



**ДОН ПРОЕКТ
АГЛОМЕРАЦИЯ**

Общество с ограниченной ответственностью
"ДОН ПРОЕКТ АГЛОМЕРАЦИЯ"
ИНН 9102266447, КПП 910901001, ОГРН 1209100010778
295050, Российская Федерация, Республика Крым,
м.р-н Симферопольский, с.п.Трудовское, с.Ана-Юрт,
тер.СПК Тепличник, ул.Южная, д.224/226

**Внесение изменений в документацию по планировке территории разме-
щения объекта регионального значения
«Строительство многоквартирных домов г. Симферополь»**

Проект межевания территории

**Основная часть проекта межевания территории.
Текстовая часть**

**ДПТ-ПМТ-ОЧ-ПЗ
Том 2.1.1**

| Изм. | № док. | Подп. | Дата |
|------|--------|-------|------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

г. Симферополь, 2026г.

Внесение изменений в документацию по планировке территории размещения объекта регионального значения
«Строительство многоквартирных домов г. Симферополь»

Проект межевания территории

Основная часть проекта межевания территории.
Текстовая часть

ДПТ-ПМТ-ОЧ-ПЗ
Том 2.1.1

Директор ООО «ДПА»



Донцов Е.А

Главный инженер проекта

Донцов Е.А

| Изм. | № док. | Подп. | Дата |
|------|--------|-------|------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

г. Симферополь, 2026г.

Состав документации по планировке территории

| Номер тома | Обозначение | Наименование |
|---|---------------|--|
| 1 | 2 | 3 |
| Проект планировки территории | | |
| Основная часть проекта планировки территории | | |
| 1.1.1 | ДПТ-ППТ-ОЧ-ПЗ | Основная часть проекта планировки территории |
| 1.1.2 | ДПТ-ППТ-ОЧ-ГЧ | Чертеж планировки территории |
| Материалы по обоснованию проекта планировки территории | | |
| 1.2.1 | ДПТ-ППТ-МО-ПЗ | Материалы по обоснованию проекта планировки территории |
| 1.2.2 | ДПТ-ППТ-МО-ГЧ | <p>Графическая часть</p> <p>Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий города Симферополь с отображением границ элементов планировочной структуры.</p> <p>Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.</p> <p>Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории.</p> <p>Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. Поперечные профили.</p> <p>Схема размещения сетей инженерно-технического обеспечения.</p> <p>Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории</p> <p>Схема архитектурно-планировочной организации территории.</p> |
| Проект межевания территории | | |
| Основная часть проекта межевания территории | | |
| 2.1.1 | ДПТ-ПМТ-ОЧ-ПЗ | Текстовая часть |
| 2.1.2 | ДПТ-ПМТ-ОЧ-ГЧ | Чертеж межевания территории |
| Материалы по обоснованию проекта межевания территории | | |
| 2.2.1 | ДПТ-ПМТ-МО-ГЧ | Чертеж по обоснованию проекта межевания территории |

Содержание

| | |
|--|---|
| 1 Общие положения | 4 |
| 2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории..... | 4 |
| 3 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд..... | 6 |
| 4 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания..... | 6 |
| 5 Основные технико-экономические показатели проекта межевания | 4 |

1 Общие положения

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Документация по планировке территории разработана в отношении объекта регионального значения «Строительство многоквартирных жилых домов г. Симферополь».

1.1 Основание для разработки документации по планировке территории

- Приказ Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым №7-«П» от 19.01.2026 о подготовке изменений в документацию по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения (Приложение).

1.2 Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 №68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- 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»;
- Федеральный закон от 24.06.1998 №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Федеральный закон от 18.06.2001 №78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 №69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

- Федеральный закон от 31.03.1999 №69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 07.12.2011 №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»;
- Федеральный закон от 27.07.2010 №190-ФЗ «О теплоснабжении»;
- СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Схема территориального планирования Республики Крым, утвержденная постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 №855 (с учетом изменений, внесенных постановлением Совета министров Республики Крым от 12.03.2024 №132.
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 №171 (с изменениями).
- Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением Симферопольского городского совета от 25.08.2016 №888 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением Симферопольского городского совета от 30.04.2021 №361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»;
- Проект планировки и межевания улично-дорожной сети и территории общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь, утвержденного постановлением Администрации города Симферополя от 02.10.2017 № 4056.
- Документация по планировке территории «Реконструкция ПС 110кВ «Фотон» и питающих ВЛ 110 кВ с прилегающей распределительной сетью», утвержденная приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 16.01.2023 №10.

Проект выполнен с использованием топографической подосновы М 1:500. Инженерно-геодезические изыскания выполнены ООО «АртГео-Инжиниринг» в 2022 году. Инженерно-

экологические, инженерно-геологические, инженерно-гидрометеорологические изыскания выполнены ООО «НПП «Недрапроект» в 2024 году.

2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

С учетом утвержденной документации по планировке территории приказом от 14.10.2024г. №403-«П» выполнен раздел Земельного участка с кадастровым номером 90:22:010304:2547, в результате образованы два земельных участка:

- 90:22:010304:2547, площадью 2475 кв.м. - спорт 5.1
- 90:22:010304:4553, площадью 10514 кв.м. - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6.

Внесение изменений в план межевания территории не предусмотрено, образование новых и (или) изменение рассматриваемых участков не производится.

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

Земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, земельные участки, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, в границах разработки проекта отсутствуют.

4 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории объекта регионального значения «Строительство многоквартирных жилых домов г. Симферополь» соответствует границе земельного участка с кадастровым номером 90:22:010304:2547, 90:22:010304:4553

Площадь территории проектирования в границах земельного участка с кадастровым номером 90:22:010304:4553, 90:22:010304:2547 – 1,30 га.

Расположение существующего квартала в планировочной структуре города Симферополь приведено на рисунке 4.1.

Существующий элемент планировочной структуры (К-1) расположен в Центральном районе города Симферополь, территориально участок предполагаемой застройки ограничен с юго-востока улицей Севастопольской с четырехполосным автомобильным движением, которая простирается с северо-востока на юго-запад на 4,3 км через центральную часть города

Симферополя и выходит на дорогу межмуниципального сообщения, идущую в город Севастополь. С севера расположен Верхний пруд реки Славянки.

С запада от проектируемой территории локализуется промышленная застройка, представленная зданиями кондитерской фабрики, а также нескольких предприятий, связанных с мебельным производством, ремонтом бытовой техники, обслуживанием автомобилей, а также определенное количество складских помещений.

С востока квартал примыкает к Гренажному переулку. Он имеет двухполосное автомобильное движение с двусторонним трафиком. Вдоль Гренажного переулка расположена довольно плотная застройка административного, общественно-делового и коммерческого назначения (подразделение МЧС Республики Крым, учебный корпус образовательного учреждения, ресторан, медицинский центр, автомойка), выезд из которой и въезд в таковую осуществляется с Гренажного переулка.

Территория проектирования находится в границах населенного пункта город Симферополь.

Рисунок 4.1

| | | |
|----|------------|------------|
| 32 | 4969188.06 | 5188458.37 |
| 33 | 4969207.16 | 5188468.46 |
| 34 | 4969201.81 | 5188478.59 |
| 35 | 4969182.28 | 5188468.24 |
| 36 | 4969181.34 | 5188470.01 |

| | | |
|----|------------|------------|
| 37 | 4969176.24 | 5188467.31 |
| 38 | 4969174.69 | 5188470.23 |
| 1 | 4969170.63 | 5188468.08 |
| | | |

Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков приведена в таблице 4.2.

Таблица 4.2

Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков

| № | X | Y |
|----|------------|------------|
| 14 | | |
| 1 | 4969197,66 | 5188441,5 |
| 2 | 4969166,82 | 5188424,59 |
| 3 | 4969175,22 | 5188407,87 |
| 4 | 4969158,32 | 5188398,48 |
| 5 | 4969179,58 | 5188357,66 |
| 6 | 4969221,07 | 5188276,65 |
| 7 | 4969302,47 | 5188325,89 |
| 8 | 4969303,35 | 5188326,22 |
| 9 | 4969309,98 | 5188329,15 |
| 10 | 4969282,35 | 5188379,38 |
| 11 | 4969271,18 | 5188398,78 |
| 12 | 4969263,41 | 5188395,17 |
| 13 | 4969258,88 | 5188394,12 |
| 14 | 4969244,72 | 5188391,27 |
| 15 | 4969203,07 | 5188367,21 |
| 16 | 4969203,98 | 5188365,66 |
| 17 | 4969200,04 | 5188363,64 |
| 18 | 4969197,11 | 5188368,54 |
| 19 | 4969198,09 | 5188369,23 |
| 20 | 4969193,8 | 5188374,63 |
| 21 | 4969194,48 | 5188375,59 |
| 22 | 4969192,56 | 5188378,09 |
| 23 | 4969193,78 | 5188378,91 |
| 24 | 4969191,84 | 5188381,7 |
| 25 | 4969179,98 | 5188407,22 |

| | | |
|------------|------------|------------|
| 26 | 4969180,39 | 5188407,35 |
| 27 | 4969196,35 | 5188417,11 |
| 28 | 4969207,71 | 5188423,83 |
| 1 | 4969197,66 | 5188441,5 |
| S=10514 м2 | | |
| 15 | | |
| 1 | 4969170.63 | 5188468.08 |
| 2 | 4969149.47 | 5188456.14 |
| 3 | 4969149.85 | 5188450.52 |
| 4 | 4969144.96 | 5188449.32 |
| 5 | 4969134.84 | 5188443.95 |
| 6 | 4969135.83 | 5188442.09 |
| 7 | 4969148.36 | 5188417.6 |
| 8 | 4969158.32 | 5188398.48 |
| 9 | 4969175.22 | 5188407.87 |
| 10 | 4969166.82 | 5188424.59 |
| 11 | 4969197.66 | 5188441.5 |
| 12 | 4969188.06 | 5188458.37 |
| 13 | 4969207.16 | 5188468.46 |
| 14 | 4969201.81 | 5188478.59 |
| 15 | 4969182.28 | 5188468.24 |
| 16 | 4969181.34 | 5188470.01 |
| 17 | 4969176.24 | 5188467.31 |
| 18 | 4969174.69 | 5188470.23 |
| 1 | 4969170.63 | 5188468.08 |
| S=2475 м2 | | |

5 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

| № п/п | Наименование показателя | Расчетная площадь, га |
|-------|---|-----------------------|
| 1 | Существующий квартал | 17,73 |
| 1.1 | Площадь проектируемой территории (земельный участок 90:22:010304:2547, 90:22:010304:4553) | 1,30 |

| | | |
|-----|---|-------|
| 1.2 | Территории земельных участков линейных объектов, не образующих элементы планировочной структуры (подъездных железнодорожных линий, внутриквартальных линий электропередач, связи, трубопроводов и других подобных сооружений) | - |
| 1.3 | Территория сохраняемой застройки в границах существующего элемента планировочной структуры, но за границами разработки проекта межевания | 16,43 |
| 2 | Территории объектов культурного наследия | 1,34 |
| 4 | Территории зон действия публичных сервитутов | 0,07 |
| 5 | Территории зон с особыми условиями использования территории | - |