 | ОМЗ   | 35105                         |  |

| Условный номер земельного участка   | Адрес/описание местоположения | Наименование объекта | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Коэф. застройки | Наличие объектов федер-го, регион-го, местного значения | Площадь зем-го участка, кв.м. | Возможный способ образования |
|---|-------------------------------|----------------------|---|-----------------|---|-------------------------------|------------------------------|
|   |                               |                      |   |                 |   |                               | муниципальной собственности  |
| <p>Примечания:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. * - коэффициент застройки без учета полузаглубленных сооружений</li> <li>2. ОРЗ – объект регионального значения; ОМЗ – объект местного значения.городского округа</li> <li>3. Проектными решениями предлагается размещение единого комплекса многоквартирных жилых домов на земельных участках с условными номерами :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4. Минимальные расстояния от границ смежных земельных участков до основных строений равны 5 м.</li> </ol> |                               |                      |   |                 |   |                               |                              |