

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
ЩЕРБАКОВ АНДРЕЙ АНДРЕЕВИЧ**

ОГРНИП: 318911200094837

ИНН: 550510245934

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СИМФЕРОПОЛЬ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)
ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ УЧАСТНИКОМ СВОБОДНОЙ
ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ – ИП ДРОБЯЗГО М. Г.
(ОГРНИП: 315910200144707, ИНН: 910202575718)
ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА «СОЗДАНИЕ И
РАЗВИТИЕ ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА»**

ТОМ – I

**Основная часть
проекта планировки территории
Положение о характеристиках планируемого
развития территории. Положения об очередности
планируемого развития территории**

**Исполнитель:
Индивидуальный предприниматель**



А. А. Щербаков

СИМФЕРОПОЛЬ 2024

СОДЕРЖАНИЕ

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3
2 ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	7
2.1 Баланс территории.....	7
2.2 Плотность и параметры застройки территории	7
2.3 Характеристики объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур. Очередность планируемого развития территории, содержащая этапы проектирования, строительства, реконструкции данных объектов	8
2.3.1 <i>Объекты общественно-делового назначения</i>	8
2.3.2 <i>Объекты иного назначения</i>	8
2.3.3 <i>Объекты транспортной инфраструктуры</i>	9
2.3.4 <i>Объекты коммунальной инфраструктуры</i>	10
2.3.5 <i>Инженерная подготовка и инженерная защита территории</i>	10

1 Общие положения

Проект планировки территории подготовлен в составе документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для реализации участником свободной экономической зоны – ИП Дробязго М. Г. (ОГРНИП: 315910200144707, ИНН: 910202575718) инвестиционного проекта «Создание и развитие делового центра» (далее также – Документация по планировке территории), разрабатываемой в соответствии с приказом Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 26.08.2024 № 344-«П» «О подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта» (далее также – приказ Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 26.08.2024 № 344-«П»).

Документация по планировке территории подготовлена в соответствии с Договором № 1780/23 об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от 10.05.2023, заключенным между Советом министров Республики Крым и Индивидуальным предпринимателем Дробязго Михаилом Георгиевичем.

Согласно части 1 статьи 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 границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Согласно частям 4, 6 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации видами документации по планировке территории являются: проект планировки территории; проект межевания территории. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

Настоящая Документация по планировке территории выполнена в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для реализации участником свободной экономической зоны – ИП Дробязго М. Г. (ОГРНИП: 315910200144707, ИНН: 910202575718) инвестиционного проекта «Создание и развитие делового центра» подготовлена согласно требованиям главы 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также согласно положениям Федерального закона от 29.11.2014 № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» (далее также – Федеральный закон от 29.11.2014 № 377).

Федеральный закон от 29.11.2014 № 377 устанавливает особый правовой режим на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя и регулирует отношения, возникающие в связи с созданием, функционированием и прекращением функционирования свободной экономической зоны на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя. Статьей 17 Федерального закона от 29.11.2014 № 377 определены особенности осуществления градостроительной деятельности и землепользования при размещении объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов. Так, в соответствии с частью 3 статьи 17 Федерального закона от 29.11.2014 № 377, размещение объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, может быть предусмотрено документацией по планировке территории. При этом в соответствии с частью 6 статьи 17 Федерального закона от 29.11.2014 № 377, документация

по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, утверждается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний. В соответствии с частью 7 статьи 17 Федерального закона от 29.11.2014 № 377, градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов. В соответствии с частью 8 статьи 17 Федерального закона от 29.11.2014 № 377, вид разрешенного использования земельных участков, которые предназначены для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, в соответствии с документацией по планировке территории, определяется в соответствии с указанной документацией. Вид разрешенного использования таких земельных участков считается установленным или измененным со дня утверждения документации по планировке территории для размещения таких объектов.

Исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 29.11.2014 № 377 и требований главы 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, характеристики планируемого развития территории, параметры застройки территории, предназначенной для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны – ИП Дробязго М. Г. (ОГРНИП: 315910200144707, ИНН: 910202575718) инвестиционного проекта «Создание и развитие делового центра» (далее также – инвестиционный проект «Создание и развитие делового центра») в составе Инвестиционной декларации от 29.03.2023 года (дата актуализации Инвестиционной декларации – 05.03.2024), устанавливаются настоящей документацией по планировке территории.

В соответствии с инвестиционным проектом «Создание и развитие делового центра» в здании делового центра планируются к размещению стоматологическая клиника, офисные помещения, предназначенные для предоставления услуг аренды.

Цель разработки Документацию по планировке территории – создание условий для реализации инвестиционного проекта «Создание и развитие делового центра» на территории г. Симферополя Республики Крым, а также совершенствование транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения проектируемой территории.

Согласно части 1 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории

Проект планировки территории в составе документации по планировке территории подготовлен в границах проектируемой территории, установленной приказом Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 26.08.2024 № 344-«П» (Приложение № 1 к приказу). Границы проектируемой территории полностью совпадают с границами земельного участка с кадастровым номером 90:22:010203:1639.

Местоположение земельного участка с кадастровым номером 90:22:010203:1639: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Донская, 13 б. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства. Площадь земельного участка – 1339 кв. м. Форма собственности: Частная собственность (Собственность № 90:22:010203:1639-90/090/2020-3 от 17.08.2020).

Проектом планировки территории в составе документации по планировке территории в соответствии с требованиями статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации изменены характеристики и очередность планируемого развития территории.

Проектом планировки территории в составе документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для реализации участником свободной экономической зоны – ИП Дробязго М. Г. (ОГРНИП: 315910200144707, ИНН: 910202575718) инвестиционного проекта «Создание и развитие делового центра» определена очередность развития проектируемой территории в 1 этап.

Проектом планировки территории размещение объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения в границах проектируемой территории (земельный участок с кадастровым номером 90:22:010203:1639) не предусмотрено.

Проект планировки территории в составе Документации по планировке территории выполнен с учетом следующей градостроительной документации:

– Схема территориального планирования Российской Федерации применительно к территориям Республики Крым и г. Севастополя в отношении областей федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного, трубопроводного транспорта), автомобильных дорог федерального значения, энергетики, высшего образования и здравоохранения, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 08.10.2015 № 2004-р (в редакции Распоряжения Правительства Российской Федерации от 30.07.2021 № 2105-р);

– Схема территориального планирования Республики Крым, утвержденная Постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855 (в редакции Постановления Совета министров Республики Крым от 12.03.2024 № 132);

– Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением Симферопольского городского совета Республики Крым от 25.08.2016 № 888;

– Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361;

– Документация по внесению изменений в утвержденную документацию по планировке территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым в части прохождения красных линий, утвержденная постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 14.11.2019 № 6070;

– Сводный план красных линий муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденного постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 14.11.19 № 6071.

Решения о размещении объектов капитального строительства приняты с учетом действующих нормативов градостроительного проектирования и свода правил:

– Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные Постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (в редакции Постановления Совета министров Республики Крым от 13.08.2024 № 455) (далее также – РНПП Республики Крым);

– Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденные решением 93-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 06.07.2023 № 818;

– СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

– СП 113.13330.2023 «СНиП 21-02-99 Стоянки автомобилей»

– СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009 Общие здания и сооружения».

Проект планировки территории в составе проекта внесения изменений в Документацию по планировке территории разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации,

нормативными правовыми актами и нормативно-техническими документами, действующими на момент проектирования.

2 Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории

2.1 Баланс территории

Баланс территории в границах проектируемой территории приведен ниже (Таблица 1).

Таблица 1 – Баланс территории в границах проектируемой территории

Наименование	Площадь	
	кв.м	%
Проектируемая территория	1339	100
Зона планируемого размещения объектов капитального строительства	1339	100

2.2 Плотность и параметры застройки территории

Тип застройки – общественно-деловая застройка (смешанная специализированная).

Плотность и параметры застройки территории приведены ниже (Таблица 2).

Таблица 2 – Плотность и параметры застройки территории

Наименование территории	Максимальная этажность	Максимальное количество этажей	Показатели плотности застройки		Параметры застройки территории			
			Котн, не более	Кисп (зона А)	Км/м, не менее	Коз (зона А), не менее	Кдип (зона А), не менее	Квсп (зона А), не менее
Элемент планировочной структуры (квартал) 1229								
Земельный участок с кадастровым номером 90:22:010203:1639	4	5	0,8	2,4	0,35	20%	Не устанавливается	Не устанавливается
<p>Примечания</p> <p>1. Коэффициент застройки – не подлежит установлению.</p> <p>2. Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению.</p> <p>3. Согласно РНГП Республики Крым:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Котн – устанавливаемый максимальный расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади территории. Принят в соответствии с таблицей 4.1 пункта 4.1.3 РНГП Республики Крым для общественно-деловой застройки (смешанная специализированная). – Кисп – устанавливаемый максимальный расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории. Принят в соответствии с таблицей 4.2 пункта 4.1.4 РНГП Республики Крым для общественно-деловой застройки (смешанная специализированная). – 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. – Коз – расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания. – Кдип – расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания. – Квсп – расчетный коэффициент обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) (ВСП) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания. <p>4. Расчетная площадь планируемого к размещению объекта капитального строительства, этажность и количество этажей определены согласно данным инвестиционного проекта «Создание и развитие делового центра».</p> <p>5. Согласно Приложению А «Правила подсчета общей, полезной и расчетной площадей, строительного объема, площади застройки и количества этажей общественного здания» СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения»:</p> <p>Этажность – количество всех надземных этажей общественного здания. При определении этажности общественного здания учитывают:</p> <ul style="list-style-type: none"> – все надземные этажи, в том числе мансардный; – цокольный этаж. <p>Количество этажей общественного здания – общее количество всех планировочных уровней общественного здания, определяемых как этаж. При определении количества этажей учитывают:</p> <ul style="list-style-type: none"> – все надземные этажи, в том числе мансардный; – все подземные этажи, а также цокольный этаж. <p>При определении этажности и количества этажей не учитывают:</p> <ul style="list-style-type: none"> – подполье для проветривания общественного здания, сооружения на многолетнемерзлых грунтах; – техническое подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м; – отдельные технические надстройки на кровле, такие как выходы на кровлю из лестничных клеток; выезды на кровлю (для гаражей); машинные помещения лифтов, выходящие на кровлю; вентиляционные камеры и другие технические помещения, суммарной площадью менее 15% площади кровли здания, независимо от высоты такой надстройки над уровнем кровли. <p>6. Отступы от красных линий и от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений</p>								

Наименование территории	Максимальная этажность	Максимальное количество этажей	Показатели плотности застройки		Параметры застройки территории			
			Котн, не более	Кисп (зона А)	Км/м, не менее	Коз (зона А), не менее	Кдип (зона А), не менее	Квсп (зона А), не менее
Элемент планировочной структуры (квартал) 1229								
<p>равные 0 м допускаются при условии соблюдения на стадии разработки проектной документации и строительства требований пожарной безопасности, режимов зон с особыми условиями использования территории (в случае их наличия) 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».</p> <p>7. Отступы от красных линий и от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений отображены в Графической части Основной части проекта межевания территории. Том-2 - см. Лист 1 «Чертеж межевания территории».</p>								

2.3 Характеристики объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур. Очередность планируемого развития территории, содержащая этапы проектирования, строительства, реконструкции данных объектов

2.3.1 Объекты общественно-делового назначения

Тип застройки – общественно-деловая застройка (смешанная специализированная).

Характеристики объектов общественно-делового назначения, этапы строительства данных объектов приведены ниже (Таблица 3).

Таблица 3 – Характеристики объектов общественно-делового назначения, этапы строительства данных объектов

Элемент планировочной структуры	Наименование объекта	Номер на чертеже	Этажность	Количество этажей	Значение объекта	Статус объекта	Очередность
Квартал 1229	Деловой центр	1	4	5	ОИЗ	П	1 этап
<p>Примечания</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Характеристики определены согласно данным инвестиционного проекта «Создание и развитие делового центра». 2. В соответствии с инвестиционным проектом «Создание и развитие делового центра» здание включает коммерческие помещения стоматологической клиники, офисные помещения, предназначенные для предоставления услуг аренды. 3. Номер на чертеже соответствует порядковому номеру в таблице «Экспликация зданий, строений, сооружений», приведенному на Листе 7 «Вариант планировочного решения застройки территории» в составе Графической части Материалов по обоснованию проекта планировки территории. Том-3. 4. Характеристики объектов могут быть скорректированы на этапе разработки проектной документации с учетом устанавливаемых параметров застройки территории, указанных в п. 2.2 настоящего документа. 5. Статус объекта: П – планируемый к размещению. 6. Значение объекта: ОИЗ – объект иного значения. 7. Очередность планируемого развития территории может быть уточнена на этапе разработки проектной документации. 							

2.3.2 Объекты иного назначения

На стадии подготовки документации по планировке территории не устанавливается (может быть не установлено): расчетная площадь, общая площадь коммерческих помещений и др. Данные параметры и показатели устанавливаются на этапе разработки проектной документации в пределах параметров застройки территории, установленных настоящей документацией (раздел 2.2). При этом расчет обеспеченности озелененными территориями, а также площадками различного функционального назначения, необходимо осуществлять в соответствии с РНПП Республики Крым.

2.3.2.1 Объекты озеленения

Озеленение земельного участка с кадастровым номером 90:22:010203:1639, подлежащего застройке в границах проектируемой территории, осуществлено в соответствии с пунктом 4.1.6 РНГП Республики Крым.

Согласно Таблице 4.5 пункта 4.1.6 РНГП Республики Крым расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади делового центра в зоне А - зоне интенсивной урбанизации территории устанавливается не менее 20 % от расчетной площади планируемого к размещению объекта капитального строительства.

В границах земельного участка с кадастровым номером 90:22:010203:1639 размещено 100% требуемой площади озелененных территорий.

2.3.2.2 Объекты благоустройства территории

Размещение детских спортивных и игровых площадок, взрослых спортивных и игровых площадок для проектируемой застройки в соответствии с п. 4.1.7 и п. 4.1.8 РНГП Республики Крым не нормируется.

2.3.3 Объекты транспортной инфраструктуры

2.3.3.1 Объекты хранения автомобильного транспорта

Организация парковочного пространства для земельного участка с кадастровым номером 90:22:010203:1639 осуществлена в соответствии с пунктом 4.1.5 РНГП Республики Крым.

Проектом планировки территории согласно нормативным требованиям, приведенным в таблице 4.3 пункта 4.1.5 РНГП Республики Крым, расчетный коэффициент обеспеченности объекта капитального строительства – планируемого к размещению делового центра нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв. м расчетной площади здания, принят не менее 0,35.

При проектировании объектов капитального строительства, с целью обеспечения объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), допускается использование как нормативных требований в объеме требуемой площади парковочного пространства, так и в объеме количества машино-мест, которое рассчитано в соответствии с положениями пункта 4.1.5 РНГП Республики Крым.

В границах земельного участка с кадастровым номером 90:22:010203:1639 размещено 100% требуемого минимального количества машино-мест.

Характеристики объектов транспортного обслуживания, этапы строительства данных объектов приведены ниже (Таблица 4).

Таблица 4 – Характеристики объектов транспортного обслуживания, этапы строительства данных объектов

Элемент планировочной структуры	Наименование объекта	Значение объекта	Статус объекта	Очередность
Квартал 1229	Подземный паркинг	ОИЗ	П	1 этап
	Стоянки (парковки) легковых автомобилей (плоскостные стоянки автомобилей открытого хранения)	ОИЗ	П	1 этап
Примечания 1. Характеристики объектов транспортного обслуживания определены согласно данным инвестиционного проекта «Создание и развитие делового центра». 2. Объекты хранения автомобильного транспорта отображены на листе 4 «Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети» в составе Графической части Материалов по обоснованию проекта планировки территории. Том-3. 3. Характеристики, приведенные в данной таблице, а также другие параметры объектов хранения автомобильного транспорта могут быть скорректированы на этапе разработки проектной документации с учетом устанавливаемых параметров застройки территории, указанных в п. 2.2 настоящего документа. 4. Статус объекта: П – планируемый к размещению. 5. Значение объекта: ОИЗ – объект иного значения. 6. Очередность планируемого развития территории может быть уточнена на этапе разработки проектной документации.				

2.3.4 Объекты коммунальной инфраструктуры

В границах проектируемой территории подключение потребителей предлагается к существующим распределительным сетям, в соответствии с максимальной мощностью потребителей и точками подключения, указанными в технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

При подготовке проектной документации необходимо выполнить расчет максимальных нагрузок с применением специализированных программных комплексов и уточнить точки подключения и необходимость реконструкции существующих сетей и сооружений.

Технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения необходимо получить на этапе разработки проектной документации.

2.3.5 Инженерная подготовка и инженерная защита территории

В составе инженерной подготовки территории, предусмотренной в границах проектируемой территории, предлагаются мероприятия по вертикальной планировке территории для обеспечения сбора и отвода поверхностных сточных вод. Отвод поверхностных сточных вод предлагается осуществлять самотеком за границы проектируемой территории.

Отметки по осям проезжих частей и схема поверхностного водоотвода представлены на листе 5 «Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории» в составе Графической части Материалов по обоснованию проекта планировки территории и проекта межевания территории. Том-3.

Технические характеристики системы поверхностного водоотвода уточняются на этапе разработки проектной документации после проведения соответствующих инженерно-технических изысканий.