



Крымская  
Аналитическая  
Группа

ООО «Проектный институт «Геоплан»  
Евпаторийское шоссе, 8, офис 300  
Симферополь  
Республика Крым  
Российская Федерация  
295014

тел: +7 (916) 99-777-99  
+7 (978) 871-55-57  
+7 (978) 871-55-58  
e-mail: mail@mycrg.ru

Заказчик: ООО «Крымская девелоперская компания»  
Шифр проекта: 122/2016

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ, ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,  
РАСПОЛОЖЕННОГО В ГОРОДЕ СИМФЕРОПОЛЕ,  
В РАЙОНЕ УЛ. ЕВПАТОРИЙСКОЕ ШОССЕ/УЛ. ЛЕСИ УКРАИНКИ**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ, ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Директор \_\_\_\_\_ Колосов С.И.

С И М Ф Е Р О П О Л Ь

2017г.

## 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории. Подготовка проекта межевания территории осуществлена в составе проекта планировки территории.

Согласно части 1 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Согласно части 1 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной генеральным планом городского округа функциональной зоны.

Проектом планировки и проектом межевания территории, расположенной в районе улицы Евпаторийское шоссе, улицы Леси украинки в городе Симферополе Республики Крым решены следующие задачи:

- выделен элемент планировочной структуры;
- установлены границы территорий общего пользования;
- определено местоположение границ образуемых земельных участков;
- установлены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов местного значения городского округа;
- определена характеристика и очередность планируемого развития проектируемой территории;
- установлены красные линии.

## 2 ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 1.1 Общая характеристика территории

Проект планировки и проект межевания разработан на территорию, расположенную в северо-западной части города Симферополя на границе с Мирновским сельским поселением.

Проектируемая территория ограничена: с северной стороны – границей города Симферополя, с восточной – Евпаторийским шоссе, с южной - улицей Леси Украинки, с западной стороны – переулком Мраморным и территорией производственной базы.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 15,6 га.

### 1.2 Характеристика планируемого развития территории

#### 1.2.1 Параметры застройки территории

Территория дифференцирована на зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (ОКС):

№ п/п	Наименование зоны планируемого размещения ОКС	Площадь, га	Средняя этажность	Коэффициент застройки
1	Делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры	12,08	2	0,61
2	Инженерных объектов	0,40	1	0,06
3	Улично-дорожной сети	3,13	-	-
4	Итого	15,6	-	0,48

#### 1.2.2 Планируемые к размещению объекты капитального строительства федерального, регионального, местного значения и их характеристики

Планируемые к размещению объекты капитального строительства федерального, регионального, местного значения проектом не предусмотрены.

#### 1.2.3 Характеристики объектов капитального строительства

Наименование ОКС	Этажность	Мощность, ед. изм.	Статус
<b>Зона делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры</b>			
Торгово-развлекательный комплекс "Меганом"	2	50000 м <sup>2</sup> торг площади	Сохраняемый
Торгово-офисное здание	5	1 объект	Сохраняемый
Торгово-развлекательный комплекс "Меганом" (5 очередь)	2	5000 м <sup>2</sup> торг площади	Строящийся Сохраняемый
Торгово-развлекательный комплекс "Меганом" (6 очередь)	2	10000 м <sup>2</sup> торг площади	Проектируемый
Кинотеатр (расширение)*	2	1 объект	Проектируемый
Торгово-развлекательный комплекс "Меганом" (4 очередь)	2	4500 м <sup>2</sup> торг площади	Проектируемый
Строительный гипермаркет	2	14000 м <sup>2</sup> торг площади	Проектируемый
"Сад - центр"	1	900 м <sup>2</sup> торг площади	Проектируемый
Торгово-офисный центр	2-4	1000 м <sup>2</sup> торг площади	Реконструкция
Автомойка	1	2 поста	Сохраняемый
Подземный паркинг	1	450 м/м	Проектируемый

Наименование ОКС	Этажность	Мощность, ед. изм.	Статус
Подземно-надземный паркинг	2	700 м/м	Проектируемый

\*строительство капитального сооружения для расширения кинотеатра возможно при условии разработки и выполнения мероприятий, направленных на уменьшение вибрационного и физического воздействия на существующий газопровод высокого давления  $d=530$  мм, проходящий вдоль территории предприятия ООО «КДК» (трасса от ГРС-1- ул. Ракетная), в процессе производства работ и в процессе эксплуатации ТЦ «Меганом» после расширения существующих границ территории ТЦ «Меганом», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Евпаторийское шоссе, 8. Разработанные и выполненные мероприятия в обязательном порядке должны быть согласованы эксплуатирующей организацией ГУП РК «Крымгазсети».

### 1.3 Характеристика развития системы транспортного обслуживания

#### 1.3.1 Улично-дорожная сеть

Транспортное обслуживание внутри проектируемой территории осуществляется по проездам.

Дорожные одежды улично-дорожной сети предусмотрены капитального типа с асфальтобетонным покрытием.

#### Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети в границах проектируемой территории

Категория проездов и дорог	Число полос движения	Ширина проезжей части, м	Общая протяженность, км	Общая площадь покрытия, кв.м	Ширина пешеходной части тротуара, м	Статус
<b>Зона улично-дорожной сети</b>						
Магистральные улицы общегородского значения	4	15,0	0,4	6380	3,0	Сохраняемый
Магистральные улицы районного значения	3	10,5	0,3	3200	2,5	Сохраняемый
Улицы и дороги местного значения	2	6,0	0,3	1800	2,0	Проектируемый

#### 1.3.2 Объекты транспортной инфраструктуры

Наименование ОКС	Этажность	Мощность, ед. изм.	Статус
<b>Зона улично-дорожной сети</b>			
Остановка общественного транспорта	-	2 объектf	Сохраняемый
Подземный пешеходный переход	1	1 объект	Проектируемый

Наименование ОКС	Этажность	Мощность, ед. изм.	Статус
<b>Зона делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры</b>			
Стоянка транспортных средств	-	26 м/м	Проектируемый
Стоянка транспортных средств	-	24 м/м	Проектируемый
Стоянка транспортных средств	-	2 м/м	Сохраняемый
Стоянка транспортных средств	-	9 м/м	Проектируемый
Стоянка транспортных средств	-	44 м/м	Реконструкция
Стоянка транспортных средств	-	202 м/м	Реконструкция
Стоянка транспортных средств	-	740 м/м	Реконструкция
Стоянка транспортных средств	-	56 м/м	Проектируемый
Стоянка транспортных средств	-	150 м/м	Проектируемый
Стоянка транспортных средств	-	50 м/м	Проектируемый
Стоянка транспортных средств	-	37 м/м	Проектируемый
Стоянка транспортных средств	-	72 м/м	Проектируемый
Подземный паркинг	1	450 м/м	Проектируемый
Подземно-надземный паркинг	2	700 м/м	Проектируемый
<b>Общее количество мест для временного хранения автомобилей – 2562 м/м</b>			

#### 1.4 Инженерная подготовка территории

Наименование	Количество, ед. изм	Протяженность, ед. изм	Статус
<b>Зона делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры</b>			
Ливневая канализация	км	1,03	Проектируемый
<b>Зона улично-дорожной сети</b>			
Ливневая канализация	км	0,85	Проектируемый

#### 1.5 Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения

##### 1.5.1 Планируемые к размещению линейные объекты капитального строительства

<b>Параметры линейного ОКС</b>			
Наименование	Технические характеристики	Протяженность, ед. изм	Статус
Распределительные сети водоснабжения	полимер, диаметр 250 мм	0,7 км	Проектируемый
Линия электропередачи	напряжение 10 кВ	0,3 км	Проектируемый
Линия электропередачи	напряжение 0,4 кВ	0,7 км	Проектируемый
Газопровод высокого давления	сталь, диаметр 89, 219 мм	0,07 км	Проектируемый
Канализация распределительная безнапорная	полимер, диаметр 250 мм	0,5 км	Проектируемый

##### 1.5.2 Планируемые к размещению объекты капитального строительства

Зона размещения ОКС	Параметры ОКС			
	Наименование	Количество, ед. изм	Мощность, ед. изм	Статус
<b>Электроснабжение</b>				

Зона размещения ОКС	Параметры ОКС			
	Наименование	Количество, ед. изм	Мощность, ед. изм	Статус
Зона делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры	Трансформаторная подстанция	2	2х630 кВА	Проектируемый
	Трансформаторная подстанция	1	2х250 кВА	Проектируемый
Газоснабжение				
Зона делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры	Пункт редуцирования газа	1	100 м3/ч	Проектируемый
	Пункт редуцирования газа	1	400 м3/ч	Проектируемый

## 2 ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

	Наименование объекта	№ по экспликации на листе №09
<b>1 очередь строительства</b>	Торгово-развлекательный комплекс "Меганом" (6 очередь)	4
	Кинотеатр (расширение)	5
	Торгово-развлекательный комплекс "Меганом" (4 очередь)	6
	Стоянки транспортных средств	21, 22, 24, 25, 26, 30, 31, 32
<b>2 очередь строительства</b>	Подземный паркинг	33
	Подземно-надземный паркинг	34
	Строительный гипермаркет	7
	"Сад - центр"	8
	Торгово-офисный центр (реконструкция)	9
	Стоянки транспортных средств	27, 28, 29
	Подземный пешеходный переход	36

Примечание: очередность строительства может быть уточнена на этапе рабочего проектирования.

### 3 ПЕРЕЧЕНЬ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В соответствии со ст. 43 п. 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации сведения об образуемых земельных участках приведены в таблице.

№ п/п	Условный номер (обозначение) земельного участка	Адрес/ описание местоположения	Наименование объекта	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Наличие объектов фед-го, рег-го, местного значения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Возможный способ образования
<b>Образуемые земельные участки</b>							
1	ЗУ1	г. Симферополь	Торгово-развлекательный комплекс	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	-	75375,22	Перераспределение земельных участков
2	ЗУ2	г. Симферополь	Стоянка для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	-	20597,60	Перераспределение земельных участков
3	ЗУ3	г. Симферополь	ПС 35 кВ «Западная»	Коммунальное обслуживание	ОМЗ	3963,81	Перераспределение земельных участков
4	ЗУ4	г. Симферополь	Строительный гипермаркет	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	-	21467,06	Перераспределение земельных участков
5	ЗУ5	г. Симферополь	Торгово-офисный центр	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	-	3113,54	Перераспределение земельных участков
<b>Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования</b>							
6	ЗУ6	г. Симферополь	Стоянка для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	-	4013,03	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности



7	ЗУ7	г. Симферополь	Стоянка для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	-	1013,99	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности
8	ЗУ8	г. Симферополь	Стоянка для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	-	2903,47	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

#### 4 ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Красная линия (01)

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	4973369.93	5187727.29	128° 39' 35"	23,82
2	4973355.05	5187745.89	130° 40' 3"	70,48
3	4973309.12	5187799.35	130° 39' 60"	11,42
4	4973301.68	5187808.01	144° 8' 50"	79,89
5	4973236.93	5187854.8	157° 9' 11"	62,89
6	4973178.97	5187879.22	68° 59' 15"	11,46
7	4973183.08	5187889.92	101° 30' 38"	6,16
8	4973181.85	5187895.96	47° 50' 51"	193,87
9	4973311.96	5188039.69	14° 20' 42"	5,85
10	4973317.63	5188041.14	341° 43' 10"	140,91
11	4973451.43	5187996.94	71° 50' 54"	9,6
12	4973454.42	5188006.06	343° 47' 8"	22,53
13	4973476.05	5187999.77	341° 20' 60"	251,01
14	4973713,88	5187919,50		

Красная линия (02)

Номер	X	Y	Дир.угол	Длина
1	4973417.5	5187674.52	310° 23' 45"	23,61
2	4973432.8	5187656.54		