



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

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

Шифр проекта 23-20/2025
Заказчик: ООО «СТРОЙ-ЭКСПОРТ»

**Документация по планировке территории
для размещения объектов, необходимых для реализации
участником свободной экономической зоны –
ООО "СТРОЙ-ЭКСПОРТ" (ОГРН 11227800018027,
ИНН 7806595483) инвестиционного проекта
"Создание и развитие сервисного центра
по мойке автомашин"**

Проект планировки территории
Основная (утверждаемая) часть

Раздел 2. Текстовая часть
ДПТ-ППТ

Том 1.2

г. Симферополь
2025



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

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

Шифр проекта 23-20/2025
Заказчик: ООО «СТРОЙ-ЭКСПОРТ»

**Документация по планировке территории
для размещения объектов, необходимых для реализации
участником свободной экономической зоны –
ООО "СТРОЙ-ЭКСПОРТ" (ОГРН 11227800018027,
ИНН 7806595483) инвестиционного проекта
"Создание и развитие сервисного центра
по мойке автомашин"**

Проект планировки территории
Основная (утверждаемая) часть

Раздел 2. Текстовая часть
ДПТ-ППТ

Том 1.2

Генеральный директор

Главный инженер проекта



Максимова В.И.

Шевченко И.В.

г. Симферополь
2025

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3	4
1. Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть			
Том 1.1	10-11/2024 -ДПТ-ППТ.1.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 1.2	10-11/2024 -ДПТ-ППТ.1.2	Раздел 2. Текстовая часть	
2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию			
Том 2.1	10-11/2024 -ДПТ-ППТ.2.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 2.2	10-11/2024 -ДПТ-ППТ.2.2	Раздел 2. Текстовая часть	
Том 2.3	10-11/2024 -ДПТ-ППТ.2.3	Инженерные изыскания	
3. Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть			
Том 3.1	10-11/2024 -ДПТ-ПМТ.3.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 3.2	10-11/2024 -ДПТ-ПМТ.3.2	Раздел 2. Текстовая часть	
4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию			
Том 4.1	10-11/2024 -ДПТ-ПМТ.4.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 4.2	10-11/2024 -ДПТ-ПМТ.4.2	Раздел 2. Текстовая часть	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1.2

Текстовая часть		Страница
1	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	5
1.1	Общие положения	5
1.2	Характеристика планируемого развития территории	8
1.3	Сведения о плотности и параметрах застройки территории для зон планируемого размещения объектов, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения	10
1.3.1	Устанавливаемые параметры застройки территории	14
2	Характеристики планируемых к размещению объектов капитального строительства в границах проектирования	15
2.1	Характеристики планируемых к размещению объектов транспорта, транспортной инфраструктуры	16
2.2	Характеристики планируемых к размещению объектов инженерной инфраструктуры	17
2.2.1	Система водоснабжения	17
2.2.2	Система водоотведения	18
2.2.3	Газоснабжение	18
2.2.4	Система электроснабжения	19
2.2.5	Связь и информатизация	19
2.2.6	Санитарная очистка	19
3	ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	20
4	Сведения о границах территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории, и об устанавливаемых красных линиях, содержащие перечень координат характерных точек в системе координат СК 63	20

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Документация по планировке территории (проект планировки территории и Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны – ООО "СТРОЙ-ЭКСПОРТ" (ОГРН 11227800018027, ИНН 7806595483) инвестиционного проекта "Создание и развитие сервисного центра по мойке автомашин" подготовлена ООО «ВИЗАВИР» 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» от 28.03.2025 № 149-«П»;

- задания на подготовку документации по планировке территории для реализации участником свободной экономической зоны – ООО "СТРОЙ-ЭКСПОРТ" (ОГРН 11227800018027, ИНН 7806595483) инвестиционного проекта «Создание и развитие сервисного центра по мойке автомашин» от 28.03.2025 № 149-«П»;

- договора №1992/25 об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от 20 февраля 2025 г;

- Схемы территориального планирования Республики Крым, утвержденной постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855 (с изменениями и дополнениями) (далее - СТП Республики Крым);

- Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым (с изменениями), утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016г. №171 (с изменениями и дополнениями), (далее - РНГП РК);

- Генерального плана муниципального образования Мирновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым, утвержденного решением 85 (внеочередной) сессии 1 созыва Симферопольского районного совета Республики Крым от 06.12.2018. №1104;

- Правил землепользования и застройки муниципального образования Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденных решением 89 (внеочередной) сессии 1 созыва Симферопольского районного совета от 13.03.2019 № 1165 (с изменениями и дополнениями) (далее - ПЗЗ).

В соответствии с частью 1 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с частью 6 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории. В составе разрабатываемой документации по планировке территории предусмотрена подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории.

В соответствии с частью 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.

Настоящим проектом планировки территории предусмотрено:

- выделение элементов планировочной структуры;
- установление границ территорий общего пользования;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение характеристики планируемого развития проектируемой территории;
- определение очередности 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);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Схема территориального планирования Республики Крым, утвержденная постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855 (с изменениями и дополнениями) (далее - СТП Республики Крым);
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым (с изменениями), утвержденными постановлением Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016г. №171 (с изменениями и дополнениями);
- 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»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- 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 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»;
- Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 г. №738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам, и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;
- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- СП 11-112-2001 Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;
- СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий» Актуализированная редакция СНиП III-10-75;
- СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*;
- СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения», актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85;
- СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы»;
- СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети»;
- СНиП 23-01-99* «Строительная климатология» (с изменением № 1, от 24 декабря 2002 г. № 164, введенным в действие с 1 января 2003 г.);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Новая редакция (с изменениями и дополнениями от 10.04.2008, 6.10.2009, 9.09.2010, 25.04.2014);

- СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка» (СНиП П-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»);
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», а также другими нормами и стандартами.
- Закон Республики Крым от 16.01.2015г. №67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым»;
- Закон Республики Крым от 31.07.2014 №38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым».
- 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 2 февраля 2024 г. N 112 «Об утверждении правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения»;
- Постановление Совета министров Республики Крым от 12 июля 2019 №391 «О некоторых вопросах осуществления градостроительной деятельности и землепользования при размещении объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов».
- Иные законодательные и нормативные правовые акты

1.2. Характеристика планируемого развития территории

В административном отношении проектируемая территория находится в границах с. Мирное на территории Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

По данным Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) проектируемая территория (границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории) расположена в пределах кадастровых кварталов: 90:12:090102 и 90:12:090501 и включает в себя земельный участок с кадастровым номером: 90:12:000000:14350.

В соответствии с Приложением №1 к Приказу 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» от 28.03.2025 № 149-«П» определены границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории - в границах земельного участка 90:12:000000:14350, площадью 2 785 кв.м.

Размещение планируемых объектов капитального строительства планируется в границах указанного земельного участка, свободного от застройки.

Категория земель: Земли населённых пунктов;

Общая площадь территории в границах проектирования – 0,2785 га.

Проектируемая территория ограничена:

- с севера – территорией общего пользования (ул. Луговая);
- с юга- земельным участком с КН 90:12:090501:2850 (ВРИ «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание, служебные гаражи);
- с запада – территорией общего пользования;
- с востока – частично земельным участком с КН 90:12:090501:4447 (ВРИ «Коммунальное обслуживание») и территорией общего пользования (объездная дорога).

Документацией по планировке территории в границах проектируемой территории установлена зона планируемого размещения объектов капитального строительства – зона придорожного сервиса (ПС), расположена в границах земельного участка с кадастровым номером 90:12:000000:14350, площадью – 0,2785 га.

Таблица 1. Баланс территорий

№	Условное обозначение зоны	Наименование	Площадь	
			Всего, га	%
1	-	Территория, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории	0,2785	100
2	ПС	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства – зона придорожного сервиса	0,2785	100

Примечание: в границах зоны придорожного сервиса (ПС) предусмотрено размещение объектов капитального строительства – сервисного центра по мойке автомашин на 4 поста с техническим помещением.

Согласно п.3 с. 42 Градостроительного кодекса РФ основная часть проекта планировки территории включает в себя чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

- красные линии;
- границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

В соответствии с п. 35 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ элемент планировочной структуры - часть территории поселения, муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий.

Проектом сформирована граница планируемого элемента планировочной структуры в соответствии с заданием на проектирование.

Красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользований и обязательны для учета при выполнении проектных работ на объект строительства.

Каталог координат поворотных точек красных линий, устанавливаемых настоящей Документацией приведен в таблице 8.

1.3 Сведения о плотности и параметрах застройки территории для зон планируемого размещения объектов, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Крым территория проектирования расположена в зоне А – зоне интенсивной урбанизации территории.

Согласно п 4.1.2. раздела 4 РНГП РК устанавливаются расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, а также расчетные показатели максимально допустимого коэффициента использования территории для следующих типов застройки:

- жилая застройка, в том числе:
 - а) застройка индивидуальными жилыми домами;
 - б) застройка домами блокированной застройки;
 - в) многоквартирная жилая застройка (малоэтажная и среднеэтажная);
 - г) многоквартирная жилая застройка (многоэтажная);
- общественно-деловая застройка (специализированная);
- общественно-деловая застройка (смешанная специализированная);
- общественно-деловая застройка (многофункциональная).

Для иных типов застройки, применительно к которым расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории, а также расчетные показатели максимально допустимого расчетного коэффициента использования территории не установлены, необходимо руководствоваться требованиями технических регламентов, регулирующих нормативные показатели застройки территориальных зон.

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Мирновского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым (далее – ПЗЗ Мирновского сельского поселения) территория проектирования располагается в зоне делового, общественного и коммерческого назначения (О-1).

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего развития.

В соответствии с частью 7 статьи 17 Федерального закона от 29.11.2014 №377-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «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.

В соответствии с частью 3 статьи 17 Федерального закона от 29.11.2014 №377-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» размещение объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, предусматривается документацией по планировке территории.

В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки установлена зона планируемого размещения объектов капитального строительства – зона придорожного сервиса (ПС) (в границах земельного участка с кадастровым номером 90:12:000000:14350).

Размещение планируемых объектов капитального строительства предусмотрено на земельном участке 90:12:000000:14350, площадью 2 785 кв.м, на котором планируется реализация участником свободной экономической зоны – ООО «СТРОЙ-ЭКСПОРТ» инвестиционного проекта «Создание и развитие сервисного центра по мойке автомашин»», соответственно градостроительные регламенты на данный земельный участок в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки муниципального образования Мирновское сельское поселение Симферопольского района Республики Крым не устанавливаются.

Показатели планируемого размещения объектов капитального строительства на земельном участке устанавливаются в соответствии с настоящей Документацией.

В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, в том числе в границах проектируемой территории настоящей Документацией установлена зона планируемого размещения объектов капитального строительства – зона придорожного сервиса (ПС) (в границах земельного участка 90:12:000000:14350).

Коэффициент застройки земельного участка определяется, как отношение площади застройки к площади земельного участка.

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

Для зоны планируемого размещения объектов капитального строительства – зоны придорожного сервиса (ПС) (в границах земельного участка с КН90:12:000000:14350):

Коэффициент застройки составляет: $200/2785=0,07$

Коэффициент плотности застройки: $200/2785=0,07$

Площадь озеленения (So) в соответствии с действующими нормами озеленение территории автомоек не нормируется. При этом проектом предусмотрена площадь озеленения территории – 417 кв.м.

Расчёт количества парковочных мест:

В соответствии ГОСТ 33062-2014 «Межгосударственный стандарт. Дороги автомобильные общего пользования Требования к размещению объектов дорожного и придорожного сервиса» пункты мойки оборудуют парковками для транспортных средств с расчетной вместимостью.

Проектом предусматривается размещение 7 м/мест исходя из расчетной вместимости (4 поста) и дополнительных мест ожидания и парковки сотрудников (в т.ч. 1 м/место для МГН).

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

Расчетные показатели коэффициента застройки и коэффициента плотности застройки зданий 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, минимальный отступ от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений с северной стороны (ул. Луговая)– 5м.

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.

1.3.1 Устанавливаемые параметры застройки территории

Таблица 2. Устанавливаемые параметры застройки территории

№ зоны	Кадастровый номер участка	Площадь участка/зоны кв.м.	Отступ, м	Кз.	Кпз.	Поз, % Не более	Км/м границах земельного участка/не менее, %	Этажность, тах	Высота, м
Зона планируемого размещения объектов капитального строительства – зона придорожного сервиса									
ПС	90:12:000000:14350	2785	0,0м; от красной линии улиц – не менее 5м.	0,6	1,8	15	100	2	Не более 10

Примечание:

Таблицу смотреть совместно с чертежом «Вариант архитектурно-планировочного решения застройки территории» Том 2.1 ППТ МО ГЧ.

Кз. – коэффициент застройки

Кпз. - коэффициент плотности застройки

Поз. – процент озеленения земельного участка, подлежащего застройке;

Км/м – расчетный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест);

Минимальный размер земельного – не подлежит установлению

Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению

В документации по планировке территории технико-экономические показатели застройки земельного участка (посадка зданий, общая площадь, площадь застройки, количество этажей, этажность, строительный объём, численность работников, количество и расположение м/мест, площадок и т.п.), указаны как плановые, для расчета баланса всей территории в рамках документации по планировке территории.

Технико-экономические показатели конкретного земельного участка определяются соответствующим проектом строительства.

2 Характеристики планируемых к размещению объектов капитального строительства в границах проектирования

Выбор основного функционального назначения объекта осуществляется на основе анализа схем функционального зонирования участков, примыкающих к участку проектирования с учетом перспективного развития прилегающих территорий и фактического использования.

Таблица 3. Характеристика планируемого к размещению объекта капитального строительства

Кадастровый номер участка на	№ Зоны	Наименование	Статус участка	Значение*	Количество м/м в границах земельного участка*	Площадь застройки, кв.м.	Количество этажей	Высота max., м	Примечание
90:12:000000:14350	ПС	Сервисный центр по мойке автомашин на 4 поста с техническим помещением	П	ОИЗ	7	200	1	До 10 метров	Объект основного использования
Примечания: значение: ОИЗ – объект иного значения; значение: П – проектируемый									

Примечание: В документации по планировке территории технико-экономические показатели застройки земельного участка (посадка зданий, общая площадь, площадь застройки, количество этажей, этажность, строительный объём, численность работников, количество и расположение м/мест, площадок и т.п.), указаны как плановые, для расчета баланса всей территории в рамках документации по планировке территории. Техничко-экономические показатели конкретного земельного участка определяются соответствующим проектом строительства.

Таблица 4. Характеристика планируемых и существующих к размещению объектов капитального строительства, благоустройства и инженерной инфраструктуры.

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Этажность	Статус	Значение
1	Сервисный центр по мойке автомашин на 4 поста с техническим помещением	200	1	П	ОИЗ
2	Трансформаторная подстанция	-	-	П	ОИЗ
3	Очистные сооружения оборотного водоснабжения	-	-	П	ОИЗ
4	Очистные сооружения	-	-	П	ОИЗ
5	Накопитель очищенных стоков	-	-	П	ОИЗ
Примечания: значение: ОИЗ – объект иного значения; значение: П – проектируемый					

Примечание: В документации по планировке территории технико-экономические показатели застройки земельного участка (посадка зданий, общая площадь, площадь застройки, количество этажей, этажность, строительный объём, численность работников, количество и расположение м/мест, площадок и т.п.), указаны как плановые, для расчета баланса всей территории в рамках документации по планировке территории. Техничко-экономические показатели конкретного земельного участка определяются соответствующим проектом строительства.

Благоустройство территории предусматривает:

- устройство дорог, проездов, парковочных мест, площадок с покрытием из асфальтобетона;
- устройство на территории озеленения травяного газона и посадки мелких кустарников по слою растительного грунта толщиной 0,15м.

2.1 Характеристики планируемых к размещению объектов транспорта, транспортной инфраструктуры

Программой комплексного развития транспортной инфраструктуры не предусмотрено развитие данной территории в области систем водоснабжения.

В соответствии ГОСТ 33062-2014 «Межгосударственный стандарт. Дороги автомобильные общего пользования Требования к размещению объектов дорожного и придорожного сервиса» пункты мойки оборудуют парковками для транспортных средств с расчетной вместимостью, туалетами и мусоросборниками.

Проектом предусматривается размещение 7 м/мест исходя из расчетной вместимости (4 поста) и дополнительных мест ожидания и парковки сотрудников (в т.ч. 1 м/место для МГН) площадью машиномест – 115,5 кв.м.

Таблица 5. Расчет общей потребности в машиноместах

№ зоны	Кадастровый номер земельного участка	Число работающих человек в 2х сменах	Количество машиномест по расчету	Количество м/м в границах проектируемой территории
ПС	90:12:000000:14350	3	1	7

Примечание: В документации по планировке территории технико-экономические показатели застройки земельного участка количество и расположение м/мест, площадок и т.п., указаны как плановые, для расчета баланса всей территории в рамках документации по планировке территории. Техничко-экономические показатели конкретного земельного участка определяются соответствующим проектом строительства.

Таблица 6. Характеристика плоскостных наземных площадок для размещения машиномест

№ зоны	Наименование	Площадь, кв.м.	Статус участка**	Значение*	Количество м/м в границах земельного участка	Этажность, шах., эт.
--------	--------------	----------------	------------------	-----------	--	----------------------

ПС	Плоскостная наземная площадка для размещения машиномест	45	П	ОИЗ	2	-
	Плоскостная наземная площадка для размещения машиномест	33	П	ОИЗ	2	-
	Плоскостная наземная площадка для размещения машиномест	33	П	ОИЗ	2	-
	Плоскостная наземная площадка для размещения машиномест	16,5	П	ОИЗ	1	-

Примечание:

значение: ОИЗ – объект иного значения;

значение: П – проектируемый.

Примечание: В документации по планировке территории технико-экономические показатели застройки земельного участка количество и расположение м/мест, площадок и т.п., указаны как плановые, для расчета баланса всей территории в рамках документации по планировке территории. Техничко-экономические показатели конкретного земельного участка определяются соответствующим проектом строительства.

Таблица 7. Основные технико-экономические параметры в границах проектирования

№	Наименование зоны	Наименование территории	Площадь
01	-	Площадь территории проектирования	2 785 кв.м.
1.	ПС	Площадь зоны дорожного сервиса (земельного участка с КН 90:12:000000:14350 в границах, которого планируется размещение объекта капитального строительства - сервисного центра по мойке автомашин на 4 поста с техническим помещением	2 785 кв.м.
1.1		Площадь застройки	200 кв.м.
1.2		Площадь озеленения	417,6 кв.м.
1.3		Площадь покрытий	1677,4 кв.м.
1.4		Площадь мощения	490,0 кв.м.

Примечание: В документации по планировке территории технико-экономические показатели застройки земельного участка (посадка зданий, общая площадь, площадь застройки, количество этажей, этажность, строительный объём, численность работников, количество и расположение м/мест, площадок и т.п.), указаны как плановые, для расчета баланса всей территории в рамках документации по планировке территории. Техничко-экономические показатели конкретного земельного участка определяются соответствующим проектом строительства.

2.2. Характеристики планируемых к размещению объектов инженерной инфраструктуры

2.2.1 Система водоснабжения

Схема системы водоснабжения – хозяйственно-питьевой водопровод, система производственного водоснабжения, система противопожарного водоснабжения, система внутреннего противопожарного водопровода.

Разрешаемый отбор объема холодной воды и режим водопотребления (отпуска воды) 0,63м³/час (15м³/сут), пожаротушение: наружное – 15л/сек, внутреннее – 1х2,6л/сек.

Показатели по водоснабжению уточнить на стадии подготовки проектной документации, после уточнения характеристик планируемого объекта к размещению оборудования.

Существующее положение

На данной территории существующие сети водоснабжения отсутствуют.

Проектные решения

Для развития централизованной системы водоснабжения предусматривается строительство водопровода общей протяжённостью 49,6м;

В соответствии с техническими условиями на подключение к сетям водопровода объекта подключение осуществляется в водопроводный колодец с установкой запорно-регулирующей арматуры в соответствии с разработанной в дальнейшем проектной документацией.

Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры не предусмотрено развитие данной территории в области систем водоснабжения.

2.2.2 Система водоотведения

Существующее положение

В границах проектируемой территории проходит главный канализационный коллектор глубокого заложения, протяженностью 24,76 м.

Проектные решения

Для развития системы водоотведения предусматривается строительство хозяйственно-бытовой канализации, протяженностью 2,9 м и ливневой, протяженностью – 43,28 м.

Расход сточных вод составляет 0,63 м³/час (15 м³/сут), режим водоотведения – круглосуточный.

Сбор поверхностных сточных вод решен вертикальной планировкой технологических площадок и подъездных автодорог. По спланированным поверхностям ливневые и талые воды направляются в пониженные места по границе участка, где попадают в водоотводные лотки.

От водоотводных лотков ливневой канализации стоки самотеком поступают в закрытую сеть.

Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры не предусмотрено развитие данной территории в области систем водоотведения.

2.2.3. Газоснабжение

Существующее положение

В границах проектируемой территории существующие сети газоснабжения отсутствуют.

Проектные решения

Газоснабжение проектируемого объекта не предусмотрено.

Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры не предусмотрено развитие данной территории в области систем газоснабжения.

2.2.4 Система электроснабжения

Существующее положение

В границах проектируемой территории существующие линии электропередач отсутствуют.

Проектные решения

В соответствии с техническими условиями для присоединения к электрическим сетям №460/005-1600-25ЛК от 22.04.2025г. основной источник питания – ПС 35кВ Остряково ВЛ-10кВ Л-7, резервный источник питания – ПС 35кВ Пригородная Л-2, точка присоединения и максимальная мощность энергопринимающих устройств по каждой точке присоединения – опора №11 ВЛ-10кВ Л-2 ПС 35кВ (149кВт).

Протяженность проектируемых кабельных линий напряжением – 71,7 м.

Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры не предусмотрено развитие данной территории в области систем электроснабжения.

2.2.5 Связь и информатизация

Существующее положение

В границах проектируемой территории проходит линия связи протяженностью 129,94 м.

Проектные решения

Предусмотрена передача сигналов состояния оборудования «Работа», «Авария» по сети GSM на телефон ответственного лица.

Предусмотрено оборудование объекта системами связи:

- телефонизация;
- пожарная сигнализация и система оповещения людей при пожаре.

Телефонизация объекта предусматривается по средствам GSM связи.

Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры не предусмотрено развитие данной территории в области систем связи и информатизации.

2.2.6. Санитарная очистка

Мусор, образующийся при эксплуатации объекта собирается в мусорные контейнеры, объемом 0,75куб.м., которые установлены на бетонированной площадке. Вывоз отходов необходимо осуществлять ежедневно кузовным мусоровозом на полигон отходов специализированной организацией в соответствии с требованиями СанПиН 42-128-4699-88.

Водоотвод с территории и твердых покрытий проездов предусматривается за счет проектных уклонов.

Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры не предусмотрено развитие данной территории в области санитарной очистки территории.

3.ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В рамках реализации данного проекта предусмотрена одна очередь строительства.

В состав этапа, отражающего очередность планируемого развития территории, входят мероприятия по проектированию, строительству объекта капитального строительства и монтажу технологического оборудования.

В соответствии с инвестиционной декларацией сроки реализации строительства автомойки, объектов инфраструктуры и благоустройства (устройство площадок, подъездных путей, навесов и др.):

- проектно-изыскательские работы – 2-3 квартал 2025г.;
- подготовительные строительные работы – 3 квартал 2025г.;
- строительно-монтажные работы, внешняя и внутренняя отделка – 3 квартал 2025г. – 1 квартал 2026г.;
- устройство наружных и внутренних инженерных сетей – 3 квартал 2025г. – 1 квартал 2026г.;
- благоустройство прилегающей территории – 4 квартал 2025г. – 1 квартал 2026г.

При необходимости очередность и сроки реализации проекта может быть изменены на этапе проектирования объектов.

Сведения о границах территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории и об устанавливаемых красных линиях, содержащие перечень координат характерных точек в системе координат СК 63

Таблица 8. Перечень координат характерных точек границ территории проектирования

№	X	Y
1	4 974 499,05	5 187 124,65
2	4 974 537,40	5 187 127,57
3	4 974 532,91	5 187 194,94
4	4 974 522,63	5 187 193,90
5	4 974 521,53	5 187 204,85
6	4 974 497,19	5 187 204,05
7	4 974 497,11	5 187 198,13
1	4 974 499,05	5 187 124,65

Таблица 9. Перечень координат характерных точек красных линий

№	X	Y
2	4 974 537,40	5 187 127,57
3	4 974 532,91	5 187 194,94
4	4 974 522,63	5 187 193,90
5	4 974 521,53	5 187 204,85
6	4 974 497,19	5 187 204,05

