

ИП Джемалетдинов Э.Р.
Республика Крым, г. Симферополь, ул. Ладыгина, 2а
тел. +79787512893

Документация по планировке территории для
реализации участником свободной экономической
зоны на территории Республики Крым —
ООО «СМОЛСТРОЙГАРАНТ»
(ОГРН 1156733008717, ИНН 6732106408)
инвестиционного проекта «Создание
сельскохозяйственного комплекса по
выращиванию винограда и производству молока»

Том I. Проект планировки территории.
Основная часть



Шифр: 1388-25-ППТ-ОЧ

Джемалетдинов Э.Р.

Харченко С.В.

г. Симферополь, 2025 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Том I. Проект планировки территории. Основная часть.

Том II. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.

Том III. Проект межевания территории. Основная часть.

Том IV. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.

Том V. Инженерные изыскания

**ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ,
РАЗРАБОТАННЫХ В СОСТАВЕ
ДОКУМЕНТАЦИИ**

№ п/п	Наименование	Масштаб
1.	Чертеж планировки территории	1:2000

ТОМ I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
2. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
 - 2.1 Плотность и параметры застройки территории
 - 2.2 Характеристика объектов капитального строительства
3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ И МАКСИМАЛЬНЫЕ СРОКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Нормативно-правовая база для проекта планировки территории:

- Федеральный закон от 29.12.2004 г. №190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 29 ноября 2014 года № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя»;
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 29.12.2004 г. №188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 03.06.2006 г. № 136-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 739-пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 741/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения»;
- Постановление правительства Российской Федерации от 31.03.2017 г. № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 г. № 20»;
- Постановление правительства Российской Федерации от 13 марта 2020 года № 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
- Постановление правительства Российской Федерации от 22 апреля 2017 года №485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления»;
- Постановление правительства Российской Федерации от 6 апреля 2022 года № 603 «О случаях и порядке выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на двух и более земельных участках, разрешений на ввод в эксплуатацию таких объектов, а также выдачи необходимых для этих целей градостроительных планов земельных участков»;
- 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);

- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр);
- «СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*» (утв. Приказом Минстроя России от 07.11.2016 № 776/пр);
- «СП 59.13330.2016. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» (утв. Приказом Минстроя России от 14.11.2016 № 798/пр);
- Закон Республики Крым от 31 июля 2014 года № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым»;
- Закон Республики Крым от 15 сентября 2014 года № 74-ЗРК «О размещении инженерных сооружений»;
- Закон Республики Крым от 13 января 2015 года № 65-ЗРК/2015 «О Красной книге Республики Крым»;
- Закон Республики Крым от 25 декабря 2014 года № 50-ЗРК/2014 «О растительном мире»;
- Постановление Совета министров Республики Крым от 12 июля 2019 № 391 «О некоторых вопросах осуществления градостроительной деятельности и землепользования при размещении объектов, необходимых для реализации свободной экономической зоны инвестиционных проектов»;
- Схема территориального планирования Российской Федерации;
- Схема территориального планирования Республики Крым, утвержденная постановлением Совета министров Республики Крым от 30 декабря 2015 года № 855 (с изменениями и дополнениями).
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года № 171 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым» (с изменениями и дополнениями);
- Устав муниципального образования Добровское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, утвержденный решением Добровского сельского совета Симферопольского района Республики Крым от 11 ноября 2014 года № 30/14 (с изменениями и дополнениями);
- Генеральный план муниципального образования Добровское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, утвержденный решением 85 сессии 1 созыва Симферопольского районного совета Республики Крым от 06.12.2018 № 1075;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Добровское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением Симферопольского районного совета Республики Крым 76 внеочередной сессии 1 созыва от 23.07.2018 № 983;
- Правила землепользования и застройки Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 89 (внеочередная) сессии 1 созыва Симферопольского районного совета от 13.03.2019 № 1161 (с изменениями и дополнениями);
- Иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Республики Крым и Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, касающиеся развития территории и действующие на момент проектирования.

2. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемая территория расположена по адресу: Республика Крым, Симферопольский р-н, Добровский сельский совет, лот № 22, 23, уч № 10, уч № 11.

Проходы к водным объектам общего пользования и береговым полосам отсутствуют.

Документации по планировке территории разработана на участок площадью 41 860 кв. м..

Согласно п. 7 ст. 17 Федерального закона от 29.11.2014 № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» Градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов.

Таблица 1 – Сведения о плотности и параметрах застройки территории для зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Наименование зоны планируемого размещения	ВРИ	Площадь, кв. м.	Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Минимальная норма требуемых парковочных мест
Территория ЗУ с кадастровым номером 90:12:041701:270	Сельскохозяйственное использование (1.0)	20 300	2	0,1	0,1	1 м/м на 700-1000 чел., работающих в двух смежных сменах
Территория ЗУ с кадастровым номером 90:12:000000:7522	Сельскохозяйственное использование (1.0)	21 560				

Примечание: Объект капитального строительства будет размещаться на земельных участках в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.04.2022 г. № 603 «О случаях и порядке выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на двух и более земельных участках, разрешений на ввод в эксплуатацию таких объектов, а также выдачи необходимых для этих целей градостроительных планов земельных участков».

Площадь застройки в границах проектирования 1138 кв. м.

Таблица 2 – Планируемые к размещению объекты капитального строительства

№ п/п	Наименования зданий и сооружений	Количество этажей	Количество зданий	Площадь застройки, кв. м	Статус объекта
1	Коровник	2	1	747	Проектируемый

Примечание. Площадь застройки, расчетная площадь, количество этажей и иные параметры зданий могут быть скорректированы на этапе архитектурно-строительного проектирования с учетом устанавливаемых параметров застройки территории, указанных в таблице 1 настоящей документации по планировке территории.

Объекты капитального строительства будут обеспечены электричеством от существующих объектов электроснабжения. Предполагается обеспечение объекта автономными сетями водоснабжения (скважина с дебетом 1 кубический метр в сутки) и водоотведения (локальные очистные сооружения). Возможно уточнение в ходе архитектурно-строительного проектирования.

Программа комплексного развития социальной инфраструктуры Добровского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым не рассматривалась ввиду отсутствия объектов жилого назначения в границах территории проектирования. Проектом планировки территории не предусмотрено строительство объектов социальной инфраструктуры.

Определение границ зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения не предусмотрено ввиду

отсутствия таких объектов в действующих документах территориального планирования применительно к границам проектирования.

3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ И МАКСИМАЛЬНЫЕ СРОКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ

В границах проектируемой территории предусмотрено строительство объектов капитального строительства: коровник, которое будет проходить в 1 этап.

Срок реализации проекта:

- архитектурно-строительное проектирование – III-IV квартал 2025 года;
- строительство – IV квартал 2025 года - II квартал 2027 года.

В ходе архитектурно-строительного проектирования возможно уточнение очередности планируемого развития территории.

В границах проектируемой территории отсутствуют объекты капитального строительства, подлежащие сносу.

Чертеж планировки территории



- Условные обозначения:
- границы территории, в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории
 - границы существующих земельных участков (по сведениям из ЕГРН)
 - воздушные линии электропередачи
 - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Примечания:
В границах территории, в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории отсутствуют границы существующих элементов планировочной структуры и существующие красные линии. Настоящим проектом не предусмотрено установление красных линий.

						1388-25-ППТ-04		
						Документация по планировке территории для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым — ООО «СМОЛСТРОЙГАРАНТ» (ОГРН 1156733008717, ИНН 6732106408) инвестиционного проекта «Создание сельскохозяйственного комплекса по выращиванию винограда и производству молока»		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист
Разработал	Харченко С.В.						п	1
Проверил	Джемалетдинов Э.Р.					Чертеж планировки территории М 1:2000	ИП Джемалетдинов Э.Р.	