

# ООО «Промэнерго»

обособленное подразделение

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0168.03-2017-7708705280-П-188 от 06 июня 2016 г



Заказчик: ООО «Арена-Крым»

## Документация по планировке территории

для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – ООО «АРЕНА-КРЫМ» инвестиционного проекта «Строительство и эксплуатация спортивного комплекса: Спортивный комплекс «АРЕНА-КРЫМ»

10/2023- ППМТ

Том 1

Основная часть проекта планировки территории

Генеральный директор  
ООО «Промэнерго»



А.Ю. Коцюба

г. Симферополь.  
2024г.

Обозначение	Наименование	Примечание
-------------	--------------	------------


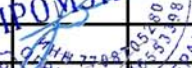

**Том 1 Основная часть проекта планировки**

**Пояснительная записка**

10/23- ППМТ.ПЗ.ОЧ	<b>1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.</b>	
	1.1. Основания для разработки проекта.	
	1.2. Сведения об объекте проектирования.	
	1.3. Цели разработки проекта	
	1.4. Основные задачи проекта	
	1.5. Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории	
	1.5.1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения	
	1.5.2. Характеристика планируемого развития территории	
	<b>2. Положение об очередности планируемого развития территории</b>	

**Графические материалы**

10/23- ППМТ.ОЧ - 1	Чертеж планировки территории, М 1:1000.	А1
-----------------------	---	----

				Документация по планировке территории для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – ООО «АРЕНА-КРЫМ» инвестиционного проекта «Строительство и эксплуатация спортивного комплекса: Спортивный комплекс «АРЕНА-КРЫМ»		
Изм	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	
Ген.директор		Коцюба А.Ю.				
Разработал		Вальчук К.В.				
Н.контр		Вальчук Е.С.				
Содержание						
						Лит.
						Лист
						Листов
						<b>ООО «Промэнерго»</b>



Документация по планировке территории выполнена на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, городского округа, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселения, городского округа.

					Документация по планировке территории для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – ООО «АРЕНА-КРЫМ» инвестиционного проекта «Строительство и эксплуатация спортивного комплекса: Спортивный комплекс «АРЕНА-КРЫМ»				
Изм	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Лит.	Лист	
Ген.директор	Коцюба А.О.					Содержание		Листов	
Разработал	Вальчук К.В.								
Н.контр	Вальчук Е.С.								
							<b>ООО «Промэнерго»</b>		



## Основная часть проекта планировки

### Пояснительная записка

## 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 1.1. Основания для разработки проекта

Приказ «О подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта» от 06.03.2024 № 91-«П».

Техническое задание на подготовку документации по планировке территории для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – ООО «АРЕНА-КРЫМ» инвестиционного проекта «Строительство и эксплуатация спортивного комплекса: Спортивный комплекс «АРЕНА-КРЫМ».

**Площадь (уточненная с учетом прилегающих территорий улично-дорожной сети) территории в границах проектирования составляет – 4,0 га.**

### 1.2. Сведения об объекте проектирования

Проект планировки территории и проект межевания территории разработан на территорию земельного участка с кадастровым номером 90:18:010142:29, расположенного по адресу: Республика Крым, г Евпатория, в районе развилки дорог пгт.Заозерное - с.Уютное, а также прилегающую территорию в границах линий, соединяющих поворотные точки со следующими координатами:

	<b>Координаты X</b>	<b>Координаты Y</b>
1	4998269.09	4365501.40
2	4998250.11	4365322.07
3	4998468.81	4365296.86
4	4998489.84	4365477.12

В соответствии с документацией по внесению изменений в Генеральный план городского округа Евпатория Республики Крым, утвержденной Решением Евпаторийского городского совета от 28.04.2023 № 2-67/6 планируемая территория расположена в границах общественно-деловой функциональной зоны.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория, утвержденными Решением Евпаторийского городского совета от 11.10.2023 № 2-73/1 территория проектирования расположена в общественно-деловой зоне (ОД-2).

										Лист
										4
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата						

10/23-ППИМТ

### 1.3. Цели разработки проекта

Основные цели проекта планировки:

- размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов;
- обеспечение устойчивого развития территории;
- выделение (изменение) элементов планировочной структуры (кварталов);
- установления границ территорий общего пользования;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

### 1.4. Основные задачи проекта

Основными задачами проекта являются установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и обеспечение рациональной планировочной организации территории.

### 1.5. Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

#### 1.5.1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения

В границах планируемой территории в соответствии с документами территориального планирования не предусмотрено размещение объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

					10/23-ППМТ	Лист
						5
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

**Плотность и параметры застройки территории  
(в пределах, установленных градостроительным регламентом)**

Территория	Максимальная этажность	Максимальное количество этажей	Показатели плотности застройки		Параметры застройки территории	
			Котн, не более	Кисп	Км/м, не менее	Коз, не менее
<b>Элемент планировочной структуры</b>						
Зона планируемого размещения объекта спортивного комплекса	3	3	0,0058	0,016	0,4*	20%*

**Иные параметры:**

- Отступы от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений устанавливаются равными 0 м.
- Отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений устанавливаются равными 0м.

\*параметр применяется к площади земельного участка с кадастровым номером: 90:18:010142:29.

**1.5.2. Характеристика планируемого развития территории**

Данным проектом устанавливаются красные линии, обозначающие границы территорий общего пользования.

	<b>Координаты X</b>	<b>Координаты Y</b>
1	4998269.09	4365501.40
2	4998250.11	4365322.07
3	4998468.81	4365296.86
4	4998489.84	4365477.12

Документацией по планировке территории определена зона планируемого размещения объектов спортивного комплекса.

			10/23-ППМТ		Лист
					6
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	



Проектное решение предусматривает образование элементов планировочной структуры, в части выделения квартала (согласно чертежу планировки).

В соответствии с пунктом 7 статьи 17 Федерального закона 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» градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов.

.Документацией по планировке территории определены следующие параметры застройки территории:

- площадь территории в границах проектирования – 4,0 га;
- площадь элемента планировочной структуры в границах проектирования- 4,0 га.
- минимальный отступ от красной линии улиц - 0м.

Планировочная структура территории развивается в соответствии с Генеральным планом и соблюдением санитарных норм. При проведении комплексного анализа территории учтены: существующая планировочная структура, планировочные ограничения, наличие кадастровых земельных участков.

### **ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ РАЗРАБОТКА ДОКУМЕНТАЦИИ**

#### Объемно - планировочные решения.

Проектом предусматривается строительство обслуживающего корпуса для отдыха спортсменов после тренировочного процесса. Проектируемое здание представляет собой одно 3-х этажное здание размерами в плане 16,4x16,4 м<sup>2</sup>.

Высота этажей с помещениями для отдыха составляет (от пола до пола следующего этажа) - 3,3 м.

На первом этаже здания при входе располагается электрощитовая, комната дежурного, помещение для игровых видов спорта. С первого по третий этажи здания занимают помещения для отдыха. Все помещения запроектированы исходя из возможности удобного размещения необходимого набора мебели, оборудования и санитарно-гигиенических приборов.

В каждом помещении предусмотрены оконные блоки с заполнением в уровень этажа имеющие механизм открывания и защитные ограждения на высоту 1,10 м. Наружная отделка стен осуществляется тонкослойной штукатуркой по негоряемому утеплителю из каменной ваты с последующей облицовкой керамогранитной плиткой по направляющим. При оформлении фасадов используются композиционные приемы объемно-пространственной и цветовой привязки к существующей застройке. Оконные блоки

					10/23-ППМТ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		7

выполняются из ПВХ- профиля с однокамерными стеклопакетами, остекление центральной части главного фасада и фасада главного входа выполнены из алюминиевых профилей с одинарным остеклением.

Во внутренней отделке помещений используется улучшенная штукатурка, с последующей шпатлевкой в два слоя, окраска акриловыми составами, в санузлах — плитка на клеевом составе. В покрытии полов используется цементно-песчаная стяжка со звукоизоляцией, в помещениях — ковролин, в санузлах керамо-гранитная плитка с противоскользящим покрытием. Потолки - система подвесных потолков "Грильято" либо аналог.

Принятые архитектурно-планировочные решения здания обусловлены:

- особенностями расположения на генеральном плане;
- функциональным назначением;
- требованиями технических регламентов, в том числе устанавливающими требова-

ния

по обеспечению безопасной эксплуатации зданий и сооружений;

- климатическими особенностями района строительства;
- номенклатурой промышленных сертифицированных строительных изделий и материалов, утвержденной заказчиком.\

Основными требованиями к зданию являются его функциональность, надежность, безопасность, архитектурно-художественная выразительность.

Архитектура планируемого объекта выполнена в едином стиле с существующими строениями на данном участке.

Главный фасад проектируемого здания ориентирован на юго-восток. Участок проектирования ограничен с юго-восточной стороны пешеходной дорогой, с северной и западной сторон – существующими футбольными полями. Центральный вход в проектируемое здание осуществляется с юго-восточной стороны. Здание 3-х этажное, основные помещения сориентированы и выходят световыми проемами на восточную и западную стороны. Вспомогательные помещения (коридоры) располагаются в центральной части здания, имеют оконные проемы с северной и юго-восточной сторон.

В проектируемом здании на первом этаже располагается помещение для игровых видов спорта, с первого по третий этажи располагаются помещения для отдыха после тренировочного процесса.

Проектной документацией предусмотрено применение строительных материалов и изделий, сертифицированных на территории РФ пожарными и санитарно-эпидемиологическими службами.

Высота этажа от пола до пола следующего этажа составляет 3,300 м.

За отметку 0,000 принят уровень пола первого этажа, соответствующий абсолютной отметке - 3,600.

Уровень ответственности здания — нормальный,

Степень огнестойкости здания — II,

Класс конструктивной пожарной опасности — С0,

Класс функциональной пожарной опасности — Ф 3,6.

					10/23-ППМТ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		8



**Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

Документацией по планировке территории не предусмотрено размещение объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

### **ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ**

№ пп	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1.	Количество этажей	эт.	3
2.	Этажность	эт.	3
3.	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	238,1
4.	Общая площадь здания, в том числе	м <sup>2</sup>	642.9
5.	Строительный объем	м <sup>3</sup>	2828.6
6.	Коэффициент использования территории	ко-эфф.	0.37

### **Конструктивные решения.**

По данным строительной климатологии район относится к степному климатическому району с полуконтинентальным климатом, с умеренно жарким засушливым летом и мягкой, с частыми оттепелями маловлажной зимой. Среднегодовая температура воздуха составляет +11,5°C. Самый холодный месяц-январь (средняя температура +0,5°C), самый теплый-июль (средняя температура +22,8°C).

Нормативная глубина промерзания почвы в суровые зимы составляет 80 см.

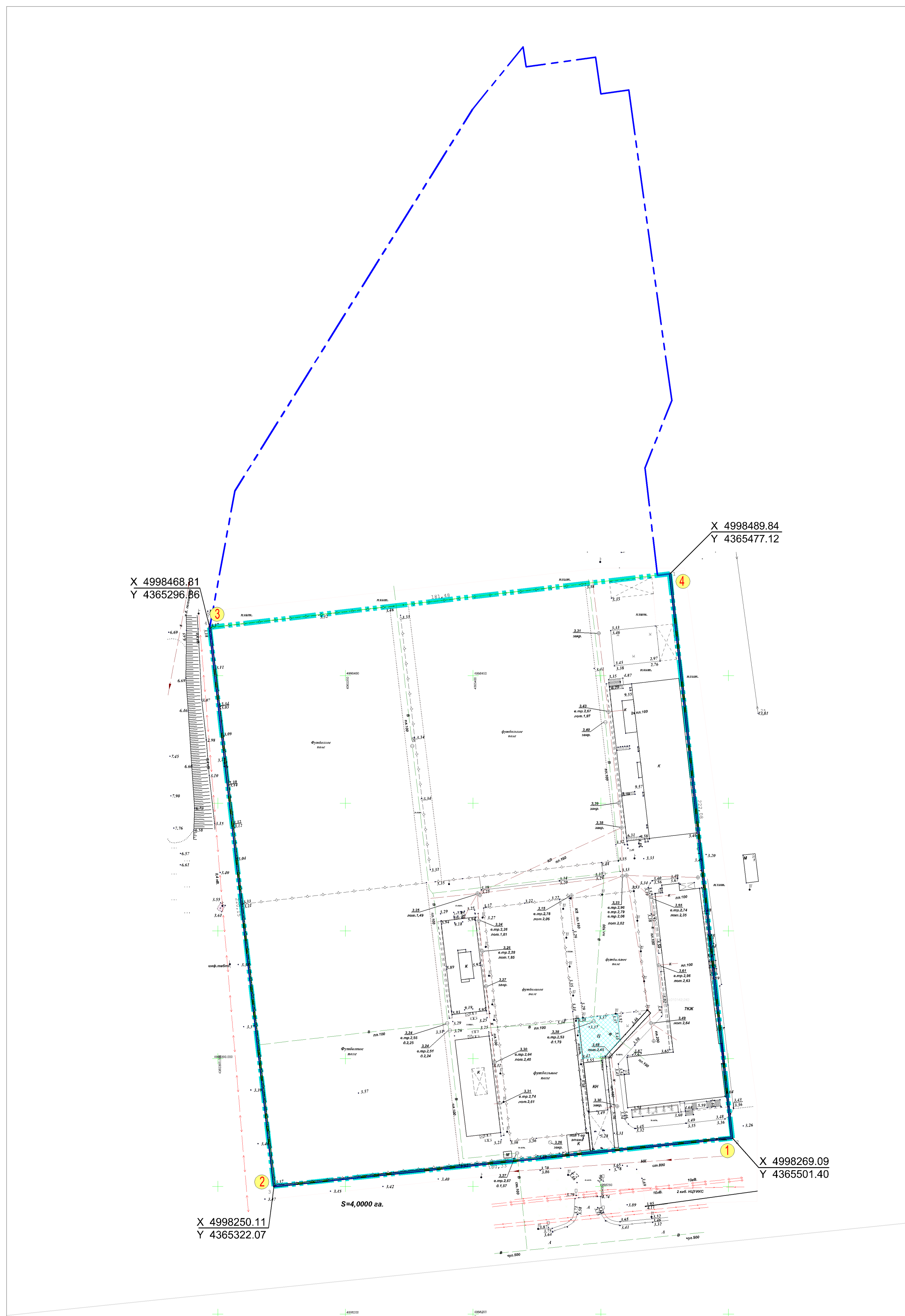
Климатические характеристики.

- климатический район III Б;

					10/23-ППМТ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		9



# ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:1 000



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница планируемой территории
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- устанавливаемые красные линии
- границы планируемых элементов планировочной структуры
- граница зоны планируемого размещения объекта спортивного комплекса
- номера характерных точек красных линий, в том числе точек начала и окончания красных линий, точек изменения описания красных линий
- координаты поворотной точки устанавливаемой красной линии

### Примечание:

- графическая часть проекта планировки территории подготовлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;
- места размещения объектов капитального строительства, подлежат уточнению при архитектурно-строительном проектировании, но не могут выходить за границы зон планируемого размещения таких объектов, установленных проектом планировки территории;
- границы существующих элементов планировочной структуры; существующие (ранее установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации), отменяемые красные линии не указаны в связи с их отсутствием;

						10/23-ППМТ.МО		
						Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны - ООО «АРЕНА-КРЫМ» (ОГРН 1159102640550, ИНН 9110099556) инвестиционного проекта «Строительство и эксплуатация спортивного комплекса «АРЕНА-КРЫМ»		
Изм.	К.уч.	Лист	Уч.об.	Вид.изм.	Дата	Проект планировки территории	Страниц	Листов
						Основная часть	1	1
Ген.директор	Комп.инж.	2024				Чертеж планировки территории М1:1000	ООО "ПромЭнерго"	
Исполнитель	Вальчук К.В.	2024						
Н.Контроль	Вальчук Е.С.	2024						