



**Общество с ограниченной ответственностью
«SolveeS»**

фактический адрес: 295000, Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Бекира Османова, 17.

Тел.: +7 (978) 162 05 04, сайт: solvees.ru, e-mail: solvees@mail.ru

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – ИП Булат Д.А. (ОГРНИП 324911200007063, ИНН 910232753781) инвестиционного проекта «Создание и дальнейшая эксплуатация спортивного центра в г. Симферополь»

Том 1

Утверждаемая часть проекта планировки территории

65-26-ППТ

г. Симферополь, 2026



**Общество с ограниченной ответственностью
«SolveeS»**

фактический адрес: 295000, Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Бекира Османова, 17.

Тел.: +7 (978) 162 05 04, сайт: solvees.ru, e-mail: solvees@mail.ru

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – ИП Булат Д.А. (ОГРНИП 324911200007063, ИНН 910232753781) инвестиционного проекта «Создание и дальнейшая эксплуатация спортивного центра в г. Симферополь»

Том 1

Утверждаемая часть проекта планировки территории

65-26-ППТ

Генеральный директор



А.Х. Велиляев

г. Симферополь, 2026

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ			
Том	Наименование тома	Раздел	Содержание
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ			
ТОМ 1	Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть	Раздел 1	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления
		Раздел 2	Графическое приложение
ТОМ 2	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории	Раздел 1	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории. Пояснительная записка
		Раздел 2	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории. Графическое приложение
ТОМ 3	Проект межевания территории. Основная часть	Раздел 1	Текстовая часть
		Раздел 2	Графическое приложение

СОДЕРЖАНИЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
№ п/п	Наименование документации	М-6
1	ТОМ 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ	
1.1	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления	
1.3	Графическое приложение Чертеж планировки территории	1:1000
2	ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
2.1	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории. Пояснительная записка	
2.2	Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории. Графическая часть	
Лист 1	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	б/м
Лист 2	Схема, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства	1:1000
Лист 3	Схема зон с особыми условиями использования.	1:1000
Лист 4	Схема варианта архитектурно-планировочного решения застройки территории.	1:1000
Лист 5	Схема организации движения транспорта и пешеходов	1:1000
Лист 6	Схема размещения инженерных сетей и сооружений. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	1:1000
3.	ТОМ 3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ	
3.1	Текстовая часть	
3.2	Графическое приложение Чертеж межевания территории	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
№ п/п	Наименование	М-б
1	ТОМ 1. ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	
1.1	Положение о характеристиках планируемого развития территории	
	Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления	
1.2	Графическое приложение Чертеж планировки территории	1:1000

Содержание

Раздел 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства	2
Введение. Цели и задачи проекта планировки территории	2
1. Характеристики планируемого развития территории	3
1.1. Состав и характеристика зон планируемого размещения объектов капитального строительства. 3	
1.2. Характеристика объектов капитального строительства	4
1.2.1 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения	4
1.2.2 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства	5
1.2.3. Устанавливаемые параметры застройки территории	5
1.3. Характеристики планируемых объектов социально-бытового и культурного обслуживания	6
1.4. Характеристика развития системы транспортного обслуживания, объектов транспортной инфраструктуры и организации парковочного пространства	6
1.5. Красные линии	7
1.4. Характеристика планируемых для размещения объектов коммунальной инфраструктуры	8
2. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления	9
а) архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо)	9
б) сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства)	10
Раздел 2. Утверждаемая часть проекта планировки территории. Графическое приложение.	11

Раздел 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства

Положение содержит сведения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Введение. Цели и задачи проекта планировки территории

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – ИП Булат Д.А. (ОГРНИП 324911200007063, ИНН 910232753781) инвестиционного проекта «Создание и дальнейшая эксплуатация спортивного центра в г. Симферополь» разработана на основании Приказа Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым №458-П от 31 октября 2025 года «О подготовке документации по планировке территории для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта» и Договора №2018/25 «Об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым» от 29 апреля 2025г.

Проектом планировки решаются следующие задачи:

- установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение характеристик планируемого развития территории.

В соответствии со статьёй 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Настоящий проект планировки подготовлен с целью создания условий для развития объектов спортивного назначения, необходимых для развития территории.

При разработке документации по планировке территории, необходимо соблюдение принципов рационального и эффективного использования земельных ресурсов, соблюдения прав и законных интересов

правообладателей земельных участков, с учетом норм действующего законодательства.

Представленная документация содержит в себе определение характеристик планируемого развития территории. Исходя из этого, представленная документация соответствует требованиям действующего Градостроительного кодекса Российской Федерации и является документацией по планировке территории.

1. Характеристики планируемого развития территории

Проект планировки территории площадью 4133м², для строительства спортивного центра, расположен по адресу: Республика Крым, г Симферополь, ул Асие Аметовой, земельный участок с кад. № 90:22:010207:1442, расположен в структуре сложившейся застройки с развитой инфраструктурой инженерного обеспечения.

Территория участка граничит:

- с северо-западной стороны с территориями объектов образования;
- с юго-восточной, восточной, юго-западной стороны с территориями общего пользования. Территория ограничена ул. Асие Аметовой, ул. Аблякима Гафарова, ул. Бекира Умерова.

Рассматриваемая территория свободна от застройки. На момент проектирования на проектируемой территории расположены спортивные и детские площадки.

Въезд на территорию осуществляется с ул. Асие Аметовой (обычная автомобильная дорога (нескоростная автомобильная дорога) IV категории.

Участок проектирования расположен в микрорайоне жилой застройки с полным обеспечением объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры

1.1. Состав и характеристика зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

В границах территории, на которых параметры застройки устанавливаются согласно ДПТ, проектом планировки предусмотрено установление одного типа зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

Таблица 1

Наименование	Площадь земельного участка, м2	Площадь зоны размещения ОКС, м2
Зона размещения объектов капитального строительства (общественно-делового назначения), здание (группа зданий) сервисного обслуживания (административные, офисные, торговые, торгово-развлекательные комплексные, предприятия общественного питания, бытового обслуживания, санитарно-бытового обслуживания)	4133	3242
Примечание: 1. Согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым Часть I пункт 2.1.3 и п. 2.1.4, расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, а также расчетные показатели максимально допустимого коэффициента использования территории определяются к земельному участку.		

Таблица 2

Ведомость координат характерных точек границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, площадь 3242м2				
№	X	Y	Угол	Длина
1	4 976 041,85	5 195 696,04	043°32'21"	87,09
2	4 976 104,98	5 195 756,03	133°32'01"	27,35
3	4 976 086,14	5 195 775,86	223°28'52"	24,01
4	4 976 068,72	5 195 759,34	131°32'40"	14,43
5	4 976 059,15	5 195 770,14	223°01'29"	60,10
6	4 976 015,21	5 195 729,13	308°50'12"	42,48
1	4 976 041,85	5 195 696,04		

1.2. Характеристика объектов капитального строительства

1.2.1 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения

Утвержденной на момент подготовки настоящей Документации схемой территориального планирования Российской Федерации применительно к Республике Крым и г. Севастополю на территории не предусмотрено размещение планируемых объектов федерального, регионального и местного значения.

1.2.2 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства

Таблица 3

№ на плане	Наименование зданий и сооружений	Кол-во	Этажность	Кол-во этажей	Статус
Зона многоэтажной жилой застройки					
1	Спортивный центр	1	2	2	П
Примечания: 1. № на плане – см. Лист 4 графической части материалов по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории 2. Наименование – условно принятое настоящей документацией наименование планируемого к размещению объекта, которое может быть скорректировано на этапе рабочего проектирования 3. Этажность и количество этажей могут быть скорректированы на этапе рабочего проектирования с учетом устанавливаемых параметров застройки территории, указанных в п.1.2.3 настоящего документа 4. Статус: П – планируемый к размещению объект					

1.2.3. Устанавливаемые параметры застройки территории.

Таблица 4

Наименование зоны	Максимальная этажность	Котл, не более	Кисп	Км/м, не менее	Коз, не менее
Зона планируемого размещения объектов капитального строительства	3	0,7	2	Приложение СП 42.133330.2016 (фитнес-клубы, ФОК, спортивные и тренажерные залы общей площадью менее 1000 м ² –1 машино-место на 25-40 м ² расчетной площади)	Согласно действующим сводам правил

Примечания:

1. Линии отступов от красных линий, от границ земельного участка со стороны, выходящей на улицу любой категории, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений не менее 5 м, данный доступ устанавливается только для надземной части здания, при строительстве (реконструкции) подземной части здания допускается размещать этажи, которые не являются первыми надземными, без учета отступов от границы земельного участка, но с учетом соблюдения национальных стандартов и сводов правил, обеспечивающих обязательное соблюдение технических регламентов.
2. Линии отступов от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений от границ земельного участка со стороны прилегающих земельных участков и проездов определяются при проектировании при соблюдении требований пожарной безопасности, инсоляции, действия санитарно-защитных зон, разрывов и иных ограничений обеспечивающих безопасную эксплуатацию объектов недвижимости с учетом положений Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»
3. Предельное количество этажей – не подлежит установлению

4. Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению
5. **Котн** -- расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории
6. **Кисп** - расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории
7. **Км/м** – расчетный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания.
8. **Коз** - коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания
9. Расчетная площадь общественного здания (за исключением комплекса апартаментов, апарт-отеля и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаменты) - сумма площадей всех размещаемых в здании помещений, за исключением коридоров, тамбуров, переходов, лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц, а также помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей, в том числе за исключением помещений вспомогательного назначения, балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли и мест, предназначенных для размещения парковки или парковочного пространства.
10. На застроенных частях земельного участка может размещаться не более 80% озеленения (в т.ч на подземных частях зданий и сооружений), расположенных вне строительного объема зданий и сооружений и не выше отметки второго надземного этажа.
11. К озеленению земельного участка могут относиться искусственные водные объекты в случае, если их площадь составляет не более 25% от площади необходимого озеленения земельного участка.

1.3. Характеристики планируемых объектов социально-бытового и культурного обслуживания

В зоне общественно-деловой застройки жилые помещения отсутствуют, постоянное проживание населения на рассматриваемой территории не планируется, в связи с чем увеличение нагрузки на объекты социально-бытового обслуживания данным проектом не предусматривается.

1.4. Характеристика развития системы транспортного обслуживания, объектов транспортной инфраструктуры и организации парковочного пространства

Территория ограничена ул. Асие Аметовой, ул. Аблякима Гафарова, ул. Бекира Умерова. Въезд на территорию осуществляется с ул. Асие Аметовой (обычная автомобильная дорога (нескоростная автомобильная дорога) IV категории.

Ближайшие остановки общественного транспорта – ул. Аблякима в пешей доступности 200м.

Настоящим проектом организация улично-дорожной сети не предусмотрена. Основные показатели обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (паркомест):

Таблица 5

Тип застройки	Расчетные показатели
Зона общественно-деловой застройки	
Спортивный центр	Приложение СП 42.133330.2016 (фитнес-клубы, ФОК, спортивные и тренажерные залы общей площадью менее 1000 м ² – 1 машино-место на 25-40 м ² расчетной площади)
Примечания: 1. Количество парковочных мест для МГН следует принимать по пункту 5.2.1 СП 59.13330.2020 "СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения". Количество парковочных мест для МГН не входит в расчетные показатели обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест).	

1.5. Красные линии

В представленном проекте выделенный элемент планировочной структуры – квартал и представляет собой упорядоченную совокупность существующих, земельных участков и территорий общего назначения.

Основными линиями градостроительного регулирования на территории проектирования являются красные линии, установленные согласно Сводному плану красных линий муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденного постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 14.11.2019 № 6071.

Согласно Градостроительному кодексу, красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории, территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Документация по планировке территории разработана в границах существующего квартала №61,70. Проектом планировки территории выделение элементов планировочной структуры не предусмотрено.

Установление или отмена красных линий проектом не предусмотрена.

1.4. Характеристика планируемых для размещения объектов коммунальной инфраструктуры

В границах проектируемой территории объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

В границах проектируемой территории в части развития систем коммунальной инфраструктуры не предусмотрен инженерных сетей. При принятии решения о переносе существующих инженерных сетей выполнить и согласовать проект переноса с организациями, содержащими на балансе сети, планируемые к переносу.

В границах проектируемой территории в части развития систем коммунальной инфраструктуры прокладка магистральных сетей не предусмотрена. Подключение потребителей на проектируемой территории предлагается по планируемым к размещению распределительным сетям, в соответствии с максимальной мощностью потребителей и точками подключения, указанными в технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Планируемые к размещению объекты коммунальной инфраструктуры и их характеристики приведены в материалах по обоснованию проекта планировки территории. Размещение объектов коммунальной инфраструктуры выполнено с учетом нормативных расстояний до объектов капитального строительства. Местоположение, количество, технические характеристики планируемых к размещению объектов коммунальной инфраструктуры могут быть изменены на этапе подготовки проектной документации.

Технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения необходимо получить (при необходимости актуализировать) на этапе подготовки проектной документации.

Технические характеристики сетей водоснабжения, водоотведения (канализации), дождевой канализации, газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, связи необходимо уточнить на этапе подготовки проектной документации.

2.Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления

а) архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо)

Основой для очередности планируемого развития территории, служит принцип разделения мероприятий на этапы строительства объектов спорта необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – ИП Булат Д.А. (ОГРНИП 324911200007063, ИНН 910232753781) инвестиционного проекта «Создание и дальнейшая эксплуатация спортивного центра в г. Симферополь» разработана на основании Приказа Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым №458-П от 31 октября 2025 года «О подготовке документации по планировке территории для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта» и Договора №2018/25 «Об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым» от 29 апреля 2025г.

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов капитального строительства общественно-деловой застройки – спортивный центр, а также необходимые для их функционирования объектов обслуживания, инженерной инфраструктуры.

Работы по строительству предусматриваются одним этапом, с вводом в эксплуатацию как самостоятельного объекта, допускающего полную автономную эксплуатацию.

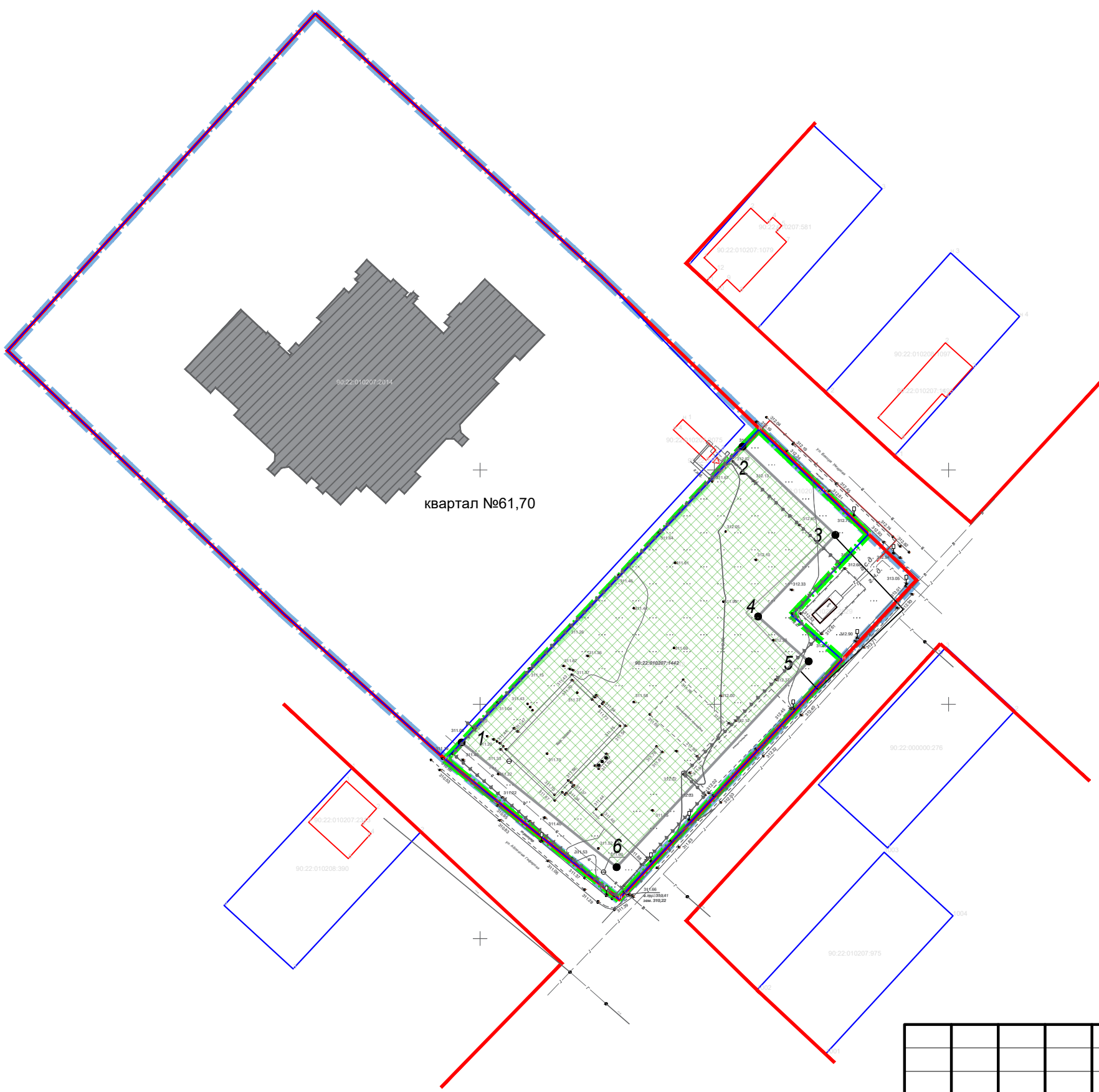
Сроки реализации объекта IV квартал 2027 г. Сроки реализации может быть скорректирован на этапе разработки проектной документации.

б) сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства)

Объекты капитального и некапитального строительства на проектируемом земельном участке отсутствуют, снос не требуется.

**Раздел 2. Утверждаемая часть проекта планировки территории.
Графическое приложение.**

ЧЕРТЁЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы элемента планировочной структуры
	Границы проекта планировки территории
	Границы и кадастровые номера земельных участков, внесенных в ЕГРН за границами проектируемой территории
	Существующая застройка на прилегающей территории
	Существующие красные линии

ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства
	7 Характерные точки координат границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Согласовано:

Взам. инв. N°

Подп. и дата

Инв. N° подл.

						65-26-ППТ			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым - ИП Булат Д.А. (ОГРНИП 324911200007063, ИНН 910232753781) инвестиционного проекта «Создание и дальнейшая эксплуатация спортивного центра в г. Симферополь»			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Сарсумат М.А					ДПТ	1	1
Проверил		Велиляев А.Х				Чертеж планировки территории	ООО «SolveeS» г. Симферополь		
Директор		Велиляев А.Х							