

ИП Джемалетдинов Э.Р.  
Республика Крым, г. Симферополь, ул. Бабушкина, 1  
тел. +79787512893

Документация по планировке территории для  
реализации участником свободной экономической  
зоны на территории Республики Крым —  
ООО «ДСМ-ВАЙН» (ОГРН 1249100004273,  
ИНН 9104032620) инвестиционного проекта  
«Развитие предприятия по выращиванию  
сельскохозяйственных культур»

Том I. Проект планировки территории.  
Основная часть

Шифр: 1197-24-ППТ-ОЧ



Джемалетдинов Э.Р.

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**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Масштаб</b>
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
4. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПРОЕКТИРУЕМОЙ КРАСНОЙ ЛИНИИ

## 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»;
- 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 Ароматненское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым, утвержденный решением 4 сессии совета Ароматненского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым 1 созыва от 25 октября 2014 года № 21;
- Генеральный план муниципального образования Ароматненское сельское поселение Бахчисарайского муниципального района Республики Крым, утвержденный решением 78 сессии Бахчисарайского районного совета Республики Крым от 19.11.2018г. № 762;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования Ароматненское сельское поселение Бахчисарайского муниципального района Республики Крым, утвержденные решением 6 сессии Бахчисарайского районного совета Республики Крым 3 созыва от 27.01.2025 № 108;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Ароматненское сельское поселение Бахчисарайского муниципального района Республики Крым, утвержденные решением 25 сессии Бахчисарайского районного совета Республики Крым 2 созыва от 22.03.2021 № 275;
- Иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Республики Крым и Ароматненского сельского поселения Бахчисарайского муниципального 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, р-н Бахчисарайский, на территории Ароматненского сельского совета.

Проходы к водным объектам общего пользования и береговым полосам отсутствуют.

Документации по планировке территории разработана на участок площадью 114 491 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 90:01:040601:70	Сельскохозяйственное использование (1.0)	114 491	2	0,1	0,1	1 м/м на 700-1000 чел., работающих в двух смежных сменах

Площадь застройки в границах проектирования 1589,3 кв. м.

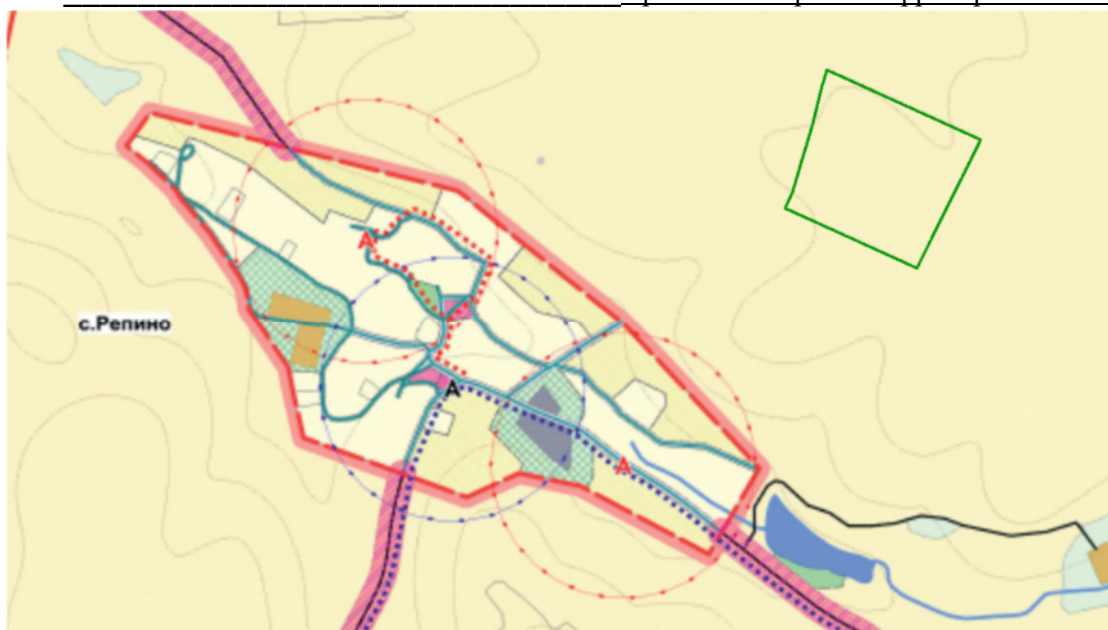
Таблица 2 – Планируемые к размещению объекты капитального строительства

№ п/п	Наименования зданий и сооружений	Количество этажей	Количество зданий	Площадь застройки, кв. м	Статус объекта
1	Здание сортировки и переработки	1	1	1470,6	Проектируемый
2	Административно-бытовое здание	1	1	118,7	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 водоотведения и подключение к существующему водопроводу в с.Репино. Возможно уточнение в ходе архитектурно-строительного проектирования. Программами комплексного развития транспортной и коммунальной инфраструктур Ароматненского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым не предусмотрено размещение проектируемых объектов в границах территории проектирования. В настоящее время на территории проектирования расположен ОКС 90:01:000000:5246 ВЛ 35КВ БАХЧИСАРАЙ-ОБЪЕКТ с отп на АЛЬМУ.

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



— - границы территории проектирования

Рис. 1. Фрагмент Приложения к программе комплексного развития транспортной инфраструктуры Ароматненского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым



— - границы территории проектирования

— - сущ. ЛЭП 35кВ (охранная зона 15м)

Рис. 2. Фрагмент Приложения к программе комплексного развития коммунальной инфраструктуры Ароматненского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым

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: здание сортировки и переработки, административно-бытовое здание, которое будет проходить в 1 этап.

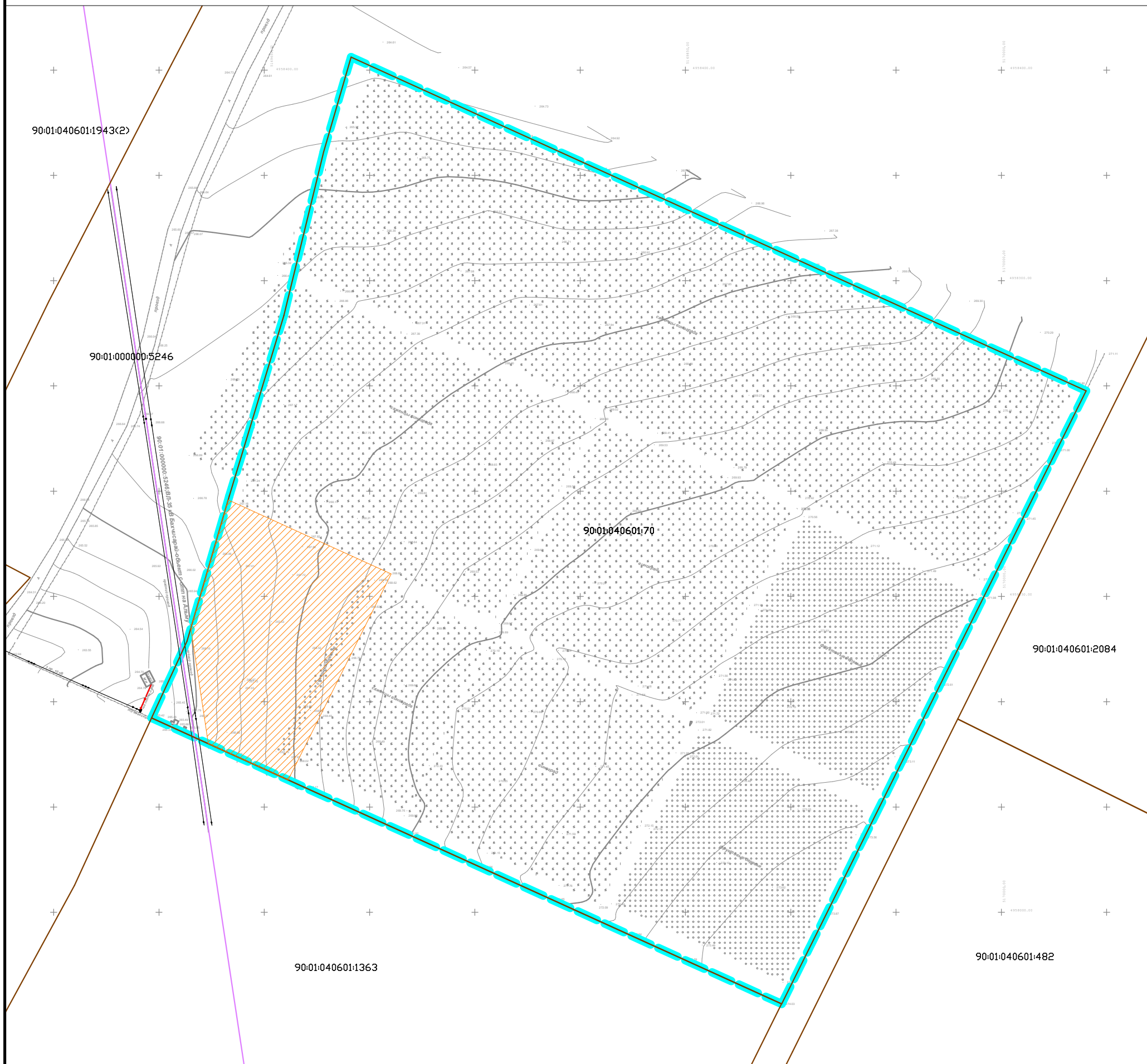
Срок реализации проекта:

- архитектурно-строительное проектирование - II-III квартал 2025;
- получение разрешения на строительство - IV квартал 2025;
- строительство - I квартал 2026 - II квартал 2027;
- ввод объекта в эксплуатацию - III квартал 2027.







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

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

## Чертеж планировки территории

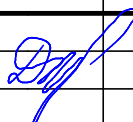


Условные обозначения:

-  – границы территории, в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории
-  – границы существующих земельных участков (по сведениям из ЕГРН)
-  – границы существующих объектов капитального строительства (по сведениям из ЕГРН)
-  – воздушные линии электропередачи
-  – подземные кабельные 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.

						1197-24 –ППТ–04								
						Документация по планировке территории для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – ООО «ДСМ-БАИН» (ОГРН 1249100004273, ИНН 9104032620) инвестиционного проекта «Развитие предприятия по выращиванию сельскохозяйственных культур»								
Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док.	Подпись	Дата									
Разработал	Джемалетдинов Э.Р.					Основная часть проекта планировки территории		<table><tr><td>Стадия</td><td>Лист</td><td>Листов</td></tr><tr><td>п</td><td>1</td><td>1</td></tr></table>	Стадия	Лист	Листов	п	1	1
Стадия	Лист	Листов												
п	1	1												
						Чертеж планировки территории М 1:2000		ИП Джемалетдинов Э.Р.						