



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

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

Шифр проекта 44-03/2025

Заказчик: ООО «Крым»

**Документация по планировке территории
для размещения объектов, необходимых для реализации
участком свободной экономической зоны - ООО "Крым"
(ОГРН 1259100000631, ИНН 9102302247) инвестиционного проекта
"Строительство торгово-офисного центра «Крым»"**

Проект планировки территории
Основная (утверждаемая) часть

Раздел 2. Текстовая часть
ДПТ-ППТ
Том 1.2

**г. Симферополь
2025**



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

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

Шифр проекта 44-03/2025

Заказчик: ООО «Крым»

**Документация по планировке территории
для размещения объектов, необходимых для реализации
участком свободной экономической зоны - ООО "Крым"
(ОГРН 1259100000631, ИНН 9102302247) инвестиционного проекта
"Строительство торгово-офисного центра «Крым»"**

Проект планировки территории
Основная (утверждаемая) часть

Раздел 2. Текстовая часть
ДПТ-ППТ
Том 1.2

Генеральный директор

Главный инженер проекта



Максимова В.И.

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	10-11/2024 -ДПТ-ППТ.1.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 1.2	10-11/2024 -ДПТ-ППТ.1.2	Раздел 2. Текстовая часть	
2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию			
Том 2.1	10-11/2024 -ДПТ-ППТ.2.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 2.2	10-11/2024 -ДПТ-ППТ.2.2	Раздел 2. Текстовая часть	
Том 2.3	10-11/2024 -ДПТ-ППТ.2.3	Инженерные изыскания	
3. Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть			
Том 3.1	10-11/2024 -ДПТ-ПМТ.3.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 3.2	10-11/2024 -ДПТ-ПМТ.3.2	Раздел 2. Текстовая часть	
4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию			
Том 4.1	10-11/2024 -ДПТ-ПМТ.4.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 4.2	10-11/2024 -ДПТ-ПМТ.4.2	Раздел 2. Текстовая часть	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1.2

Текстовая часть		Страница
1	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	3
1.1	Общие положения	3
1.2	Характеристика планируемого развития территории	5
1.3	Сведения о плотности и параметрах застройки территории для зон планируемого размещения объектов, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения	8
1.3.1	Устанавливаемые параметры застройки территории	12
2	Характеристики планируемых к размещению объектов капитального строительства в границах проектирования	13
2.1	Озеленение территории	14
2.2	Площадки различного функционального назначения	14
2.3	Характеристики планируемых к размещению объектов транспорта, транспортной инфраструктуры	14
2.4	Характеристики планируемых к размещению объектов инженерной инфраструктуры	16
2.4.1	Система водоснабжения	16
2.4.2	Система водоотведения	17
2.4.3	Газоснабжение	18
2.4.4	Система электроснабжения	18
2.4.5	Связь и информатизация	19
2.4.6	Санитарная очистка	19
3	ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	19
4	Сведения о границах территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории, и об устанавливаемых красных линиях, содержащие перечень координат характерных точек в системе координат СК 63	20

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участком свободной экономической зоны - ООО «Крым» (ОГРН 1259100000631, ИНН 9102302247) инвестиционного проекта «Строительство торгово-офисного центра «Крым» » подготовлена ООО «ВИЗАВИР» на основании:

- договора на разработку документации по планировке территории (в составе проекта планировки и проекта межевания территории) от 01.04.2025г. № 44-03/2025;
- договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от 07.03.2025г. №1999/25;
- приказа Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым «О подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта» от 03.04.2025 № 155-«П»;
- Схемы территориального планирования Республики Крым, утвержденной постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855 (с изменениями и дополнениями), далее - СТП Республики Крым;
- Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 №171 (с изменениями и дополнениями), далее - РНГП Республики Крым;
- Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утверждённого решением 50 сессии Симферопольского городского совета I созыва от 25.08.2016 № 888;
- Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденных решением Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361, (с изменениями и дополнениями) (далее – ПЗЗ);

В соответствии с частью 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.

В соответствии с частью 6 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории. В составе разрабатываемой документации по планировке

территории предусмотрена подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории.

В соответствии с частью 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.

Настоящим проектом планировки территории предусмотрено:

- выделение элементов планировочной структуры;
- установление границ территорий общего пользования;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение характеристики планируемого развития проектируемой территории;
- определение очередности планируемого развития проектируемой территории.

Документация по планировке территории выполнена в соответствии со следующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Республики Крым:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006г. №200-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым с изменениями, утвержденные Постановлением Совета министров Республики Крым от 07.04.2022 №219 (с изменениями);
- Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

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

– Постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 года № 402 «Об утверждении правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;

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

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

- Стратегия социально-экономического развития муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым на период до 2030 года;

Документация по планировке территории разработана с целью:

- выделения элементов планировочной структуры,
- установления красных линий,
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- определение очередности планируемого развития территории.

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

- технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки документации по планировке территории выполнен ООО «АЛАФА-ГеоСтрой» в 2025 году, №010425-1-ИГДИ;

- технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации выполнен ООО «АЛАФА-ГеоСтрой» в 2025 году, №010425-1-ИГИ;

- технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий для подготовки документации по планировке территории выполнен ООО «АЛАФА-ГеоСтрой» в 2025 году, №010425-1-ИГМИ;

- технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий для подготовки документации по планировке территории выполнен ООО «АЛАФА-ГеоСтрой» в 2025 году, №010425-1-ИЭИ.

1.2. Характеристика планируемого развития территории

В административном отношении участок изысканий находится по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Бородина, КН 90:22:010216:12004. (Рис. 1.1)



Рисунок 2 - Схема границ территории проектирования на публичной кадастровой карте (данные ЕГРН). Граница проектируемой территории

По данным Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) проектируемая территория (границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории) расположена в пределах кадастрового квартала: 90:22:010216 и включает в себя земельный участок с кадастровым номером 90:22:010216:12004. В соответствии с Приложением №1 к Приказу Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым «О подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта» от 03 апреля 2025 № 155-«П» определены границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории - в границах земельного участка 90:22:010216:12004, площадью 3 151 кв.м.

Размещение планируемых объектов капитального строительства планируется в границах указанного земельного участка, свободного от застройки.

Категория земель: Земли населённых пунктов;

Общая площадь территории в границах проектирования – 0,3151 га.

Проектируемая территория ограничена:

- с северо-востока – территорией общего пользования (ул. Бородина);
- с северо-запада- земельным участком с КН 90:22:010216:9682;
- с юго-запада и юго-востока – с земельным участком с КН 90:22:010216:11117 (территория общего пользования улично-дорожной сети).

На указанной территории предусматривается размещение торгового центра с подземным паркингом с благоустройством прилегающей территории, открытая автостоянка.

Исходя из вышеизложенного, документацией по планировке территории в границах проектируемой территории установлена зона планируемого размещения объектов капитального строительства – зона общественно-деловой застройки (ОДЗ), расположена в границах земельного участка с кадастровым номером 90:22:010216:12004, площадью – 0,3151 га.

Таблица 2. Баланс территорий

№ п/п	Условное обозначение зоны	Наименование	Площадь	
			Всего, га	%
Территории в границах проектирования				
1		Территория, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории	0,3151	100
1.1	ОДЗ	Зона общественно-деловой застройки (ОДЗ)	0,3151	100

Примечание: в границах зоны общественно-деловой застройки (ОДЗ) предусмотрено размещение объекта капитального строительства – торгового-офисного центра «Крым» с подземным паркингом.

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

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

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

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

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

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

Каталог координат поворотных точек красных линий, устанавливаемых настоящей Документацией приведен в таблице 8.

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

В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым территория проектирования расположена в зоне А – зоне интенсивной урбанизации территории.

Учитывая размещение объекта в зоне общественно-деловой застройки согласно п. 6.5 СП 42.13330.2016 зоны специализированной общественной застройки формируются как специализированные центры городского значения – торговые и др., которые размещаются как в пределах городской черты, так и за ее пределами.

Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым устанавливаются расчетные показатели для зоны А – зоны интенсивной урбанизации территории (общественно-деловая застройка (специализированная застройка)).

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

В соответствии с таблицей 4.1 РНГП РК к типу застройки «общественно-деловая застройка (специализированная застройка)» применяется расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории ($K_{отн}$) - не более 0,7.

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

2. Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории

В соответствии с таблицей 4.2 РНГП РК к типу застройки «общественно-деловая застройка (специализированная застройка)» применяется расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории ($K_{исп}$) – 2.

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

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

В соответствии с таблицей 4.3 РНГП РК к типу застройки «общественно-деловая застройка (специализированная застройка)» применяются расчетные показатели обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями,

необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв. м расчетной площади согласно СП 42.13330.2016 Приложение Ж.

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

В соответствии с таблицей 4.4 РНГП РК к типам застройки - общественно-деловая застройка, специализированная (за исключением гостиниц, комплексов апартаментов, апарт-отелей, гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаментов) применяется расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания - согласно действующим сводам правил.

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

В соответствии с таблицей 4.5 РНГП РК к типам застройки - общественно-деловая застройка, специализированная (за исключением гостиниц, комплексов апартаментов, апарт-отелей, гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаментов), применяется расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками (далее – ДИП) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания согласно действующим сводам правил.

6. Расчетный коэффициент обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания

В соответствии с таблицей 4.6 РНГП к типам застройки - общественно-деловая застройка специализированная (за исключением гостиниц, комплексов апартаментов, апарт-отелей, гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаментов), применяется расчетный коэффициент обеспеченности взрослыми спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания - не менее 3,0%. Данный расчетный показатель не применяется к расчетной площади зданий торгового назначения.

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

Таблица 3. Сведения о плотности и параметрах застройки территории в границах проектирования.

Номер зоны, участка	Статус	Площадь участка/зоны на плане, га	Кол-во этажей	Этажность, max.	Котн .	Кисп .	Коз., не менее, %	Км/м, не менее	Кдет.пл. не менее, %	Квзр.пл. не менее, %
ОДЗ (ЗУ КН 90:22:010216:120 04)	П	0,3151	3	2	0,7	2	Не устанавливается	1 м/м на 40-50 м ² расчетной площади	Не устанавливается	Не устанавливается

Примечание:

В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым:

Котн. - расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади территории (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка).

Кисп. - расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (отношение расчетной площади здания к площади участка);

Кз. – коэффициент застройки не подлежит установлению

Кплз. - коэффициент плотности застройки не подлежит установлению

Коз. – расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания;

Кдет.пл – расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания;

Квзр.пл. – расчетный коэффициент обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания.

Км/м –обеспеченность объектов капитального строительства машино-местами (парко-мест), в отношении 1 кв.м. расчетной площади в соответствии с таблицей Ж.1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Отступы от границ земельных участков, от границ красных линий в целях определения допустимого размещения объектов капитального строительства принимаются 5,0 м от границ земельного участка (красных линий)со стороны, выходящей на ул. Бородина, 0,00м - от границ земельного участка со сторон смежных землепользователей.

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

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

В соответствии с частью 7 статьи 17 Федерального закона от 29.11.2014 №377-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов.

Размещение объектов капитального строительства предусмотрено на земельном участке 90:22:010216:12004, площадью 3 151 кв.м, на котором планируется реализация участником свободной экономической зоны – ООО «Крым» (ОГРН 1259100000631, ИНН 9102302247) инвестиционного проекта «Строительство торгово-офисного центра «Крым», соответственно градостроительные регламенты на данный земельный участок в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым не устанавливаются.

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

В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории настоящей Документацией установлена зона планируемого размещения объектов капитального строительства – зона общественно-деловой застройки (ОДЗ) (в границах земельного участка 90:22:010216:12004 с видами разрешенного использования земельного участка - «Бытовое обслуживание, здравоохранение, деловое управление, магазины, общественное питание, ремонт автомобилей, автомобильные мойки»).

Учитывая реализацию участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, где градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, предусмотрен отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (за исключением границ земельных участков по красной линии застройки), минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, а также между границами смежных земельных участков в границах проектирования – 0, минимальный отступ от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений со стороны (ул. Бородина)– 5м.

Виды 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 или решением о предварительном согласовании мест размещения таких объектов, определяется в соответствии с указанными Документацией.

1.3.1 Устанавливаемые параметры застройки территории

Таблица 4 Устанавливаемые параметры застройки территории

№ зоны	Кадастровый номер участка	Площадь участка/зоны кв.м.	Отступ, м	Котн.	Кисп.	Коз, не менее, %	Кол-во , м/мест, ед	Этажность, этажей	Кол-во этажей	Этап строительства
Зона планируемого размещения объектов капитального строительства – зона общественно-деловой застройки										
ОДЗ	90:22:010216:12004	3151	0,0, от красной линии улиц – не менее 5 м.	0,7 (0,51)	2,0 (0,5)	- (10,3)	34 (44)	2 (2)	3 (3)	1

Примечания:

Таблицу смотреть совместно с чертежом «Чертеж планировки территории» Том 1.1 ППТ ОЧ ГЧ и чертежом «Чертеж межевания территории» Том 3.1 ПМТ ОЧ ГЧ.

В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым:

Котн. - расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади территории (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка).

Кисп. - расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (отношение расчетной площади здания к площади участка);

Кз. – коэффициент застройки не подлежит установлению

Кпл. - коэффициент плотности застройки не подлежит установлению

Коз. – расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания;

Кдет.пл – расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания;

Квзр.пл. – расчетный коэффициент обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания.

Размещение взрослых спортивных и игровых площадок может быть предусмотрено за границами земельного участка, подлежащего застройке, в случае если размещение обосновано при подготовке документации по планировке территории при условии соблюдения требований настоящего пункта и по согласованию с собственником земельного участка, на котором предполагается размещение.

Кол-во м/м –обеспеченность объектов капитального строительства машино-местами (парко-мест), в отношении 1 кв.м. расчетной площади в соответствии с таблицей Ж.1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Отступы от границ земельных участков, от границ красных линий в целях определения допустимого размещения объектов капитального строительства принимаются 5,0 м от границ земельного участка (красных линий) со стороны, выходящей на ул. Бородина, 0,00 м от границ земельного участка со сторон смежных землепользователей.

Технико-экономические параметры объекта капитального строительства возможно уточнять на этапе проектирования объекта строительства.

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

2. Характеристики планируемых к размещению объектов капитального строительства в границах проектирования

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

Таблица 5. Характеристика планируемого к размещению объекта капитального строительства

№ зоны	Наименование объекта	Единица измер	Общая площадь,	Расчетная площадь,	Статус	Очередь реализации	Кол-во этажей	Этажность
ОДЗ	Торгово-офисный центр «Крым»	м ²	4 039,21	1 565,74	П	1	3	2

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

Таблица 6 Характеристика планируемых к размещению объектов капитального строительства, благоустройства и инженерной инфраструктуры.

№ п/п	Наименование	Площадь застройки м2	Этажность	Статус	Значение
1	Торгово-офисный центр «Крым»	1 556,8	2	П	ОИЗ
2	Локальные очистные сооружения (ЛОС)	-	-	П	ОИЗ
3	Локальные очистные сооружения (ЛОС) поверхностного стока	-	-	П	ОИЗ
Примечания: значение: ОИЗ – объект иного значения; значение: П – проектируемый					

2.1. Озеленение территории

В соответствии с таблицей 4.4 РНПП РК к типам застройки «общественно-деловая застройка (специализированная застройка)» применяется расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания согласно действующим сводам правил, которыми площадь озеленения указанной застройки не устанавливается.

Документацией по планировке территории устанавливается площадь озеленения в границах проектирования -325,45 кв.м, что составляет 10,3%.

Таблица 7. Устанавливаемые показатели обеспеченности озелененными территориями

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1	Озеленение территории	м ²	325,45

2.2. Площадки различного функционального назначения

В соответствии с РНГП РК согласно действующих СП расчетные показатели обеспеченности земельного участка детскими спортивными и игровыми площадками и взрослыми спортивными и игровыми площадками, подлежащего застройке не устанавливаются.

2.3 Характеристики планируемых к размещению объектов транспорта, транспортной инфраструктуры

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

При определении потребности объектов хранения автотранспорта в соответствии с РНГП Республики Крым к типу застройки - общественно-деловая застройка, специализированная (за исключением гостиниц, комплексов апартаментов, апарт-отелей, гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаментов) применяются расчетные показатели обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв. м расчетной площади согласно СП 42.13330.2016 Приложение Ж.

Согласно таблице Ж.1 СП 42.13330.2016 «Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 35—1-2001» для объектов торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.) предусматривается 1 машино-место на 40-50 кв.м расчетной площади здания.

Таблица 7. Расчет общей потребности в машиноместах

№ зон	Кадастровый номер земельного участка	Расчетная площадь, м ²	Кол-во м/мест по расчету (1 м/м на 50 м ² расч. площади)	Всего	Количество м/мест в подземном паркинге	Количество м/м на открытой парковке	Всего
ОДЗ	90:22:010216 :12004	1 565,74	31/3*	34	32	12	44

Примечание: В документации по планировке территории технико-экономические показатели застройки земельного участка количество и расположение м/мест, площадок и т.п., указаны как плановые, для расчета баланса всей территории в рамках документации по планировке территории. Техничко-экономические показатели конкретного земельного участка определяются соответствующим проектом строительства.

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).

* Числитель-кол-во м/мест, знаменатель -кол-во м/мест для МГН.

Таблица 8. Характеристика площадок для размещения машино-мест

№ зоны	Наименование	Площадь, кв.м.	Кол-во м/мест	Кол-во м/мест для МГН	Статус участка**	Значение*	Количество м/м в границах земельного участка	Кол-во этажей
ОДЗ	Подземный паркинг для размещения машино-мест	1 085,15	32	-	П	ОИЗ	44	1
	Плоскостная наземная площадка для размещения машиномест	300,0	12	4	П	ОИЗ		-

Примечание:

значение: ОИЗ – объект иного значения;

значение: П – проектируемый.

Таблица 9. Основные технико-экономические параметры в границах проектирования

№	Наименование зоны	Наименование территории	Площадь, м ²
01	-	Площадь территории проектирования	3 151
1.	ОДЗ	Площадь зоны общественно деловой застройки (земельного участка с КН 90:22:010216:12004 в границах, которого планируется размещение объекта капитального строительства – торгово-офисного центра «Крым»)	3 151
1.1		Площадь застройки	1 556,8
1.2		Площадь озеленения	325,45
1.3		Площадь покрытий	1 268,75

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

2.2. Характеристики планируемых к размещению объектов инженерной инфраструктуры

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

- кабель силовой протяженностью - 350 м., планируемый к переустройству в соответствии с проектом выноса (переустройства) сетей ГУП РК «Крымэнерго», ул. Бородина, кад №90:22:010216:12004; г. Симферополь, Республика Крым;
- сети водопровода, планируемые к переносу протяженностью 85,00 м в соответствии с проектом переустройства водопроводных сетей с территории объекта, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Бородина, КН 90:22:010216:12004.
- водопровод хозяйственно-бытовой (в границах участка) протяженностью – 9,0 м.;
- канализация хозяйственно-бытовая, протяженностью – 4,4 м.;
- канализация ливневая, протяженностью – 57,7 м.;

2.2.1 Система водоснабжения

Схема системы водоснабжения – хозяйственно-питьевой водопровод, система производственного водоснабжения, система противопожарного водоснабжения, система внутреннего противопожарного водопровода.

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

Существующее положение

В пределах границы проектирования проходят действующие инженерные сети ГУП РК «Вода Крыма», которые подлежат переустройству за границы земельного участка в соответствии с проектом переустройства водопроводных сетей с территории объекта, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Бородина, КН 90:22:010216:12004 в соответствии с техническими условиями ГУП РК «Вода Крыма» от №ТУ-250325-1/01 от 25.03.2025.

Работы по выносу сетей производить в соответствии с согласованным проектом по переустройству водопроводных сетей.

Проектные решения

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

В соответствии с техническими условиями ГУП РК «Вода Крыма» №ТУ-250325-1/01 от 25.02.2025 г. в связи с тем, что в пределах границ проектирования проходят инженерные сети (сети водоснабжения) балансовой принадлежностью ГУП РК «Вода Крыма», при проектировании, необходимо предусмотреть мероприятия по переустройству инженерных сетей, согласно требований (СП 31.13330.2021) «Водоснабжение».

Подключение проектируемого водопровода к существующей водопроводной сети Ø160 мм предусмотрено в существующем колодце сВк Ø 2000 мм и в точке 1.

Проектируемая водопроводная сеть выполнена из полиэтиленовых труб ПЭ-100 Ø160х9,5 мм по ГОСТ 18599-2001. Общая протяженность проектируемой сети - 85,00 м.

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

2.2.2 Система водоотведения

Существующее положение

Существующие канализационные сети канализации расположены за границами участка на прилегающей к нему территории.

Проектные решения

Предусмотрено подключение к существующей сети канализации.

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

Отведение хозяйственно-бытовых сточных вод от проектируемой застройки в границах проектирования предлагается обеспечить прокладкой новых участков уличной сети Ду 200 - 300 мм. В связи с расположением вблизи рассматриваемого участка существующих сетей централизованного водоотведения, проектом предлагается подвести проектируемые канализационные сети к существующей за границами участка в соответствии с техническими условиями.

Для обеспечения водоотведения предусматриваются отдельные системы бытовой и дождевой канализации.

Дождевая канализация

Организация отведения поверхностного стока с территории проектируемой застройки проектом намечено через устройство участка закрытой водосточной уличной сети, с отведением стока к предлагаемым к строительству очистным сооружениям (ЛОС) с последующим отводом в ливневую городскую канализацию.

2.2.3. Газоснабжение

Существующее положение

В границах проектируемой территории сети газоснабжения отсутствуют.

При выполнении проектных работ, рассмотреть возможность подключения проектируемого объекта к сетям газоснабжения при необходимости. В случае возникновения необходимости подключения объекта к сетям газоснабжения – получить технические условия на подключение к сетям газоснабжения в ГУП РК «Крымгазсети».

2.2.4 Система электроснабжения

На территории проектирования расположена действующая трансформаторная подстанция, а также сети электроснабжения мощностью 10 кВ, протяженностью 137,5 м.

Также согласно сведениям ЕГРН на территории проектирования расположены сооружения инженерной инфраструктуры:

- сооружение электроэнергетики ВЛ-10 кВ РП-44-ТП-807(КН 90:22:010216:12037) – протяженностью в границах проектирования – 6,38 м ;

- сооружение электроэнергетики ВЛ-10 кВ Л-2 РП-44 (КН 90:00:000000:2852) – протяженностью в границах проектирования – 10,07 м.

Проектные решения

Трансформаторная подстанция и сети электроснабжения, расположенные в границах проектирования подлежат выносу за границы проектируемой территории в соответствии с техническими условиями на вынос (переустройство) сетей, находящихся в хозяйственном ведении ГУП РК «Крымэнерго» №460/035-25-УВ от 27.03.2025г и проектом выноса (переустройства) сетей ГУП РК «Крымэнерго» ул. Бородина, кад №90:22:010216:12004, г. Симферополь, Республика Крым:

- класс напряжения электрических сетей, вынос (переустройство) которых необходимо выполнить – 10 кВ;

- сети ГУП РК «Крымэнерго» подлежащие выносу (переустройству): КТП-1280, участок ВЛ 10кВ КТП-1261 яч.8 – ТП – 807 яч.3 в пролетах опор №4-№6, участок КВЛ 10 кВ Л-2 РП-44 в пролетах опор №7-№9, участок КЛ 10кВ оп. №2-№7.

На данном участке производится:

- перенос существующей КТП-1280 за границы земельного участка с обустройством заземляющего контура и фундамента. Переоборудование отводящей линии ВЛ-0,4 кВс установкой двух дополнительных опор на базе стойки СВ-95;

- демонтаж 4 существующих ж/бетонных опор, по которым была проложена ВЛ-10 кВ, и перенос линии кабелем АСБ-10 3х120 в земле, а также переустройство 2-х опор (№6 и №9) в концевые.

Кабеля прокладываются в грунте на глубинах 0,7-1,0 м от планировочных отметок. Согласно ПУЭ п.п.2.3.84 допускается уменьшение глубины до 0,5 на участках длиной до 5,0 м при вводе в здание, а также в местах пересечения их с подземными сооружениями, при условии защиты кабелей от механических повреждений. В проезжей части кабели прокладываются в трубах диаметром 110 мм на глубине 1,0 м от планировочных отметок.

Для подключения объектов на проектируемой территории необходимо строительство ТП 10/0,4 кВ и прокладка распределительных кабельных линий (ПКЛ) 10 кВ. Ориентировочная протяженность составит

2.2.5 Связь и информатизация

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

В соответствии с табл.2 СП 3.13130.2009 для проектируемого объекта с количеством этажей до 2, применяется 2 тип СОУЭ.

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

- звуковые способы оповещения (сирена, тонированный сигнал и др.);

- световые способы оповещения (световые мигающие оповещатели, световые оповещатели «выход», эвакуационные знаки пожарной безопасности, указывающие направление движения).

Предусмотрено оборудование объекта системами связи:

- телефонизация;

- пожарная сигнализация и система оповещения людей при пожаре.

Телефонизация объекта предусматривается по средствам GSM связи.

2.2.6. Санитарная очистка

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

Водоотвод с территории и твердых покрытий проездов предусматривается за счет проектных уклонов с дальнейшим сбором воды в проектируемые локальные очистные сооружения поверхностного стока.

3.ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В рамках реализации данного проекта предусмотрена одна очередь строительства.

В состав этапа, отражающего очередность планируемого развития территории, входят мероприятия по проектированию, строительству объекта капитального строительства и монтажу технологического оборудования.

В соответствии с инвестиционной декларацией сроки реализации строительства торгово-офисного центра, объектов инфраструктуры и благоустройства (устройство площадок, подъездных путей, навесов и др.):

- заключение договора СЭЗ, разработка плана реализации проекта, заключение договора аренды земельного участка, получение градостроительного плана земельного участка, осуществление необходимых инженерных изысканий – 1-2 кварталы 2025г.;

- получение необходимых технических условий на подключение к сетям, разработка проектной документации, осуществление земляных работ, получение разрешения на строительство, начало строительства объекта, фундаментные работы – 3-4 кварталы 2025г.;

- наращивание темпов работы, строительство перекрытий 1 этажа, производство некоторых земельных работ – 1 квартал 2026г.;

- завершение бетонных работ, закупка кровельных материалов, окон, дверей, производство отделочных работ – 2 квартал 2026г.;

- монтаж окон, дверей, отделочные работы, завершение строительства и получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – 3 квартал 2026г.;

- закупка мебели, обустройство помещений, благоустройство прилегающей территории, поиск арендаторов – 4 квартал 2026г.;

- заключение договоров аренды помещений, закупка необходимого оборудования для работы торгово-офисного центра – 1 квартал 2027г.;
- монтаж необходимого оборудования, поиск новых сотрудников – 2 квартал 2027г.

При необходимости очередность реализации проекта может быть изменена на этапе проектирования объектов.

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

Таблица 10. Перечень координат характерных точек границ территории проектирования

3151 кв.м		
№	X	Y
1	4 972 726,54	5 192 976,82
2	4 972 763,04	5 193 022,54
3	4 972 753,98	5 193 030,07
4	4 972 741,75	5 193 036,16
5	4 972 732,87	5 193 042,08
6	4 972 717,70	5 193 051,00
7	4 972 711,91	5 193 053,08
8	4 972 685,12	5 193 006,78
1	4 972 726,54	5 192 976,82

Таблица 11. Перечень координат характерных точек корректируемой красной линии

№	координаты	
	X	Y
10	4 972 888,48	5 192 915,20
11	4 972 758,42	5 193 016,76
2	4 972 763,04	5 193 022,54
3	4 972 753,98	5 193 030,07
4	4 972 741,75	5 193 036,16
5	4 972 732,87	5 193 042,08
6	4 972 717,70	5 193 051,00
7	4 972 711,91	5 193 053,08