

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

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

Шифр проекта: 14-05/2026//290526-12-1-ДУ
Заказчик: ООО «ГАМБИТ-С»

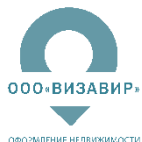
**Документация по планировке территории
для размещения объектов, необходимых для реализации
участником свободной экономической зоны – ООО "ГАМБИТ-С"
(ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта
"Создание торгово-офисного центра"**

Проект планировки территории
Материалы по обоснованию

Раздел 1. Графическая часть
ДПТ-ПМТ
Том 2.1

**г. Симферополь
2026**





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

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

Шифр проекта: 14-05/2026//290526-12-1-ДУ
Заказчик: ООО «ГАМБИТ-С»

**Документация по планировке территории
для размещения объектов, необходимых для реализации
участником свободной экономической зоны – ООО "ГАМБИТ-С"
(ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта
"Создание торгово-офисного центра"**

Проект планировки территории
Материалы по обоснованию

Раздел 1. Графическая часть
ДПТ-ПМТ
Том 2.1

Генеральный директор

Максимова В.И.

Главный инженер проекта

Шевченко И.В.



г. Симферополь
2026

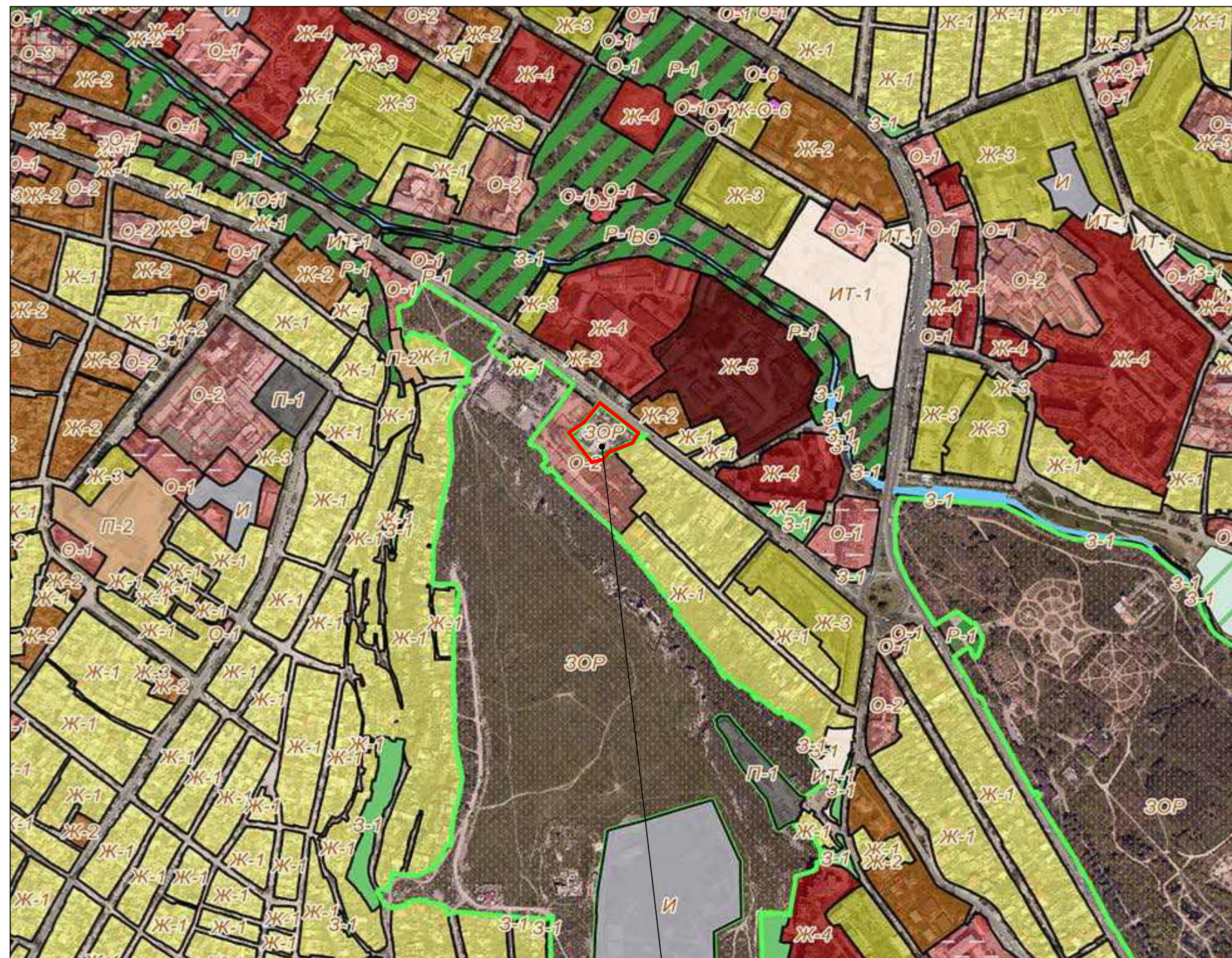




Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны-ОЭЗ "Гамбит-С", (ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта "Создание торгово-офисного центра"

Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа Симферополя с отображением границ элемента планировочной структуры

Условные обозначения



- Граница проектируемой территории (в границах территориальной зоны ЗОР)
- Жилые зоны (Ж)**
- Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
 - Ж-2 Зона застройки малоэтажными многоквартирными домами
 - Ж-3 Зона застройки среднетажными многоквартирными домами
 - Ж-4 Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами
 - Ж-5 Зона перспективного развития комплексной жилой застройки
 - Ж-6 Зона размещения объектов регионального значения перспективной жилой застройки
- Зоны объектов историко-культурного наследия**
- И-1 Границы территории памятников истории и культуры
- Общественно-деловые зоны (О)**
- О-1 Зона делового, общественного, коммерческого и объектов культурно-туристического назначения
 - О-2 Зона объектов образования
 - О-2.1 Зона объектов образования в области физической культуры
 - О-3 Зона объектов здравоохранения
 - О-4 Зона объектов государственного управления
 - О-5 Зона общественно-делового назначения многофункциональной застройки
 - О-6 Зона размещения объектов регионального значения многофункциональной застройки
- Зоны рекреационного назначения (Р)**
- Р-1 Зона рекреационная лесопарковая
 - Р-2 Зона территорий спортивного назначения
 - Р-3 Зона городской рекреации
 - Р-4 Зона сохранения объектов рекреационного назначения
 - Р-5 Зона зеленых насаждений общего пользования вдоль дорог и проездов в границах населенных пунктов
- Зоны зеленых насаждений (З)**
- З-1 Зона зеленых насаждений
- Зоны особого регулирования**
- ЗОР Зона особого регулирования

Местоположение объекта

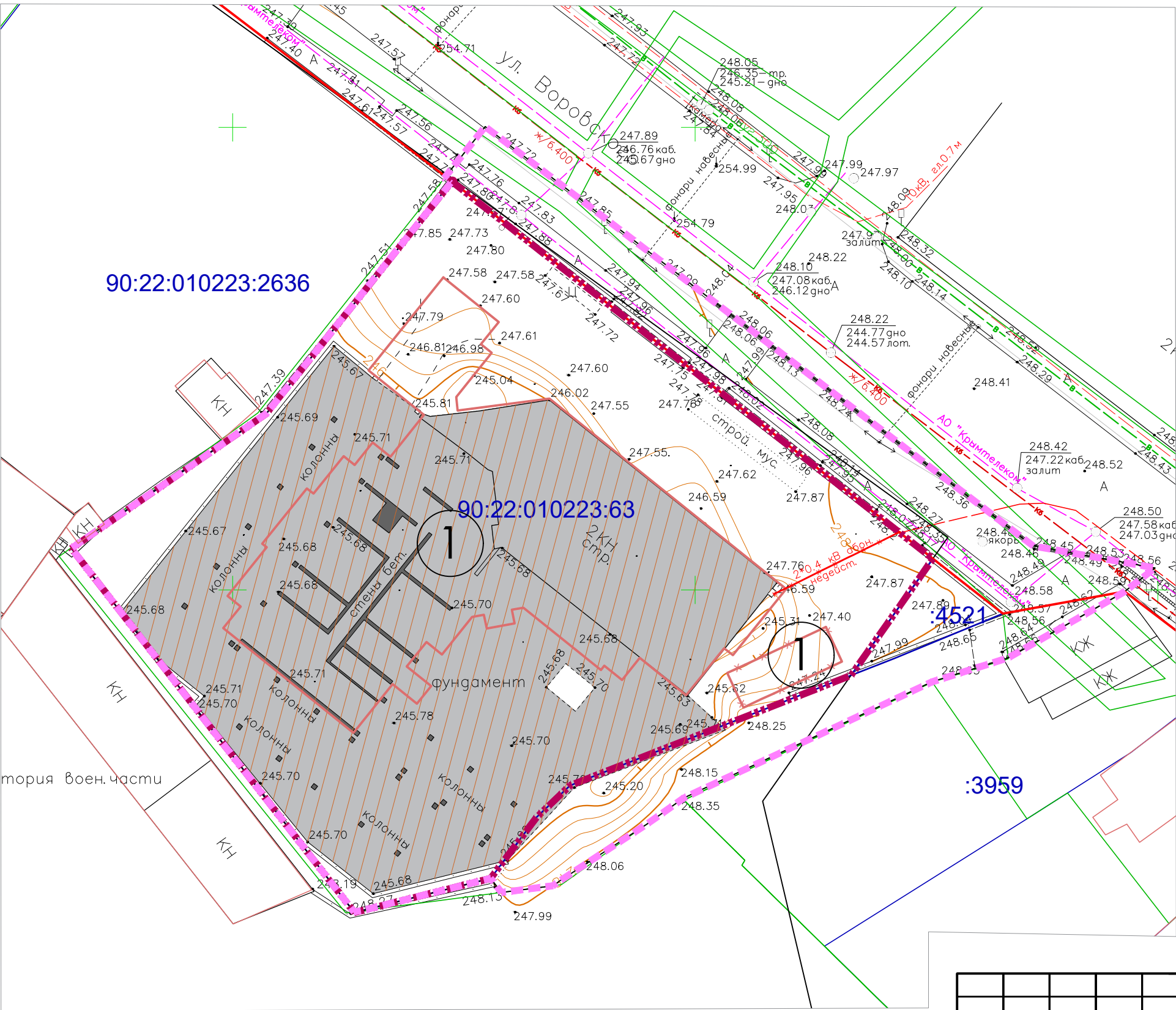
Примечание: Фрагмент карты выполнен на основе карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа Симферополя, утвержденных решением Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361

						14-05/2026//290526-12-1-ДУ		
						Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны-ОЭЗ "Гамбит-С", (ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта "Создание торгово-офисного центра"		
Изм.	Кол.	№ док.	Лист	Подпись	Дата			
Директор	Максимова В.И.				2026	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист
ГИП	Шевченко И.В.				2026		ППТ	1
ГАП	Максимова В.И.				2026			Листов
Выполнил	Подъячева С.Ю.				2026			7
Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа Симферополя с отображением границ элемента планировочной структуры						ООО "Визавир" г. Симферополь		



Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны - ООО "Гамбит-С", (ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта "Создание на территории Республики Крым торгово-офисного центра

Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу М 1:500



Условные обозначения

- Границы и объекты**
- Граница проектирования территории
 - Граница территориальной зоны ЗОР (Зона особого режима)
 - Границы зон с особыми условиями использования территории и особо охраняемых природных территорий
 - Граница существующих земельных участков сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - Объект капитального строительства, согласно сведений ЕГРН
 - Объект капитального строительства подлежащий реконструкции
 - Объект капитального строительства, согласно сведений ЕГРН, подлежащий реконструкции
 - Сети водопровода
 - Сети канализации бытовой
 - Кабельные сети электропередач
 - Сети связи
 - демонтаж кабельной линии электроснабжения

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование объекта	Площадь застройки кв.м	Примечание
1	Объект незавершенного строительства (многоквартирный жилой дом)	1 385,2	подлежит реконструкции

						14-05/2026//290526-12-1-ДУ			
						Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны - ООО "Гамбит-С", (ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта "Создание торгово-офисного центра"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Директор	Максимова В.И.				2026		ППТ	2	7
ГИП	Шевченко И.В.				2026				
ГАП	Максимова В.И.				2026				
Разработ.	Подъячева С.Ю.				2026				
						Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу М 1:500	ООО "ВИЗАВИР" г. Симферополь		



Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны - ООО "Гамбит-С", (ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта "Создание торгово-офисного центра

Схема границ зон с особыми условиями использования территории, схема границ территорий объектов культурного наследия М 1:1 000

Условные обозначения

Границы и объекты

- Граница планируемого элемента планировочной структуры (совпадает с границами проектируемой территории)
- Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Границы объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Граница зоны особого режима (ЗОР)
- Красные линии (сущ.)
- Линия градостроительного регулирования
- Граница зон с особыми условиями использования территории
- Улично-дорожная сеть
- Здание торгово-офисного центра
- Граница подземного паркинга

Инженерные сети

- Сеть водопровода
- Сеть канализации
- Сеть ливневой канализации
- Газопровод
- Сети связи
- Охранные зоны инженерных сетей и сооружений
 - Охранный зона газопровода (проект)
 - Охранный зона водопровода (проект)
 - Охранный зона канализации (проект)
 - Охранный зона кабеля связи (проект)

Границы территории объектов культурного наследия

- Зона охраны объекта культурного наследия
 - Зона с особой архитектурно-планировочной организацией территорий объекта культурного наследия федерального значения «Неаполь Скифский» городище и некрополи IX в. до н.э. – IV в.н.э.
- Иная зона с особыми условиями использования территории
 - Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ-1(3) объектов культурного наследия федерального значения «Археологический комплекс «Неаполь Скифский», IX век до н.э. - IV век, регионального значения «Братская могила советских воинов», 1944 год, «Братская могила советских воинов», 1944 год, «Могила рядовых М.А. Опришко и М.Е. Швердеева», 1944 год
- Зоны с особыми условиями использования территории
 - Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта

Примечание:

- Вся территория проектирования расположена в зоне с особыми условиями использования территории:
 - Приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (ЗООУИТ 90:00-6.927);
 - 5 подзоне приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (ЗООУИТ 90:00-6.961),
 - 4 подзоне приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (ЗООУИТ 90:00-6.958),
 - 4 подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Симферополь (ЗООУИТ 90:00-6.1253);
 - 3 подзона приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (ЗООУИТ 90:00-6.961),
 - 6 подзоне приаэродромной территории аэродрома "Симферополь" (ЗООУИТ 90:00-6.959).
- В границах территории проектирования особо охраняемые природные территории, территории лесничества, участковые лесничества, лесные кварталы, лесотаксационные выделы отсутствуют.
- В документации по планировке территории технико-экономические показатели застройки участков (посадка зданий, общая площадь, площадь застройки, количество этажей, этажность, строительный объем, количество и расположение м/мест, площадок и т.п.), указаны как плановые, для расчета баланса всей территории в рамках ДПТ. Технико-экономические показатели конкретного земельного участка определяются соответствующим проектом.

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование объекта	Площадь застройки кв.м	Общая площадь, кв.м	Этажность этаж
1	Торгово-офисное здание	2 416,17	9 327,19	4
2	Подземный паркинг			

						14-05/2026//290526-12-1-ДУ				
						Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны - ООО "Гамбит-С", (ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта "Создание торгово-офисного центра"				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов	
Директор	Максимова В.И.				2026		ППТ	3	7	
ГИП	Шевченко И.В.				2026					
ГАП	Максимова В.И.				2026					
Разработ.	Подъячева С.Ю.				2026					
Схема границ зон с особыми условиями использования территории, схема границ территорий объектов культурного наследия М 1:1000							4637a3c0-2a79-44a7-9d51-ee12ab1d40db г. Симферополь			

Согласовано

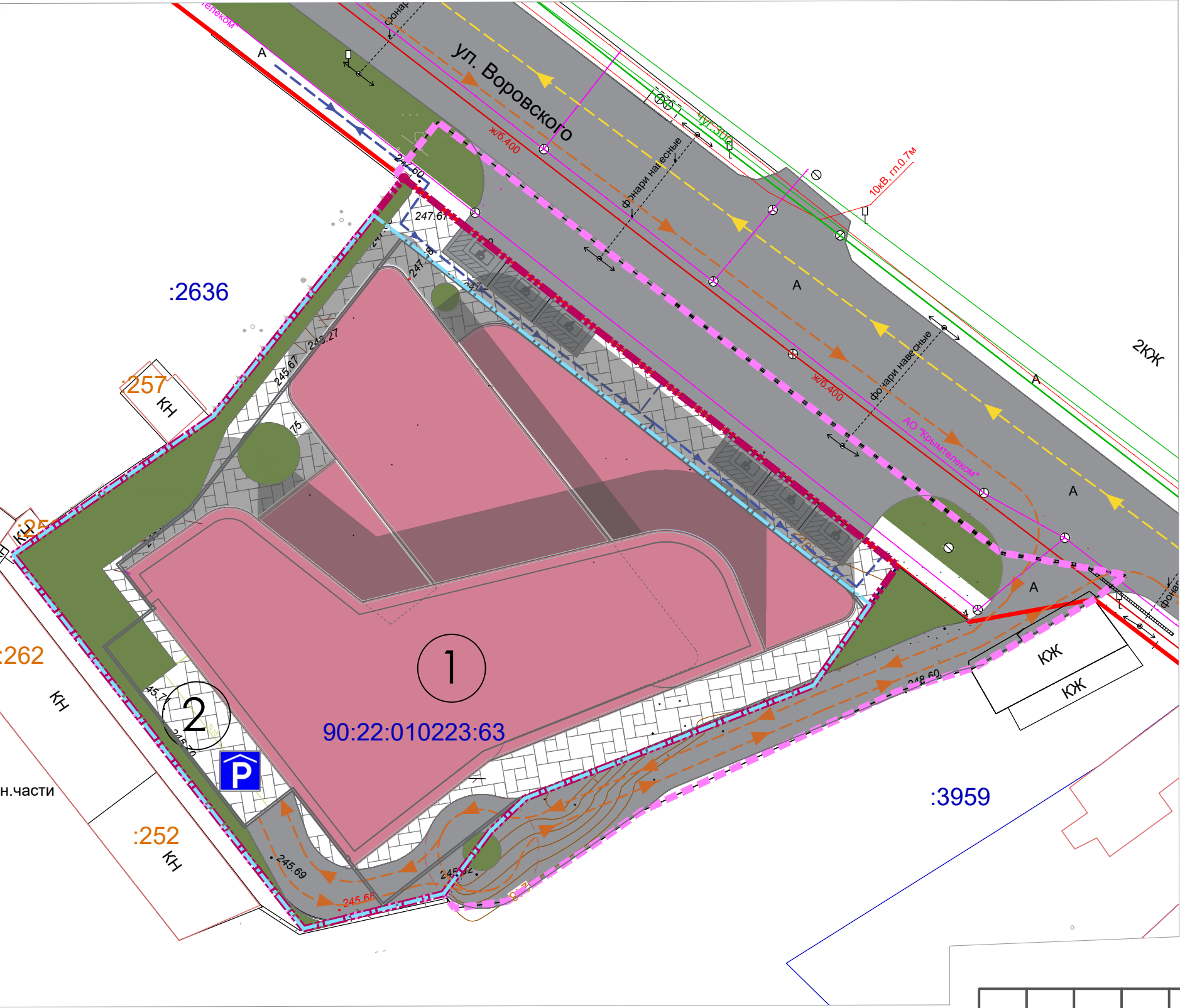
Подпись и дата

Инв. №подл.



Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны - ООО "Гамбит-С", (ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта "Создание торгово-офисного центра"

Схема организации движения транспорта и пешеходов М 1:500



Условные обозначения

- Границы и объекты**
- Граница проектируемой территории (граница устанавливаемой зоны общественно-деловой застройки ОДЗ)
 - Граница территориальной зоны особого режима (ЗОР)
 - Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - Границы объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - Красные линии (сущ)
 - Линия градостроительного регулирования
- Территории**
- Улично-дорожная сеть
 - Озеленение
 - Мощение бетонной плиткой
- Здания и сооружения**
- Здание торгово-офисного центра
 - Граница подземного паркинга
 - Парковочное машино-место для МГН
 - Схема движения пешеходов
 - Схема движения транспорта
 - Крытая парковка транспортных средств (подземный паркинг)

Примечание:

1. В документации по планировке территории, технико-экономические показатели застройки участков (посадка зданий, общая площадь, площадь застройки, расчетная площадь, этажность, количество квартир, количество и расположение м/мест, площадок и т.п.), указаны как плановые, для расчета баланса всей территории в рамках ППТ.

2. 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..

Экспликация зданий и сооружений

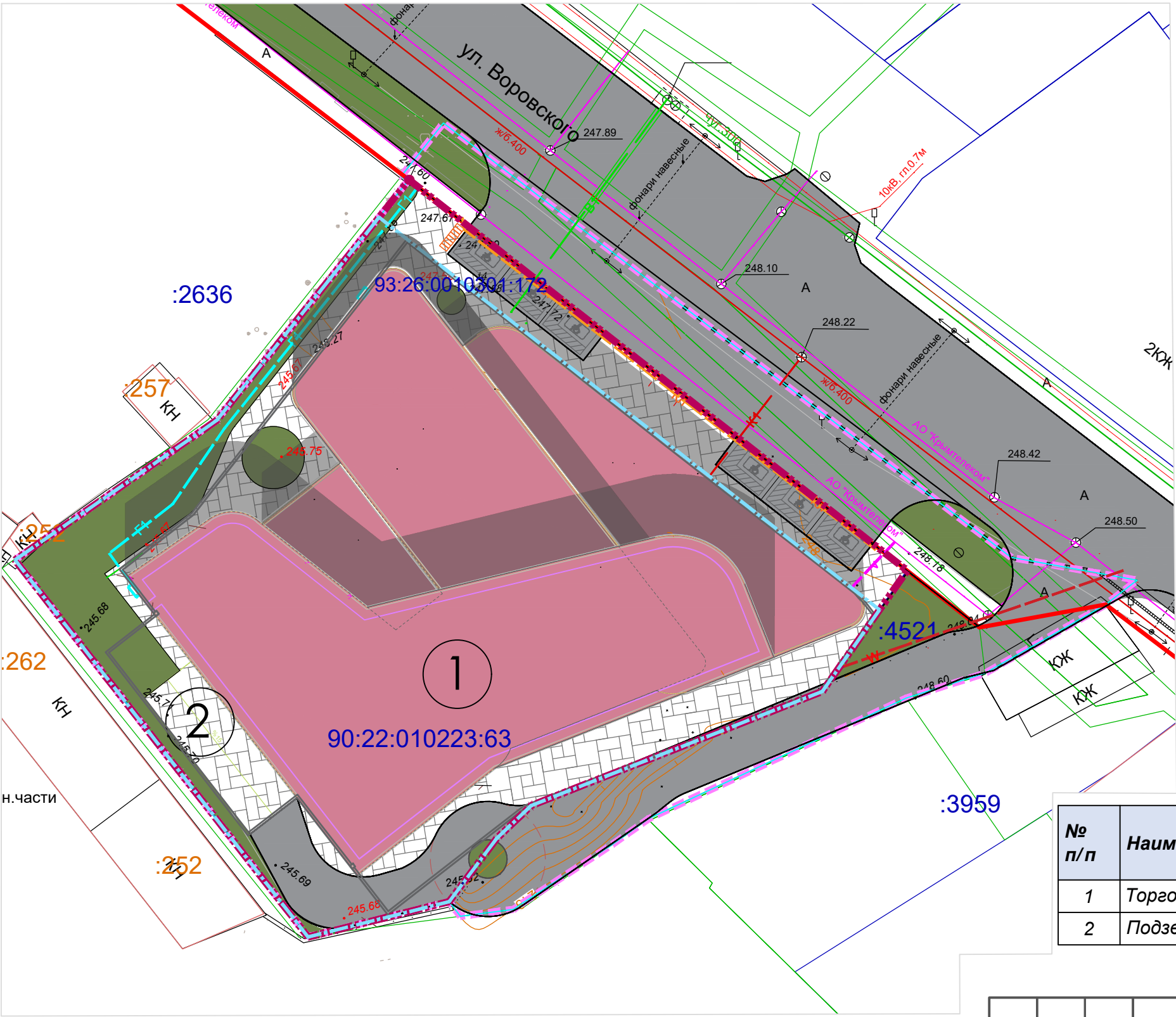
№ п/п	Наименование объекта	Площадь застройки кв.м	Общая площадь, кв.м	Этаж-ность этаж
1	Торгово-офисное здание	2 416,17	9 327,19	4
2	Подземный паркинг			

						14-05/2026//290526-12-1-ДЧ			
						Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны - ООО "Гамбит-С", (ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта "Создание торгового-офисного центра"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
Директор		Максимова В.И.			2026	Материалы по обоснованию	ППТ	4	7
ГИП		Шевченко И.В.			2026				
ГАП		Максимова В.И.			2026	Схема организации транспорта и пешеходов М 1:500	через Диадок 16.06.2026 4637a3c0-2a79-44a7-9d51-ee12ab1d40db	ООО "ВИЗАВИР" г. Симферополь	
Разработ.		Подъячева С.Ю.			2026				

Согласовано	
Подпись и дата	
Инв. №подл.	



Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны
- ООО "Гамбит-С", (ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта "Создание торгово-офисного центра"
Вариант архитектурно-планировочного решения застройки территории, М 1:500



Условные обозначения

- Границы и объекты**
- Граница проектируемой территории (граница устанавливаемой зоны общественно-деловой застройки ОДЗ)
 - Граница территориальной зоны особого режима (ЗОР)
 - Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - Границы объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - Красные линии (сущ.)
 - Линия градостроительного регулирования
 - Граница зон с особыми условиями использования территории
- Территории**
- Улично-дорожная сеть
 - Озеленение
 - Мощение бетонной плиткой
- Здания и сооружения**
- Здание торгово-офисного центра
 - Граница подземного паркинга
 - Парковочное машино-место для МГН
- Объекты инженерной инфраструктуры**
- Сети канализации
 - Сети ливневой канализации
 - Линия связи АО "Крымтелеком"
 - Сети электроснабжения
 - Сети водопровода
 - ШРП (шкафной регуляторный пункт)

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование объекта	Площадь застройки кв.м	Общая площадь, кв.м	Этаж-ность этаж
1	Торгово-офисное здание	2 416,17	9 327,19	4
2	Подземный паркинг			

Примечание:

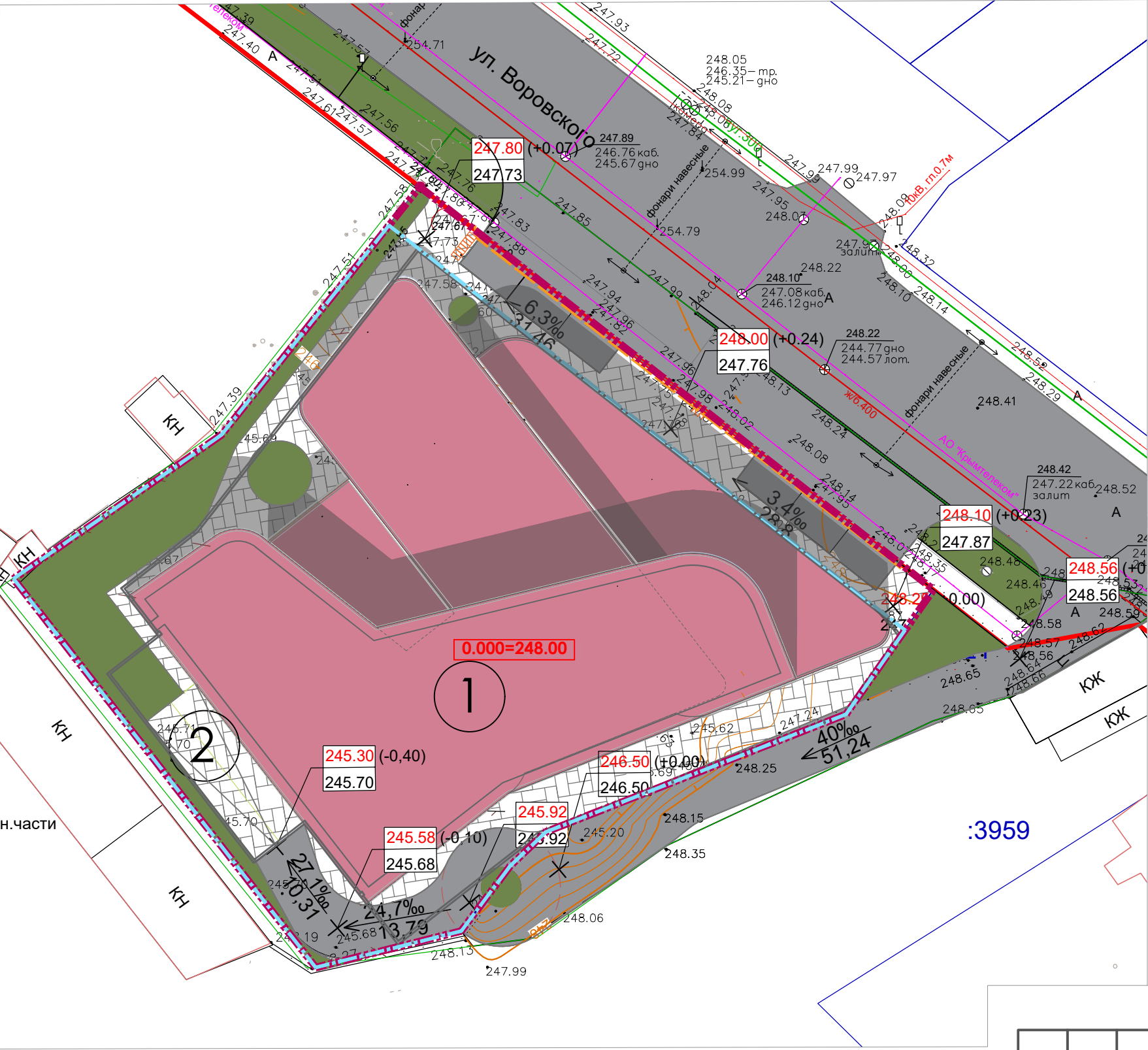
* В документации по планировке территории технико-экономические показатели застройки участков (посадка зданий, общая площадь, площадь застройки, расчетная площадь, количество этажей, этажность, строительный объем, количество и расположение м/мест, площадок и т.п.), указаны как плановые, для расчета баланса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

* 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.

						14-05/2026//290526-12-1-ДУ			
						Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны - ООО "Гамбит-С", (ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта "Создание торгово-офисного центра"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Директор	Максимова В.И.				2026		ППТ	5	7
ГИП	Шевченко И.В.				2026				
ГАП	Максимова В.И.				2026				
Разработ.	Подъячева С.Ю.				2026	Вариант архитектурно-планировочного решения застройки территории, М 1:500	ООО "ВИЗАВИР" г. Симферополь		



Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны
- ООО "Гамбит-С", (ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта "Создание торгово-офисного центра"
Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:500



Условные обозначения

Границы и объекты

- Граница проектируемой территории (граница устанавливаемой зоны общественно-деловой застройки ОДЗ)
- Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Границы объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Красные линии (сущ)
- Линия градостроительного регулирования
- Улично-дорожная сеть
- Озеленение
- Здание торгово-офисного центра
- Граница подземного паркинга
- Отметка уровня пола 1 этажа
- Красная отметка (разница отметок)
Черная отметка
- проектный уклон
расстояние
- Ливнеприемная решетка
- Сеть ливневой канализации

Примечание:

- * В документации по планировке территории технико-экономические показатели застройки участков (посадка зданий, общая площадь, площадь застройки, количество этажей, этажность, строительный объем, количество и расположение м/мест, площадок и т.п.), указаны как плановые, для расчета баланса всей территории в рамках ДПТ. Технико-экономические показатели конкретного земельного участка определяются соответствующим проектом.
- * 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.
- * Решения по вертикальной планировке территории, трассировке сетей ливневой канализации могут быть уточнены на этапе разработки проектной документации.
- * Ввиду отсутствия в границах проектирования улично-дорожной сети, разработка поперечных профилей улиц не требуется.

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование объекта	Площадь застройки кв.м	Общая площадь, кв.м	Этаж -ность этаж
1	Торгово-офисное здание	2 416,17	9 327,19	4
2	Подземный паркинг			

						14-05/2026//290526-12-1-ДУ			
						Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны - ООО "Гамбит-С", (ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта "Создание торгово-офисного центра"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата				
Директор	Максимова В.И.				2026	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Шевченко И.В.				2026		ППТ	6	7
ГАП	Максимова В.И.				2026	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:500	ООО "ВИЗАВИР" г. Симферополь		
Разработ.	Подъячева С.Ю.				2026		Введен через Диадок 16.06.2026 13:33:33 65678c0-2a79-44a7-9d51-ee12ab1d40db 		



Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны
- ООО "Гамбит-С", (ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта "Создание торгово-офисного центра"
Схема размещения инженерных сетей и сооружений, М 1:500

Условные обозначения

- Границы и объекты**
- Граница проектируемой территории (граница устанавливаемой зоны общественно-деловой застройки ОДЗ)
 - Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - Границы объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - Устанавливаемые красные линии, проект.
 - Линия отступа от красных линий и от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 - Граница территориальной зоны особого режима (ЗОР)

- Инженерные сети и сооружения(проект)**
- К1 Сети канализации
 - Г1 Газопровод
 - В1 Сети водопровода
 - W Сети электроснабжения
 - Сети связи
 - Кл Сеть ливневой канализации
 - ШРП (шкафной регуляторный пункт)

- Территории**
- Улично-дорожная сеть
 - Озеленение

- Здания и сооружения**
- Здание торгово-офисного центра
 - Граница подземного паркинга

Примечание:
* В документации по планировке территории технико-экономические показатели застройки участков (посадка зданий, общая площадь, площадь застройки, количество этажей, этажность, расчетная площадь, количество и расположение м/мест, площадок и т.п.), указаны как плановые, для расчета баланса всей территории в рамках ДПТ. Техничко-экономические показатели конкретного земельного участка определяются соответствующим проектом.



Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование объекта	Площадь застройки кв.м	Общая площадь, кв.м	Этаж-ность этаж
1	Торгово-офисное здание	2 416,17	9 327,19	4
2	Подземный паркинг			

						14-05/2026//290526-12-1-ДУ			
						Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны - ООО "Гамбит-С", (ОГРН 1159102029745, ИНН 9102160218) инвестиционного проекта "Создание торгово-офисного центра"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Директор	Максимова В.И.				2026		ППТ	7	7
ГИП	Шевченко И.В.				2026				
ГАП	Максимова В.И.				2026				
Разработ.	Подъячева С.Ю.				2026				
						Схема размещения инженерных сетей и сооружений, М 1:500	ООО "ВИЗАВИР" г. Симферополь		

Согласовано

Подпись и дата

Инв. №подл.



Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Подписи отправителя:		Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
	ООО "ГАМБИТ-С"		028BB2E000C2B3E7894756715850C986F6 с 29.12.2025 16:28 по 29.03.2027 16:28 GMT+03:00	16.06.2026 14:59 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	МАКЕЕВА НЕЛЛИ НИКОЛАЕВНА ДИРЕКТОР			
		Не требуется для подписания		