



ООО АЛТА ВИС

295015, Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, ул.Севастопольская, 62А, каб.127
ОГРН 1149102074076, ИНН/КПП 9102039116/910201001, СРО-П-17912122012 №130218/599 от 13.02.2018 г.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ),
РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ ПЕР. КАРЬЕРНЫЙ
В ГОРОДЕ СИМФЕРОПОЛЕ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ
(В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 90:22:010216:11247)**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

СИМФЕРОПОЛЬ
2026г.



ООО АЛЬТА ВИС

295015, Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, ул.Севастопольская, 62А, каб.127
ОГРН 1149102074076, ИНН/КПП 9102039116/910201001, СРО-П-17912122012 №130218/599 от 13.02.2018 г.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ),
РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ ПЕР. КАРЬЕРНЫЙ
В ГОРОДЕ СИМФЕРОПОЛЕ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ
(В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 90:22:010216:11247)**

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ЗАКАЗЧИК:	ООО «СЗ СК СТАТУС «ПРЕСТИЖ»
ДОГОВОР:	№ 6-05/04/2024
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	ООО «АЛЬТА ВИС»
ШИФР:	08.24

Директор
Главный архитектор проекта



Ивашин О.И.
Шубцова П.Э.

СИМФЕРОПОЛЬ
2026г.

СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА

Должность	Исполнители Ф.И.О.
Руководитель проекта	Ивашин О.И.
Главный архитектор проекта	Шубцова П. Э.
Архитектор	Парнюк М.Н.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Основная утверждаемая часть проекта планировки территории
Текстовая часть. Положение о размещении объектов капитального строительства
Графические материалы
Основная утверждаемая часть проекта межевания территории
Текстовая часть. Пояснительная записка
Графические материалы
Материалы по обоснованию
Текстовая часть. Пояснительная записка
Графические материалы

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ УТВЕРЖДАЕМОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№ листа	Наименование листа	Масштаб
1	Чертеж планировки территории. План красных линий	1: 500

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ УТВЕРЖДАЕМОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ листа	Наименование листа	Масштаб
1	Чертеж межевания территории	1: 500

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ листа	Наименование листа	Масштаб
1	Фрагмент карты планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	б/м
2	Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов	1:500
3	Чертеж градостроительных ограничений	1:500
4	Схема вертикальной планировки территории и инженерной подготовки территории. Схема организации движения транспорта, схема организации улично-дорожной сети	1:500
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема объектов инженерной инфраструктуры.	1:500
6	Вариант планировочного решения застройки территории.	1:500

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	5
2	ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	9
2.1	ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ	9
2.2	ИНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ	10
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМЫХ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	14
4	КРАСНЫЕ ЛИНИИ.....	15
4.1	ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ДЕЙСТВУЮЩИХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ.....	15
5	ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР	17
5.1	ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ	17
5.2	ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ, ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	17
5.2.1	УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ	17
5.2.2	ОБЪЕКТЫ ХРАНЕНИЯ АВТОТРАНСПОРТА	18
5.3	ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ	18
6	ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	19

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Документация по планировке территории разработана в составе, предусмотренном действующим Градостроительным Кодексом Российской Федерации (Федеральный закон от 29.12.2004 №190-ФЗ (далее - ГрК РФ)) и Законом о регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым (Закон Республики Крым от 16.01.2015 № 67-ЗРК/2015).

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), расположенной в районе пер. Карьерный в городе Симферополе Республики Крым (в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010216:11247), подготовлен ООО «Альта Вис» согласно договору и на основании Постановления Администрации города Симферополя Республики Крым от 17.10.2025 г №4540 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), расположенной в районе пер. Карьерный в городе Симферополе Республики Крым (в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:22:010216:11247)» и в соответствии с требованиями Задания на подготовку документации по планировке территории (приложение №2 к постановлению Администрации города Симферополя Республики Крым от 17.10.2025 г №4540).

В соответствии РНГП РК раздел 6, части II, пункт 6.1, абз.8 «Подготовка документации по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории), договор на подготовку которой был заключен до введения в действие РНГП РК, может осуществляться на основании Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, действующих на дату принятия уполномоченным органом исполнительной власти Республики Крым или органом местного самоуправления муниципального образования в Республике Крым решения о подготовке документации по планировке территории (за исключением случаев, когда в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации либо нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации принятие такого решения не требуется)».

Таким образом настоящий проект разработан в соответствии с Региональными нормативам градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденными постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 №171 (в редакции от 06.09.2024 №507 действующей на момент принятия решения о подготовке документации по планировке территории).

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.

Настоящая документация по планировке территории (далее, так же - ДПТ, проект планировки, проект межевания, проект) подготовлен с целью создания условий для развития территории, предназначенной для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома, систем транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, что соответствует решениям Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым Функциональной зоне – зона среднеэтажной жилой застройки.

Для подготовки документации по планировке территории выполнены следующие инженерные изыскания: инженерно-геодезические, инженерно-геологические, инженерно-экологические, инженерно-гидрометеорологические.

Документация по планировке территории разработана с использованием топографической съёмки в масштабе 1:500, система координат – МСК 63-5, система высот -Балтийская.

Подготовка графической части документации по планировке территории выполнена в местной системе координат.

Проект планировки и межевания территории подготовлен с учетом действующей градостроительной документации муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым:

- Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением 50-й сессии Симферопольского городского совета от 25.08.2016 № 888 (далее – Генеральный план);

- Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные Решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361 (в редакции Решения 36-й сессии III созыва Симферопольского городского совета Республики Крым от 29.01.2026 № 309), (далее – ПЗЗ городского округа Симферополь);

- Сводный план красных линий муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, введенный в действие постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 14.11.2019 № 6071;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171(в редакции от 06.09.2024 №507), (далее – РНГП Республики Крым);

- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 49-й сессии Симферопольского городского совета от 28.07.2016 № 843 (в редакции от 27.03.2025 № 166), (далее – МНГП городского округа Симферополь).

Основная нормативно-правовая и методическая база

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;

- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и защите информации»;
- Федеральный закон от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 28.05.2021 № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. № 985»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 534.1325800.2024 «Градостроительство. Модель городской среды среднеэтажная. Правила проектирования»;

- СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные»;
- СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- МДС 11-16.2002 «Методические рекомендации по составлению раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» проектов строительства предприятий, зданий и сооружений (На примере проектов строительства автозаправочных станций), утвержденные Министерством Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий 12.09.2001;
- 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);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Закон Республики Крым от 06.06.2014 № 18-ЗРК «Об административно-территориальном устройстве Республики Крым»;
- Закон Республики Крым от 05.06.2014 № 15-ЗРК «Об установлении границ муниципальных образований и статусе муниципальных образований в Республике Крым»;
- Закон Республики Крым от 16.01.2015 № 67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым»;
- Закон Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым»;
- Закон Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым»;
- Приказ Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым от 25.01.2022 № 280 «Об утверждении Реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Крым» (по состоянию на 01.01.2022);
- Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Крым от 19.01.2022 № 22-А «Об утверждении Территориальной схемы в области обращения с отходами, в том числе с твердыми коммунальными отходами, в Республике Крым»;
- иные нормативные правовые акты и нормативные технические документы, устанавливающие требования к составу, содержанию и порядку выполнения работы по подготовке документации по планировке территории.

2 ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемая территория (земельный участок с кадастровым номером 90:22:010216:11247, площадью 4 832 кв. м) расположена в границах существующего элемента планировочной структуры Микрорайон – 21:01 – квартал 642.

Изменение или отмена действующих красных линий и границ существующих элементов планировочной структуры (кварталов) не предусмотрено.

Документацией по планировке территории установлены следующие элементы планировочной структуры - **часть элемента планировочной структуры с условным номером 642.1**

Площадь в границах проектируемой территории составляет – 0,4832 га.

Местоположение проектируемой территории: Республика Крым, г.Симферополь, в районе пер Карьерный–земельный участок с кадастровым номером 90:22:010216:11247.

В соответствии с Приложением 1 к Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым, таблица «Типологическая характеристика городских округов, городских и сельских поселений Республики Крым» - муниципальное образование городской округ Симферополь в системе расселения размещен в зоне А – зона интенсивной урбанизации территории.

Устанавливаемые показатели плотности и параметры застройки территории приведены в таблицах ниже.

2.1 Плотность и параметры застройки территории

Кадастровый номер земельного участка	Этажность	Устанавливаемый		Минимальный отступ в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства, м
		Котн	Кисп	
90:22:010216:11247	4	0,3	1,2	5 м от красной линии со стороны переулка Карьерный 5 м от красной линии со стороны переулка Ливенский 3 м от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков
Иные территории – Территории не предусматривающие планируемого размещения объектов капитального строительства	Допускается размещение детских и спортивных площадок, декоративных элементов, озеленения и благоустройства, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, подпорных стен, лестниц, информационных щитов и указателей, капитальных объектов коммунальной инфраструктуры не более 1 этажа, линейных объектов, проездов, открытых парковок транспортных средств, пешеходных тротуаров, велодорожек и т.п. При этом, параметры строительства таких объектов			

	устанавливаются заданием на проектирование.
Примечания: 1. К_{отн} - расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади территории; 2. К_{исп} - расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории. 3. Расчетная площадь здания, представляющего собой многоквартирный жилой дом - сумма площадей всех размещаемых в здании помещений, за исключением помещений общего пользования, помещений общественного назначения, в том числе помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей, а также за исключением помещений вспомогательного назначения, балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли и мест, предназначенных для размещения парковки или парковочного пространства, в том числе помещений, предназначенных для ведения коммерческой деятельности (магазины, объекты бытового обслуживания и иные помещения); 4. В соответствии с ПЗЗ городского округа Симферополь: Минимальные отступы от границ земельного участка для определения места допустимого размещения объекта капитального строительства: от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков и проездов 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»; - не менее 5 м от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, данный доступ устанавливается только для надземной части здания, при строительстве (реконструкции) подземной части здания допускается размещать этажи, которые не являются первыми надземными, без учета отступов от границы земельного участка, но с учетом соблюдения национальных стандартов и сводов правил, обеспечивающих обязательное соблюдение технических регламентов.	

2.2 Иные параметры застройки территории

На стадии подготовки документации по планировке территории не устанавливается (может быть не установлено): количество, площадь квартир, общая площадь, состав коммерческих и вспомогательных помещений и др.

Данные параметры и показатели устанавливаются на последующих стадиях проектирования в пределах параметров застройки территории, установленных настоящей документацией в **п 2.1**.

При этом расчет обеспеченности объектами хранения автотранспорта, озелененными территориями, а также площадками различного функционального назначения, необходимо осуществлять в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым, по отношению к расчетной площади здания.

Расчетная площадь здания, представляющего собой многоквартирный жилой дом - сумма площадей всех размещаемых в здании помещений, за исключением помещений общего пользования, помещений общественного назначения, в том числе помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей, а также за исключением помещений вспомогательного назначения, балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли и мест, предназначенных для размещения парковки или парковочного пространства, в том числе помещений, предназначенных для ведения коммерческой деятельности (магазины, объекты бытового обслуживания и иные помещения).

Квартира - квартирой признается структурно обособленное помещение многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Помещения общего пользования - помещения в многоквартирном здании, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном здании.

В том числе лестничные клетки, коридоры, лифтовые холлы, колясочные, технические помещения, мусоросборные камеры, встроенные стоянки автомобилей и мастерские и т.п.

Помещения общественного назначения - помещение, предназначенное для осуществления в нем деятельности по обслуживанию жильцов здания, жителей прилегающего жилого района или для общественной и предпринимательской деятельности, с режимом работы, не оказывающим вредных воздействий на условия проживания в жилой застройке, имеющее отдельный вход (входы) с прилегающей территории и (или) из жилого здания, а также другие помещения, разрешенные к размещению в жилых зданиях органами Роспотребнадзора.

Помещение вспомогательное - помещение для обеспечения коммуникационных, санитарных, технических и хозяйственно-бытовых нужд, в том числе: кухня (или кухня-ниша и/или кухня-столовая), передняя, внутриквартирные холл и коридор, ванная комната или душевая, уборная, туалет или совмещенный санузел, кладовая или хозяйственный встроенный шкаф, постирочная, помещение теплогенераторной и т.п.

Иные характеристики планируемого развития территории, приведенные в таблицах ниже, установлены для объектов, расположенных в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства.

2.2.1. Объекты хранения автотранспорта

При проектировании объектов капитального строительства, с целью исполнения требований по обеспечению ОКС нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест допускается использование как нормативных требований в объеме требуемой площади парковочного пространства, так и в объеме количества машино-мест, которое рассчитано в соответствии с положениями соответствующего пункта РНГП.

Территория	Км.м. устанавливаемый	Допустимое размещение парковочного пространства		
		в границах ЗУ, не менее	за границами ЗУ, не более	в границах иных ЗУ
Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010216:11247	не менее 0,35	100%	-	-
Примечания: 1. Км.м. - расчетный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении				

- 1 кв. м расчетной площади здания.
2. парковочное пространство для обслуживания проектируемых коммерческих помещений не устанавливается, в виду того, что проектом не предусмотрено размещение коммерческих помещений, превышающих площадь 400 кв.м.
3. Количество парковочных мест для МГН следует принимать по пункту 5.2.1 СП59.13330.2020 "СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения". Количество парковочных мест для МГН не входит в расчетные показатели обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест).

Согласно пункту 4.1.5 РНГП Республики Крым:

Для определения количества машино-мест (парковочных мест), размещаемых в границах парковочного пространства, площадь парковочного места определяется исходя из расчета в зависимости от типа организации парковки, паркинга:

- не менее 25 кв. м на автомобиль при размещении плоскостных открытых стоянок автомобилей;
- не менее 35 кв. м на автомобиль при размещении гаражей-стоянок (паркингов), в том числе подземных гаражей (паркингов);
- не менее 18 кв. м на автомобиль при примыкании парковочного пространства к проезжей части улиц и проездов, и продольном расположении автомобилей (без учета проездов);
- не менее 14 кв.м на автомобиль при примыкании парковочного пространства к проезжей части улиц и проездов и перпендикулярном расположении автомобилей или расположении под углом (без учета проездов);
- не менее 16,5 кв. м на автомобиль при размещении автомобиля с электрическим двигателем с возможностью осуществления его зарядки, с учетом Распоряжения Совета министров Республики Крым от 09.06.2022 N 811-р "Об утверждении Плана развития в Республике Крым зарядной инфраструктуры для зарядки электрического автомобильного транспорта на период до 2024 года и на перспективу до 2030 года", а также с учетом постановления Совета министров Республики Крым от 26 декабря 2018 года N 690 "Об утверждении Государственной программы Республики Крым "Развитие транспортно-дорожного комплекса Республики Крым" (в редакции постановления Совета министров Республики Крым от 19 января 2024 года N 15).

При определении общей потребности в местах хранения (парковочного пространства) допускается учитывать индивидуальные транспортные средства (мотоциклы, мотороллеры, мотоколяски, мопеды, велосипеды) с приведением их к одному расчетному виду (легковому автомобилю) с применением следующих коэффициентов:

- мотоциклы и мотороллеры с колясками, мотоколяски - 0,5;
- мотоциклы и мотороллеры без колясок - 0,28;
- мопеды и велосипеды – 0,1.

Таким образом, данное требование допускает учет других индивидуальных транспортных средств, с приведением их к одному расчетному виду (легковому автомобилю) и применением соответствующих коэффициентов.

2.2.2. Озеленение территории

Озеленение земельного участка, подлежащего застройке, осуществляется в границах такого земельного участка.

Территория	Коз устанавливаемый
Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010216:11247	0,20
Примечания: Коз - расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания.	

Согласно пункту 4.1.6 РНГП Республики Крым:

Не более 80% озеленения земельного участка может размещаться на застроенных частях земельного участка (в том числе на подземных частях зданий и сооружений), расположенных вне строительного объема зданий, строений и сооружений и не выше отметки второго надземного этажа здания, строения, сооружения.

К озеленению земельного участка могут относиться искусственные водные объекты (открытые плавательные бассейны, декоративные фонтаны, водопады, искусственные котлованы, ставки, пруды и т.п.) в случае, если их площадь составляет не более 50% от площади необходимого озеленения земельного участка.

К озеленению земельного участка могут относиться крышное и вертикальное озеленение, при условии, что такое озеленение учтено в полном объеме при проектировании строительства и реконструкции объектов капитального строительства: применительно к Зоне А площадь такого озеленения может составлять не более 25% от площади необходимого озеленения земельного участка.

Допускается устройство крышного и вертикального озеленения на объектах вспомогательного использования, части площадей подпорных стен и ограждений, при условии, что такое озеленение учтено в полном объеме при проектировании строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

2.2.3. Площадки различного функционального назначения

Территория	Кдет.пл.	Квзр.пл.
Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010216:11247	не менее 3,0%	не менее 3,0%
Примечания: Кдет.п. - расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (в случае размещения объектов, предусматривающих размещение жилых помещений, в том числе апарт-отелей, номерного фонда апарт-отеля и комплексов апарт-отелей). Квзр.п. - расчетный коэффициент обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (в случае размещения объектов, предусматривающих размещение жилых помещений, в том числе апарт-отелей, номерного фонда апарт-отеля и комплексов апарт-отелей).		

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМЫХ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Наименование		Ед. измерения	Площадь
	Проектируемая территории всего, в том числе:	га	0,4832
1	Часть элемента планировочной структуры (условный номер 642.1) всего, в том числе:	га	0,4832
1.1	<i>Зона планируемого размещения объектов капитального строительства</i>	<i>га</i>	<i>0,4056</i>
1.2	<i>Территории, не предусматривающие планируемого размещения объектов капитального строительства,</i>	<i>га</i>	<i>0,0776</i>

4 КРАСНЫЕ ЛИНИИ

Документация по планировке территории выполнена с учетом Сводного плана красных линий муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденного постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 14.11.2019 № 6071.

Проектируемая территория (земельный участок с кадастровым номером 90:22:010216:11247, площадью 4 832 кв. м) расположена в границах существующего элемента планировочной структуры Микрорайон – 21:01 – квартал 642.

Изменение или отмена действующих красных линий и границ существующих элементов планировочной структуры (кварталов) не предусмотрено

4.1 Ведомость координат поворотных точек действующих красных линий

№ точки	Квартал 642	
	X	Y
1	4972770.380	5192103.640
2	4972793.290	5192054.040
3	4972795.800	5192044.800
4	4972799.480	5192005.970
5	4972802.090	5191979.520
6	4972824.430	5191982.100
7	4972825.550	5191976.920
8	4972833.420	5191977.930
9	4972829.100	5192011.310
10	4972825.010	5192036.840
11	4972821.140	5192054.090
12	4972807.470	5192097.920
13	4972818.010	5192102.440
14	4972820.710	5192095.840
15	4972815.600	5192093.570
16	4972823.050	5192074.370
17	4972824.910	5192068.490
18	4972825.540	5192068.690
19	4972827.740	5192061.320
20	4972828.850	5192061.660
21	4972830.520	5192057.500
22	4972832.590	5192043.750
23	4972842.890	5191977.830
24	4972843.190	5191977.510
25	4972844.730	5191976.340
26	4972845.210	5191976.250
27	4972879.060	5191981.750
28	4972892.560	5191984.270
29	4972897.010	5191985.110
30	4972896.370	5191988.530
31	4972905.590	5191990.130
32	4972911.950	5191991.240
33	4972914.020	5191991.630
34	4972917.240	5191992.300

№ точки	Квартал 642	
	X	Y
54	4972851.360	5191916.130
55	4972843.970	5191914.290
56	4972842.680	5191922.340
57	4972838.280	5191949.690
58	4972835.360	5191967.810
59	4972803.380	5191963.950
60	4972805.300	5191945.710
61	4972808.210	5191918.170
62	4972811.100	5191890.860
63	4972813.110	5191860.770
64	4972820.280	5191776.670
65	4972830.810	5191777.670
66	4972832.290	5191761.860
67	4972835.700	5191759.070
68	4972867.120	5191761.940
69	4972924.490	5191768.960
70	4972924.020	5191774.340
71	4972930.350	5191777.470
72	4972929.690	5191779.220
73	4972952.460	5191790.780
74	4972830.810	5191789.960
75	4972956.160	5191791.530
76	4972955.720	5191792.340
77	4972985.750	5191807.250
78	4972986.590	5191804.760
79	4973052.160	5191836.840
80	4973051.020	5191838.380
81	4973064.360	5191847.720
82	4973052.300	5191862.590
83	4973046.030	5191869.190
84	4973029.330	5191890.380
85	4972999.690	5191924.900
86	4972983.300	5191947.040
87	4972967.700	5191966.100

35	4972918.370	5191993.510
36	4972918.770	5191995.340
37	4972914.680	5192018.590
38	4972910.670	5192041.320
39	4972909.820	5192046.040
40	4972901.330	5192091.620
41	4972908.380	5192093.210
42	4972926.890	5191996.890
43	4972930.270	5191994.170
44	4972945.890	5192004.500
45	4972961.700	5192016.210
46	4972964.140	5192010.880
47	4972932.880	5191986.080
48	4972902.320	5191974.260
49	4972879.410	5191971.780
50	4972843.910	5191966.910
51	4972846.210	5191950.740
52	4972847.640	5191942.180
53	4972846.830	5191942.040

88	4973009.880	5191999.990
89	4973043.620	5192027.480
90	4973052.730	5192034.950
91	4973058.940	5192039.670
92	4973065.750	5192045.070
93	4973083.320	5192059.010
94	4973096.750	5192069.670
95	4973079.580	5192089.920
96	4973036.720	5192140.430
97	4973031.420	5192146.670
98	4972988.120	5192197.540
99	4972928.250	5192165.620
100	4972867.600	5192289.220
101	4972774.990	5192242.320
102	4972747.340	5192228.300
103	4972720.320	5192214.050
104	4972732.530	5192186.650
105	4972770.380	5192103.640

5 ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

5.1 Характеристика развития объектов жилого назначения

Наименование объекта	Этажность	Статус объекта	Номер элемента планировочной структуры (часть элемента)	Очередность
Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010216:11247				
Многоквартирный жилой дом в составе:	4	П	642.1	1
ОКС-1	4	П		1
ОКС-2	4	П		1
ОКС-3	4	П		1
Примечание: 1.Статус: П – проектируемый. 2.Этажность может быть уточнена на дальнейших этапах проектирования с учетом устанавливаемых параметров застройки территории, указанных в п. 2.1 и 2.2 настоящего документа. 3.Очередность планируемого развития территории может быть уточнена на дальнейших этапах проектирования. 4.Наименование объекта - условно принятое настоящей документацией, наименование планируемых к размещению объектов, которое может быть скорректировано на этапе рабочего				

5.2 Характеристика развития системы транспортного обслуживания, объектов транспортной инфраструктуры

5.2.1 Улично-дорожная сеть

Категория улиц и дорог	Расчетная скорость движения, км/ч	Число полос движения	Ширина полосы движения, м	Наименьшая ширина пешеходной части тротуара, м	Статус объекта	Номер элемента планировочной структуры	Очередность
Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010216:11247							
Проезды	5	2	3,0	-	П	642.1	1
Пожарный проезд	5	1	4,2	-	П	642.1	1
Примечания 1. Трассировка, параметры и очередность реализации улично-дорожной сети могут быть уточнены на дальнейших этапах проектирования. 2. Статус объекта: П – планируемый к размещению. 3. Дорожные одежды проездов предусмотрены капитального типа с асфальтобетонным покрытием (может уточняться на последующих стадиях проектирования). 5. Очередность планируемого развития территории может быть уточнена на дальнейших этапах проектирования.							

5.2.2 Объекты хранения автотранспорта

№ по эксплика ции	Наименование объекта	Этажность	Статус объекта	Номер элемента планировочной структуры (часть элемента)	Очередность
Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010216:11247					
4	Плоскостная парковка	-	П	642.1	1
5	Плоскостная парковка	-	П		1
6	Плоскостная парковка	-	П		1
7	Плоскостная парковка	-	П		1

Примечание:

1.Статус: П – проектируемый.

2. Параметры объектов транспортной инфраструктуры (состав, этажность, иная характеристика, количество объектов), указанные выше, могут быть скорректированы на дальнейших стадиях проектирования в пределах установленных нормативов, указанных в п. 2.1 и 2.2 настоящего документа.

3.Очередность планируемого развития территории может быть уточнена на дальнейших этапах проектирования.

4. № по эксплик. – см. лист 6 «Вариант планировочного решения застройки территории» в составе графической части материалов по обоснованию.

5.3 Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения

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 объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Подключение объектов капитального строительства проектируемой территории в соответствии с техническими условиями на подключение к инженерным сетям обеспечить от существующих коммуникаций с учетом расчетных нагрузок от потребителей.

Инженерная подготовка территории выполнена по отношению ко всей территории в пределах проектируемой территории.

В составе ее проведены:

- мероприятия по вертикальной планировке территории;
- устройство ливневой канализации.

Проектными решениями предусмотрено устройство ливневой канализации с отводом сточных вод в проектируемую и существующую систему. Отведение стоков осуществляется самотеком по закрытой сети дождевой канализации. Способ прокладки сети водоотведения – подземный с учетом глубины сезонного промерзания грунта.

Технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения необходимо получить на этапе подготовки проектной документации.

Технические характеристики сетей водоснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения, электроснабжения, связи уточнить на стадии разработки проектной документации.

6 ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Реализация проектируемого объекта жилого назначения, а также вспомогательных объектов, необходимых для функционирования основного объекта и обеспечения жизнедеятельности граждан, объектов иных инфраструктур - предусмотрена в одну очередь.

Очередность планируемого развития территории приведена ниже:

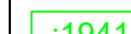
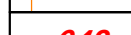
Очередность планируемого развития территории	Наименование объекта /мероприятий	Этапы	Сроки выполнения работ	
			Начало	Окончание
1	▪ Многоквартирный жилой дом (ОКС-1, ОКС-2, ОКС-3) ▪ Сети электроснабжения, в том числе сооружения (трансформаторная подстанция); ▪ Сети и сооружения водоснабжения и водоотведения; ▪ Сети газоснабжения; ▪ Сети связи; ▪ Сети теплоснабжения, в том числе крышная котельная; ▪ Благоустройство территории.	Работы по сносу, демонтажу, переносу существующих объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства общественно-делового назначения и необходимых для их функционирования и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной инфраструктур	2026 г.	2028 г.

Примечания:

- 1 Очередность реализации проекта может быть скорректирована на этапе рабочего проектирования.
2. Наименование – условно принятое настоящей документацией, наименование планируемых к размещению объектов, которое может быть скорректировано на этапе рабочего проектирования;
3. Сроки выполнения работ могут уточняться в процессе рабочего проектирования и реализации этапов.
4. Работы по сносу, демонтажу, переносу существующих объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций выполнять после получения отдельных техусловий.

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

90:22:01021

	Граница проектируемой территории
	Красные линии, действующие (квартал 642)
	Земельных участков, сведения о которых внесены в государственный реестр недвижимости
	Объектов капитального строительства, сведения о которых внесены в государственный реестр недвижимости
	Зон с особыми условиями использования территории, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости
	Номер существующего элемента планировочной структуры (квартала)
	Номер планируемого элемента планировочной структуры (часть элемента)

Малозэтажных жилых домов с объектами обслуживания

 Территории не предусматривающие планируемого размещения объектов капитального строительства

Примечания

Система координат МСК 63-5
Система высот Балтийская 1977
Сплошные горизонталы проведены через 0,5 м.
Топографическая съемка выполнена в декабре 2022 года

1. Документация по планировке территории разработана на часть элемента планировочной структуры.
2. Границы существующих элементов планировочной структуры (кварталов) совпадают с действующими красными линиями.
3. Настоящей документацией изменение красных линий и границ элементов планировочной структуры (кварталов) не предусмотрено.
4. В границах иных территории допускается размещение детских и спортивных площадок, декоративных элементов, озеленения и благоустройства, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, подпорных стен, лестниц, информационных щитов и указателей, капитальных объектов коммунальной инфраструктуры не более 1 этажа, линейных объектов, проездов, открытых парковок транспортных средств, пешеходных тротуаров, велодорожек и т.п.

При этом, параметры строительства таких объектов устанавливаются заданием на проектирование.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ), РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ ПЕР.
КАРЬЕРНЫЙ В ГОРОДЕ СИМФЕРОПОЛЕ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ (В ОТНОШЕНИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 90:22:010216:11247)

Рук.проекта	Ивашин
-------------	--------

Основная
(утверждаемая)
часть

Стадия	Лист	Листов
ППТ	1	1

Чертеж планировки территории
План красных линий
М1:500

ООО АЛТА ВИС
г.СИМФЕРОПОЛЬ
2026г.