



Общество с ограниченной ответственностью  
«Институт «ШЕЛЬФ»

ЗАКАЗЧИК – ООО «КСК»

Договор №0822

Документация по планировке территории с целью 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

Симферополь

2024



Общество с ограниченной ответственностью  
«Институт «ШЕЛЬФ»

ЗАКАЗЧИК – ООО «КСК»

Договор №0822

Документация по планировке территории с целью 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

Генеральный директор



А.Ю. Шафиев

Симферополь

2024

## Состав документации по планировке территории

Номер тома	Обозначение	Наименование
1	2	3
<b>Проект планировки территории</b>		
<b>Основная часть проекта планировки территории</b>		
1.1.1	ДПТ-ППТ-ОЧ-ПЗ	Основная часть проекта планировки территории
1.1.2	ДПТ-ППТ-ОЧ-ГЧ	Чертеж планировки территории
<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>		
1.2.1	ДПТ-ППТ-МО-ПЗ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории
1.2.2	ДПТ-ППТ-МО-ГЧ	<p><b>Графическая часть</b></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>
<b>Проект межевания территории</b>		
<b>Основная часть проекта межевания территории</b>		
2.1.1	ДПТ-ПМТ-ОЧ-ПЗ	Текстовая часть
2.1.2	ДПТ-ПМТ-ОЧ-ГЧ	Чертеж межевания территории
<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>		
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 .....	10

## 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

- Договор от 12.07.2022 №0822, заключенный между ООО «Институт «ШЕЛЬФ» и ООО «КСК»;
- Приказ Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым №124-«П» от 29.03.2024 о подготовке документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения (Приложение 2 к Тому 1.1.1).

### 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**

Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков, приведены в Приложении 1.

Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010304:2547 с видом разрешенного использования *Спорт (5.1)* подлежит разделу. образуемый земельный участок способом образования - путем раздела исходного земельного участка, при этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах с сохранением вида разрешенного использования *Спорт (5.1)* (измененный земельный участок), площадью 2475 кв.м. Устанавливаемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка 90:22:010304:2547:ЗУ1, площадью 10514 кв.м. - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6.

Каталоги координат поворотных точек образуемых земельных участков представлены в Приложении 1 (в электронном формате табличных данных).

## **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.

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

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

Планируемый элемент планировочной структуры (К-1) расположен в Центральном районе города Симферополь, территориально планируемый квартал расположен в границах существующего микрорайона, который в свою очередь, 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.

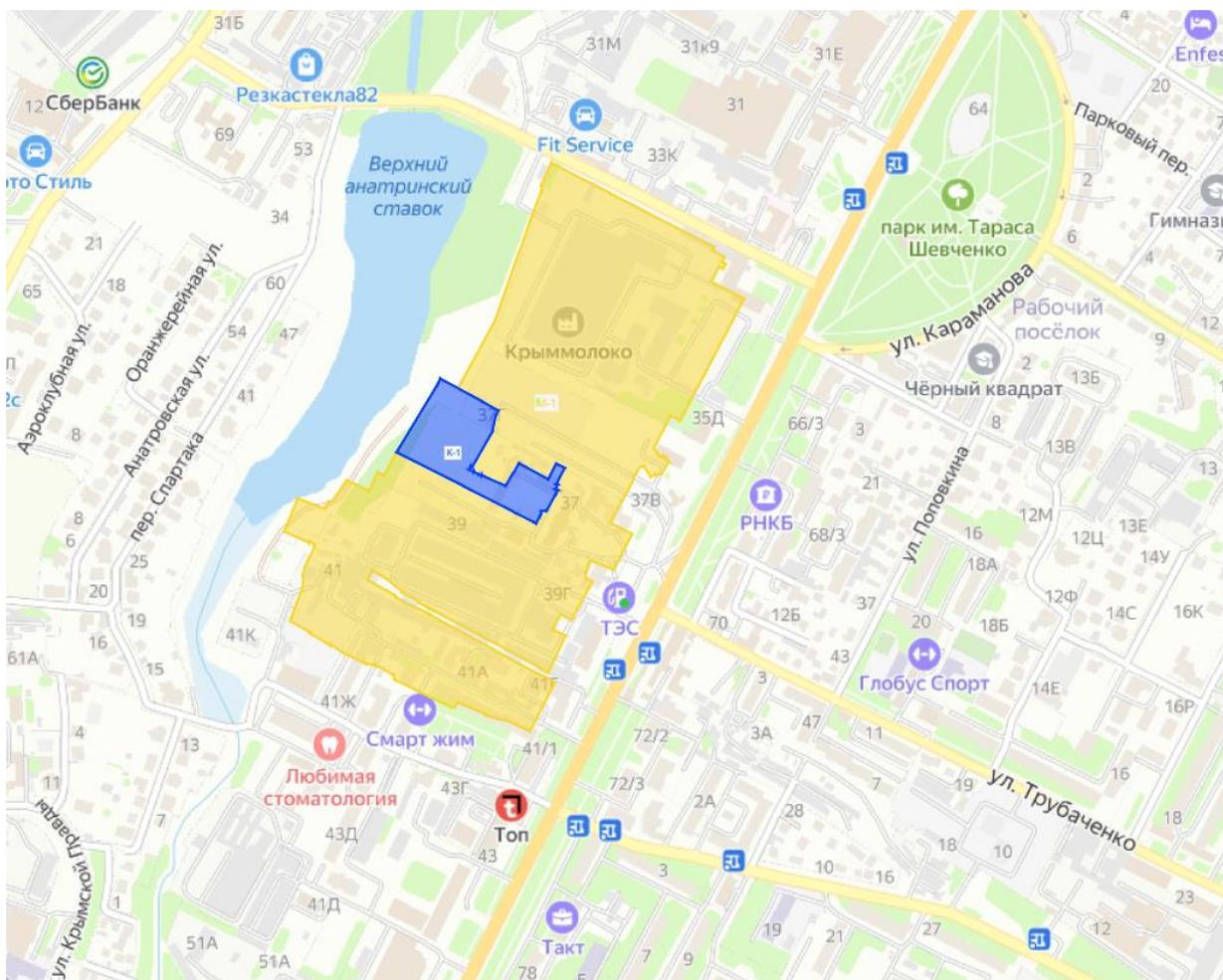
С запада от проектируемой территории локализуется промышленная застройка, представленная зданиями кондитерской фабрики, а также нескольких предприятий, связанных с мебельным производством, ремонтом бытовой техники, обслуживанием автомобилей, а также определенное количество складских помещений.

С востока существующий микрорайон 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

Расположение элемента планировочной структуры Проекта в структуре города Симферополь



Ведомость координат поворотных точек перелома границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, приведена в таблице 4.1.

Таблица 4.1

Ведомость координат поворотных точек перелома границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

№	X	Y			
			12	4969309.98	5188329.15
1	4969170.63	5188468.08	13	4969282.35	5188379.38
2	4969149.47	5188456.14	14	4969271.18	5188398.78
3	4969149.85	5188450.52	15	4969263.41	5188395.17
4	4969144.96	5188449.32	16	4969258.88	5188394.12
5	4969134.84	5188443.95	17	4969244.72	5188391.27
6	4969135.83	5188442.09	18	4969203.07	5188367.21
7	4969148.36	5188417.60	19	4969203.98	5188365.66
8	4969179.58	5188357.66	20	4969200.04	5188363.64
9	4969221.07	5188276.65	21	4969197.11	5188368.54
10	4969302.47	5188325.89	22	4969198.09	5188369.23
11	4969303.35	5188326.22	23	4969193.80	5188374.63

24	4969194.48	5188375.59
25	4969192.56	5188378.09
26	4969193.78	5188378.91
27	4969191.84	5188381.70
28	4969179.98	5188407.22
29	4969180.39	5188407.35
30	4969196.35	5188417.11
31	4969207.71	5188423.83
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**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование показателя</b>	<b>Расчетная площадь, га</b>
1.1	Планируемый квартал. Площадь проектируемой территории (земельный участок 90:22:010304:2547)	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)	-
2	Территории объектов культурного наследия	1,34
4	Территории зон действия публичных сервитутов	0,07
5	Территории зон с особыми условиями использования территории	-

Проект межевания территории в отношении территории объекта регионального значения "Строительство многоквартирных жилых домов г. Симферополь"

Приложение 1. Перечень образуемых и изменяемых земельных участков .

№ п/п	Номер образуемого земельного участка на плане	Номера характерных точек образуемых земельных участков	Условный номер образуемого земельного участка	Адрес (местоположение) земельного участка	Площадь исходного земельного участка по сведениям ЕГРН, кв.м.	Категория земель	Вид разрешенного использования	Устанавливаемая категория земель	Устанавливаемый вид разрешенного использования	Площадь образуемых/изменяемых земельных участков, кв.м.	Сведения об отнесении (неотнесении) образуемых земельных участков к территории общего пользования	Способ образования земельного участка, примечания
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	14
14	14	1-28	90:22:010304:2547:3У1	Республика Крым, г Симферополь, ул Севастопольская, 37	12989	Земли населённых пунктов	Спорт	Земли населённых пунктов	Многоэтажная жилая застройка (2.6)	10 514	-	Образуемый земельный участок в границах зоны размещения объекта. Способ образования - путем раздела исходного земельного участка, при этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах.
15	15	1-18	90:22:010304:2547	Республика Крым, г Симферополь, ул Севастопольская, 37	12989	Земли населённых пунктов	Спорт	Земли населённых пунктов	Спорт	2 475	-	Земельный участок, раздел которого осуществлен с сохранением земельного участка в измененных границах.