

РЕСПУБЛИКА КРЫМ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЛАЙН»

Заказчик – ООО «СЗ «Юг-Девелопмент»

Внесение изменений в
документацию по планировке территории
с целью размещения объекта регионального значения
«Строительство многофункционального жилого комплекса
«Прспект 82» по адресу: Республика Крым, г. Евпатория,
проспект Ленина».

Том 1. Часть 1.

Утверждаемая часть проекта планировки территории

1/ДПТ/2023

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

г. Симферополь, 2024 г.

РЕСПУБЛИКА КРЫМ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЛАЙН»

Свидетельство № П-196-14022018
Регистрационный номер члена в реестре СРО: 124 от 06.06.2018

Заказчик – ООО «СЗ «Юг-Девелопмент»

Внесение изменений в
документацию по планировке территории
с целью размещения объекта регионального значения
«Строительство многофункционального жилого комплекса
«Проспект 82» по адресу: Республика Крым, г. Евпатория,
проспект Ленина».

Том 1. Часть 1.

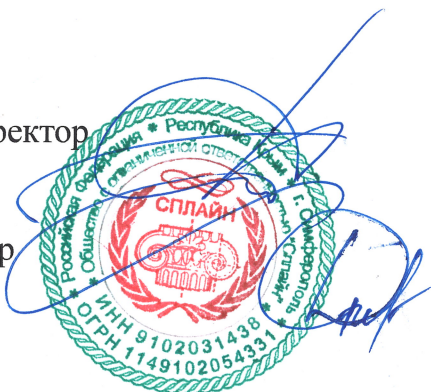
Утверждаемая часть проекта планировки территории

1/ДПТ/2023

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Генеральный директор

Главный инженер
проекта



Поддубняк А.Н.

Онищук С.Г.

г. Симферополь, 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	4
	ВВЕДЕНИЕ	5
2.	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.	11
2.1.	2.1. Характеристика развития системы транспортного обслуживания	15
3.	ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	16

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

Наименование		Масштаб		
ТОМ – 1 Утверждаемая часть проекта планировки территории	Раздел 1 Пояснительная записка			
	Раздел 2 Графическая часть	Лист 1. Ведомость чертежей основной части проекта планировки территории		
		Лист 2. Чертеж планировки территории		
		1:1500		
ТОМ – 2 Утверждаемая часть проекта межевания территории	Раздел 1 Пояснительная записка			
	Раздел 2 Графическая часть	Лист 1. Ведомость чертежей основной части проекта межевания территории		
		Лист 2. Чертеж межевания территории		
		1:1000		
ТОМ – 3 Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории	Раздел 1 Пояснительная записка			
	Раздел 2 Графическая часть	Лист 1. Ведомость чертежей по обоснованию проекта планировки и межевания		
		Лист 2. Схема расположения элемента планировочной структуры (Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования городской округ Евпатория)		
		Лист 3. Границы существующих земельных участков. Схема размещения существующих объектов незавершенного строительства подлежащих сносу		
				1:2000
		Лист 4. Схема организации движения транспорта и пешеходов, включая схему движения транспорта на территории		
				1:1000
		Лист 5. Схема границ территории объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий		
		1:1000		
Лист 6. Вариант планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории				
		1:500		
Лист 7. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории				
		1:1000		

1. ВВЕДЕНИЕ

Данной документацией по планировке территории вносятся корректировки и изменения в ранее разработанную документацию по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения «Многоквартирный жилой комплекс «Пионер» со встроенными торговыми и общественными помещениями г. Евпатория Республика Крым», которая утверждена приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Крым 25.09.2023г. №231. Внесение изменений в ранее разработанную документацию по планировке территории связано:

- с корректировкой названия документации;
- с приведением основных архитектурно-строительных показателей застройки в соответствие с уточненными данными, полученными при разработке стадии Проект по данному объекту;
- с разделом исходного земельного участка с целью образования нового ЗУ под размещение Центра культурного развития.

Измененная документация по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения «Строительство многофункционального жилого комплекса «Прспект 82» по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, проспект Ленина» разработана на основании:

- соглашение о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым №388 от 18 августа 2022г., заключенного между Советом министров Республики Крым и Обществом с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮГ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1219100016915, ИНН 9109026814, КПП 910201001).

- постановления Совета министров Республики Крым от 13.12.2022 №1145 «О внесении изменений в постановление Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 №855 «Об утверждении Схемы территориального планирования Республики Крым»;

- договора между ООО «СЗ «Юг-Девелопмент» и ООО «СПЛАЙН» о разработке документации по планировке территории №1/ДПТ от 16.03.2023г;

- договора аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым №40-Н от 30.05.2024г. Заключенного между Департаментом имущественных и земельных отношений администрации города Евпатория Республики Крым, (ОГРН 1149102178180, ИНН 9110087191, КПП 911001001 и Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮГ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1219100016915, ИНН 9109026814, КПП 910201001).

- дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым от 30.05.2024г. №40-Н 13 июня 2024г. Заключенного между Департаментом имущественных и земельных отношений администрации города Евпатория Республики Крым, (ОГРН 1149102178180, ИНН 9110087191, КПП 911001001 и Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮГ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1219100016915, ИНН 9109026814, КПП 910201001).

Документация по планировке территории (далее - ДПТ) разрабатывается для территории перспективного развития в составе городского округа Евпатория в границах существующего элемента планировочной структуры (квартала) с образованием в его границах единого градостроительного объема.

ДПТ включает в себя материалы проекта планировки территории (далее - ППТ) выполненные согласно ст. 42 Градостроительного кодекса РФ и материалы проекта межевания территории (далее - ПМТ) выполненные согласно ст. 43 Градостроительного кодекса РФ.

ПМТ разрабатывается на основании разработанных и обоснованных решений в ППТ.

ДПТ разрабатывается на земельном участке, который по правовому признаку относится к одному юридическому лицу, планирующему осуществлять его застройку - обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Юг-Девелопмент» (далее – ООО «СЗ «Юг-Девелопмент»).

ДПТ разрабатывается в целях создания необходимых условий для реализации мероприятий по освоению территории застройки. Объект согласно схемы территориального планирования Республики Крым имеет номер 18.21.

Территория в границах ППТ представляет собой земельный участок в составе существующего элемента планировочной структуры (квартала).

Специализированный застройщик будет осуществлять свою инвестиционно-строительную деятельность в границах одного элемента планировочной структуры, в котором расположена рассматриваемая территория.

Земельный участок принадлежит Застройщику ООО «СЗ «Юг-Девелопмент» на основании:

- Соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым №388 от 18.08.2022г., заключенного между Советом министров Республики Крым, администрацией города Евпатория Республики Крым и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Юг-Девелопмент».

- Договора аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым №40-Н от 30.05.2024г. Заключенного между Департаментом имущественных и земельных отношений администрации города Евпатория Республики Крым, (ОГРН 1149102178180, ИНН 9110087191, КПП 911001001 и Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮГ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1219100016915, ИНН 9109026814, КПП 910201001).

- Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым от 30.05.2024г. №40-Н 13 июня 2024г. Заключенного между Департаментом имущественных и земельных отношений администрации города Евпатория Республики Крым, (ОГРН 1149102178180, ИНН 9110087191, КПП 911001001 и Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮГ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1219100016915, ИНН 9109026814, КПП 910201001).

Застройку рассматриваемой территории планируется производить за счет внебюджетных средств.

ДПТ предусматривается:

- рациональное использование земельного участка для создания современной жилой застройки, внутри которой сконцентрирован основной набор социально-бытовых, культурно-развлекательных и общественно-деловых встроенных помещений для комфортного проживания жильцов комплекса;
- образование основных зон в планировочной структуре застройки территории, для разделения функциональных потоков;
- расчет основных градостроительных показателей по планируемой застройке территории;
- приведение видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с планируемой деятельностью направленной на реализацию инвестиционной программы с целью освоения территории перспективного развития объекта регионального значения.

Подготовка ДПТ осуществляется на основании следующих нормативных актов:

- Земельный кодекс Российской Федерации.
- Жилищный кодекс Российской Федерации.
- Водный кодекс Российской Федерации.
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».
- Федеральный закон от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 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».

- Приказ Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории».

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 741/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения».

- Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 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».

- Постановление Правительства Российской Федерации от 13 марта 2020 года № 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности».

- Постановление Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2017 года № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления».

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления

красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации).

- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

- СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*.

- СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения СНиП 35-01-2001.

- Закон Республики Крым от 31 июля 2014 года N 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым».

- Закон Республики Крым от 15 сентября 2014 года N 74-ЗРК «О размещении инженерных сооружений».

- Закон Республики Крым от 13 января 2015 года № 65-ЗРК/2015 «О Красной книге Республики Крым»;

- Закон Республики Крым от 25 декабря 2014 года № 50-ЗРК/2014 «О растительном мире».

- Постановление Совета министров Республики Крым от 07 октября 2014 года N 368 «О Порядке рассмотрения обращений инвесторов и заключения соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Республики Крым».

Базовая градостроительная документация:

- Схема территориального планирования Российской Федерации;
- Схема территориально планирования Республики Крым, утвержденная постановлением Совета министров Республики Крым от 30 декабря 2015 года № 855 (с изменениями и дополнениями).

- Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ.

- Региональные нормативы градостроительного проектирования

Республики Крым утвержденные постановлением Совета Министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года N 171 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым» (с изменениями и дополнениями).

- Генеральный план муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым.

- Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым (действующая редакция).

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Рассматриваемая территория перспективного развития объекта регионального значения расположена в центральной части городского округа Евпатория. С северной части участок проектирования соприкасается с существующей застройкой жилого квартала города. С южной и восточной стороны ограничивается существующими городским проездами по проспекту Ленина и улице Шевченко. С западной стороны территория граничит со свободным от застройки участком общественно-деловой территориальной зоны.

Документацией по планировке территории предусматривается комплексный подход к освоению территории с созданием комфортного и удобного городского пространства с объектами капитального строительства различной функциональной направленности и необходимым набором социально-бытовых и общественных помещений и пространств. Освоение земельных участков планируется производить в рамках территории перспективного развития объекта регионального значения.

Освоение территории предусматривается в рамках существующей территориальной зоны И-2, согласно правилам землепользования и застройки городского округа Евпатория.

При освоении территории применяются следующие основные планировочные решения:

- рациональное использование территории под размещение современной и востребованной застройки объектами жилого и общественного назначения;

- обеспечение проживающих в комплексе необходимым набором объектов оздоровительного, развлекательного, социально-бытового и общественно-делового обслуживания;

- комплексное благоустройство и озеленение территории;

- создание безбарьерной среды по всей территории комплекса;

- организация внутренних пространств в комплексе, свободных от стоянки транспортных средств;

- размещение необходимого количества объектов транспортной инфраструктуры;

- рациональное размещение объектов инженерной инфраструктуры.

При организации планировочной структуры территории под застройку, планируется создать комплекс с современным обликом, который в одном объеме учитывает размещение общественных, торговых и социально-бытовых встроенно-пристроенных площадей для покрытия основных потребности жильцов комплекса. Во время разработки ДПТ особое внимание уделялось организации дорожно-транспортных путей сообщения по комплексу, организации парковочного пространства, а также комплексному озеленению территории.

Проектом планировки территории предусматривается строительство двух основных объектов капитального строительства:

- жилого комплекса;

- центра культурного развития.

Единое строение жилого комплекса, условно можно разделить на следующие объемы разной функциональной направленности:

- жилые блок-секции;

- встроенно-пристроенный торгово-развлекательный и общественно-деловой центр;

- помещения и площадки для транспортной инфраструктуры.

Таблица 1. Основные показатели по проектируемому объекту.

№ по генплану	Номер ЗУ	Наименование квартала, здания и сооружения	Этажность, эт.		Расчетная площадь, м ²	Площадь застройки, м ²	Площадь земельного участка, м ²	Котн в границах ЗУ	Кисп в границах ЗУ	Котн согласно РНГП	Кисп согласно РНГП
			согласно ППТ	максимальная							
Тип застройки согласно РНГП – Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)											
1	90:18:010120:3129	Многокв. жилой дом, Блок1	22	23	4 000	6 100	19 510	0,31	0,73	0,4	1,7
		Многокв. жилой дом, Блок2	22	23	4 500						
		Многокв. жилой дом, Блок3	22	23	5 800						
		Встроенно-пристроенные помещения:									
		- торгово-развлекательного центра, (Торговая площадь 5000 м2);	3	3							
		Всего			14 300						
Тип застройки согласно РНГП – Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)											
2	:ЗУ1	Центр культурного развития	2	3	800	720	1 497	0,48	0,53	0,7	2,0
		Итого по комплексу			15 100	6 820	21 007				
Примечание: 1. На стадии разработки допускается уточнение расчетной площади и площади застройки объектов капитального строительства в пределах установленных данной ДПТ показателей Котн и Кисп.											

Таблица 2. Устанавливаемые параметры застройки территории в границах земельного участка.

Тип застройки согласно РНГП	Максимальная этажность, эт	Основные показатели застройки		Км/м, не менее	Пм/м, не менее	Коз, не менее	Поз, не менее	Кдет.пл, не менее	Квзр.пл, не менее	Пдет.взр, не менее
		Котн	Кисп							
Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)	23	0,4	1,7	0,35*	100%	0,25**	100%	0,035	0,035	100%
Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)	3	0,7	2,0	0,4	40%***	0,20	100%	-	-	-

* - при подсчете нормативной потребности в площади парковочного пространства для встроенно-пристроенных помещений более 400 м² - принимается коэффициент Км/м=0,4 к расчетной площади данных общественно-деловых зон (согласно табл. 4.3 РНГП). Итоговая нормативная площадь парковочного пространства по проекту принимается как сумма всех нормативных площадей, принятых по каждой функциональной зоне комплекса.

** - при подсчете нормативной потребности в озеленении для встроенно-пристроенных помещений - принимается коэффициент Коз=0,2 к расчетной площади данных общественно-деловых зон (согласно табл. 4.5 РНГП). Итоговая нормативная площадь озеленения территории принимается как сумма всех нормативных площадей, принятых по каждой функциональной зоне комплекса.

*** - согласно п.4.1.5 РНГП допускается размещение части парковочного пространства в границах иных земельных участков с целью обеспечения ОКС машино-местами. Обоснование размещения части парковочного пространства для Центра культурного развития в границах земельного участка 90:18:010120:3129 - приведены в Томе 3 Части 1 данной ДПТ п 2.1.2.4.

Примечание:

- Котн** - максимальный расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади земельного участка;
- Кисп** - расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории в границах земельного участка;
- 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;
- Пм/м** - процент размещения требуемой площади парковочного пространства в границах земельного участка;
- Коз** - расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания;
- Поз** - процент размещения требуемой площади озеленения в границах земельного участка;
- Кдет.пл** - расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (нормируется для жилых объектов и апартаментов);
- Квзр.пл** - расчетный коэффициент обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (нормируется для жилых объектов и апартаментов);
- Пдет.взр** - процент размещения требуемой площади детских и взрослых спортивных и игровых площадок в границах земельного участка.
- Величины отступов, регулирующие границу застройки образуемого земельного участка, от устанавливаемых красных линий и границ смежных земельных участков - указаны в утверждаемой графической части проекта межевания территории.

Таблица 3. Основные объекты капитального строительства в составе комплекса.

Тип застройки согласно РНПП	Параметры ОКС			Этап реализации
	Наименование	Этажн., эт	Статус	
Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)	Многоквартирный жилой дом, Блок 1	22	П	1
	Многоквартирный жилой дом, Блок 2	22	П	
	Многоквартирный жилой дом, Блок 3	22	П	
	Встроенно-пристроенные помещения торгово-развлекательного центра	3	П	
Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)	Центр культурного развития	2	П	2

Примечание:

1. П – планируемый к размещению объект.

2. Этажность и этапность строительства подлежит корректировке при дальнейшем проектировании, но не выше установленных параметров в табл. 2 данного тома.

2.1. Характеристика развития системы транспортного обслуживания

Дорожные одежды улично-дорожной сети предусмотрены капитального типа с асфальтобетонным покрытием. Основные показатели проектируемой улично- дорожной сети представлены ниже.

Таблица 4. Показатели УДС.

Показатели	Единица измерения	Количество	Число полос движения	Статус
Основная улица города проспект Ленина	км	0,17 (вдоль земельного участка)	4	С
Проезды	км	0,55	2	П
Всего		0,72		

Примечание:

1. С – существующий объект.

2. П – планируемый к размещению объект.

Таблица 5. Объекты транспортной инфраструктуры в границах земельного участка.

№ п/п	Параметры ОКС		
	Наименование	Мощность, ед. изм.	Статус
1	Плоскостные стоянки транспортных средств	5 810 м ²	П
2	Подземный паркинг	5 070 м ²	П

Примечание:

1. П – планируемый к размещению объект.

2. Площадь парковочного пространства, количество машин и баланс между плоскостными и подземной парковками уточняется при проектировании объекта, но обеспечивается не менее нормативной потребности согласно РНПП.

Таблица 6. Планируемые к размещению объекты инженерных сооружений.

№ по генплану	Параметры ОКС			
	Наименование	Количество, ед. изм	Мощность, ед. изм	Статус
4	Блочно-модульная котельная №1	1 объект	3,52 Гкал/ч	П
	Блочно-модульная котельная №2	1 объект	0,11 Гкал/ч	П
3	Трансформаторная подстанция	1 объект	4x1600кВА	П

Примечания:

1. П – планируемый к размещению объект.

2. Мощность, производительность и расположение инженерных сооружений уточняется при проектировании объекта и получении технических условий.

3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Реализация данного проекта предусматривается двумя этапами. Первым этапом предусматривается строительство жилого дома, вторым этапом – строительство Центра культурного развития.