



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение
градостроительных проектных организаций»
(Регистрационный номер СРО-П-196-14022018)

Шифр проекта 32-05/2025

Заказчик: ООО «МИР-ИНВЕСТ»

**Документация по планировке территории
для размещения объектов, необходимых для реализации участником
свободной экономической зоны - ООО «МИР-ИНВЕСТ»
(ОГРН 1239100002976, ИНН 9109028699) инвестиционного проекта
«Создание и развитие торгового комплекса»**

Проект планировки территории
Основная (утверждаемая) часть.

Раздел 2. Текстовая часть
ДПТ-ППТ
Том 1.2

г. Симферополь
2025



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение
градостроительных проектных организаций»
(Регистрационный номер СРО-П-196-14022018)

Шифр проекта 32-05/2025

Заказчик: ООО «МИР-ИНВЕСТ»

**Документация по планировке территории
для размещения объектов, необходимых для реализации участником
свободной экономической зоны - ООО «МИР-ИНВЕСТ»
(ОГРН 1239100002976, ИНН 9109028699) инвестиционного проекта
«Создание и развитие торгового комплекса»**

Проект планировки территории
Основная (утверждаемая) часть.

Раздел 2. Текстовая часть
ДПТ-ППТ
Том 1.2

Генеральный директор

Максимова В.И.

Главный инженер проекта

Шевченко И.В.

г. Симферополь
2025

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3	4
1. Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть			
Том 1.1	32-05/2025-ДПТ-ППТ.1.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 1.2	32-05/2025-ДПТ-ППТ.1.2	Раздел 2. Текстовая часть	
2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию			
Том 2.1	32-05/2025-ДПТ-ППТ.2.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 2.2	32-05/2025-ДПТ-ППТ.2.2	Раздел 2. Текстовая часть	
Том 2.3	32-05/2025-ДПТ-ППТ.2.3	Раздел 2.1 Инженерные изыскания	
3. Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть			
Том 3.1	32-05/2025-ДПТ-ПМТ.3.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 3.2	32-05/2025-ДПТ-ПМТ.3.2	Раздел 2. Текстовая часть	
4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию			
Том 4.1	32-05/2025-ДПТ-ПМТ.4.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 4.2	32-05/2025-ДПТ-ПМТ.4.2	Раздел 2. Текстовая часть	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1.2

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	5
1.1 Общие положения	5
1.2 Характеристика планируемого развития территории	8
1.3 Сведения о плотности и параметрах застройки территории для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.....	10
1.4 Характеристики планируемых к размещению объектов хранения автотранспорта	14
1.5 Характеристика планируемого развития системы транспортного обслуживания территории	16
1.6 Характеристики планируемых к размещению объектов инженерной инфраструктуры	16
1.7 Характеристика планируемых к размещению объектов инженерной инфраструктуры	16
1.7.1 Система водоснабжения	16
1.7.2 Система водоотведения	17
1.7.3 Газоснабжение.....	17
1.7.4 Система электроснабжения.....	17
1.7.5 Связь и информатизация	18
1.7.6 Санитарная очистка	19
1.8 Озеленение территории	19
1.9 Площадки различного функционального назначения.....	19
2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	19
3. Сведения о границах территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории и об устанавливаемых красных линиях, содержащие перечень координат характерных точек в системе координат СК 63	20

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1 Общие положения

Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны - ООО «МИР-ИНВЕСТ» (ОГРН 1239100002976, ИНН 9109028699) инвестиционного проекта «Создание и развитие торгового комплекса» подготовлена на основании:

- договора на выполнение проектных работ по подготовке документации по планировке территории (в составе проекта планировки и проекта межевания территории) от 20.10.2025г. №32-05/2025;

- договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от 10.06.2025. №2032/25;

- дополнительного соглашения к Договору от 10.06.2025. №2032/25 об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от 04.09.2025 № 1;

- инвестиционной декларации, прилагаемой к заявлению о заключении договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и г. Севастополя;

- Приказа Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым «О подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта» от 16.10.2025 № 429-«П»;

- исходных данных предоставленных Заказчиком (ООО «МИР-ИНВЕСТ»);

- Схемы территориального планирования Республики Крым, утверждённой постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855 (с изменениями и дополнениями);

- Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (с изменениями и дополнениями);

- Генерального плана муниципального образования Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденного решением 85 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 06.12.2018 № 1104 «Об утверждении генерального плана Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым» (с изменениями и дополнениями);

- Правил землепользования и застройки муниципального образования Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утверждённых решением 89 (внеочередная) сессии Симферопольского районного совета Республики Крым I созыва от 13.03.2019 № 1165 (с изменениями и дополнениями).

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях:

- выделения элементов планировочной структуры;

- установления границ территорий общего пользования;

- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории;
- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства;
- установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенных в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Документацией решены следующие задачи:

- выделены элементы планировочной структуры;
- установлены границы территорий общего пользования;
- установлены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определены характеристика и очередность планируемого развития проектируемой территории;
- установлена красная линия;
- установлена линия регулирования застройки.

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

- Федеральный закон от 29.12.2004 г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006г. №200-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- 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 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»;

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412»;

- Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (с изменениями и дополнениями) (далее – РНГП РК);

- 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»;

- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;

- СП 11-112-2001 Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований».

- Закон Республики Крым от 16.01.2015г. №67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым»;

- Закон Республики Крым от 31.07.2014 №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым».

Настоящая документация по планировке территории выполнена в соответствии со следующими инженерными изысканиями:

- технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям для подготовки документации по планировке территории выполнен ООО «ВИЗАВИР» в 2025 году, №31-05/2025-ИГДИ;

- технический отчет инженерно-геологических изысканий для подготовки документации по планировке территории выполнен ООО «Крым проект-строй инжиниринг» в 2025 году, № 007/25 ИГИ;

- технический отчет инженерно-гидрометеорологических изысканий для подготовки документации по планировке территории выполнен ООО «Крым проект-строй инжиниринг» в 2025 году, № 007/25 ИГМИ;

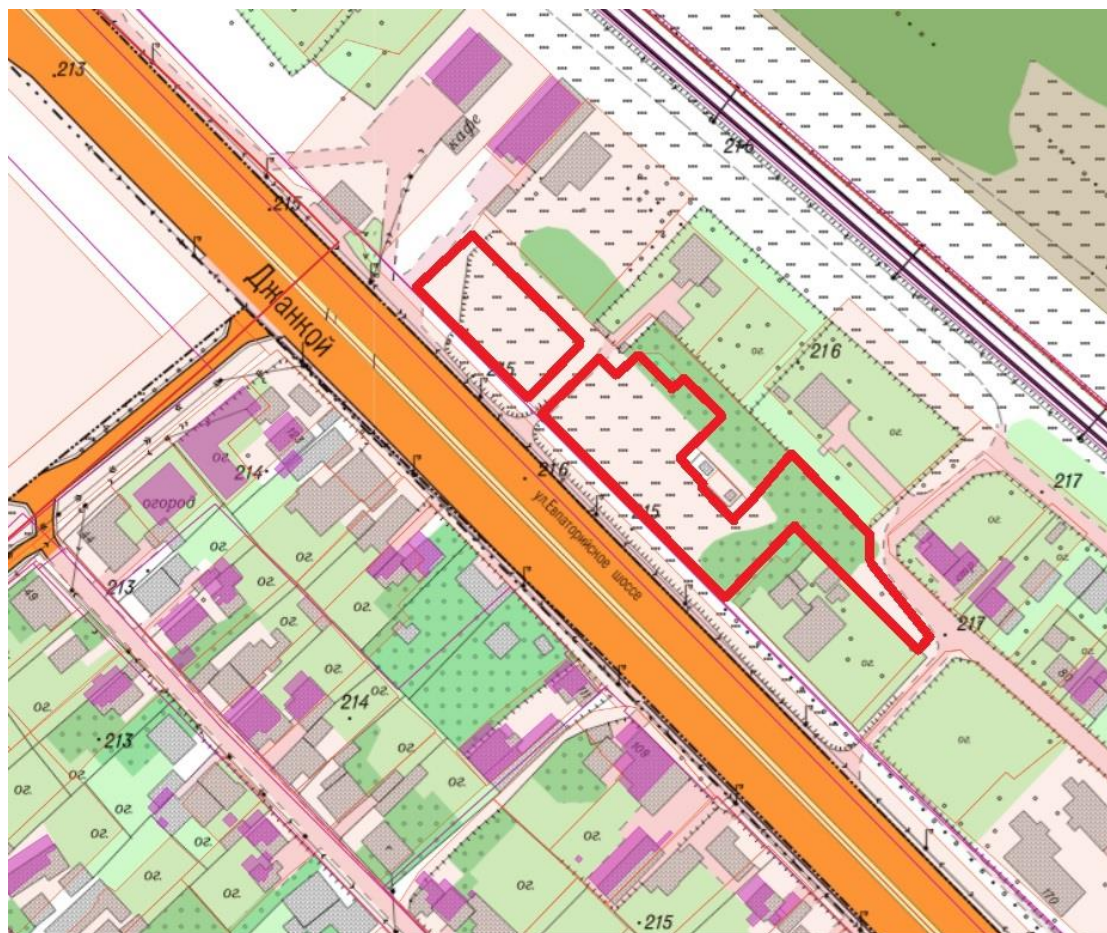
- технический отчет инженерно-экологических изысканий для подготовки документации по планировке территории выполнен ООО «Крым проект-строй инжиниринг» в 2025 году, № 007/25 ИЭИ.

Документация по планировке территории разработана на основании топографической съёмки в масштабе 1:500, система координат – местная (СК-63 5 зона), система высот -Балтийская.

1.2 Характеристика планируемого развития территории

Документация по планировке территории разработана на территорию, площадью 0,3653 га.

По данным Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) проектируемая территория (границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории) расположена в пределах кадастрового квартала: 90:12:090101 и включает в себя земельный участок с кадастровым номером 90:12:090101:3854, площадью 1005 кв.м., и земельный участок с кадастровым номером 90:12:090101:4192, площадью 2648 кв.м.



 Граница проектируемой территории

Рисунок 1 - Схема границ территории проектирования на публичной кадастровой карте (данные ЕГРН)

Местоположение проектируемой территории: Российская Федерация, Республика Крым, Симферопольский район, Мирновское сельское поселение, с.Мирное, ул. Евпаторийская.

В соответствии с Приложением №1 к приказу Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым «О подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта» от 16 октября 2025 № 429-«П» определены границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по

планировке территории - в границах земельных участков с кадастровыми номерами 90:12:090101:3854 и 90:12:090101:4192, общей площадью 3653 кв.м.

Размещение планируемых объектов капитального строительства планируется в границах земельных участков, свободных от застройки.

Категория земель: Земли населённых пунктов;

Общая площадь территории в границах проектирования – 0,3653 га.

Проектируемая территория ограничена:

- с северо-востока – территорией общего пользования (земельным участком с кадастровым номером 90:12:090101:4235 - проезд), а также земельным участком с кадастровым номером 90:12:090101:613 - связь;

- с юго-востока – территорией общего пользования (земельным участком с кадастровым номером 90:12:090101:3946 – ул. Степная) и земельным участком с кадастровым номером 90:12:090101:861 – Для индивидуального жилищного строительства;

- с юго-запада – территорией общего пользования (земельным участком с кадастровым номером 90:12:000000:12818 – ул. Евпаторийское шоссе);

- с северо-запада – территорией общего пользования (проезд).

На указанной территории предусматривается размещение объектов торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп – двух магазинов розничной торговли с интегрированными объектами общественного питания и подземными паркингами. Исходя из вышеизложенного, документацией по планировке территории в границах проектируемой территории установлена зона планируемого размещения объектов капитального строительства – зона общественно-деловой застройки (ОДЗ-1), расположенная в границах земельного участка с кадастровым номером 90:12:090101:3854, площадью 1005 кв.м., и – зона общественно-деловой застройки (ОДЗ-2), расположенная в границах земельного участка с кадастровым номером 90:12:090101:4192, площадью 2648 кв.м.

Таблица 1 Общий баланс территории в границах проектирования

№ квартала	№ зоны	Наименование территориальной зоны	Площадь	
			Всего, га	%
		Территория, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории	0,3653	100
1.1	ОДЗ-1	зона общественно-деловой застройки (ОДЗ-1)	0,1005	28
1.2	ОДЗ-2	зона общественно-деловой застройки (ОДЗ-2)	0,2648	72

Согласно п.3 с. 42 Градостроительного кодекса РФ основная часть проекта планировки территории включает в себя чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

- красные линии;

- границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

В соответствии с п. 35 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ элемент планировочной структуры - часть территории поселения, муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий.

Проектом сформирована граница планируемого элемента планировочной структуры в соответствии с заданием на проектирование.

Красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользований и обязательны для учета при выполнении проектных работ на объект строительства.

Каталог координат поворотных точек красных линий, устанавливаемых настоящей Документацией приведен в таблице 9.

1.3 Сведения о плотности и параметрах застройки территории для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

В соответствии с РНГП Республики Крым, утвержденными постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (в редакции постановления от 07.04.2022 №219), территория проектирования располагается в зоне интенсивной урбанизации территории (зона А).

Согласно п. 2.1.2 ч 2.1 РНГП РК устанавливаются расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, а также расчетные показатели максимально допустимого коэффициента использования территории для следующих типов застройки:

- 1) жилая застройка, в том числе: застройка индивидуальными жилыми домами; застройка домами блокированной застройки; многоквартирная жилая застройка (малоэтажная и среднеэтажная); многоквартирная жилая застройка (многоэтажная);
- 2) общественно-деловая застройка (специализированная);
- 3) общественно-деловая застройка (смешанная специализированная);
- 4) общественно-деловая застройка (многофункциональная).

Основные параметры планируемой застройки

Расчетные показатели для объектов общественно-делового назначения – группы зданий сервисного обслуживания (административные, офисные, торговые, торгово-развлекательные комплексы, предприятия общественного питания, бытового обслуживания, санитарно-бытового обслуживания), расположенных в зоне

интенсивной урбанизации территории (зона А), согласно РНГП РК:

1. Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории

В соответствии с таблицей 2.1 пункта 2.1.3 РНГП РК применяется расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории ($K_{отн}$) - не более 0,7.

При подготовке документации по планировке территории расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории применяется в границах зон размещения объектов капитального строительства для земельного участка.

2. Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории

В соответствии с таблицей 2.2 пункта 2.1.4 РНГП РК применяется расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории ($K_{исп}$) – 2.

Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории определяется как отношение расчетной площади здания к площади участка.

3. Расчетные коэффициенты обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания

В соответствии с таблицей 2.3 пункта 2.1.5 РНГП РК применяются расчетные показатели обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв.м. расчетной площади согласно приложению Ж к СП 42.13330.2016.

4. Расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания

В соответствии с таблицей 2.4 пункта 2.1.6 РНГП РК применяется расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания - согласно действующим сводам правил.

5. Расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания

В соответствии с таблицей 2.6 пункта 2.1.7 РНГП РК применяется расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками (далее – ДИП) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания - согласно действующим сводам правил.

6. Расчетный коэффициент обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего

застройке, по отношению к расчетной площади здания

В соответствии с таблицей 2.7 пункта 2.1.8 РНГП применяется расчетный коэффициент обеспеченности взрослыми спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания - согласно действующим сводам правил.

В документации по планировке территории технико-экономические показатели застройки участков (посадка (размещение) зданий, общая площадь, площадь застройки, количество этажей, этажность, строительный объём, количество апартаментов (номерного фонда), количество и расположение м/мест, площадок и т.п.), указаны как плановые, для расчета баланса всей территории в рамках документации по планировке территории. Техничко-экономические показатели земельного участка определяются соответствующим проектом строительства.

Таблица 2 Сведения о плотности и параметрах застройки территории в границах проектирования.

№ зоны/ кадастровый номер	Статус	Площадь участка / зоны, кв.м.	Котн.	Кисп.	Коз., не менее %	Кдип/всп., %, не менее	Км/м в границах з/у не менее, %	Количество этажей	Этажность, мах
Зона общественно-деловой застройки									
ОДЗ-1 90:12:090101:3854	П	1005	0,7	2	Не устанавливается	Не устанавливается	1 м/м на 40-50 м ² расчетной площади	3	2
ОДЗ-2 90:12:090101:4192	П	2648	0,7	2				3	2
В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым: Котн. - расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади территории (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка). Кисп. - расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (отношение расчетной площади здания к площади участка); Кз. – коэффициент застройки не подлежит установлению (ограничению) Кпз. - коэффициент плотности застройки не подлежит установлению (ограничению) Коз. – расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания; Кдет.пл – расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания; Квзр.пл. – расчетный коэффициент обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания. Км/м –обеспеченность объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв.м. расчетной площади в соответствии с таблицей Ж.1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Отступы от границ земельных участков, от границ красных линий в целях определения допустимого размещения объектов капитального строительства принимаются 0,00м - от проездов и границ земельного участка со сторон смежных землепользователей; минимальный отступ от красных линий ул. Евпаторийское шоссе в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений– 4,5м.									

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего развития.

В соответствии с частью 3 статьи 17 Федерального закона от 29.11.2014 №377-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» размещение объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, может быть предусмотрено документацией по планировке территории или решением о предварительном согласовании мест размещения таких объектов в случае, если их размещение предусмотрено принятым до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в соответствии с земельным законодательством решением о предварительном согласовании мест размещения таких объектов.

В соответствии с частью 7 статьи 17 Федерального закона от 29.11.2014 №377-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «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.

Размещение объектов капитального строительства предусмотрено на земельных участках с кадастровыми номерами: 90:12:090101:3854, площадью 1005 кв.м, и 90:12:090101:4192, площадью 2648 кв.м, на которых планируется реализация участником свободной экономической зоны – ООО «МИР-ИНВЕСТ» (ОГРН 1239100002976, ИНН 9109028699) инвестиционного проекта «Создание и развитие торгового комплекса» соответственно градостроительные регламенты на данные земельные участки не устанавливаются.

Показатели планируемого размещения объектов капитального строительства на земельном участке устанавливаются в соответствии с настоящей документацией по планировке территории.

В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории настоящей Документацией установлена зона планируемого размещения объектов капитального строительства – зона общественно-деловой застройки (ОДЗ-1) (в границах земельного участка 90:12:090101:3854) и зона общественно-деловой застройки (ОДЗ-2) (в границах земельного участка 90:12:090101:4192) с видами разрешенного использования земельного участка - «магазины, общественное питание».

Учитывая реализацию участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, где градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых

для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, предусмотрен отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (за исключением границ земельных участков по красной линии застройки), минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, а также между границами смежных земельных участков в границах проектирования – 0, минимальный отступ от красных линий ул. Евпаторийское шоссе в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 4,5м.

Выбор основного функционального назначения объекта осуществляется на основе анализа схем функционального зонирования участка проектирования, с учетом перспективного развития прилегающих территорий и фактического использования.

Таблица 3. Характеристика планируемых к размещению объектов капитального строительства

№ зоны	Наименование объекта	Статус участка	Значение	Очередность реализации	Этажность, тах., эт.	Колич-во этажей
ОДЗ-1	Торговый комплекс - Магазин розничной торговли с интегрированными объектами общественного питания	П	ОИЗ	1	2	3
ОДЗ-2	Торговый комплекс -Магазин розничной торговли с интегрированными объектами общественного питания	П	ОИЗ	1	2	3

1.4 Характеристики планируемых к размещению объектов хранения автотранспорта

Программой комплексного развития транспортной инфраструктуры не предусмотрено развитие данной территории в области транспорта.

Таблица 4. Характеристики планируемых к размещению объектов хранения автотранспорта

№ зоны	Наименование	Км/м, не менее	Кол-во м/мест для МГН	Статус	Значение*	Этажность
ОДЗ-1 90:12:090 101:3854	Подземный паркинг	1 м/м на 40-50 м ² расчетной площади	10%	П	ОИЗ	-
ОДЗ-2 90:12:090 101:4192	Подземный паркинг	1 м/м на 40-50 м ² расчетной площади	10%	П	ОИЗ	-

Таблица 5. Характеристика площадок для размещения машино-мест

№ зоны	Наименование	Площадь, кв.м.	Статус участка**	Значение*	Кол-во м/мест для МГН	Кол-во этажей
ОДЗ-1	Плоскостная наземная площадка для размещения машино-мест	235,00	П	ОИЗ	10%	-
ОДЗ-2	Плоскостная наземная площадка для размещения машино-мест	510,8	П	ОИЗ	10%	-

Примечание:

значение: ОИЗ – объект иного значения;

значение: П – проектируемый.

1.5 Характеристика планируемого развития системы транспортного обслуживания территории

Таблица 6. Улично-дорожная сеть

№ зоны	Наименование объекта	Ширина, м	Число полос	Статус
ОДЗ-1 90:12:090101:3854	Проезды	6,0	2	П
ОДЗ-2 90:12:090101:4192	Проезды	6,0	2	П

1.6 Характеристики планируемых к размещению объектов инженерной инфраструктуры

Таблица 7. Объекты инженерной инфраструктуры

№ зоны	Наименование объекта	Этажность	Очередность	Статус
ОДЗ-2	ЛОС	-	1	П

1.7 Характеристика планируемых к размещению объектов инженерной инфраструктуры

Документацией по планировке территории в границах проектирования предусмотрено устройство различных инженерных сетей, а именно:

- кабель силовой протяженностью – 4,8 м.;
- сети водопровода протяженностью – 25,3 м.;
- канализация хозяйственно-бытовая, протяженностью – 62,0 м.;
- канализация ливневая, протяженностью – 246,0 м.

1.7.1 Система водоснабжения

Существующее положение

В пределах границ проектирования в соответствии с инженерно-геодезическими изысканиями сети водоснабжения отсутствуют.

Проектные решения

Проектом планировки предусмотрено оборудование проектируемой территории системой водоснабжения в соответствии с требованиями СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*», СП 8.131130.2020 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение», СП 10.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод».

Подключение осуществить к центральным сетям водоснабжения.

В соответствии с техническими условиями ГУП РК «Вода Крыма» №ТУ-190225-10/01 от 19.02.2025 место подключения – водопровод Ду-90мм (мат. – ПЭ) в районе ул. Евпаторийская, 140. Давление в точке подключения – 1 атм. (0,1мПа). Для нужд пожаротушения на территории проектирования необходимо предусмотреть установку пожарных резервуаров.

Показатели по водоснабжению уточнить на стадии подготовки проектной документации, после уточнения характеристик планируемого объекта к размещению оборудования.

Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры не предусмотрено развитие данной территории в области систем водоснабжения.

1.7.2 Система водоотведения

Технические решения по водоотведению хозяйственно-бытовых и производственных стоков принимать согласно СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий», СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения».

В соответствии с техническими условиями ГУП РК «Вода Крыма» №ТУ-190225-10/01 от 19.02.2025 место подключения – сеть канализации Ду-1500мм (мат. - ж/б) в районе ул. Евпаторийская, 44А.

На период подключения к централизованной сети канализации предусматривается использование системы локальной очистки хозяйственно-бытовых стоков (ЛОС).

Для обеспечения водоотведения предусматриваются отдельные системы бытовой и дождевой канализации.

Показатели водоотведения уточнить на стадии подготовки рабочей документации, после уточнения характеристик планируемых к размещению объектов.

Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры не предусмотрено развитие данной территории в области систем водоотведения.

1.7.3 Газоснабжение

Подключение проектируемого объекта к сетям газоснабжения не требуется.

1.7.4 Система электроснабжения

В соответствии с инженерно-геодезическими изысканиями в границах территории проектирования расположен кабель 10кВ.

Согласно техническим условиям на вынос (переустройство) сетей, находящихся в хозяйственном ведении ГУП РК «Крымэнерго» №460/030-25-УВ от 03.04.2025г. планируется выполнить вынос (переустройство) участка КЛ 10 кВ с территории земельного участка землепользователя в доступное для обслуживания место, а также произвести монтаж нового участка ВЛ 10 кВ за границами земельного участка землепользователя. Тип, марку и сечение провода определить проектной документацией. Траншея для прокладки кабеля должна быть выполнена в

соответствии с требованиями ПУЭ.

Проектируемые сети электроснабжения предусмотрено объединить с действующей системой электроснабжения. В случае возникновения дефицита на существующих источниках электроснабжения, необходимо выполнить мероприятия по подключению к новым источникам. Точки подключения проектируемых сетей устанавливаются в соответствии с техническими условиями на подключение, а также на этапе разработки проектной документации.

Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры не предусмотрено развитие данной территории в области систем электроснабжения.

Показатели по электроснабжению уточнить на стадии подготовки проектной документации, после уточнения характеристик планируемого объекта к размещению оборудования.

1.7.5 Связь и информатизация

В границах проектируемой территории расположены сети связи.

В соответствии с техническими условиями на вынос (перенос), переустройство и защиту линейно-кабельных сооружений АО «Крымтелеком» №03-02/06-К-47 от 09.07.2025г.:

В зону выноса попадает кабельная канализация АО «Крымтелеком»:

- от КК-22/1396 до КК-22/1396 (12 каналов);
- от КК-22/137 до КК-22/205 (3 канала);
- от КК-22/132 до КК-С310-4(1 канал).

Для переустройства участков кабельной канализации электросвязи (далее ККЭ) устанавливаются соответствующие технические требования

Предусмотрена передача сигналов состояния оборудования «Работа», «Авария» по сети GSM на телефон ответственного лица.

В соответствии с табл.2 СП 3.13130.2009 для проектируемого объекта применяется 2 тип СОУЭ.

Для 2 типа СОУЭ в соответствии с табл.1 СП 3.13130.2009, предусмотрены следующие решения:

- звуковые способы оповещения (сирена, тонированный сигнал и др.);
- световые способы оповещения (световые мигающие оповещатели, световые оповещатели «выход», эвакуационные знаки пожарной безопасности, указывающие направление движения).

Предусмотрено оборудование объекта системами связи:

- телефонизация;
- пожарная сигнализация и система оповещения людей при пожаре.

Телефонизация объекта предусматривается по средствам GSM связи.

Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры не предусмотрено развитие данной территории в области систем связи и информатизации.

Показатели по связи и информатизации уточнить на стадии подготовки проектной документации, после уточнения характеристик планируемого объекта к размещению оборудования.

1.7.6 Санитарная очистка

Мусор, образующийся при эксплуатации объекта собирается в мусорные контейнеры, объемом 0,75куб.м., которые установлены на бетонированной площадке. Вывоз отходов необходимо осуществлять ежедневно кузовным мусоровозом на полигон отходов специализированной организацией в соответствии с требованиями СанПиН 42-128-4699-88.

Водоотвод с территории и твердых покрытий проездов предусматривается за счет проектных уклонов.

1.8 Озеленение территории

В соответствии с таблицей 2.4 пункта 2.1.6 РНГП РК для объектов общественно-делового назначения – группы зданий сервисного обслуживания (административные, офисные, торговые, торгово-развлекательные комплексы, предприятия общественного питания, бытового обслуживания, санитарно-бытового обслуживания) применяется расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания - согласно действующим сводам правил, которыми площадь озеленения указанной застройки не устанавливается.

1.9 Площадки различного функционального назначения

В соответствии с РНГП РК согласно действующим сводам правил расчетные показатели обеспеченности территории проектирования детскими спортивными и игровыми площадками и взрослыми спортивными и игровыми площадками планируемого объекта, подлежащего застройке не устанавливаются.

2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение двух объектов капитального строительства – торговых комплексов (магазинов розничной торговли с интегрированными объектами общественного питания и подземными паркингами), а также необходимых для их функционирования объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

В рамках подготовительных работ предусмотрен вынос (перенос) существующих инженерных сетей с территории проектирования в соответствии с полученными техническими условиями.

Проектирование и строительство объектов капитального строительства предполагается производить в одну очередь. А также в соответствии с инвестиционной декларацией предусмотрены следующие этапы реализации инвестиционного проекта:

1 этап – заключение договора об условиях деятельности СЭЗ – 2 квартал 2025г.

2 этап – получение разрешительной документации – 2 квартал 2025г. – 1 квартал 2026г.;

3 этап – создание и развитие торгового комплекса:

3.1 строительство торгового комплекса, объектов его инфраструктуры,

благоустройства и озеленения:

- подготовительные строительные работы – 1 квартал 2026г. - 2 квартал 2026г.;
- строительно-монтажные работы – 2 квартал 2026г. – 1 квартал 2028г.;
- устройство наружных инженерных сетей – 2 квартал 2026г. – 4 квартал 2026г.;
- устройство внутренних инженерных сетей – 1 квартал 2027г. – 1 квартал 2028г.;
- благоустройство территории – 1 квартал 2027г. – 1 квартал 2028г.

3.2 Плановый ввод в эксплуатацию торгового комплекса, объектов его инфраструктуры, благоустройства и озеленения в бухгалтерском учете – 2 квартал 2028г.

3.3 Создание новых рабочих мест, подбор и наем персонала на новые рабочие места в соответствии с п. 8 настоящей инвестиционной декларации – 2025 - 2039 гг.

4 этап – выход на проектную мощность - 2028 - 2039 гг.

6 этап - эксплуатация на проектной мощности- 2028 - 2039 гг.

При необходимости очередность и этапность реализации проекта, а также плановый ввод объекта в эксплуатацию могут быть изменены на этапе проектирования объектов.

3. Сведения о границах территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории и об устанавливаемых красных линиях, содержащие перечень координат характерных точек в системе координат СК 63

Таблица 8. Перечень координат характерных точек границ территории проектирования

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	4 976 127,57	5 186 720,58
2	4 976 117,60	5 186 730,26
3	4 976 121,08	5 186 733,85
4	4 976 110,35	5 186 744,25
5	4 976 102,52	5 186 736,18
6	4 976 102,31	5 186 735,95
7	4 976 098,65	5 186 732,07
8	4 976 091,18	5 186 739,09
9	4 976 090,23	5 186 738,04
10	4 976 080,74	5 186 746,63
11	4 976 085,44	5 186 751,82
12	4 976 099,38	5 186 763,29
13	4 976 087,66	5 186 774,70
14	4 976 075,89	5 186 786,15
15	4 976 067,37	5 186 785,66
16	4 976 049,17	5 186 800,29
17	4 976 046,33	5 186 802,60
18	4 976 042,72	5 186 799,44
19	4 976 074,39	5 186 768,17

20	4 976 078,09	5 186 764,52
21	4 976 058,53	5 186 743,71
22	4 976 073,41	5 186 729,38
23	4 976 077,57	5 186 725,37
24	4 976 111,11	5 186 693,08
25	4 976 127,22	5 186 709,29
26	4 976 122,06	5 186 714,91
1	4 976 127,57	5 186 720,58
№	X	Y
27	4 976 116,04	5 186 688,33
28	4 976 148,02	5 186 657,53
29	4 976 163,73	5 186 673,83
30	4 976 131,74	5 186 704,64
27	4 976 116,04	5 186 688,33

Таблица 9. Перечень координат характерных точек корректируемой красной линии

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	4 976 058,53	5 186 743,71
2	4 976 073,41	5 186 729,38
3	4 976 077,57	5 186 725,37
4	4 976 111,11	5 186 693,08
5	4 976 116,04	5 186 688,33
6	4 976 148,02	5 186 657,53