

ООО «ЦГП «МАТИС»

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ЕВПАТОРИЯ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ) ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ
УЧАСТНИКОМ СВОБОДНОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ЗОНЫ НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ - ООО
«ПАРК ЗАБАВА» (ОГРН 1199112017720, ИНН
91110025124) ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА
«РАЗВИТИЕ НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ
ПАРКА РАЗВЛЕЧЕНИЙ» (ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)

ТОМ - 1

**Основная часть
проекта планировки территории**

Положение о характеристиках
планируемого развития территории

Положения об очередности планируемого
развития территории

Исполнитель:

ООО «ЦГП «МАТИС»

Шифр проекта:

ППИПМ-09-25

Директор

Л.Я. Матис



С И М Ф Е П О Л Ь

2 0 2 5

СОДЕРЖАНИЕ

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3
2 ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	6
2.1 Баланс территории	6
2.2 Очередность планируемого развития территории	6
2.3 Устанавливаемые параметры застройки территории	7
2.4 Характеристики планируемых для размещения объектов капитального строительства общественно-делового назначения.....	7
2.1 Характеристики планируемых для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного и иного назначения.....	8
2.2 Характеристики планируемых для размещения объектов социальной инфраструктуры	8
2.3 Характеристика планируемого развития системы транспортного обслуживания территории.....	8
2.3.1 Улично-дорожная сеть.....	8
2.3.2 Устанавливаемые показатели обеспеченности объектами хранения автотранспорта.....	8
2.4 Характеристики планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения территории	8
2.5 Иные характеристики планируемого развития территории	9
2.5.1 Устанавливаемые показатели обеспеченности озелененными территориями и площадками различного функционального назначения	9
3 ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ПРОЕКТИРУЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ	10

1 Общие положения

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым - ООО «ПАРК ЗАБАВА» (ОГРН 1199112017720, ИНН 91110025124) инвестиционного проекта «Развитие на территории Республики Крым парка развлечений» (внесение изменений) (далее также – документация по планировке территории, проект планировки территории и проект межевания территории), подготовлена Обществом с ограниченной ответственностью «Центр градостроительного планирования «Матис».

Настоящий проект планировки и межевания территории подготовлен с целью внесения изменений в Документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым - ООО «ПАРК ЗАБАВА» (ОГРН 1199112017720, ИНН 91110025124) инвестиционного проекта «Развитие на территории Республики Крым парка развлечений», утвержденную Приказом Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым «Об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта» от 07.06.2024 г. № 207-П, в редакции Приказа Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым «О внесении изменений в документацию по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта» от 19.08.2024 г. № 335-П.

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.

Согласно части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования

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

Документацией по планировке территории, решены следующие задачи:

- выделены элементы планировочной структуры;
- установлены границы территорий общего пользования;
- установлены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- определены характеристика и очередность планируемого развития проектируемой территории;
- установлены красные линии;
- определено местоположение границ образуемых земельных участков;
- установлены отступы от красных линий и от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

В соответствии с Договором об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от 14.02.2024 № 1859/24, заключенным между ООО «ПАРК «ЗАБАВА» и Советом министров Республики Крым (далее – Договор № 1859/24), ООО «ПАРК «ЗАБАВА» является участником свободной экономической зоны. Документация по планировке территории подготовлена с учетом инвестиционной декларации от 19.03.2025, являющейся неотъемлемым приложением к Договору № 1859/24.

Документация по планировке территории 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 зоны на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» (далее также – Федеральный закон от 29.11.2014 № 377-ФЗ).

Федеральный закон от 29.11.2014 № 377-ФЗ 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.

Согласно статье 15 Федерального закона от 29.11.2014 № 377-ФЗ особый режим осуществления предпринимательской и иной деятельности в свободной экономической зоне применяется участниками свободной экономической зоны и включает в себя особенности осуществления градостроительной деятельности и землепользования при размещении объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов.

Статьей 17 Федерального закона от 29.11.2014 № 377-ФЗ 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-ФЗ, размещение объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, может быть предусмотрено документацией по планировке территории.

В соответствии с частью 6 статьи 17 Федерального закона от 29.11.2014 № 377-ФЗ, 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-ФЗ, 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-ФЗ, 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-ФЗ 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 на территории Республики Крым – ООО «ПАРК ЗАБАВА» инвестиционного проекта «Развитие на территории Республики Крым парка развлечений», устанавливаются настоящей документацией по планировке территории.

Настоящий проект планировки и межевания территории подготовлен с целью создания условий для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – ООО «ПАРК ЗАБАВА» инвестиционного проекта «Развитие на территории Республики Крым парка развлечений», в том числе для устойчивого развития основополагающей рекреационной функции проектируемой территории, а также совершенствования транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Для подготовки документации по планировке территории выполнены следующие инженерные изыскания: инженерно-геодезические, инженерно-геологические, инженерно-экологические, инженерно-гидрометеорологические.

Документация по планировке территории разработана с использованием топографической съёмки в масштабе 1:500, система координат – местная СК-63, система высот - Балтийская.

Подготовка графической части проекта планировки территории выполнена в местной системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее также – ЕГРН)

Проект планировки территории в составе документации 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

Площадь территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, составляет 6,02 га.

Площадь в границах территории, предназначенной для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны ООО «ПАРК ЗАБАВА» инвестиционного проекта «Развитие на территории Республики Крым парка развлечений» (далее также – проектируемая территория), составляет 1,5 га.

Границы проектируемой территории совпадают с границами земельных участков с кадастровыми номерами 90:18:010105:498, 90:18:010105:499, 90:18:010105:246, 90:18:010105:66, расположенных по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, ул. Горького, парк им. Фрунзе. Категория земель: Земли населенных пунктов. Общая площадь земельных участков – 15004 кв. м.

Местоположение: южная часть населенного пункта г. Евпатория, входящего в состав муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, в границах парка культуры и отдыха имени Фрунзе.

Проектом планировки установлены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границы элемента планировочной структуры с условным номером 01, красные линии с условными номерами 01:01, 01:02.

Тип застройки – общественно-деловая застройка (специализированная).

2.1 Баланс территории

Наименование	Площадь	
	га	%
Территория, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории	5,5	-
Проектируемая территория	1,5	100
Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	0,27	18
Озелененные территории общего пользования	1,23	82

2.2 Очередность планируемого развития территории

Очередность реализации	Объекты		Этапы	Макс. срок осуществл.
	№ по эксп.	Наименование		
1	1	Кофейня-касса №1 с техническим помещением для фонтана	Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства общественно-делового назначения и необходимых для их функционирования и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной инфраструктур	4 кв. 2026 г.
	2	Касса-кофейня №2		
	3	Касса-кофейня №3		
	4	Операторская		
	5	Касса		
	6	Торговый павильон «Выставка картин художников»		4 кв. 2026 г.

Примечания:

1. № по эксп. – см. Лист 7 материалов по обоснованию
2. Наименование – условно принятое настоящей документацией наименование планируемых к размещению объектов, которое может быть скорректировано на этапе рабочего проектирования
3. Макс. срок осуществления могут уточняться в процессе рабочего проектирования и реализации этапов

2.3 Устанавливаемые параметры застройки территории

Территория	Макс. этажность	Макс. кол-во этажей	Показатели плотности застройки			
			Котн, не более	Кисп	Кз	Кпз
Зоны планируемого размещения объектов капитального	2	-	0,15	0,11	-	-
Земельный участок с кадастровым номером 90:18:010105:499	2	-	0,03	0,02	-	-
Земельный участок с условным номером :ЗУ1	2	-	0,1	0,08	-	-
Озелененные территории общего пользования (земельный участок с 90:18:010105:246, части земельных участков 90:18:010105:499, :ЗУ1)	Допускается размещение детских и спортивных площадок, твердых покрытий, декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, озелененных территорий, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, общественных туалетов, аттракционов, капитальных объектов коммунальной инфраструктуры высотой не более 1 этажа, линейных объектов, проездов, парковок транспортных средств, пешеходных тротуаров, велодорожек и т.п.					
Примечания:						
1. Номер земельного участка – см. Чертеж межевания территории						
2. Котн - максимальный расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади территории (согласно РНГП)						
3. Кисп - расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (согласно РНГП)						
4. Кз - коэффициент застройки						
5. Кпз - коэффициент плотности застройки						
6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – не подлежат установлению						
7. Отступы от красных линий и от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений устанавливаются равными 0 м.						
8. Знак «-» означает, что показатель не подлежит установлению (не нормируется)						

2.4 Характеристики планируемых для размещения объектов капитального строительства общественно-делового назначения

№ по эксплик.	Наименование	Этажность	Статус	Номер элемента планировочной структуры	Очередность реализации
1	Кофейня-касса №1 с техническим помещением для фонтана	1	П	01	1
2	Касса-кофейня №2	1	П		
3	Касса-кофейня №3	1	П		
4	Операторская	1	П		
5	Касса	1	П		
6	Торговый павильон «Выставка картин художников»	1	П		

Примечания:

- № по эксплик. – см. Лист 7 материалов по обоснованию
- Наименование – условно принятое настоящей документацией наименование планируемых к размещению объектов, которое может быть скорректировано на этапе рабочего проектирования
- Этажность может быть скорректирована на этапе рабочего проектирования с учетом устанавливаемых параметров застройки территории, указанных в п.2.3 настоящего документа
- Статус: П – планируемый к размещению объект
- Очередность реализации проекта может быть скорректирована на этапе рабочего проектирования

2.1 Характеристики планируемых для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного и иного назначения

Проектом планировки территории планируемое размещение объектов капитального строительства жилого, производственного и иного назначения не предусмотрено.

2.2 Характеристики планируемых для размещения объектов социальной инфраструктуры

Проектом планировки территории планируемое размещение объектов социальной инфраструктуры не предусмотрено.

2.3 Характеристика планируемого развития системы транспортного обслуживания территории

2.3.1 Улично-дорожная сеть

В границах проектируемой территории формирование улично-дорожной сети, движение автомобильного транспорта, размещение объектов транспортной инфраструктуры, в том числе парковок транспортных средств, не предусмотрено.

В целях обеспечения планируемой к размещению застройки объектами хранения автотранспорта, проектными решениями предусмотрено размещение парковок в границах улично-дорожной сети на прилегающих территориях.

Движение специализированной техники предусмотрено по пешеходным тротуарам с укрепленным типом покрытия.

2.3.2 Устанавливаемые показатели обеспеченности объектами хранения автотранспорта

Территория	Км/м, не менее	Потребность	Предусмотрено проектом, не менее
Земельный участок с кадастровым номером 90:18:010105:499	СП 42.13330.2016 Приложение Ж	-	-
Земельный участок с условным номером :ЗУ1	СП 42.13330.2016 Приложение Ж	-	-
Земельный участок с кадастровым номером 90:18:010105:246	-	-	-
Итого:	-	-	-

Примечания:

1. Номер земельного участка – см. Чертеж межевания территории
2. Км/м - расчетный показатель обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания (согласно РНГП)
3. Знак «-» означает, что показатель не подлежит установлению (не нормируется)

2.4 Характеристики планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения территории

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

Технические характеристики сетей водоснабжения, водоотведения (канализации), электроснабжения, связи уточнить на стадии разработки проектной документации.

Инженерная подготовка территории

Инженерная подготовка территории выполнена по отношению ко всей территории в пределах проекта планировки территории. В составе ее проведены:

- мероприятия по вертикальной планировке территории;
- устройство ливневой канализации.

2.5 Иные характеристики планируемого развития территории**2.5.1 Устанавливаемые показатели обеспеченности озелененными территориями и площадками различного функционального назначения**

Территория	Озелененные территории			Площадки	
	Коз, не менее	Потребность	Предусмотрено проектом, не менее	Кдет.пл, не менее	Квзр.пл, не менее
Земельный участок с кадастровым номером 90:18:010105:499	Согласно действующим сводам правил	-	7451 кв.м	-	-
Земельный участок с условным номером :ЗУ1	Согласно действующим сводам правил	-	656 кв.м	-	-
Земельный участок с кадастровым номером 90:18:010105:246	-	-	247 кв.м	-	-
Итого:		-	8354	-	-
Примечания: 1. Коз - расчетный показатель озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (согласно РНГП) 2. Кдет.пл - расчетный показатель обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (согласно РНГП) 3. Квзр.пл - расчетный показатель обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (согласно РНГП) 4. К озеленению земельного участка могут относиться искусственные водные объекты (открытые плавательные бассейны, декоративные фонтаны, водопады, искусственные котлованы, ставки, пруды и т.п.) в случае, если их площадь составляет не более 50% от площади необходимого озеленения земельного участка 5. Номер земельного участка – см. Чертеж межевания территории 6. Знак «-» означает, что показатель не подлежит установлению (не нормируется)					

3 Ведомость координат поворотных точек проектируемых красных линий

Красная линия 01:01

Номер	X	Y	Дир.угол	Длина
1	4996499.08	4367483.05	77° 41' 16"	14,91
2	4996502.26	4367497.62	123° 31' 26"	8,6
3	4996497.51	4367504.79	167° 31' 3"	1,34
4	4996496.2	4367505.08	77° 14' 40"	5,21
5	4996497.35	4367510.16	347° 12' 60"	1,22
6	4996498.54	4367509.89	26° 4' 21"	7,8
7	4996505.55	4367513.32	78° 8' 6"	8,71
8	4996507.34	4367521.84		

Красная линия 01:01

Номер	X	Y	Дир.угол	Длина
1	4996515.19	4367556.33	76° 55' 15"	8,13
2	4996517.03	4367564.25	123° 8' 25"	8,67
3	4996512.29	4367571.51	166° 48' 51"	1,8
4	4996510.54	4367571.92	76° 51' 10"	7,03
5	4996512.14	4367578.77	343° 39' 50"	1,81
6	4996513.88	4367578.26	29° 6' 53"	8,34
7	4996521.17	4367582.32	77° 20' 38"	9,77
8	4996523.31	4367591.85	124° 48' 17"	8,27
9	4996518.59	4367598.64	164° 0' 37"	1,78
10	4996516.88	4367599.13	78° 18' 18"	6,71
11	4996518.24	4367605.7	350° 8' 3"	1,63
12	4996519.85	4367605.42	31° 22' 47"	8,74
13	4996527.31	4367609.97	74° 38' 10"	7,85
14	4996529.39	4367617.54		