

ИП Джемалетдинов Э.Р.  
Республика Крым, г. Симферополь, ул. Бабушкина, 1

**Внесение изменений в документацию по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны - ООО «ЛОГОС» (ОГРН 1159102012904, ИНН 9110089600) инвестиционного проекта «Создание на территории города-курорта Евпатории гостиницы с интегрированным центром оздоровления и релаксации (рекреационный комплекс)»**

Том I. Проект планировки территории.  
Основная часть



Шифр: 799-23/и-ППТ-ОЧ

Джемалетдинов Э.Р.

г. Симферополь, 2024 г.

## **СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

Том I. Проект планировки территории. Основная часть.

Том II. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.

Том III. Инженерные изыскания

**ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ,  
РАЗРАБОТАННЫХ В СОСТАВЕ ДОКУМЕНТАЦИИ**

| №<br>п/п | Наименование                 | Масштаб |
|----------|------------------------------|---------|
| 1.       | Чертеж планировки территории | 1:500   |

## **ТОМ I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

### **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **2 ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

#### **2.1 Плотность и параметры застройки территории**

#### **2.2 Характеристика объектов капитального строительства**

### **3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

### **4.ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПРОЕКТИРУЕМОЙ КРАСНОЙ ЛИНИИ**

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая документация разработана с целью внесения изменений в документацию по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны - ООО «ЛОГОС» (ОГРН 1159102012904, ИНН 9110089600) инвестиционного проекта «Создание на территории города-курорта Евпатории гостиницы с интегрированным центром оздоровления и релаксации (рекреационный комплекс)», утвержденную приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 06.09.2023 года № 214.

Нормативно-правовая база для проекта планировки территории:

- Федеральный закон от 29.12.2004 г. №190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 29 ноября 2014 года № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя»;
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;
- «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 №188-ФЗ;
- Федеральный закон от 03.06.2006 г. № 136-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 21.07.1993 № 5485-ФЗ «О государственной тайне»;
- Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и защите информации»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»
- Федеральный закон от 30 марта 1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 23 февраля 1995 г. № 26-ФЗ «О природных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 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 № 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»;
- СНиП 3.05.04-85\*. Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.984-00. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий и сооружений и иных объектов;
- СанПиН № 4630-88. Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения.
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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 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 31.03.2017 г. № 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 19.01.2006 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 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (за исключением разделов и пунктов, имеющих тот же предмет регулирования, что и разделы, и пункты СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», включенные в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности таких зданий и сооружений», утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 года № 1521);

– «СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\*» (утв. Приказом Минстроя России от 07.11.2016 № 776/пр) (ред. от 17.09.2019);

– «СП 257.1325800.2016. Свод правил. Здания гостиниц. Правила проектирования» (утв. Приказом Минстроя России от 20.10.2016 № 724/пр);

– «СП 59.13330.2016. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» (утв. Приказом Минстроя России от 14.11.2016 № 798/пр);

– Закон Республики Крым от 31 июля 2014 года № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым».

– Закон Республики Крым №409-РК/2017 «Об особенностях создания в Республике Крым зон с особой архитектурно-планировочной организацией территории»;

– Закон Республики Крым от 15 сентября 2014 года № 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 12 июля 2019 № 391 «О некоторых вопросах осуществления градостроительной деятельности и землепользования при размещении объектов, необходимых для реализации свободной экономической зоны инвестиционных проектов»;

– Схема территориального планирования Российской Федерации;

– Устав муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым

- Генеральный план муниципального образования городской округ Евпатория, утвержденный решением Евпаторийского городского совета 02.11.2018 №1-81/1, с изменениями от 28.04.2023г. №2-67/6;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория, утвержденный решением Евпаторийского городского совета 22.02.2019 №1-86/2, с изменениями от 23.04.2021г. № 2-29/7, с изменениями от 26.07.2024г. №2-90/12;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные Советом министров Республики Крым от 26.04.2016 г. №171, с изменениями от 07.04.2022 г. №219;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Евпатория, утвержденный решением Евпаторийского городского совета от 17.02.2023 г. №2-65/6;
- Иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации, Республики Крым и г. Евпатория, касающиеся развития территории и действующие на момент проектирования.

## 2 ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 2.1 Плотность и параметры застройки территории

Проектируемая территория расположена в г. Евпатория Республики Крым.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 1720 кв.м.

Согласно п. 7 ст. 17 Федерального закона от 29.11.2014 № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» Градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов.

Таблица 1 – Сведения о плотности и параметрах застройки территории для зон планируемого размещения объектов капитального строительства

|   |   |
|---|---|
| Наименование зоны планируемого размещения   | Общественно-деловая зона<br>Территория ЗУ с кадастровым номером 90:18:010108:125<br>(для завершения строительства объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 90:18:010108:91) |
| ВРИ   | Гостиничное обслуживание (4.7)  |
| Площадь, кв.м.  | 1720  |
| Предельное максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений, включая мансардный        | 8 этажей  |
| Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории | не более 0,8  |
| Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории                | 2,6   |
| Кмаш, не менее (в условиях реконструкции)   | 20%   |
| Коз, не менее (в условиях реконструкции) *  | 20%   |
| Кдет.пл, не менее (в условиях реконструкции) **   | 1%  |
| Квзр.пл, не менее (в условиях реконструкции) ***  | 1%  |

\* Допускается размещение части озеленения земельного участка за границами земельного участка, подлежащего застройке, но не более чем 20 % от требуемой площади озеленения, за исключением площади, занятой крышным и вертикальным озеленением, при условии согласования такого размещения органом местного самоуправления муниципальных образований в Республике Крым.

\*\* Размещение детских спортивных и игровых площадок может быть предусмотрено за границами земельного участка, подлежащего застройке, в случае если размещение обосновано при подготовке документации по планировке территории (необходимо получение согласования с органом местного самоуправления муниципального образования в Республике Крым до получения разрешения на строительство (реконструкцию)).

\*\*\* 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 (необходимо получение согласования с органом местного самоуправления муниципального образования в Республике Крым до получения разрешения на строительство (реконструкцию)).

## 2.2 Характеристика объектов капитального строительства

Проектом планировки территории на земельном участке с кадастровым номером 90:18:010108:125 (Гостиничное обслуживание (4.7), площадью 1720) планируется реконструкция гостиницы.

Таблица 2 — Планируемые к размещению объекты капитального строительства

| № п/п | Наименования зданий и сооружений | Количество этажей | Количество зданий | Площадь застройки, кв. м | Статус объекта   |
|-------|----------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|------------------|
| 1     | Гостиница                        | 8                 | 1                 | 1144,5                   | Реконструируемый |
| 2     | Трансформаторная подстанция      | -                 | 1                 | 6                        | Проектируемый    |

Проектом планировки территории не предусмотрено строительство объектов социальной инфраструктуры.

Определение границ зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения не предусмотрено ввиду отсутствия таких объектов в действующих документах территориального планирования применительно к границам проектирования.

## 2 ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В границах проектируемой территории предусмотрено строительство и реконструкция объектов капитального строительства, которая будет проходить в 1 этап.

В ходе архитектурно-строительного проектирования возможно уточнение очередности планируемого развития территории.

## 4.ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПРОЕКТИРУЕМОЙ КРАСНОЙ ЛИНИИ

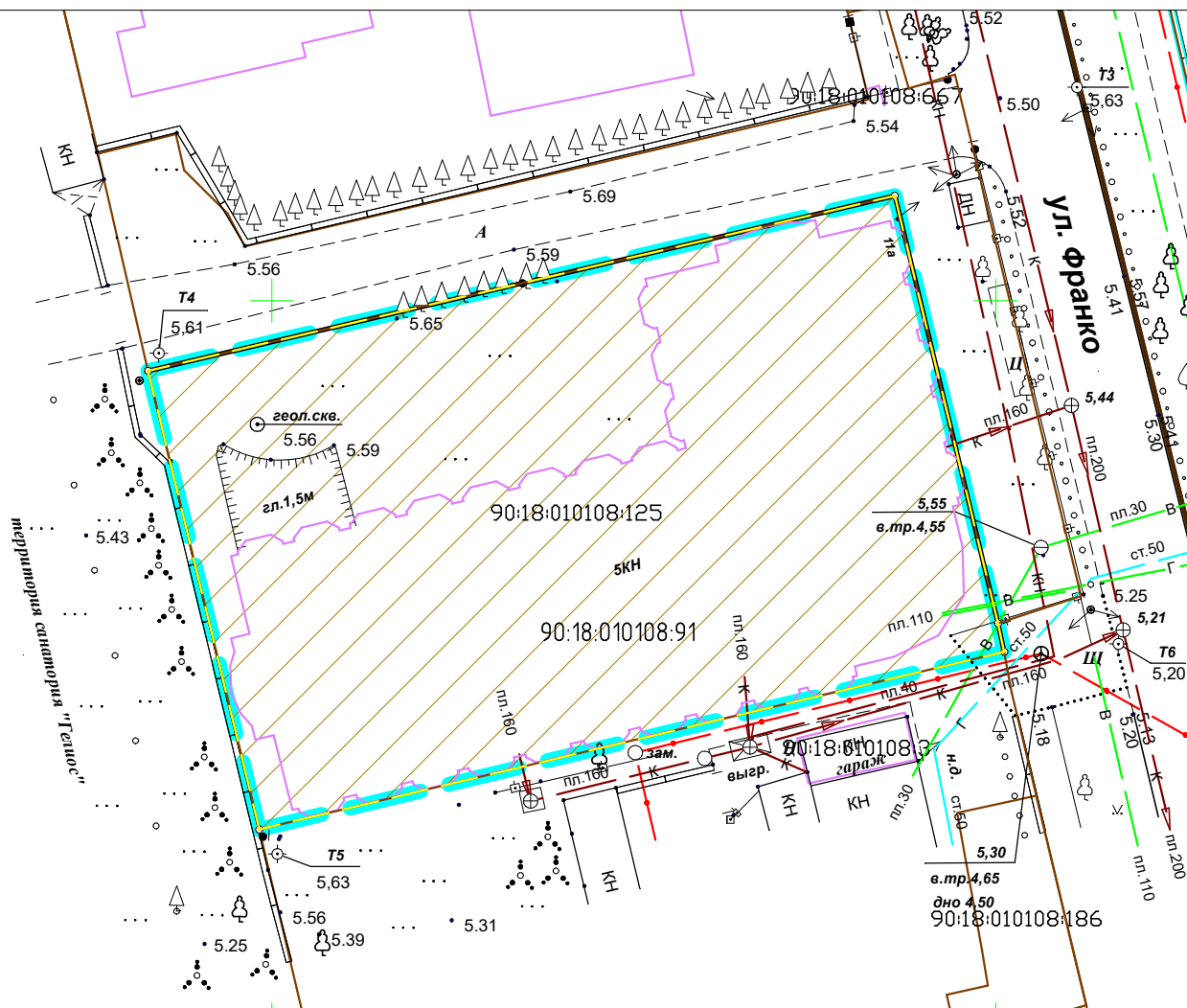
Проект планировки разрабатывается с целью установления красных линий. Красные линии установлены по принципу выделения границ территорий общего пользования.

Таблица 3 — Ведомость координат проектируемой красной линии

| Имя точки | X, м         | Y, м         |
|-----------|--------------|--------------|
| н1        | 4 996 045,16 | 4 365 991,46 |
| н2        | 4 996 057,25 | 4 366 043,03 |
| н3        | 4 996 027,73 | 4 366 050,16 |
| н4        | 4 996 025,76 | 4 366 050,59 |



# Чертеж планировки территории



## Условные обозначения:

- ▬▬▬ – границы территории, в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории
- ▬▬▬ – проектируемые красные линии
- ▬▬▬ – часть границы планируемых элементов планировочной структуры
- ▬▬▬ – границы кадастрового квартала (по сведениям из ЕГРН)
- ▬▬▬ – границы существующих земельных участков (по сведениям из ЕГРН)
- ▬▬▬ – границы существующих объектов капитального строительства (по сведениям из ЕГРН)
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

## Примечания.

В границах территории, в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории отсутствуют границы существующих элементов планировочной структуры и существующие красные линии.

|  |        |      |                    |                       |      |
|--|--------|------|--------------------|-----------------------|------|
| 799-23/ч-ППТ-04  |        |      |                    |                       |      |
| Внесение изменений в документацию по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны – ООО «ЛОГОС» (ОГРН 1159102012904, ИНН 9110089600) инвестиционного проекта «Создание на территории города-курорта Евпатории гостиницы с интегрированным центром оздоровления и релаксации (рекреационный комплекс)» |        |      |                    |                       |      |
| Изм.   | Кол.уч | Лист | № Док.             | Подпись               | Дата |
|  |        |      |                    |                       |      |
| Разработал   |        |      | Джемалетдинов Э.Р. |                       |      |
| Основная часть проекта планировки территории   |        |      |                    | Стадия                | Лист |
| Чертеж планировки территории<br>М 1:500  |        |      |                    | п                     | 1    |
|  |        |      |                    | Листов                | 1    |
|  |        |      |                    | ИП Джемалетдинов Э.Р. |      |