



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

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

Шифр проекта: 17-05/2025

Заказчик: ООО «СЗ «ЖК Индустриальный»

**Документация по планировке территории
для размещения объекта регионального значения
«Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными
торгово-офисными помещениями и паркингом.
Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная, 41»**

Проект планировки территории
Материалы по обоснованию

Раздел 1. Графическая часть
ДПТ-ППТ
Том 2.1

г. Симферополь
2025



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

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

Шифр проекта: 17-05/2025

Заказчик: ООО «СЗ «ЖК Индустриальный»

**Документация по планировке территории
для размещения объекта регионального значения
«Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными
торгово-офисными помещениями и паркингом.
Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная, 41»**

Проект планировки территории
Материалы по обоснованию

Раздел 1. Графическая часть
ДПТ-ППТ
Том 2.1

Генеральный директор

Максимова В.И.

Главный инженер проекта

Шевченко И.В.

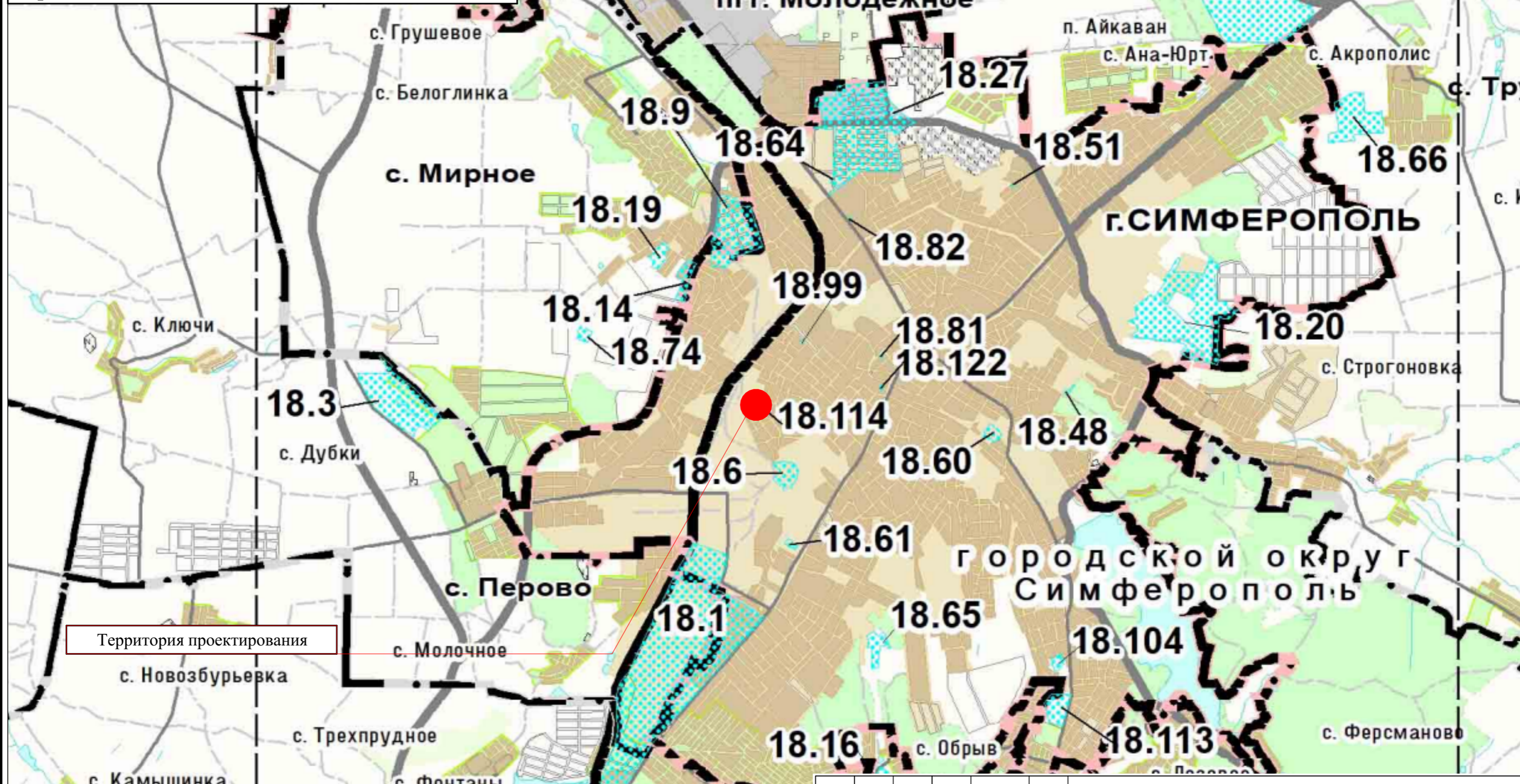


г. Симферополь
2025

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3	4
1. Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть			
Том 1.1	17-05/2025-ДПТ-ППТ.1.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 1.2	17-05/2025-ДПТ-ППТ.1.2	Раздел 2. Текстовая часть	
2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию			
Том 2.1	17-05/2025-ДПТ - ППТ.2.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 2.2	17-05/2025-ДПТ - ППТ.2.2	Раздел 2. Текстовая часть	
Том 2.3	17-05/2025-ДПТ-ППТ.2.3	Инженерные изыскания	
3. Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть			
Том 3.1	17-05/2025-ДПТ - ПМТ.3.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 3.2	17-05/2025-ДПТ - ПМТ.3.2	Раздел 2. Текстовая часть	
4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию			
Том 4.1	17-05/2025-ДПТ - ПМТ.4.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 4.2	17-05/2025-ДПТ - ПМТ.4.2	Раздел 2. Текстовая часть	

Фрагмент карты территорий планируемого развития комплексной жилой застройки схемы территориального планирования Республики Крым



Территория проектирования

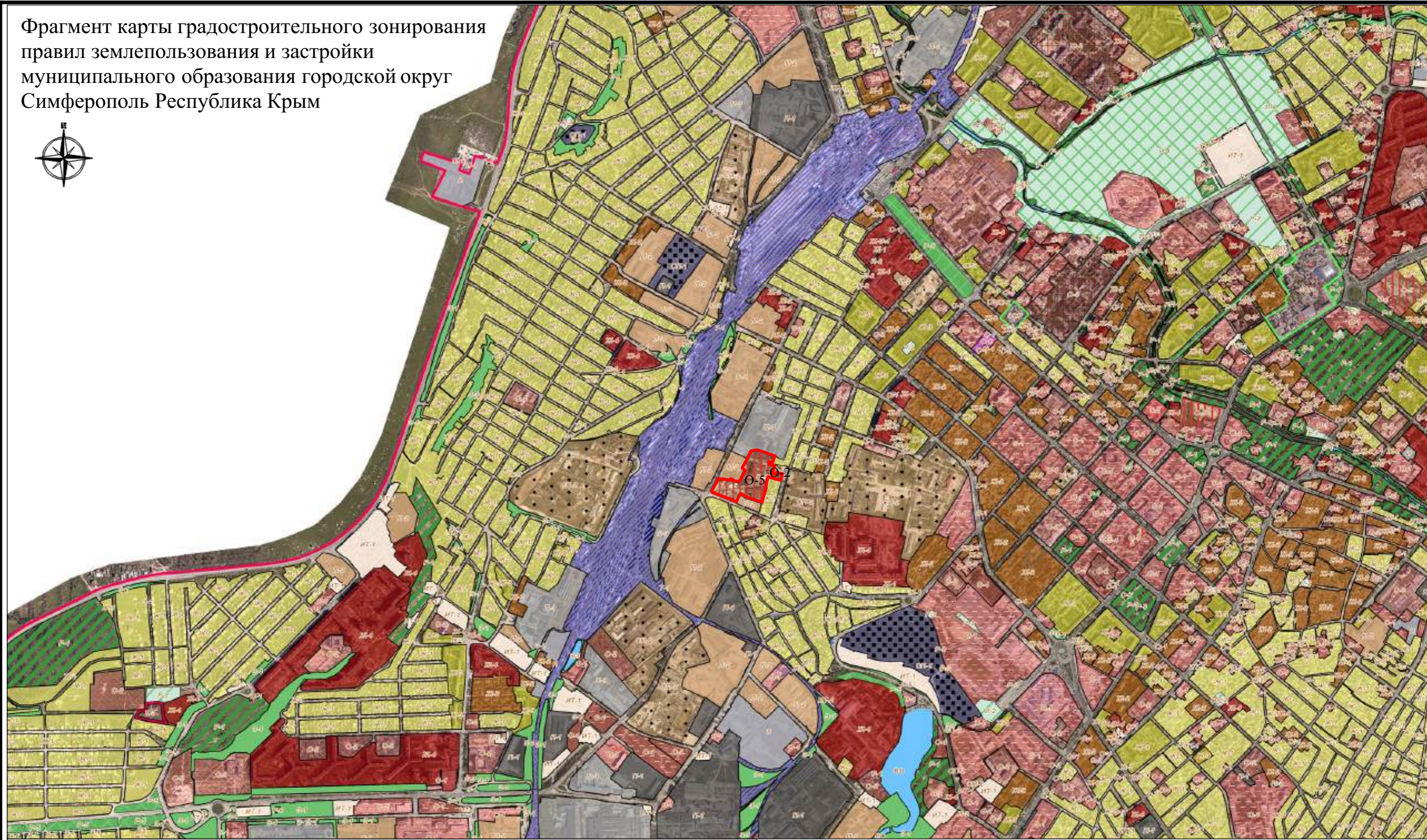
18.114 Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными торговыми-офисными помещениями и паркингом. Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная, 41

г.о. Симферополь, г. Симферополь, ул. Индустриальная, 41

Ориентировочная общая площадь территории – 35467 кв. м. Площадь зданий, сооружений и иные параметры застройки будут установлены на этапе разработки и утверждения документации по планировке территории.

						заказ:17-05/2025			
						Документация по планировке территории для размещения объекта регионального значения «Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными торговыми-офисными помещениями и паркингом. Республика Крым, г.Симферополь, ул. Индустриальная, 41»			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Директор	Максимова В.И.				2025		ППТ	1	8
ГИП	Шевченко И.В.				2025				
ГАП	Максимова В.И.				2025				
Выполнил	Подъячева С.Ю.				2025	Фрагмент карты территорий планируемого развития комплексной жилой застройки схемы территориального планирования Республики Крым			
						ООО "Визавир" г. Симферополь			

Фрагмент карты градостроительного зонирования
правил землепользования и застройки
муниципального образования городской округ
Симферополь Республика Крым



Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

	О-5	Зона общественно-делового назначения многофункциональной застройки
	О-2	Зона объектов образования
		Граница проектируемой территории

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Директор	Максимова В.И.				2025
ГИП	Шевченко И.В.				2025
ГАП	Максимова В.И.				2025
Выполнил	Подъячева С.Ю.				2025

заказ: 17-05/2025			
Документация по планировке территории для размещения объекта регионального значения «Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями и паркингом. Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная, 41»			
Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
	ППТ	2	8
Фрагмент карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республика Крым			ООО "Визавир" г. Симферополь

Документация по планировке территории для размещения объекта регионального значения "Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями и паркингом. Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная. 41"
 Схема отображающая местоположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, М 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы и объекты**
- Граница территории проектирования
 - Красная линия (суш)
 - Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - Объекты капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - Объекты капитального строительства, согласно сведений ЕГРН (здания, сооружения), подлежащие сносу
 - Здания, строения, сооружения, подлежащие сносу
 - Граница территориальной зоны О-5
 - Сети канализации, подлежащие демонтажу
 - Сети водопровода, подлежащие демонтажу
 - Кабельные линии электропередач, подлежащие демонтажу
 - Теплосеть, подлежащая демонтажу
 - Внеплощадочные сети хозяйственно-противопожарного водопровода (согласно сведений ЕГРН)
 - Внеплощадочные сети хозяйственно-бытовой канализации (согласно сведений ЕГРН)
- Охранные зоны инженерных сетей**
- Охранная зона канализации
 - Охранная зона газопровода высокого и среднего давления
 - Охранная зона водопровода
 - Охранная зона электрокабелей
 - Охранная зона теплосети
- Зоны с особыми условиями использования территории**
- ЗОЧИТ Прибрежная защитная полоса притока Славянка р. Салгир 90:00-6.203
 - ЗОЧИТ Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-10 кВ РП-15 Ф25 РП-36
 - ЗОЧИТ Водоохранная зона притока Славянка р. Салгир 90:00-6.263



Экспликация зданий и сооружений, подлежащих сносу

№ п/п	Наименование зданий и сооружений	Площадь кв.м	Этаж-ность
1	Стройцех (КН 90:22:010107:3222)	564,6	2
2	Сооружение водозаборное (90:22:010107:12972)	11,90	1
3	Нежилое здание (90:22:010107:3229)	41,7	2
4	Составной цех (90:22:010107:3233)	2514,1	2
5	Нежилое здание (90:22:010107:3273)	39,4	1
6	Нежилое здание (90:22:010107:12971)	32,2	1
7	Нежилое здание (90:22:010107:3269)	68,3	1
8	Лаборатория (90:22:010107:3234)	704,5	1
9	Токарный цех (90:22:010107:3237)	281,4	1
10	Нежилое здание (90:22:010107:3226)	37,1	2
11	Нежилое здание (90:22:010107:3223)	74,3	2
12	Нежилое здание (90:22:010107:3228)	510,9	2
13	Нежилое здание (90:22:010107:3220)	252,9	1
14	Нежилое здание (90:22:010107:3238)	67,6	1
15	Нежилое здание (90:22:010107:12973)	23,5	1
16	Нежилое здание (ГРН, не действ.)	72,3	1
17	Нежилое здание	6	2
18	Нежилое здание	6	1
19	Емкость запаса воды	47	1
20	Нежилое здание	256,5	1

Примечание:

- Проектируемая территория расположена в зоне с особыми условиями использования территории:
- 3 подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (ЗОЧИТ 90:00-6.957),
 - 4 подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (ЗОЧИТ 90:00-6.958),
 - 5 подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (ЗОЧИТ 90:00-6.961),
 - 6 подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (ЗОЧИТ 90:00-6.959),
 - Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь" (ЗОЧИТ 90:00-6.927).

каз:17-05/2025

Документация по планировке территории для размещения объекта регионального значения «Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями и паркингом. Республика Крым, г.Симферополь, ул. Индустриальная, 41»

Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов	
						Материалы по обоснованию	ППТ	3	8
Выполнил	Подъячева С.Ю.				2025	Схема отображающая местоположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, М 1:1000	000 "Визавир" г. Симферополь		
ГАП	Максимова В.И.				2025				
Директор	Максимова В.И.				2025				

Согласовано

Подпись и дата
Име. М.погод.



Документация по планировке территории для размещения объекта регионального значения «Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями и паркингом. Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная. 41»
 Схема организации движения транспорта и пешеходов М:1000



Условные графические обозначения:

	Граница проектирования
	Красная линия (сущ)
	Красная линия (проект)
	Граница образуемых земельных участков
	Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
	Объекты капитального строительства (здания, сооружения), сведения о которых содержатся в ЕГРН
	Границы территориальной зоны 0-5

Здания и сооружения

	- Здания и сооружения
	- Территория детской спортивной и игровой площадки
	- Территория взрослой спортивной и игровой площадки

Транспортная инфраструктура

	Территория пешеходного мощения
	Улично-дорожная сеть
	Место размещения автомобильного транспорта
	Пути движения транспорта
	Пути движения пожарного транспорта по пешеходной части
	Пути движения пешеходов
	Автобусная остановка

Согласовано	
Подпись и дата	
Иные отметки	

					заказ:17-05/2025				
					Документация по планировке территории для размещения объекта регионального значения «Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями и паркингом. Республика Крым, г.Симферополь, ул. Индустриальная, 41»				
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Директор	Макимова В.И.				2025		ППТ	5	19
ГИП	Шевченко И.В.				2025				
ГАП	Макимова В.И.				2025				
Выполнил	Подьячева С.Ю.				2025	Схема организации движения транспорта и пешеходов М:1000		ООО "Визавир" г. Симферополь	

Документация по планировке территории для размещения объекта регионального значения "Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями и паркингом. Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная. 41"
 Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:1000



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Границы и объекты**
- Граница территории проектирования
 - Линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 - Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - Объекты капитального строительства (здания, сооружения), сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - Красная линия (сущ)
 - Красная линия (проект)
 - Границы территориальной зоны 0-5
 - Территория пешеходного движения
 - Улично-дорожная сеть
 - Озеленение
 - Здания и сооружения
 - Территория детской спортивной и игровой площадки
 - Территория взрослой спортивной и игровой площадки
- Охранные зоны инженерных сетей**
- Охранная зона канализации
 - Охранная зона газопровода высокого и среднего давления
 - Охранная зона водопровода
 - Охранная зона электрокабелей
 - Охранная зона теплосети
- Линии инженерных сетей**
- Подземная линия сети канализации
 - Подземная линия сети ЛЭП 10 кВ
 - Тепловая сеть
 - Подземная линия сети водопровода
 - Демонтируемая подземная линия сети канализации (ливневая)
 - Демонтируемая подземная линия сети ЛЭП 10 кВ
 - Демонтируемая тепловая сеть
 - Демонтируемая подземная линия сети водопровода
- Зоны с особыми условиями использования территории**
- ЗОЧИТ Прибрежная защитная полоса притока Славянка р. Салгир 90:00-6.203
 - ЗОЧИТ Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-10 кВ РП-15 Ф25 РП-36
 - ЗОЧИТ Водоохранная зона притока Славянка р. Салгир 90:00-6.263
 - Санитарный разрыв открытой автостоянки
 - Санитарный разрыв ТКО

Примечание:

- Проектируемая территория расположена в зоне с особыми условиями использования территории:
 - 3 подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (ЗОЧИТ 90:00-6.957),
 - 4 подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (ЗОЧИТ 90:00-6.958),
 - 5 подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (ЗОЧИТ 90:00-6.961),
 - 6 подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (ЗОЧИТ 90:00-6.959),
 - Приаэродромная территория аэродрома "Симферополь" (ЗОЧИТ 90:00-6.927).
- Санитарный разрыв открытых автостоянок отображен ориентировочно, в соответствии с табл. 7.1.1 СанПиН 2.2/2.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".
 Учитывая частичное размещение существующей усадебной жилой застройки в зоне санитарного разрыва открытых автостоянок проектируемой многоэтажной жилой застройки, в условиях сложившейся градостроительной ситуации (при невозможности соблюдения размеров ориентировочной санитарно-защитной зоны), снижение ориентировочного размера санитарно-защитной зоны должно быть обосновано проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений.

Согласовано
 Подпись и дата
 Иные Метод.

					заказ:17-05/2025				
					Документация по планировке территории для размещения объекта регионального значения «Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями и паркингом. Республика Крым, г.Симферополь, ул. Индустриальная, 41»				
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Директор	Максимова В.И.			<i>[Подпись]</i>	2025		ППТ	6	
ГИП	Шевченко И.В.			<i>[Подпись]</i>	2025				
ГАП	Максимова В.И.			<i>[Подпись]</i>	2025				
Выполнил	Подъячева С.Ю.			<i>[Подпись]</i>	2025	Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:1000		000 "Визавир" г. Симферополь	



Документация по планировке территории для размещения объекта регионального значения "Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями и паркингом. Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная. 41"

Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000



Условные обозначения:

	Граница проектирования
	Красная линия (сух)
	Красная линия (проект)
	Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
	Объекты капитального строительства (здания, сооружения), сведения о которых содержатся в ЕГРН
	Границы образуемых земельных участков
	Линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
	Граница территориальной зоны 0-5
	Сети канализации (ливневой)
	Водопрямая решетка
Здания и сооружения	
	- Объекты капитального строительства
	- Территория взрослой спортивной и игровой площадки
	- Территория детской спортивной и игровой площадки
Транспортная инфраструктура	
	Территория пешеходного движения
	Улично-дорожная сеть
	4.39 Проектируемая (красная) отметка, м существующая (черная) отметка (разница отметок)
	10% 26,91 Проектный уклон, расстояние, м

Примечание:

- В Проекте планировки и межевания территории, технико-экономические показатели застройки участков (посадка зданий, общая площадь, площадь застройки, этажность, строительный объем, количество квартир, количество и расположение м/мест, площадок и т.п.), указаны как плановые, для расчета баланса всей территории в рамках ППТ.
- Параметры застройки (технико-экономические показатели) могут быть уточнены в пределах параметров застройки территории, устанавливаемых основной частью настоящей документации по планировке территории, а также с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым на этапе разработки проектной документации.
- Поперечные профили улиц не отображаются, в связи с отсутствием необходимости формирования в границах проектируемой территории улично-дорожной сети, автомобильных дорог.

Согласовано
Подпись и дата
Иное. Неподр.

заказ:17-05/2025									
Документация по планировке территории для размещения объекта регионального значения «Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями и паркингом. Республика Крым, г.Симферополь, ул. Индустриальная, 41»									
Изм.	Колуч.	Лист	№докум	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Директор	Максимова.И.				2025		ППТ	7	
ГИП	Шевченко И.В.				2025				
ГАП	Максимова.И.				2025				
Выполнил	Подьячева.С.Ю.				2025	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000		ООО "Визавир" г. Симферополь	

Документация по планировке территории для размещения объекта регионального значения "Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями и паркингом. Республика Крым, г. Симферополь, ул. Индустриальная, 41"

Схема инженерного обеспечения территории М 1:1000



Условные обозначения:

- Границы**
- Граница проектирования
 - Красная линия (сущ)
 - Красная линия (проект)
 - Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - Границы образуемых земельных участков
 - Линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 - Объекты капитального строительства (здания, сооружения), сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - Границы территориальной зоны О-5
- Объекты, территории**
- Озеленение
 - Здания и сооружения
 - Территория взрослой спортивной и игровой площадки
 - Территория детской спортивной и игровой площадки
- Транспортная инфраструктура**
- Территория пешеходного мощения
 - Улично-дорожная сеть
- Проектируемые линии инженерных сетей**
- Сети канализации
 - Сети канализации (ливневой)
 - Подземная линия сети ЛЭП 10 кВ
 - Тепловая сеть
 - Подземная линия сети водопровода
 - Подземная линия сети связи
 - Демонтаж существующих сетей

Примечание:
 * В документации по планировке территории технико-экономические показатели застройки участков (посадка зданий, общая площадь, площадь застройки, строительный объём, этажность, количество и расположение м/мест, площадок и т.п.), указаны как плановые, для расчета баланса всей территории в рамках ДПТ.
 * Параметры застройки (технико-экономические показатели) могут быть уточнены в пределах параметров застройки территории, устанавливаемых основной частью настоящей документации по планировке территории, а также с учетом соблюдения требований Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым на этапе разработки проектной документации.

Согласовано
 Подпись и дата
 Иные отметки

заказ:17-05/2025					
Документация по планировке территории для размещения объекта регионального значения «Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями и паркингом. Республика Крым, г.Симферополь, ул. Индустриальная, 41»					
Изм.	Колуч.	Лист	№докум.	Подпись	Дата
Директор	Максимова.В.И.				2025
ГИП	Шевченко И.В.				2025
ГАП	Максимова.В.И.				2025
Выполнил	Максимова.В.И.				2025
Материалы по обоснованию				Стадия	Лист
				ППТ	8
Схема инженерного обеспечения территории. М 1:1000				Листов	8
				ООО "Визавир" г. Симферополь	