



**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
РЫБЦОВ АЛЕКСЕЙ ВИКТОРОВИЧ**

**Документация по планировке территории (в составе проект
планировки и проект межевания территории) земельного участка
площадью 8,47 га, в границах территории по ул. Кирова, 35 -
ул. Фрунзе - ул. Шевченко - ул. Горького, г. Евпатория Республика
Крым**

**ТОМ-I
Основная часть
проекта планировки территории**

ИП Рыбцов Алексей Викторович.
ИНН 232703491689 ОГРНИП 318237500439322

Договор № 059/23-П от 14.07.2023 г.

Заказчик: ООО Ривьера+

Документация по планировке территории (в составе проект планировки и проект межевания территории) земельного участка площадью 8,47 га, в границах территории по ул. Кирова, 35 - ул. Фрунзе - ул. Шевченко - ул. Горького, г. Евпатория Республика Крым

ТОМ-I
Основная часть
проекта планировки территории

Директор

Главный инженер
проекта



А.В. Рыбцов

Д.А. Руденко

2024

Состав проекта планировки территории

ТОМ-I. Основная часть проекта планировки территории.

- Положения
- Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Чертеж красных линий	1:1000	ППТ
2	Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	1:1000	ППТ

ТОМ-II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

- Пояснительная записка
- Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Ситуационный план местоположения территории в границах Республики Крым		ППТ
2	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры		ППТ
3	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети	1:1000	ППТ
4	Схема границ территорий объектов культурного наследия	1:2000	ППТ
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:1000	ППТ
6	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального	1:1000	ППТ

	строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам		
7	Вариант планировочных и (или) объемно пространственных решений застройки в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах).	1:1000	ППТ
8	Схема очередности планируемого развития территории	1:1000	ППТ
9	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:1000	ППТ
10	Сводный план инженерных сетей	1:1000	ППТ
11	Проект организации дорожного движения	1:1000	ППТ

СОДЕРЖАНИЕ

Состав проекта планировки территории	3
1 Общие положения	6
2 Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории	8
2.1 Баланс территории	8
2.2 Устанавливаемые параметры застройки территории	9
2.3 Характеристики планируемых для размещения объектов капитального строительства жилого назначения	10
2.4 Характеристика планируемого развития системы транспортного обслуживания территории	10
2.4.1 Улично-дорожная сеть	11
2.4.2 Характеристики планируемых для размещения объектов общественного транспорта	11
2.5 Характеристика планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения территории	11
3 Ведомость координат поворотных точек проектируемой красной линии	13
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	14

1 Общие положения

Проект планировки территории и проект межевания территории по объекту «Документация по планировке территории (в составе проект планировки и проект межевания территории) земельного участка площадью 8,47 га, в границах территории по ул. Кирова, 35 - ул. Фрунзе - ул. Шевченко - ул. Горького, г. Евпатория Республика Крым» (далее – проект планировки и проект межевания территории), подготовлен ИП Рыбцов А.В. в соответствии с договором с ООО «СЗ «Ривьера Евпатория», ООО «СЕВАГРОТРАНС» от 14 июля 2023 г. № 059/23-П на основании постановления администрации города Евпатория №2124-п от 25.07.2024г. О разрешении на подготовку документации по планировке территории (в составе проект планировки и проект межевания территории) земельного участка площадью 8,47 га, в границах территории по ул. Кирова, 35 - ул. Фрунзе - ул. Шевченко - ул. Горького, г. Евпатория Республика Крым.

Подготовка проекта планировки и межевания территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элемента планировочной структуры.

Проект планировки территории подготовлен с учетом действующей градостроительной документации Республики Крым, муниципального образования городского округа города Евпатории Республики Крым:

- Схема территориального планирования Республики Крым, утвержденная постановлением Совета министров Республики Крым от 30 декабря 2015 г. № 855 (далее – СТП Республики Крым);
- Генеральный план муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утвержденный решением Евпаторийского городского совета от 3 ноября 2018 г. № 1-81/1 (далее – Генеральный план МО ГО Евпатория);
- Правила землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утвержденные решением Евпаторийского городского совета от 11 октября 2023 г. № 2-73/1 (далее – ПЗЗ МО ГО Евпатория).

Основная нормативно-правовая и методическая база

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29 ноября 2014 г. № 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 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
 - Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
 - Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
 - Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
 - 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»;
 - 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;
 - СанПиН 2.2.1 /2.11.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
 - Закон Республики Крым от 16 января 2015 г. № 67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым»;
 - Закон Республики Крым от 9 января 2017 г. № 352-ЗРК/2017 «О стратегии социально-экономического развития Республики Крым до 2030 года»;
 - Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета министров Республики Крым от 26 ноября 2020 г. № 729 (далее – РНГП Республики Крым);
 - Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Евпатории Республики Крым, утвержденные решением Евпаторийского городского совета от 17 февраля 2023 г. № 2-65/6 (далее – МНГП МО ГО Евпатория);
- Иные технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила, нормативные документы.

Графические материалы выполнены в системе AutoCad.

Исходные данные:

- технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ООО «Геоkontakt» в 2023 году;

- технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ИП Романова Галина Тимофеевна в 2023 году;
- технический отчет по инженерно-гидрометеорологическим изысканиям, выполненный ИП Романова Галина Тимофеевна в 2023 году;
- технический отчет по инженерно-экологическим изысканиям, выполненный ИП Романова Галина Тимофеевна в 2023 году.

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

Проект планировки территории разработан на территорию площадью 8,47 га. Местоположение: ул. Кирова, 35, городской округ Евпатория Республика Крым. В границах проектируемой территории установлена граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: – Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2), Общественно-деловая зона (ОД-2), Зона рекреационного назначения (Р-1), Зона озелененных территорий общего пользования (Р-3)

Проектом планировки выделены:

- очередь реализации планируемого развития территории сроком с 2023 – 2030 гг. площадью 12313 кв. м;
- перспективные этапы освоения территории площадью 49858 кв. м.

Проектом планировки территории предусмотрено развитие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства рекреационного назначения (Р-1) в том числе с видами разрешенного использования:

для земельного участка с кадастровым номером 90:18:010111:117 и формируемого земельного участка с кадастровым номером 90:18:010111:1397:3У1 – «Гостиничное обслуживание» (код 4.7.), путем освоения территории, предусматривающего строительство апарт-отелей со встроенными помещениями общественного назначения;

для земельного участка с кадастровым номером 90:18:010111:1397, сохраняемого в измененных границах, – «Развлечение» (код 4.8).

2.1 Баланс территории

Наименование	Площадь	
	кв. м	%
Территория проекта планировки	84718	100
Зона застройки малоэтажными жилыми домами	1669	2
Общественно-деловая зона	7732	9
Зона рекреационного назначения	52894	62
Зона озелененных территорий общего пользования	14857	18
Зона улично-дорожной сети	7566	9

2.2 Устанавливаемые параметры застройки территории

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаемые вне зависимости от территориальной зоны

Код	Наименование вида разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						
		S min, га	S max, га	Отступ min, м	Этаж max надземных, ед.	Kз min	Kз max	Kпз max
4.7	Гостиничное обслуживание	0,05	-	3	12*	0,25	0,40 (0,60)	2,4 (3,0)
4.8	Развлечение	0,1	-	3	3	0,25	0,80 (1)	2,4 (3,0)

* допускается строительство доминирующих элементов 14 этажей по индивидуальному проекту

- 1) S min - предельные минимальные размеры земельных участков;
- 2) S max - предельные максимальные размеры земельных участков;
- 3) Отступ min - минимальные отступы 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)
- 4) Этаж max надземных - предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений, включая мансардный;
- 5) Kз min – минимальный коэффициент застройки земельного участка, без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов;
- 6) Kз max – максимальный коэффициент застройки земельного участка, без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов (в скобках указан максимальный коэффициент застройки земельного участка в условиях реконструкции).
- 7) Kпз max – Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка
- 8) «–» - параметр не подлежит установлению.

2.3 Характеристики планируемых для размещения объектов капитального строительства жилого назначения

№ по эксплик.	Наименование	Этажность	Статус	Номер элемента планировочной структуры (квартала)	Очередность реализации
1	Комплекс апартаментов со встроенными помещениями общественного назначения	12*	П	-	1
Примечания: 1. Статус: П – планируемый к размещению объект * допускается строительство доминирующих элементов 14 этажей по индивидуальному проекту					

Технико-экономические показатели проекта, могут быть скорректированы на этапе разработки проектной и рабочей документации.

2.4 Характеристика планируемого развития системы транспортного обслуживания территории

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, заложенной в генеральном плане городского округа Евпатория Республики Крым.

Проектом предусмотрена организация основных проездов с учетом примыкания к улицам Кирова и Горького, для создания транспортной и пешеходной связи проектируемой территории с прилегающими к ней кварталами.

Согласно п. 4.1.5 табл.4.3 РНГП Республики Крым расчетные коэффициенты обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м расчетной площади здания для среднеэтажной многоквартирной жилой застройки составляет 0,35.

Расчетная площадь комплекса апартаментов составляет 15613 кв. м. Согласно РНГП Республики Крым табл. 4.3 необходимая площадь парковки жилого комплекса составляет 5545 кв. м, проектом предусмотрено размещение:

подземного паркинга площадью 5421 кв. м;

плоскостная стоянка автомобильного транспорта площадью 124 кв. м

Для определения количества машино-мест (парковочных мест), размещаемых в границах парковочного пространства, площадь парковочного места определяется исходя из расчета в зависимости от типа организации парковки, паркинга:

- не менее 25 кв. м на автомобиль при размещении плоскостных открытых стоянок автомобилей;

- не менее 35 кв. м на автомобиль при размещении подземных стоянок автомобилей

2.4.1 Улично-дорожная сеть

Категория улиц и дорог	Число полос движения, м	Ширина полосы движения, м	Общая протяженность, км	Общая площадь покрытия, кв. м	Ширина пешеходной части тротуара, м	Статус
Проезды внутридворовые (противопожарные)	-	4,2-6	0,5	2770*	1,5-4,2	П
Примечания: 1. Улично-дорожная сеть – см. Лист 3 материалов по обоснованию 2. Трассировка и параметры внутридворовых проездов могут быть скорректированы на этапе рабочего проектирования 3. * - с учетом открытых парковок транспортных средств 4. П – планируемый к размещению объект 5. Дорожные одежды внутридворовых проездов планируются капитальными с различными типами покрытий.						

2.4.2 Характеристики планируемых для размещения объектов общественного транспорта

Система общественного пассажирского транспорта обеспечивает функциональную целостность и взаимосвязанность всех основных структурных элементов территории с учетом перспектив развития.

При разработке организации транспортного обслуживания населения проектом учитывается быстрота, комфорт и безопасность транспортных передвижений жителей проектируемой территории.

Согласно генеральному плану, городской округ Евпатория движение общественного пассажирского транспорта осуществляется по улице Кирова.

2.5 Характеристика планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения территории

Прокладка магистральных сетей инженерного обеспечения проектом не предусмотрена. Подключение потребителя путём прокладки распределительной системы инженерных коммуникаций осуществлять в соответствии с выданными точками подключения и расчётной мощностью потребителя, указанными в технических условиях на подключение к инженерным сетям. Технические

условия на подключение к инженерным сетям необходимо получить на стадии разработки проектной документации. Подключение объектов капитального строительства проектируемой территории в соответствии с техническими условиями на подключение к инженерным сетям обеспечить от существующих коммуникаций с учетом расчетных нагрузок от потребителей.

Расчетные показатели нагрузок инженерно-технического обеспечения территории могут быть уточнены на последующих этапах проектирования.

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.

3 Ведомость координат поворотных точек проектируемой красной линии

Каталог координат красных линий элемента планировочной структуры (квартала)		
Площадь элемента планировочной структуры (квартала) 62236 кв. м		
Обозначение характерных границ	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
1	4996691.68	4367365.39
2	4996704.18	4367419.40
3	4996704.50	4367419.32
4	4996712.17	4367453.19
5	4996718.65	4367480.29
6	4996726.49	4367513.97
7	4996753.49	4367630.84
8	4996754.20	4367637.30
9	4996758.39	4367655.82
10	4996760.74	4367665.95
11	4996640.55	4367693.89
12	4996583.01	4367707.67
13	4996580.74	4367708.15
14	4996565.45	4367711.38
15	4996565.12	4367710.46
16	4996564.43	4367708.89
17	4996563.21	4367704.11
18	4996562.27	4367704.35
19	4996561.04	4367698.94
20	4996559.69	4367693.63
21	4996558.73	4367689.66
22	4996559.93	4367689.38
23	4996552.36	4367656.89
24	4996529.83	4367559.34
25	4996509.51	4367472.65
26	4996495.98	4367412.50
27	4996690.90	4367363.86
28	4996691.30	4367363.76

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

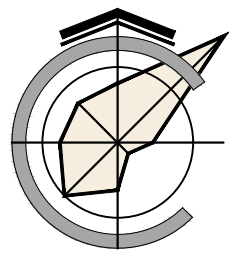
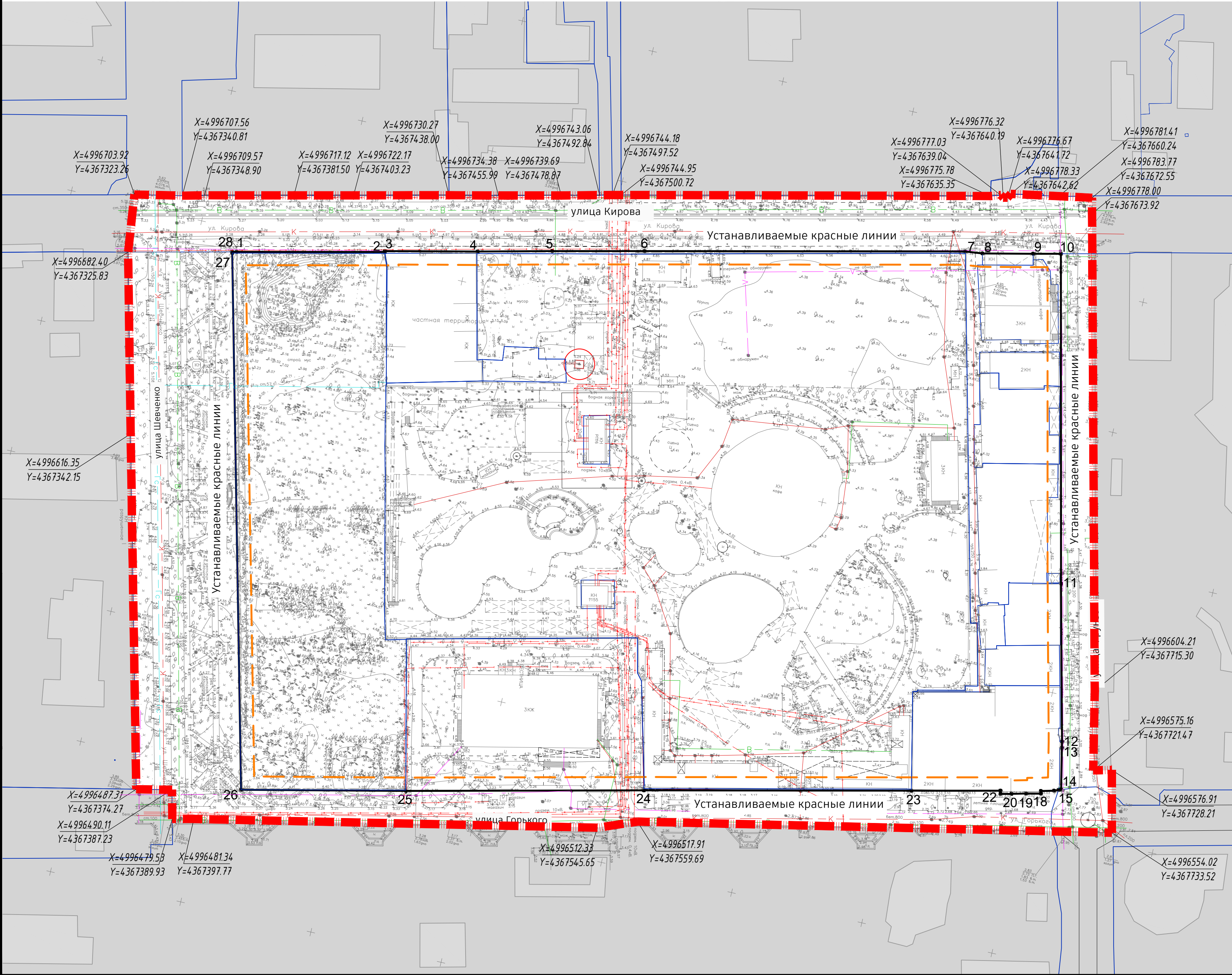


ЧЕРТЁЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ



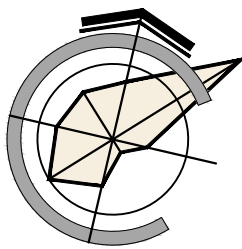
КАТАЛОГ КООРДИНАТ КРАСНЫХ ЛИНИЙ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ (КВАРТАЛА)		
Площадь земельного участка 62236 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	4996691.68	4367365.39
2	4996704.18	4367419.40
3	4996704.50	4367419.32
4	4996712.17	4367453.19
5	4996718.65	4367480.29
6	4996726.49	4367513.97
7	4996753.49	4367630.84
8	4996754.20	4367637.30
9	4996758.39	4367655.82
10	4996760.74	4367665.95
11	4996640.55	4367693.89
12	4996583.01	4367707.67
13	4996580.74	4367708.15
14	4996565.45	4367711.38
15	4996565.12	4367710.46
16	4996564.43	4367708.89
17	4996563.21	4367704.11
18	4996562.27	4367704.35
19	4996561.04	4367698.94
20	4996559.69	4367693.63
21	4996558.73	4367689.66
22	4996559.93	4367689.38
23	4996552.36	4367656.89
24	4996529.83	4367559.34
25	4996509.51	4367472.65
26	4996495.98	4367412.50
27	4996690.90	4367363.86
28	4996691.30	4367363.76

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ГРАНИЦЫ
- Граница проекта планировки
- Граница земельных участков, поставленных на кадастровый учет
- Устанавливаемые красные линии
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- 12Номер характерных точек углов поворота красных линий
- X=79.13
Y=496.51

Координаты характерных точек углов поворота границы проекта планировки

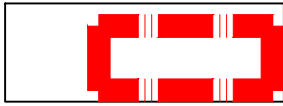
059/23-П					
Документация по планировке территории (в составе проект планировки и проект межевания территории) земельного участка площадью 8,47 га, в границах территории по ул. Кирова, 35 - ул. Фрунзе - ул. Шевченко - ул. Горького, г. Евпатория Республика Крым					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГИП	Руденко	[Signature]	07.24	Основная часть проекта планировки территории	
ГАП	Руденко		07.24		
Архитектор	Асланян	[Signature]	07.24	Чертёж красных линий М 1:1000	
Архитектор	Молдабекова		07.24		
Н.Контроль	Руденко	[Signature]	07.24	ИП Рыбцов А.В.	



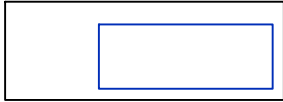
ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

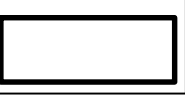
ГРАНИЦЫ



Граница проекта планировки



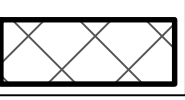
Граница земельных участков, поставленных на кадастровый учет



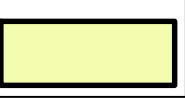
Устанавливаемые красные линии



Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений



Зона планируемого размещения объектов капитального строительства



Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)



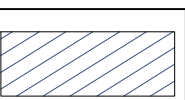
Общественно-деловая зона (ОД-2)



Зона рекреационного назначения (Р-1)



Зона озелененных территорий общего пользования (Р-3)



Зона улично-дорожной сети (Т-2)

БАЛАНС ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

№ п/п	Наименование	Площадь,	%
		кв. м	
	Общая площадь в границах разработки проекта планировки территории	84718	100
1	Зона застройки малоэтажными жилыми домами	1669	2
2	Общественно-деловая зона	7732	9
3	Зона рекреационного назначения	52894	62
4	Зона озелененных территорий общего пользования	14857	18
5	Зона улично-дорожной сети	7566	9
	ИТОГО	84718	100

							059/23-П			
							Документация по планировке территории (в составе проект планировки и проект межевания территории) земельного участка площадью 8,47 га, в границах территории по ул. Кирова, 35 - ул. Фрунзе - ул. Шевченко - ул. Горького, г. Евпатория Республика Крым			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов	
							ППТ	2	2	
Архитектор	Молдабекова						ИП Рыбцов А.В.			
Н.Контроль	Руденко									