

Индивидуальный предприниматель Лукина Наталья Ивановна
ИНН 910507536336 ОГРНИП321911200046454
295000, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская/ ул. Сергеева-Ценского, 8/1, каб. 88 +79787897205

Заказчик: **ООО «Инвестиции и капитал»**

**Документация по планировке территории для реализации участником
свободной экономической зоны на территории Республики Крым - Общество
с ограниченной ответственностью «Инвестиции и капитал» (ООО
«Инвестиции и капитал»)
ОГРН 1159102059324 ИНН 9102171354 КПП 910201001
проекта
«РАЗВИТИЕ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ТОМ 1
Основная часть проекта планировки территории
Раздел 1
Текстовая часть

03-2024-ППТ

г. Симферополь
2024

Индивидуальный предприниматель Лукина Наталья Ивановна
ИНН 910507536336 ОГРНИП321911200046454
295000, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская/ ул. Сергеева-Ценского, 8/1, каб. 88 +79787897205

Заказчик: **ООО «Инвестиции и капитал»**

**Документация по планировке территории для реализации участником
свободной экономической зоны на территории Республики Крым - Общество
с ограниченной ответственностью «Инвестиции и капитал» (ООО
«Инвестиции и капитал»)
ОГРН 1159102059324 ИНН 9102171354 КПП 910201001
проекта
«РАЗВИТИЕ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ТОМ 1
Основная часть проекта планировки территории
Раздел 1
Текстовая часть

03-2024-ППТ



Лукина Н.И

г. Симферополь
2024

Обозначение	Наименование	Примечание (стр)
03-2024-ППТ.С	Содержание	
03-2024-ППТ	Текстовая часть	
	1. Общие положения.	1
	2.Положение о размещении объектов капитального строительства	3
	2.1. Основные технико-экономические показатели планируемого объекта капитального строительства	3
	3.Положение о характеристиках планируемого развития территории, в т.ч. плотности и параметрах застройки территории	3
	3.1. Каталог координат поворотных точек границ территории проектирования	3
	3.2. Общий баланс территории в границах проектирования.	4
	3.3. Сведения о плотности и параметрах застройки территории.	5
	3.4. Сведения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.	5
	4. Положение о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории	5
	4.1. Характеристики планируемого развития систем социального обслуживания.	5
	4.2. Характеристики планируемого развития систем транспортного обслуживания.	6
	4.3. Характеристики планируемого развития систем инженерно-технического обеспечения территории.	6
	5.Положение об очередности планируемого развития территории	7
	6.Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.	7
	7.Основные технико-экономические показатели проекта планировки	7
	8.Приложения	8

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

03-2024-ППТ.С

1

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата

1. Общие положения.

Документация по планировке территории для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиции и капитал (ОГРН 1159102059324, ИНН 9102171354) инвестиционного проекта «Развитие агропромышленного комплекса Республики Крым» (далее-Документация) подготовлена на основании:

- Приказа Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 06.03.2024 № 90-«П» «О подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта»

- Задания на подготовку документации по планировке территории для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиции и капитал (ОГРН 1159102059324, ИНН 9102171354) инвестиционного проекта «Развитие агропромышленного комплекса Республики Крым»;

- Договора с обществом с ограниченной ответственностью «Инвестиции и капитал № 08-2024 от 14.05.2024 г.

Подготовка Документации осуществляется в целях:

- выделение элементов планировочной структуры,
- установление вида разрешенного использования земельных участков,
- определение местоположения границ образуемых земельных участков,
- определение границ и очередности планируемого развития территории

Документацией решены следующие задачи:

- выделение элементов планировочной структуры,
- установление вида разрешенного использования земельных участков,
- определение местоположения границ образуемых земельных участков,
- определение границ и очередности планируемого развития территории

Документация подготовлена в соответствии со следующими законодательными, нормативными и правовыми актами и иными документами, действовавшими в период подготовки Документации:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Водный 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 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

					03-2024-ППТ	Лист
						1
Лист	№ докум	Подпись	Дата			

- 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»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 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 января 2006 г. № 20»;
- 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*» (за исключением разделов и пунктов, имеющих тот же предмет регулирования, что и разделы и пункты СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», включенные в Перечень 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», утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 года № 1521);
- «СП 19.13330.2019 Свод правил сельскохозяйственные предприятия Планировочная организация земельного участка (СНиП II-97-76* Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий);
- «СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*» (утв. Приказом Минстроя России от 07.11.2016 № 776/пр) (ред. от 17.09.2019);
- «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»;

					03-2024-ППТ	Лист
						2
	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

- 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 участниками 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.
- Сведения о ранее утвержденной градостроительной документации (при наличии)

2. Положение о размещении объектов капитального строительства.

На проектируемой территории планируется размещение объектов, не имеющих прочную связь с землей (некапитальные), предназначенные для временного размещения и хранения сельскохозяйственной продукции.

2.1. Основные технико-экономические показатели планируемого объекта капитального строительства.

Размещение планируемых объектов капитального строительства на проектируемой территории не предусмотрено.

3. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в т.ч. плотности и параметрах застройки территории.

Ситуационно территория проектирования площадью 8.55 га расположена в северо-восточной части муниципального образования Железнодороженское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым.

3.1. Каталог координат поворотных точек границ территории проектирования

Система координат СК 63

№ п/п	Площадь, кв.м.	№ точки	X	Y
1	85 502,54	1	4 947 519,940	5 167 177,300
		2	4 947 493,530	5 167 193,570
		3	4 947 461,700	5 167 213,190
		4	4 947 428,440	5 167 233,720
		5	4 947 393,460	5 167 255,270

03-2024-ППТ

Лист

3

Лист № докум Подпись Дата

		6	4 947 342,580	5 167 288,170
		7	4 947 312,888	5 167 311,045
		8	4 947 108,490	5 167 104,200
		9	4 947 083,510	5 167 079,220
		10	4 947 055,220	5 167 050,930
		11	4 946 987,220	5 166 977,320
		12	4 946 905,550	5 166 892,070
		13	4 946 909,650	5 166 884,650
		14	4 946 918,300	5 166 873,690
		15	4 946 955,940	5 166 837,470
		16	4 946 975,150	5 166 856,040
		17	4 946 997,740	5 166 868,540
		18	4 947 025,380	5 166 883,840
		19	4 947 039,460	5 166 893,470
		20	4 947 130,720	5 166 973,260
		21	4 947 162,920	5 166 999,350
		22	4 947 164,580	5 167 000,420
		23	4 947 232,470	5 167 044,010
		24	4 947 270,300	5 167 061,000
		25	4 947 292,810	5 167 068,330
		26	4 947 292,890	5 167 068,230
		27	4 947 305,850	5 167 072,570
		28	4 947 318,070	5 167 076,090
		29	4 947 357,900	5 167 087,540
		30	4 947 379,650	5 167 100,900
		31	4 947 390,190	5 167 107,370
		32	4 947 422,660	5 167 118,750
		33	4 947 457,490	5 167 139,300
		34	4 947 485,590	5 167 158,710
		35	4 947 517,460	5 167 174,320
		1	4 947 519,940	5 167 177,300

3.2. Общий баланс территории в границах проектирования.

Таблица 2.

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Соотношение к территории проектирования, %
1	Территория проектирования	85 502,54	100
2	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства	0	0
3	Территории, не предусматривающие планируемого размещения объектов капитального строительства	14 398	16.84%

Примечание:

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства не приводится ввиду того, что согласно инвестиционной декларации «Развитие агропромышленного комплекса Республики Крым» размещение объектов капитального строительства на проектируемой территории не предусмотрено.

					03-2024-ППТ	Лист
						4
Лист	№ докум	Подпись	Дата			

3.3. Сведения о плотности и параметрах застройки территории.

Сведения не указываются ввиду отсутствия существующих и проектируемых объектов капитального строительства.

3.4. Сведения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

3.4.1. Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения.

Объекты капитального строительства жилого назначения на проектируемой территории отсутствуют.

3.4.2. Характеристики объектов капитального строительства производственного назначения.

Объекты капитального строительства производственного назначения на проектируемой территории отсутствуют.

3.4.3. Характеристики объектов капитального строительства общественно-делового назначения.

Объекты капитального строительства общественно-делового назначения на проектируемой территории отсутствуют.

4. Положение о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

4.1. Характеристики планируемого развития систем социального обслуживания.

В современном мире социальная инфраструктура представляет собой целый обширный комплекс, который состоит из таких объектов, как предприятия, организации, учреждения, а также некоторые сооружения. Данные объекты действуют с целью обеспечения максимально подходящих и комфортных условий для функционирования общественного производства. А общественное производство, в свою очередь, обеспечивает удовлетворение потребностей людей, необходимых для успешной и качественной жизнедеятельности всего населения.

Так, на территории проектирования социально значимые объекты отсутствуют. Для развития и функционирования территории необходимость взаимодействия с социальной инфраструктурой отсутствует.

					03-2024-ППТ	Лист
						5
Лист	№ докум	Подпись	Дата			

4.2. Характеристики планируемого развития систем транспортного обслуживания.

Таблица 3.

№, п/п	Наименование расчетной единицы	Категории улиц и дорог	Число полос движения, шт	Ширина проезжей части, м	Общая протяженность, м	Общая площадь дорожного полотна, м2	Статус
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Автомобильная дорога 35 ОП РЗ 35К-020 Бахчисарай - Ялта	Автомобильная дорога IV категории	2	3,0	69488	418138	С
где П - планируемый для размещения объект С – существующий объект							

4.3. Характеристики планируемого развития систем инженерно-технического обеспечения территории.

Прокладка магистральных сетей инженерного обеспечения проектом не предусмотрено. Подключение потребителя путём прокладки распределительной системы инженерных коммуникаций осуществлять в соответствии с выданными точками подключения и расчётной мощностью потребителя, указанными в технических условиях на подключение к инженерным сетям. Технические условия на подключение к инженерным сетям необходимо получить на стадии разработки проектной документации.

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.

4.3.1. Объекты коммунально-бытового назначения.

Таблица 4.

№	Наименование параметра	Ед.изм.	Существующая потребность	Потребность по проекту
1	Электроснабжение	кВт в час	0	500
2	Газоснабжение	не предусмотрено		
3	Водоснабжение	куб. м в час	0	По проекту
4	Водоотведение	куб. м в час	0	По проекту
5	Теплоснабжение	не предусмотрено		

5. Положение об очередности планируемого развития территории.

Планируемое развитие территории предусматривает 2 очереди реализации проекта – до 2024 года включительно.

В рамках реализации инвестиционного проекта не планируется использование существующих объектов недвижимости.

Однако с целью реализации инвестиционного проекта планируется:

- использовать объект некапитального строительства;
- производственный цех в 1-й очереди холодильного комплекса для размещения линии по переработке овощей и фруктов;
- а также возвести объекты некапитального строительства:
- модульное здание 2-й очереди холодильного комплекса общей площадью 1608 кв.м. представляющее собой строение с металлическими стенами;
- модульное здание 2-й очереди холодильного комплекса общей площадью 1209,6 кв.м. представляющее собой строение с металлическими стенами;
- строение общей площадью 1000 кв.м., предполагаемое к использованию для размещения оборудования.

6. Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

Настоящим проектом планировки размещение объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения не предусмотрено.

7. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.

Таблица 5.

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Проектное решение
1.	Территория		
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	кв.м.	85 502,54
	в том числе:		
	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства	кв.м.	0
	Территории, не предусматривающие планируемого размещения объектов капитального строительства	кв.м	14 398
2	Застройка		
	Площадь застройки	кв.м.	0
	в том числе:		
	Площадь планируемой застройки	кв.м.	0
	Площадь сохраняемой застройки	кв.м.	0
	Коэффициент застройки земельного участка	-	0
3	Население		
	Расчетное количество рабочих мест	чел	5

					03-2024-ППТ	Лист
						7
Лист	№ докум	Подпись	Дата			

8. Приложения

					03-2024-ППТ	Лист
						8
	Лист	№ докум	Подпись	Дата		