



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение
градостроительных проектных организаций»
(Регистрационный номер СРО-П-196-14022018)

Шифр проекта № 43-02/2024

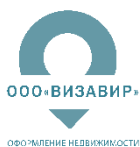
Заказчик: ООО «ПАРК ЗАБАВА»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки территории и проект межевания территории)
для реализации участником свободной экономической зоны
на территории Республики Крым – ООО «ПАРК ЗАБАВА»
(ОГРН 1199112017720, ИНН 91110025124)
инвестиционного проекта «Развитие на территории
Республики Крым парка развлечений»**

Проект планировки территории
Основная часть

Раздел 2. Текстовая часть
ДПТ-ППТ
Том 1.2

г. Симферополь
2024



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение
градостроительных проектных организаций»
(Регистрационный номер СРО-П-196-14022018)

Шифр проекта № 43-02/2024

Заказчик: ООО «ПАРК ЗАБАВА»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки территории и проект межевания территории)
для реализации участником свободной экономической зоны
на территории Республики Крым – ООО «ПАРК ЗАБАВА»
(ОГРН 1199112017720, ИНН 91110025124)
инвестиционного проекта «Развитие на территории
Республики Крым парка развлечений»**

Проект планировки территории
Основная часть

Раздел 2. Текстовая часть
ДПТ-ППТ
Том 1.2

Генеральный директор

Главный инженер проекта



Максимова В.И.

Шевченко И.В.

г. Симферополь
2024

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3	4
1. Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть			
Том 1.1	43-02/2024-ДПТ-ППТ.1.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 1.2	43-02/2024-ДПТ-ППТ.1.2	Раздел 2. Текстовая часть	
2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию			
Том 2.1	43-02/2024-ДПТ-ППТ.2.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 2.2	43-02/2024-ДПТ-ППТ.2.2	Раздел 2. Текстовая часть	
Том 2.3	43-02/2024-ДПТ-ППТ.2.3	Инженерно-геодезические изыскания	
3. Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть			
Том 3.1	43-02/2024-ДПТ-ПМТ.3.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 3.2	43-02/2024-ДПТ-ПМТ.3.2	Раздел 2. Текстовая часть	
4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию			
Том 4.1	43-02/2024-ДПТ-ПМТ.4.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 4.2	43-02/2024-ДПТ-ПМТ.4.2	Раздел 2. Текстовая часть	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1.2.

	Текстовая часть	Страница
1.	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	
1.1	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	
1.2	ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ , ИНЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ	
1.3	ХАРАКТЕРИСТИКА И ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	
1.4.	ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	
2	1. СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ	
3	ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	

Основная часть.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Документация по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка общей площадью 14913 кв. м, расположенного по ул. Горького в городе Евпатория Республики Крым подготовлен на основании:

- приказа Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым «О подготовке документации по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта» №143-«П» от 10.04. 2024 года;

- задания на подготовку документации по планировке территории (проекта планировки территории и проект межевания территории) для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – ООО «ПАРК ЗАБАВА» (ОГРН 1199112017720, ИНН 91110025124) инвестиционного проекта «Развитие на территории Республики Крым парка развлечений» №143-«П» от 10.04. 2024 года;

- договора об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым № 185924 от 14 февраля 2024 г.

Проект планировки территории подготовлен в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, установления, изменения отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях:

- выделения элементов планировочной структуры.
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документацией решены следующие задачи:

- выделены элементы планировочной структуры;
- установлены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определены характеристика и очередность планируемого развития проектируемой территории.

Документация подготовлена в соответствии со следующими законодательными, нормативными и правовыми актами и иными документами, действовавшими в период подготовки Документации:

- Федеральный закон от 29.12.2004 г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";

- Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

- Водный 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»;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым с изменениями, утвержденными Постановлением Совета министров Республики Крым от 07.04.2022 № 219;

- 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 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

- 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»;

- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

1.2 Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения, иных объектов капитального строительства, о плотности и параметрах застройки территории.

Согласно внесению изменений в Схему территориального планирования Республики Крым, утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым «О внесении изменений в постановление Совета министров Республики Крым от 30 декабря 2015 года № 855» от 12.03.2024 № 132 на данной территории размещение объектов федерального, регионального, местного значения не предусмотрено.

1.3 Характеристика и параметры планируемого развития территории.

Территория проектирования парка развлечения «Забава» расположена на территории центрального парка культуры и отдыха им. Фрунзе городского округа Евпатория Республики Крым на землях населенных пунктов.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования город округ Евпатория, утвержденных решением Евпаторийского городского совета от 29.03.2024 № 2-81/6, проектируемая территория расположена в зоне озелененных территорий общего пользования (Р-3) и общественно-деловой зоне (ОД-2).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Площадь территории в границах проектирования – 6,0286 га

Площадь территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории -1,4913 га.

Проектируемая территория включает в себя несколько земельных участков : многоконтурный земельный участок с КН 90:18:010105:499 площадью 11104 кв. м, многоконтурный земельный участок с КН 90:18:010105:498 площадью 1702 кв. м, земельный участок с кадастровым номером 90:18:010105:246 площадью 2107 кв. м.

Проектируемая территория граничит: с севера –ул. Горького, с запада, юга и востока – территории общего пользования (центральный парк культуры и отдыха им. Фрунзе). Площадь зон планируемого размещения объектов капитального строительства и территорий общего пользования:

Таблица 1. Общий баланс территории в границах проектирования

№ зоны	Наименование	Площадь	
		Всего, кв.м	%
	Общая площадь территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории -1, 4913 га.	14 913	100
	В зоне озелененных территорий общего пользования	11 104	74,46
Р-3.1 90:18:010105:499/1	Зона озелененных территорий общего пользования	1532	
Р-3.2 90:18:010105:499/2	Зона озелененных территорий общего пользования	1594	
Р-3.3 90:18:010105:499/3	Зона озелененных территорий общего пользования	1077	
Р-3.4 90:18:010105:499/4	Зона озелененных территорий общего пользования	6901	
	В общественно-деловой зоне (ОД-2)	3809	25,54
ОД-1.1 90:18:010105:246	Общественно-деловая зона	2107	
ОД-1.2 90:18:010105:498/1	Общественно-деловая зона	955	
ОД-1.3 90:18:010105:498/2	Общественно-деловая зона	16	

ОД-1.4 90:18:010105:498/3	Общественно-деловая зона	731	
------------------------------	--------------------------	-----	--

Проектом сформирована граница планируемого элемента планировочной структуры в соответствии с заданием на проектирование. Граница проектирования определена в границах планируемого элемента планировочной структуры, с учетом сложившейся градостроительной ситуации и утвержденной градостроительной документации.

Красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских поселениях.

Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользований.

Красные линии устанавливаются по принципу выделения территорий общего пользования, за исключением улично-дорожной сети.

Каталог координат поворотных точек красных линий, устанавливаемых ППТ приведен в табл. 2.

В соответствии с п.7 и 8 ст.17 Федерального закона от 29.11.2004 № 377-ФЗ (ред. от 11.06.2021) «О развитии Республики Крым и города Федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» определены особенности осуществления градостроительной деятельности и землепользования при размещении объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов.

Вид разрешенного использования земельных участков, которые предназначены для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, в соответствии с документацией по планировке территории или решением о предварительном согласовании мест размещения таких объектов, определяется в соответствии с указанными в документации по планировке территории или соответствующим решением.

1.4 Характеристики планируемых к размещению объектов капитального строительства.

По функциональной специализации проектируемая территория является объектом ландшафтной архитектуры специализированного назначения с преобладанием развлекательной функции, включая также прогулочную, выставочную функции в составе центрального парка культуры и отдыха им. Фрунзе).

Параметры основных функциональных зон парка развлечений «Забава» определяются в соответствии со специализацией парка, характером существующего

и перспективного использования прилегающих к парку территорий на основании архитектурно-планировочной ситуации.

В границах проектирования установлены следующие зоны:

- зоны массового посещения с необходимым оборудованием для различных видов массового отдыха (некапитальные площадки для отдыха, аттракционы).
- зона культурно-просветительных мероприятий (торгово-выставочный павильон).

Состав планируемых к размещению объектов капитального строительства, приведен в таблице 2

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Площадь застройки, кв. м	Расчетная площадь, кв.м	Примечание	Статус	Этажность
1	Касса-кофейня	44,0	33,0	П	ОИЗ	1
2	Касса-кофейня	44,0	33,0	П	ОИЗ	1
3	Касса-кофейня	44,0	33,0	П	ОИЗ	1
2	Касса	8,5	6,4	П	ОИЗ	1
3	Операторская	8,5	6,4	П	ОИЗ	1
4	Торговый павильон «Выставка картин художников»	165,0	123,8	П	ОИЗ	1
	Всего	314	235,6			
Примечание: С-существующие объекты, П-проектируемые объекты, Р- реконструируемые объекты. Статус- ОИЗ- объекты иного значения						

2.Сведения о плотности и параметрах застройки территории для зон планируемого размещения объектов иного значения.

Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Крым с изменениями, утвержденными Постановлением Совета министров Республики Крым от 07.04.2022 №219 «О внесении изменений в постановление Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171» устанавливаются расчетные показатели для зоны интенсивной урбанизации территории общественно-деловой застройки (многофункциональная застройка)) (зона А).

Площадь в границах проектирования – 1, 4913 га в т.ч.

в зоне озелененных территорий общего пользования (Р-3) – 1,1104 га

в общественно-деловой зоне (ОД-2) – 0,3809 га

Расчетные параметры использования территории применительно к земельным участкам, на которых расположены объекты капитального строительства приведены в табл 3.

Таблица 3. Положение о плотности и параметрах застройки

[illegible]

90:18:010 105:499/3												
Р-3.4 90:18:010 105:499/4	6901	88,0	66,0	0,01	0,013	0,013	0,013	-	-	-	1	1

Примечания:

Таблицу смотреть совместно с чертежом «Чертеж планировки территории» Том 1.1 ППТ ОЧ ГЧ.

В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования:

Котн. - расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади территории (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка).

Кисп. - расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (отношение расчетной площади здания к площади участка);

Кз. – коэффициент застройки

Кпз. - коэффициент плотности застройки

Коз. – расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания;

Км/м – расчетный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв.м. расчетной площади, принят для общественно-деловой застройки(за исключением комплексов апартаментов, апарт-отелей и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаментов» - 0,4 в отношении 1 кв.м. расчетной площади здания.

Отступы от границ земельных участков, от границ красных линий в целях определения допустимого размещения объектов капитального строительства принимается 0,00м.

В документации по планировке территории технико-экономические показатели застройки участков (посадка зданий, общая площадь, площадь застройки, этажность, количество этажей, строительный объём, количество и расположение площадок и т.п.), указаны как плановые, для расчета баланса всей территории в рамках ДПТ. технико-экономические показатели конкретного земельного участка определяются соответствующим проектом.

В границах проектируемой территории планируется размещение объектов капитального строительства и аттракционов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым – ООО «ПАРК ЗАБАВА» (ОГРН 1199112017720, ИНН 91110025124) инвестиционного проекта «Развитие на территории Республики Крым парка развлечений».

В соответствии ПЗЗ проектируемый элемент планировочной структуры расположен в зоне озелененных территорий общего пользования (Р-3) и в общественно-деловой зоне (ОД-2).

Предельные параметры планируемых ВРИ объектов капитального строительства, установленные ПЗЗ в зоне озелененных территорий общего пользования (Р-3) :

Код	Наименование ВРИ	Предельные параметры разрешенного строительства						
		S min	S max	Отступ min	Этаж	Кз min	Кз max	Кпз max
3.6.1	Объекты культурно досуговой деятельности	0,1	-	3	5	0,1	0,70 (0,80)	2,0 (2,6)
3.6.2	Парки культуры и отдыха	0,01	-	3	-	-	-	-
4.8.1	Развлекательные мероприятия	0,1	-	3	3	0,25	0,80 (1)	2,4 (3,0)
4.6	Общественное питание	0,05	-	3	3	0,25	0,80 (1)	2,4 (3,0)

Коэффициент застройки (Кз) земельного участка определяется, как отношение площади застройки к площади земельного участка.

Коэффициент застройки земельного участка с КН 90:18:010105:498/3, на котором расположен торговый павильон «Выставка картин художников» составляет:

$$165/731 = 0,22 (22 \%)$$

Коэффициент плотности застройки (Кпз) – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка и составляет

$$123,8/731 = 0,17 (17 \%)$$

Расчетные показатели коэффициента застройки и коэффициента плотности застройки не превышают нормативных.

Предельные параметры планируемых ВРИ объектов капитального строительства, установленные ПЗЗ в зоне общественно-деловой зоне (ОД-2) :

Код	Наименование ВРИ	Предельные параметры разрешенного строительства						
		S min	S max	Отступ min	Этаж	Кз min	Кз max	Кпз max
3.6.1	Объекты культурно досуговой деятельности	0,1	-	3	5	0,1	0,70 (0,80)	2,0 (2,6)
3.6.2	Парки культуры и отдыха	0,01	-	3	-	-	-	-
4.4	Магазины	0,03	-	3	3	0,25	0,80 (1)	2,4 (3,0)
4.6	Общественное питание	0,05	-	3	3	0,25	0,80 (1)	2,4 (3,0)
4.8	Развлечения	0,1	-	3	3	0,25	0,80 (1)	2,4 (3,0)
4.10	Выставочно- ярмарочная деятельность	0,1	-	3	3	0,25	0,80 (1)	-

Коэффициент застройки земельного участка с КН 90:18:010105:499, на котором расположены касса, операторская и кассы с кофейней определяется, как отношение площади застройки к площади земельного участка.

Коэффициент застройки земельного участка 90:18:010105:499/1 (Кз), составляет:

$$17/1532 = 0,011 (1,1\%)$$

Коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка и составляет

$$17/1532 = 0,011(1,1\%)$$

Коэффициент застройки земельного участка 90:18:010105:499/2 (Кз), составляет:

$$44/1594 = 0,027 (2,7\%)$$

Коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка и составляет

$$44/1594 = 0,027(2,7\%)$$

Коэффициент застройки земельного участка 90:18:010105:499/4 (Кз), составляет:

$$88/6901 = 0,013 (1,3\%)$$

Коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка и составляет

$$88/6901 = 0,013(1,3\%)$$

Расчетные показатели коэффициента застройки и коэффициента плотности застройки не превышают нормативных.

Учитывая реализацию участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, где градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, предусмотрен отступ 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), минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, а также между границами смежных земельных участков в границах проектирования - 0.

Вид разрешенного использования земельных участков, которые предназначены для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, в соответствии с документацией по планировке территории или решением о предварительном согласовании мест размещения таких объектов, определяется в соответствии с указанными документацией или решением.

- **Положения об очередности планируемого развития территории**

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов капитального строительства общественного назначения, административно-бытового назначения, необходимых для функционирования объекта.

Реализация объектов капитального строительства производится в один этап.

Таблица 2. Каталог координат поворотных точек красных линий

Номер точки	x	y
1	4 996 499,08	4 367 483,05
2	4 996 502,26	4 367 497,62
3	4 996 497,51	4 367 504,79
4	4 996 496,20	4 367 505,08
5	4 996 497,35	4 367 510,16
6	4 996 498,54	4 367 509,89
7	4 996 505,55	4 367 513,32
8	4 996 507,34	4 367 521,84
9	4 996 515,19	4 367 556,33
10	4 996 517,03	4 367 564,25
11	4 996 512,29	4 367 571,51
12	4 996 510,53	4 367 571,93
13	4 996 521,14	4 367 578,77
14	4 996 513,88	4 367 578,26
15	4 996 521,17	4 367 582,32
16	4 996 523,31	4 367 591,85
17	4 996 518,59	4 367 598,64
18	4 996 516,89	4 367 599,13
19	4 996 518,24	4 367 605,70
20	4 996 519,85	4 367 605,42
21	4 996 527,31	4 367 609,97
22	4 996 529,39	4 367 617,54