

ЕСПУБЛИКА КРЫМ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЛАЙН»

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

Заказчик – ООО «СЗ «СДК»; ООО «СЗ «НДК - МОРЕ»

Внесение изменений
в документацию по планировке территории
с целью размещения объекта регионального значения
«Территория перспективного развития многофункциональной
комплексной жилищно-рекреационной застройки
г.о. Евпатория, г. Евпатория, в районе озера Мойнаки»

Том 1. Часть 1.

Утверждаемая часть
Проект планировки территории

1-11/ДПТ/2021

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

г. Симферополь, 2025 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 «СДК»; ООО «СЗ «НДК - МОРЕ»

Внесение изменений
в документацию по планировке территории
с целью размещения объекта регионального значения
«Территория перспективного развития
многофункциональной комплексной жилищно-
рекреационной застройки
г.о. Евпатория, г. Евпатория, в районе озера Мойнаки»

Том 1. Часть 1.

Утверждаемая часть
Проект планировки территории

1-11/ДПТ/2021

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Генеральный директор

Главный архитектор
проекта



Поддубняк А.Н.

Широколова Е.Ю.

г. Симферополь, 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	4
1.	ВВЕДЕНИЕ	5
2.	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	11
2.1.	Характеристика основных функциональных зон	13
	Основные градостроительные показатели в границах территории размещения ОКС	
2.2.	для элементов планировочной структуры №1, №2 и №3	14
2.3.	Характеристика развития системы транспортного обслуживания	17
2.3.1.	Улично-дорожная сеть в границах ДПТ	17
3.	ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	20

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Наименование		Масштаб	
ТОМ – 1 Утверждаемая часть. Проект планировки территории	Часть 1 Пояснительная записка		
	Часть 2 Графическая часть	Лист 1. Ведомость рабочих чертежей основной части проекта планировки территории	
		Лист 2. Чертеж планировки территории М 1:2000.	1:2000
		Лист 3. Границы зон планируемого размещения ОКС М 1:2000.	1:2000
ТОМ – 2 Утверждаемая часть. Проект межевания территории	Часть 1 Пояснительная записка		
	Часть 2 Графическая часть	Лист 1. Ведомость рабочих чертежей основной части проекта межевания территории	
		Лист 2. Чертеж межевания территории, 1-й этап	1:2000
		Лист 3. Чертеж межевания территории, 2-й этап	1:2000
ТОМ – 3 Материалы по обоснованию проекта планировки территории и проекта межевания территории	Часть 1 Пояснительная записка		
	Часть 2 Графическая часть	Лист 1. Ведомость рабочих чертежей по обоснованию проекта планировки территории	
		Лист 2. Схема (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения, городского округа	1:10000
		Лист 3. Границы существующих земельных участков. Схема размещения объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов М 1:5000	1:5000
		Лист 4. Схема границ территории объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ особо охраняемых природных территорий М 1:2000	1:2000
		Лист 5. Схема организации движения транспорта и пешеходов М 1:2000	1:2000
		Лист 6. Вариант планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории М 1:2000	1:2000
		Лист 7. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:2000	1:2000

1. ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения «Территория перспективного развития многофункциональной комплексной жилищно-рекреационной застройки г.о. Евпатория, г. Евпатория, в районе озера Мойнаки», разработана на основании:

- договора подряда № 1-11/ППТ/2021 от «08» ноября 2021, заключенного между обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Симферопольская девелоперская компания» (ООО «СЗ «СДК») и обществом с ограниченной ответственностью «Сплайн» (ООО «Сплайн»);

- дополнительного соглашения № 5 к Соглашению о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым 02 ноября 2021 года № 354 от 22 мая 2024 года;

- договора подряда № 2-11/ППТ/2021 от «18» ноября 2021, заключенного между обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Славянский дом» (с 02.10.2024 внесена запись в ЕГРЮЛ о изменении наименования юридического лица на общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НАШ ДОМ КРЫМ – МОРЕ» (ООО «СЗ «НДК – МОРЕ») и обществом с ограниченной ответственностью «Сплайн» (ООО «Сплайн»);

- соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 354 «02» ноября 2021 года, заключенного между Советом министров Республики Крым, администрацией города Евпатории Республики Крым и обществом с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СИМФЕРОПОЛЬСКАЯ ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ»;

- соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 353 от 02 ноября 2021 года заключенного между Советом министров Республики Крым, администрацией города Евпатории Республики Крым и обществом с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЛАВЯНСКИЙ ДОМ» (с 02.10.2024 внесена запись в ЕГРЮЛ о изменении наименования юридического лица на общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НАШ ДОМ КРЫМ – МОРЕ» (ООО «СЗ «НДК – МОРЕ»);

- постановления Совета министров Республики Крым от 28.02.2022 г. № 106 «О внесении изменений в постановление Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 года № 855 «Об утверждении Схемы территориального планирования Республики Крым»;

- приказа Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым №227-«П» от 03.07.2025г. «О подготовке изменений в документацию по планировке территории с целью размещения объекта

регионального значения».

По ранее разработанной документации по планировке территории, по данному объекту регионального значения, получен приказ об ее утверждении от Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 08 июня 2022 года № 211.

В целом внесение изменений в документацию по планировке связано с включением в ранее разработанную ДПТ дополнительных территорий общего пользования вдоль Мойнакского озера.

В соответствии с пунктом 6.3.37 Соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 354 от 02.11.2021 г. (далее – Соглашение № 354) на ООО «СЗ «СДК» возложены следующие обязанности в отношении объекта - набережная озера Мойнаки:

- 6.3.37.1 внести изменения в документацию по планировке территории «Территория перспективного развития многофункциональной комплексной жилищно-рекреационной застройки г.о. Евпатория, г. Евпатория, в районе озера Мойнаки», утвержденную приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 08 июня 2022 года № 211, с учетом изменений, внесенных приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 13 января 2023 года № 7 и приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 10 октября 2023 года № 255, в части включения земельного участка с кадастровым номером 90:18:000000:1216, площадью 388 665 кв. м и определения этапов проведения работ по формированию благоприятной городской среды набережной озера Мойнаки с целью выполнения обязательств Инвестора в соответствии с подпунктом 3.1.1 Соглашения № 354;

- 6.3.37.2 за счет собственных средств обеспечить выполнение проектно-изыскательских работ, получить положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и достоверности сметной стоимости выполнения работ по подготовке проектной документации и выполнению работ по формированию благоприятной городской среды на набережной озера Мойнаки;

- 6.3.37.3 выполнить работы для формирования благоприятной городской среды на набережной озера Мойнаки в соответствии с техническим заданием, предоставленным Администрацией города Евпатории в отношении соответствующих этапов согласно документации по планировке территории «Территория перспективного развития многофункциональной комплексной жилищно-рекреационной застройки г.о. Евпатория, г. Евпатория, в районе озера Мойнаки».

Таким образом, данная документация по планировке территории (далее ДПТ) отражает ранее разработанные и согласованные решения по комплексному освоению территории в составе г.о. Евпатория, а так же содержит новые решения по комплексному благоустройству прибрежной зоны Мойнакского озера. По

территории в новых границах, производится выделение элементов планировочной структуры (далее ЭПС), установление границ вновь образуемых участков и зон планируемых к размещению объектов капитального строительства, выполнению комплексного благоустройства.

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 проекте планировке территории (далее ППТ), а так же ранее разработанного и утвержденного проекта межевания территории (Приказ Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 10 октября 2023 года № 255).

Решения разработаны для трех элементов планировочной структуры, которые составляют рассматриваемую в ДПТ территорию объекта регионального значения:

- ЭПС №1 - для реализации инвестиционной деятельности специализированного застройщика ООО «СЗ «СДК»;
- ЭПС №2 - для реализации для реализации инвестиционной деятельности специализированного застройщика «СЗ «НДК - МОРЕ»;
- ЭПС №3 – для создания благоприятной городской среды набережной озера Мойнаки.

Земельные участки в составе ЭПС №1 и ЭПС №2 по правовому признаку относятся к одному из двух юридических лиц планирующих осуществлять их застройку:

- ООО «Специализированный Застройщик «Симферопольская Девелоперская Компания» (далее ООО «СЗ «СДК»);
- ООО «Специализированный Застройщик «НАШ ДОМ КРЫМ - МОРЕ» (далее ООО «СЗ «НДК - МОРЕ»).

Территория ЭПС №3 в настоящее время представляет из себя один земельный участок с кадастровым номером 90:18:000000:1216, который находится в муниципальной собственности г.о. Евпатория. Схемой территориального планирования Республики Крым предусмотрено включение данного участка в состав данной ДПТ.

ДПТ разрабатывается в целях создания необходимых условий для реализации мероприятий по освоению территории перспективной жилой и туристическо-рекреационной застройки.

Таким образом, территория в обновленных границах ДПТ делится на три ЭПС, два из которых образуют два микрорайона с застройкой различного функционального назначения и отдельно выделен элемент планировочной структуры для организации общедоступного благоустроенного городского

пространства. Согласно определению Региональных норм градостроительного проектирования элемент планировочной структуры – часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы), в том числе зона (массив), район (в том числе жилой район, микрорайон, квартал, промышленный район), территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территория общего пользования, территория транспортно-пересадочного узла, территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта и улично-дорожная сеть.

Каждый из застройщиков будет осуществлять свою инвестиционно-строительную деятельность как в границах основных элементов планировочной структуры (ЭПС №1 и ЭПС №2), так и участвовать в поэтапном освоении ЭПС №3.

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 № 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 № 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 Российской Федерации 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 Российской Федерации 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 № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым»;

- 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 07 октября 2014 года № 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 № 190-ФЗ.

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым утвержденные постановлением Совета Министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года № 171 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым» (с изменениями и дополнениями);

- Генеральный план муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым;

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

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Рассматриваемые участки расположены в юго-западной части городского округа Евпатория. С северо-западной части участок проектирования соприкасается с границей муниципального образования Сакского района Республики Крым. Прилегающие с данной стороны участки освоены частично и предназначены для индивидуальной жилой застройки в границах Уютненского сельского поселения Сакского района. С юго-восточной части проектируемая территория граничит с Мойнакским озером. Через территорию проходит автомобильная дорога по улице 60-летия СССР. С северо-восточной части расположен не освоенный участок под многоэтажное жилое строительство. С юго-западной части граница проектирования ограничена существующей застройкой пгт. Заозерное, входящей в состав городского округа Евпатория.

Освоение территории предусматривается в рамках существующей территориальной зоны И-1 и И-5, согласно правилам застройки и землепользования городского округа Евпатория.

Площадь рассматриваемых участков в границах ДПТ составляет 86,2404 га. Площадь в границах планируемого элемента планировочной структуры №1 – 30,972 га, №2 – 16,4019 га, №3 – 38,8665 га

При освоении территории применяются следующие основные планировочные решения:

- рациональное использование территории под размещение современной и востребованной застройки объектами жилого и общественного назначения;
- обеспечение проживающих комплекса 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;
- создание новых туристических локаций и достопримечательностей, для привлечения турпотока в г. Евпатория.

Проектом планировки территории для элементов планировочной структуры выделяются следующие функциональные зоны или типы застройки:

- Зона размещения жилой застройки (тип застройки согласно РНГП – «Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)»);
- Зона объектов туристическо-рекреационного назначения и оздоровления

(тип застройки согласно РНГП – «Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)»);

- Торгово-развлекательная и общественно-деловая зона (тип застройки согласно РНГП – «Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)»);

- Зона объектов социального значения;

- Зона объектов транспортно-дорожной инфраструктуры;

- Зона комплексного благоустройства, озеленения и обеспечения мест отдыха;

- Зона благоустройства озера Мойнаки.

Схема принципиального зонирования территории по основным видам использования указана в графической части утверждаемой части проекта планировки территории Том1 Часть2.

Согласно п. 6.2.1 РНГП при определении расчетного показателя отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории и расчетного показателя максимально допустимого показателя использования территории в границах элемента планировочной структуры при подготовке документации по планировке территории:

- из расчета исключаются территории, занятые территориями общего пользования и озелененными территориями общего пользования;

- границы территории элементов планировочной структуры следует устанавливать по красным линиям улиц и дорог (за исключением красных линий пешеходных улиц и дорог, велосипедных дорожек, проездов, по которым осуществляется подъезд транспортных средств к жилым, общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам внутри элемента планировочной структуры), а также по естественным рубежам или границам зон с особыми условиями использования.

Согласно актуальной редакции РНГП, при подготовке документации по планировке территории расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, определяется применительно к земельному участку, а в случае перспективной жилой (жилищно-рекреационной) застройки - к территории, в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории определяется как отношение расчетной площади здания к площади участка. При подготовке документации по планировке территории расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории определяется применительно к земельному участку, а в случае перспективной жилой (жилищно-рекреационной) застройки - к территории, в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2.1. Характеристика основных функциональных зон
Таблица 1. Площади зон размещения ОКС

Номер зоны согласно листа 3 Том1 Часть2	Наименование зоны	Единица измерения	Площадь зоны, м²
Элемент планировочной структуры №1 (ЭПС №1)			
Зона 1	Зона размещения жилой застройки (тип застройки согласно РНГП – «Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)»)	м ²	103 418
Зона 2	Торгово-развлекательная и общественно-деловая зона (тип застройки согласно РНГП – «Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)»)	м ²	24 066
Зона 3	Зона объектов социального значения (специализированная)	м ²	37 668
Зона 4	Зона объектов туристическо-рекреационного назначения и оздоровления (тип застройки согласно РНГП – «Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)»)	м ²	49 340
Зона 10	Зона размещения многоуровневого паркинга (тип застройки согласно РНГП – «Общественно-деловая застройка (смешанная специализированная)»)	м ²	14 428
Элемент планировочной структуры №2 (ЭПС №2)			
Зона 5	Зона размещения жилой застройки (тип застройки согласно РНГП – «Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)»)	м ²	112 119
Зона 6	Зона объектов туристическо-рекреационного назначения и оздоровления (тип застройки согласно РНГП – «Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)»)	м ²	30 545
Зона 7	Зона объектов социального значения	м ²	8 293
Элемент планировочной структуры №3 (ЭПС №3)			
Зона 8	Зона благоустройства и озеленения набережной озера Мойнаки	м ²	366 318
Зона 9	Зона размещения объектов общественного назначения (специализированная)	м ²	22 348

2.2. Основные градостроительные показатели устанавливаемые утверждаемой частью проекта планировки территории.

Таблица 2. Устанавливаемые параметры застройки в границах ЭПС №1 и ЭПС №2.

№	Условный/кадастровый номер ЗУ	Наименование здания, сооружения, зоны	Максимальная этажность	Км/м, не менее	Коз., не менее	Кдет.пл., не менее	Квз.пл., не менее	Котн., не более	Кисп., не более
Элемент планировочной структуры №1									
Зона 1 (зона многофункциональной жилой застройки, тип застройки согласно РНГП – «Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)»)									
1	90:18010123:254	Многокв. жилой дом	14	0,35	0,2	0,03	0,03	0,4	1,7
2	90:18:010123:266	Многокв. жилой дом	14	0,35	0,2	0,03	0,03		
3	90:18:010123:287	Многокв. жилой дом	18	0,35	0,2	0,03	0,03		
4	90:18:010123:285	Многокв. жилой дом	18	0,35	0,2	0,03	0,03		
5	90:18:010123:288	Многокв. жилой дом	18	0,35	0,2	0,03	0,03		
6	90:18:010123:284	Многокв. жилой дом	18	0,35	0,2	0,03	0,03		
7	90:18:010123:279	Многокв. жилой дом	18	0,35	0,2	0,03	0,03		
8	90:18:010123:283	Многокв. жилой дом	18	0,35	0,2	0,03	0,03		
61	:ЗУ 45	Многокв. жилой дом	6	0,35	0,2	0,03	0,03		
62	:ЗУ 46	Многокв. жилой дом	6	0,35	0,2	0,03	0,03		
Зона 2 (зона торгово-развлекательной и общественно-деловой застройки, тип застройки согласно РНГП – «Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)»)									
27	90:18:010123:256	Торговый центр	5	согласно СП 42 Прил. Ж	Согласно действующим сводам правил	-	-	0,7	2,0
33	90:18:010123:264	Отдел продаж	5			-	-		
47	90:18:010123:267	Торговые павильоны	1			-	-		
60	:ЗУ42	Торговые павильоны	1			-	-		
Зона 3 (тип застройки согласно РНГП – «Общественно-деловая застройка (специализированная)» Зона объектов социального значения)									
28	90:18:010123:280	Общеобразовательная организация	5	согласно СП42 Прил. Ж	Согласно действующим сводам правил	Согласно СП 251.13258 00.2016	Согласно СП 251.13258 00.2016	Согласно действующим сводам правил	Согласно действующим сводам правил
29	90:18:010123:265	Дошкольная образовательная организация	5	согласно СП42 Прил. Ж	Согласно действующим сводам правил	Согласно СП 252.13258 00.2016	Согласно СП 252.13258 00.2016	Согласно действующим сводам правил	Согласно действующим сводам правил
Зона 4 (зона объектов туристическо-рекреационного назначения, тип застройки согласно РНГП – «Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)»)									
21	90:18:010123:268	Апарт-отель	24	0,35	0,2	0,03	0,03	0,7	2,0
22		Апарт-отель							
23		Апарт-отель							
24		Апарт-отель							
25		Апарт-отель							
26	90:18:010123:274	Грязелечебница	4	0,35	0,2				
Зона 10 Зона размещения многоуровневого паркинга (тип застройки согласно РНГП – «Общественно-деловая застройка (смешанная специализированная)»)									
30	90:18:010123:278	Многоуровневый паркинг	5	-	-	-	-	0,7	2,0

Элемент планировочной структуры №2

Зона 5 (зона многофункциональной жилой застройки, тип застройки согласно РНГП – «Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)»)

9	90:18:010123:261	Многокв. жилой дом	18	0,35	0,2	0,03	0,03	0,4	1,7
10		Многокв. жилой дом							
12		Многокв. жилой дом							
11	90:18:010123:260	Многокв. жилой дом	18	0,35	0,2	0,03	0,03	0,4	1,7
39		Автостоянка	5						
13		Многокв. жилой дом	18						
16		Многокв. жилой дом	18						
14	90:18:010123:259	Многокв. жилой дом	18	0,35	0,2	0,03	0,03	0,4	1,7
40		Автостоянка	5						
15		Многокв. жилой дом	18						
17		Многокв. жилой дом	18						
18		Многокв. жилой дом	18						

Зона 6 (зона объектов туристическо-рекреационного назначения, тип застройки согласно РНГП – «Общественно-деловая застройка (апартаменты)»)

19	90:18:010123:262	Апарт-отель	16	0,35	0,2	0,03	0,03	0,7	2,0
20		Апарт-отель	16						
41		Многоуровневые паркинги	5						

Зона 7 (тип застройки согласно РНГП – «Общественно-деловая застройка (специализированная)» Зона объектов социального значения)

30	90:18:010123:280	Дошкольная образовательная организация	5	согласно СП42 Прил. Ж	Согласно действующим сводам правил	Согласно СП 252.132580 0.2016	Согласно СП 251.132580 0.2016	Согласно действующим сводам правил	Согласно действующим сводам правил
----	------------------	--	---	-----------------------	------------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

Примечание:

1. Котн - расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями к территории, в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
2. Кисп - расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории определяется как отношение расчетной площади здания к территории, в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства.;
3. 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. Допускается размещение парковочного пространства в границах иных земельных участков при выполнении требований п. 4.1.5 РНГП.
4. Коз - расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания; Озеленение земельного участка, подлежащего застройке, осуществляется в границах такого земельного участка.
5. Кдет.пл - расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания. Размещение детских спортивных и игровых площадок может быть предусмотрено за границами земельного участка, подлежащего застройке при выполнении требований п. 4.1.7 РНГП.
6. 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 при выполнении требований п. 4.1.8 РНГП.

Таблица 3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установленные применительно к различным видам разрешенного использования для Зоны И-5 (ЭПС -3)

Таблица 3

№ по генплану	Наименование квартала, здания и сооружения	Номер ЗУ	Устанавливаемое ВРИ	S min, га	Площадь зоны размещения ОКС согласно табл. 1, м2	Этажность, эт		Котн в границах зоны размещения ОКС	Кисп границах зоны размещения ОКС	Устанавливаемый отступ min, м	Устанавливаемый Кз min	Устанавливаемый Котн	Устанавливаемый Кисп
						согласно ППТ	Этаж max надземных						
3. Элемент планировочной структуры №3													
Зона 9 (зона благоустройства набережной озера Мойнаки, тип застройки согласно РНГП – «Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)») согласно листа 3 Том 1 Часть 2 утверждаемая часть ППТ													
56	Ресторан	:ЗУ 25	4.6 Общественное питание	0,05	22 348	2	3	0,26	0,11	3	0,25	0,8	2,4
57	Амфитеатр	:ЗУ 23	4.8.1 Развлекательные мероприятия	0,1		1	3			3	0,25	0,8	2,4
58	Православный Храм	:ЗУ 14	3.7 Религиозное использование	0,1		2	5			3	0,1	0,7	2,0
59	Квартальная Мечеть	:ЗУ 40	3.7 Религиозное использование	0,1		2	5			3	0,1	0,7	2,0

Примечание:

1. S min - предельные минимальные размеры земельных участков;
2. 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);
3. Кз min – минимальный коэффициент застройки земельного участка, без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов;
4. Котн – расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории;
5. Кисп – расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории.

Таблица 4. Основные объекты капитального строительства рассматриваемого объекта регионального значения

Зона размещения ОКС	Параметры ОКС			Этап реализации
	Наименование, номер по генплану	Этажн., эт	Статус	
Элемент планировочной структуры №1 (ЭПС №1)				
Многokвартирная жилая застройка (многоэтажная)	1. Многоквартирный жилой дом	14	Р	1
	2. Многоквартирный жилой дом	14	П	2
	3. Многоквартирный жилой дом	14	П	7
	4. Многоквартирный жилой дом	14	П	8
	5. Многоквартирный жилой дом	14	П	11
	6. Многоквартирный жилой дом	14	П	12
	7. Многоквартирный жилой дом	14	П	16
	8. Многоквартирный жилой дом	14	П	17
	61. Многоквартирный жилой дом	6	П	19
	62. Многоквартирный жилой дом	6	П	20
	36. Многоуровневые паркинги	5	П	14,18
Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка). Апартаменты.	21. Апартаменты	24	П	4
	22. Апартаменты	23	П	4
	23. Апартаменты	24	П	9
	24. Апартаменты	23	П	9
	25. Апартаменты	24	П	13
	26. Грязелечебница	4	П	5
Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка). Торгово-офисные здания.	27. Торговый центр	4	П	10
	33. Отдел продаж	3	Р	Подгот. этап
	47. Торговые павильоны	1	П	3
	60. Торговые павильоны	1	П	3
Элемент планировочной структуры №2 (ЭПС №2)				
Многokвартирная жилая застройка (многоэтажная)	9. Многоквартирный жилой дом	15	П	1
	10. Многоквартирный жилой дом	15	П	1
	11. Многоквартирный жилой дом	15	П	2
	12. Многоквартирный жилой дом	15	П	1
	13. Многоквартирный жилой дом	15	П	2
	14. Многоквартирный жилой дом	15	П	3
	15. Многоквартирный жилой дом	15	П	3
	16. Многоквартирный жилой дом	15	П	2
	17. Многоквартирный жилой дом	15	П	3
	18. Многоквартирный жилой дом	15	П	3
	39. Многоуровневые паркинги	5	П	2
	40. Многоуровневые паркинги	5	П	3
Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка). Апартаменты.	19. Апартаменты (комплекс апартаментов)	15	П	4
	20. Апартаменты (комплекс апартаментов)	15	П	4
	41. Многоуровневые паркинги	5	П	4
Элемент планировочной структуры №3 (ЭПС №3)				
Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)	56. Ресторан	2	П	2
	57. Амфитеатр	1	П	1
	58. Православный Храм	3	П	3
	59. Квартальная Мечеть	3	П	3

Примечание:

1. П – Планируемый к размещению объект.

2. Р – Реализованный (введенный в эксплуатацию) объект капитального строительства

3. Этажность и этапность строительства подлежит корректировке при дальнейшем проектировании.

Таблица 5. Объекты социального значения

Зона размещения	Параметры ОКС			Этап реализации
	Наименование, номер по генплану	Единица измерения	Кол-во	
Элемент планировочной структуры №1 (ЭПС №1)				
Зона объектов социального значения	29. Детский сад	детей	280	6
	28. Школа	учеников	1000	15
Элемент планировочной структуры №2 (ЭПС №2)				
Зона объектов социального значения	30. Детский сад	детей	180	5
Примечание: 1. Расчет необходимо количества мест дошкольных и общеобразовательных учреждений представлен в тестовой части материалов по обоснованию ДПТ.				

2.3. Характеристика развития системы транспортного обслуживания

2.3.1. Улично-дорожная сеть в границах ДПТ

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

Таблица 6. Показатели УДС.

Показатели	Единица измерения	Протяжен-ность	Число полос движения	Ширина полос, м	Статус
Основная улица поселка 60-летия СССР	Автомоби́льная доро́га, соединяющая г. Евпаторию с пгт. Заозерное в границах г.о. Евпатория. Подлежит реконструкции согласно ФЦП. Находится за границами проектирования. Является автодорогой, с которой осуществляются основные въезды на проектируемый жилищно-рекреационной комплекс.				
Улицы и дороги местного значения	км	1,9	2-3	3,0; 3,5	П
Улицы в общественно-деловых и торговых зонах	км	1,27	2-4	3,0; 3,5	П
Улицы в зонах жилой застройки	км	1,96	2	3,0; 3,5	П
Всего		5,13			
Примечание: 1. П–планируемый к размещению объект. 2. Число полос и протяженность автомобильных дорог подлежит уточнению на стадии проектирования.					

Таблица 7. Объекты транспортной инфраструктуры

Зона размещения ОКС	Параметры ОКС		
	Наименование	Мощность, ед. изм.	Статус
Элемент планировочной структуры №1	Плоскостные стоянки транспортных средств	37 800 м ² / 1 512 машино-мест	П
	Многоуровневые паркинги	15 000 м ² / 429 машино-мест	П
Элемент планировочной структуры №2	Плоскостные стоянки транспортных средств	17 120 м ² / 985 машино-мест	П
	Многоуровневые паркинги	46 500 м ² / 1329 машино-мест	П
Элемент планировочной структуры №3	Плоскостные стоянки транспортных средств	15 000 / 600 машино-мест	П

Примечание:

1. П – планируемый к размещению объект.
2. Площадь парковочного пространства, количество машин и баланс между плоскостными и многоуровневыми парковками уточняется при проектировании объекта, не менее нормативной потребности согласно РНПП.
3. Нормативная обеспеченность парковочными местами предусмотрены в границах каждого элемента планировочной структуры.

Таблица 8. Характеристики планируемых для размещения объектов общественного транспорта

№ по генплану	Наименование	Значение	Статус	№ ЭПС
34	Остановка общественного транспорта	ОМЗ	П	1
35	Остановка общественного транспорта			
63	Остановка общественного транспорта			
64	Остановка общественного транспорта			

Примечания:

1. П – планируемый к размещению объект
2. ОМЗ – объект местного значения поселения
3. Расположение остановок общественного транспорта указано в графической части материалов по обоснованию ДПТ.
4. ЭПС – элемент планировочной структуры.

Таблица 9. Планируемые к размещению объекты инженерных сооружений

№ ЭПС	№ по генплану/ЗУ размещения	Параметры ОКС			
		Наименование	Количество, ед. изм	Мощность, ед. изм	Статус
Элемент планировочной структуры №1	1	Котельная крышная	1 объект	2,2 Гкал/ч	Р
	2	Котельная крышная	1 объект	2,2 Гкал/ч	П
	3	Котельная крышная	1 объект	2,2 Гкал/ч	П
	4	Котельная крышная	1 объект	2,2 Гкал/ч	П
	5	Котельная крышная	1 объект	2,2 Гкал/ч	П
	6	Котельная крышная	1 объект	2,2 Гкал/ч	П

	7	Котельная крышная	1 объект	2,2 Гкал/ч	П
	8	Котельная крышная	1 объект	2,2 Гкал/ч	П
	61	Котельная крышная	1 объект	0,7 Гкал/ч	П
	62	Котельная крышная	1 объект	0,7 Гкал/ч	П
	27	Котельная крышная	1 объект	3,0 Гкал/ч	П
	28	Котельная (для школы)	1 объект	2,2 Гкал/ч	П
	29	Котельная (для детского сада)	1 объект	0,55 Гкал/ч	П
	46	Котельная	1 объект	7,0 Гкал/ч	П
	54	Газорегулирующая подстанция шкафная	1 объект	2000 м3/час	П
	55	Газорегулирующая подстанция шкафная	1 объект	2000 м3/час	П
	48	Трансформаторная подстанция	1 объект	3x1600кВА	П
	49	Трансформаторная подстанция	1 объект	3x1600кВА	П
	50	Трансформаторная подстанция	1 объект	3x1600кВА	П
	51	Трансформаторная подстанция	1 объект	3x1600кВА	П
	52	Трансформаторная подстанция	1 объект	4x1600кВА	П
	53	Трансформаторная подстанция	1 объект	4x1600кВА	П
	31	Резервуар ЧВ подземный	1 объект		П
	32	Резервуар ЧВ подземный	1 объект		П
Элемент планировочной структуры №2	90:18:010123:261	Котельная	1 объект	8,0 Гкал/ч	П
	90:18:010123:261	Газорегулирующая подстанция шкафная	1 объект	2000 м3/час	П
	90:18:010123:261	Трансформаторная подстанция	1 объект	2x1600кВА	П
	90:18:010123:261	Трансформаторная подстанция	1 объект	2x1600кВА	П
	90:18:010123:259	Трансформаторная подстанция	1 объект	2x1600кВА	П
	90:18:010123:259	Трансформаторная подстанция	1 объект	2x1600кВА	П

Элемент планировочной структуры №3	90:18:000000:1216	Трансформаторная подстанция	1 объект	2х400кВА	П
	90:18:000000:1216	Канализационная насосная станция	1 объект	10 м3/час	П

Примечания:

1. П – планируемый к размещению объект.

2. Р – Реализованный (введенный в эксплуатацию) объект.

3. ЭПС – элемент планировочной структуры.

4. Мощность и расположение инженерных сооружений уточняется при проектировании объекта и получении технических условий на каждый этап строительства.

3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Реализация данного проекта предусматривается несколькими пусковыми комплексами, каждый из которых подразумевает отдельные этапы или очереди. Данное решение обуславливается программой финансирования данного проекта, эффективностью использования территории, а так же конфигурацией участка. Первый этап планируется осуществлять с центральной части, тем самым положив начало организации центральных зон благоустройства связанных с общественными и социальными объектами.

Таблица 10. Основные этапы освоения территории элемента планировочной структуры №1.

№ по схеме генплана	Наименование пускового комплекса	Очередь строитель ства	Окончательный срок строительства
33	Отдел продаж	Подготови тельный этап	01.01.2023
1	Жилой многоквартирный дом	1	01.04.2025
2	Жилой многоквартирный дом	2	01.04.2026
47, 60	Торговый павильон	3	01.04.2026
21	Комплекс апартаментов	4	01.04.2028
22	Комплекс апартаментов		01.04.2028
26	Грязелечебница	5	01.04.2028
29	Дошкольная образовательная организация	6	01.04.2027
3	Жилой многоквартирный дом	7	01.04.2029
4	Жилой многоквартирный дом	8	01.07.2029
23	Комплекс апартаментов	9	01.04.2029
24	Комплекс апартаментов		01.04.2029
27	Торговый центр	10	01.07.2029
5	Жилой многоквартирный дом	11	01.04.2030

6	Жилой многоквартирный дом	12	01.10.2030
25	Комплекс апартаментов	13	01.10.2030
36	Многоуровневый паркинг	14	01.04.2030
28	Общеобразовательная организация	15	01.07.2030
7	Жилой многоквартирный дом	16	01.04.2031
8	Жилой многоквартирный дом	17	01.10.2032
36	Многоуровневый паркинг	18	01.10.2032
61	Жилой многоквартирный дом	19	01.09.2030
62	Жилой многоквартирный дом	20	01.09.2030

Таблица 11. Основные этапы освоения территории элемента планировочной структуры №2

№ по схеме генплана	Наименование пускового комплекса	Очередь строительства	Окончательный срок строительства
9	Жилой дом	1	01.10.2028
10	Жилой дом		
12	Жилой дом		
37	Торговые ряды (магазины)		
38	Торговые ряды (магазины)		
11	Жилой дом	2	01.01.2029
13	Жилой дом		
16	Жилой дом		
39	Многоуровневый паркинг		
14	Жилой дом	3	01.08.2030
15	Жилой дом		
17	Жилой дом		
18	Жилой дом		
40	Многоуровневый паркинг		
19	Комплекс апартаментов (апарт –отель)	4	01.01.2031
20	Комплекс апартаментов (апарт –отель)		
41	Многоуровневый паркинг		
30	Дошкольная образовательная организация	5	01.12.2031

Освоение парковой зоны ЭПС №3 так же производится отдельными этапами. Основной принцип освоения парковых пространств – организация связи между застроенной территорией и набережной Мойнакского озера. В целом благоустройство территории предусматривается для организации отдыха и досуга жителей города Евпатория.