



Общество с ограниченной ответственностью
«Институт «ШЕЛЬФ»

ЗАКАЗЧИК – ООО «КСК»

Договор №0822

Документация по планировке территории с целью размещения
объекта регионального значения
«Строительство многоквартирных домов г. Симферополь»

Проект планировки территории

Основная часть проекта планировки территории

ДПТ-ППТ-ОЧ-ПЗ

Том 1.1.1

Симферополь

2024



Общество с ограниченной ответственностью
«Институт «ШЕЛЬФ»

ЗАКАЗЧИК – ООО «КСК»

Договор №0822

Документация по планировке территории с целью размещения
объекта регионального значения
«Строительство многоквартирных домов г. Симферополь»

Проект планировки территории

Основная часть проекта планировки территории

ДПТ-ППТ-ОЧ-ПЗ

Том 1.1.1

Генеральный директор



А.Ю. Шафиев

Симферополь

2024

Состав документации по планировке территории

Номер тома	Обозначение	Наименование
1	2	3
Проект планировки территории		
Основная часть проекта планировки территории		
1.1.1	ДПТ-ППТ-ОЧ-ПЗ	Основная часть проекта планировки территории
1.1.2	ДПТ-ППТ-ОЧ-ГЧ	Чертеж планировки территории
Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
1.2.1	ДПТ-ППТ-МО-ПЗ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории
1.2.2	ДПТ-ППТ-МО-ГЧ	Графическая часть Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий города Симферополь с отображением границ элементов планировочной структуры. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. Поперечные профили. Схема размещения сетей инженерно-технического обеспечения. Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории Схема архитектурно-планировочной организации территории.
Проект межевания территории		
Основная часть проекта межевания территории		
2.1.1	ДПТ-ПМТ-ОЧ-ПЗ	Текстовая часть
2.1.2	ДПТ-ПМТ-ОЧ-ГЧ	Чертеж межевания территории
Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
2.2.1	ДПТ-ПМТ-МО-ГЧ	Чертеж по обоснованию проекта межевания территории

Содержание

1 Общие положения	4
2 Положения о характеристиках планируемого развития территории	6
2.1 Наименование и описание элементов планировочной структуры территории. Параметры и характеристики планируемого развития элементов планировочной структуры	6
2.2 Перечень и наименование зон планируемого размещения объектов капитального строительства.....	9
2.3 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения	9
2.4 Описание и характеристики территорий общего пользования и общественных пространств закрытого типа.....	9
2.5 Характеристики и параметры развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения	10
2.5.1 Жилой фонд и планируемая численность населения	10
2.5.2 Развитие систем социального обеспечения территории	11
2.5.3 Развитие систем транспортного обслуживания	13
2.5.4 Развитие систем инженерно-технического обеспечения	15
2.6 Ведомость расчета координат конечных и поворотных точек, планируемых к установлению и (или) изменению красных линий	18
3 Положение об очередности планируемого развития территории	19

1 Общие положения

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Документация по планировке территории разработана в отношении объекта регионального значения «Строительство многоквартирных жилых домов г. Симферополь».

Основание для разработки документации по планировке территории

- Договор от 12.07.2022 №0822, заключенный между ООО «Институт «ШЕЛЬФ» и ООО «КСК»;
- Приказ Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым №124- «П» от 29.03.2024 о подготовке документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения (Приложение 16 к Тому 1.2.1).

1.2 Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 №68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 24.06.1998 №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Федеральный закон от 18.06.2001 №78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 №69-ФЗ «О пожарной безопасности»;

- Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 31.03.1999 №69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 07.12.2011 №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»;
- Федеральный закон от 27.07.2010 №190-ФЗ «О теплоснабжении»;
- СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Схема территориального планирования Республики Крым, утвержденная постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 №855 (с учетом изменений, внесенных постановлением Совета министров Республики Крым от 12.03.2024 №132.
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 №171 (с изменениями).
- Генеральный план муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением Симферопольского городского совета от 25.08.2016 №888 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением Симферопольского городского совета от 30.04.2021 №361 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»;
- Проект планировки и межевания улично-дорожной сети и территории общественного пользования города Симферополь муниципального образования городской округ Симферополь, утвержденного постановлением Администрации города Симферополя от 02.10.2017 № 4056.
- Документация по планировке территории «Реконструкция ПС 110кВ «Фотон» и питающих ВЛ 110 кВ с прилегающей распределительной сетью», утвержденная приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Крым от 16.01.2023 №10.

Проект выполнен с использованием топографической подосновы М 1:500. Инженерно-геодезические изыскания выполнены ООО «АртГео-Инжиниринг» в 2022 году. Инженерно-экологические, инженерно-геологические, инженерно-гидрометеорологические изыскания выполнены ООО «НПП «Недрапроект» в 2024 году.

2 Положения о характеристиках планируемого развития территории

2.1 Наименование и описание элементов планировочной структуры территории. Параметры и характеристики планируемого развития элементов планировочной структуры

В соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» в проекте планировки выделяется 1 (планируемый) элемент планировочной структуры – квартал, 1 (существующий) элемент планировочной структуры - микрорайон.

В таблице 2.1 приведены наименование, описание, параметры и характеристики планируемого развития элемента планировочной структуры.

Таблица 2.1

Характеристики и параметры планируемого развития элемента планировочной структуры

№ элемента согласно чертежу планировки территории	Наименование элемента планировочной структуры	Площадь, га	Статус
М-1	Микрорайон	17,73	Существующий
К-1	Квартал	1,3	Планируемый

Сведения о границах территории, в отношении которой разработан проект планировки.

Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории по объекту «Строительство многоквартирных жилых домов г. Симферополь» соответствует границе земельного участка с кадастровым номером 90:22:010304:2547. Перечень координат характерных точек границы планируемого элемента планировочной структуры, в отношении которой разработан проект планировки представлен в таблице 2.2.

Координаты характерных точек границы планируемого элемента планировочной
структуры

К-1		
N	x	y
1	4969170,63	5188468,08
2	4969149,47	5188456,14
3	4969149,85	5188450,52
4	4969144,96	5188449,32
5	4969134,84	5188443,95
6	4969135,83	5188442,09
7	4969148,36	5188417,60
8	4969179,58	5188357,66
9	4969221,07	5188276,65
10	4969302,47	5188325,89
11	4969303,35	5188326,22
12	4969309,98	5188329,15
13	4969282,35	5188379,38
14	4969271,18	5188398,78
15	4969263,41	5188395,17
16	4969258,88	5188394,12
17	4969244,72	5188391,27
18	4969203,07	5188367,21
19	4969203,98	5188365,66
20	4969200,04	5188363,64

21	4969197,11	5188368,54
22	4969198,09	5188369,23
23	4969193,80	5188374,63
24	4969194,48	5188375,59
25	4969192,56	5188378,09
26	4969193,78	5188378,91
27	4969191,84	5188381,70
28	4969179,98	5188407,22
29	4969180,39	5188407,35
30	4969196,35	5188417,11
31	4969207,71	5188423,83
32	4969188,06	5188458,37
33	4969207,16	5188468,46
34	4969201,81	5188478,59
35	4969182,28	5188468,24
36	4969181,34	5188470,01
37	4969176,24	5188467,31
38	4969174,69	5188470,23
1	4969170,63	5188468,08

Основные характеристики планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и необходимых для развития территории в границах устанавливаемых элементов планировочной структуры представлены в таблице 2.3.

Таблица 2.3

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	На расчетный год			
1 Территория							
1.1	Площадь планируемого элемента планировочной структуры. Площадь объекта регионального значения (проектируемой территории (земельный участок 90:22:010304:2547))	га	1,30	1,30			
в том числе территории							
1.1.1	Зона объектов многоэтажной жилой застройки	га	-	1,0			
Параметры застройки территории							
Территория, № земельного участка	Максимальная этажность	Показатели плотности застройки (многоквартирная жилая застройка (многоэтажная))		Км/м (1)	Коз, не менее (1)	Кдет.пл, не менее	Квзр.пл, не менее
		Котн	Кисп				
90:22:010304:2547:3У1	16	0,4 (1)	1,7 (1)	0,35 (1)	20% (1)	3%	3%
1. Номер земельного участка – см. Чертеж межевания 2. (1) тип застройки – многоквартирная жилая застройка (многоэтажная) 3. Котн - максимальный расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади территории 4. Кисп - расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории 5. 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 6. Коз - расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания 7. Кдет.пл - расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания (нормируется для жилых объектов и апартаментов) 8. Квзр.пл - расчетный коэффициент обеспеченности спортивными площадками (взрослые спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по							

отношению к расчетной площади здания (нормируется для жилых объектов и апарт-отелей)

9. Расчетная площадь здания, представляющего собой многоквартирный жилой дом, комплекс апарт-отелей, апарт-отеля или гостиницу, в номерной фонд которой включены номера по типу апарт-отелей – сумма площадей всех размещаемых в здании помещений, за исключением помещений общего пользования, помещений общественного назначения, в том числе помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей, помещений вспомогательного назначения, балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли и мест, предназначенных для размещения парковки или парковочного пространства, в том числе помещений, предназначенных для ведения коммерческой деятельности (магазины, объекты бытового обслуживания и иные помещения).

Согласно СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные», пункт 3.21 помещение вспомогательное: Помещение квартиры для обеспечения коммуникационных, санитарных, технических и хозяйственно-бытовых нужд, в том числе: кухня (или кухня-столовая), передняя, внутриквартирные холл и коридор, ванная комната или душевая, уборная, туалет или совмещенный санузел, кладовая, постирочная, помещение теплогенераторной и т.п.

2.2 Перечень и наименование зон планируемого размещения объектов капитального строительства

В границах планируемого элемента планировочной структуры устанавливаются следующие типы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

Зона многоэтажной жилой застройки предназначена для размещения многоквартирных домов этажностью не выше шестнадцати этажей, благоустройства и озеленение, размещения автостоянок, обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома. Зона выделена в элементе планировочной структуры (квартал 1).

2.3 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения

Размещение объектов капитального строительства федерального или местного значения в границах проектирования не планируется.

Проектом предусмотрено строительство объектов регионального значения: «Строительство многоквартирных жилых домов г. Симферополь».

2.4 Описание и характеристики территорий общего пользования и общественных пространств закрытого типа

Территория общего пользования в границах рассмотрения проекта расположена в границах элементов планировочной структуры – квартал. В границах территории общего пользования планируются к размещению:

1. Улица местного значения, планируется к размещению в границах существующего элемента планировочной структуры (микрорайон) и обеспечивает заезд на территорию проектирования;

2. пешеходные дорожки и проезды специализированной техники;

3. спортивные и детские площадки, площадки для отдыха;

В границах подготовки проекта планировки территории планируется организация общественных пространств открытого типа.

В границах подготовки проекта планируется благоустройство прибрежной территории в соответствии с Генеральным планом муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым. В рамках благоустройства предусмотрена организация прогулочных пешеходных маршрутов, зон отдыха общего пользования. Мероприятия по благоустройству позволят создать место притяжения для населения, проживающего на территории разработки проекта, а также соединят в единую концепцию территорию набережной и территорию размещения нового строительства.

2.5 Характеристики и параметры развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения

2.5.1 Жилой фонд и планируемая численность населения

Показатели застройки жилого фонда приведены в таблице 2.4.

Таблица 2.4

Показатели застройки жилого фонда

Номер квартала	Тип застройки	Площадь территории (ЗУ), га	Расчетная площадь зданий, м ² *	Суммарная поэтажная площадь, м ² *	Этажность *
1	2	3	4	5	6
К-1	Многоквартирная жилая застройка	1,05	11140	-	10-16
1. * - уточняется на стадии проектирования. 2. Расчетная площадь здания, представляющего собой многоквартирный жилой дом, комплекс апартаментов, апарт-теля или гостиницу, в номерной фонд которой включены номера по типу апартаментов – сумма площадей всех размещаемых в здании помещений, за исключением помещений общего пользования, помещений общественного назначения, в том числе помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей, помещений вспомогательного назначения, балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли и мест, предназначенных для размещения парковки или парковочного пространства, в том числе помещений, предназначенных для ведения коммерческой деятельности (магазины, объекты бытового обслуживания и иные помещения). Согласно СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» пункт 3.21 помещение вспомогательное: Помещение квартиры для обеспечения коммуникационных, санитарных, технических и хозяйственно-бытовых нужд, в том числе: кухня(или кухня-столовая), передняя, внутриквартирные холл и коридор, ванная комната или душевая, уборная, туалет или совмещенный санузел, кладовая, постирочная, помещение теплогенераторной и т.п.					

3. Этажность, количество объектов могут быть скорректированы на этапе рабочего проектирования с учетом параметров застройки территории.

2.5.2 Развитие систем социального обеспечения территории

Расчет потребности в объектах социально-бытового и культурного обслуживания повседневного и периодического пользования представлен ниже в таблице 2.5

Таблица 2.5

№ п/п	Учреждения, предприятия, сооружения	Ед. изм.	Нормативная потребность на 2030г	Расчетная потребность на 371 жителя	Мероприятия проекта планировки	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности
1			Образовательные организации			
1.1	Дошкольные образовательные организации	мест на 1 тыс. жителей	78	30	Потребность удовлетворяется за счет объектов образования на смежных территориях в пределах населенного пункта, но за границами территории проекта планировки	В пределах пешеходной доступности 300м
1.2	Общеобразовательные организации	мест на 1 тыс. жителей	125	46	Потребность удовлетворяется за счет объектов образования на смежных территориях пределах населенного пункта, но за границами территории проекта планировки	В пределах пешеходной доступности 500м
1.3	Организации дополнительного образования	мест на 1 тыс. жителей	103	38	Потребность удовлетворяется за счет объектов, размещенных в общеобразовательной школе, а также в пределах населенного пункта, но за границами территории проекта планировки	Транспортная доступность 30мин
2			Спортивные сооружения			
2.1	Плоскостные спортивные сооружения	кв. м на 1 тыс. жителей	1950	723,45	В пределах территории проекта планировки предусмотрены: - комплексная площадка; Нормативная потребность также удовлетворяется в пределах населенного пункта, но за границами территории проекта планировки	Транспортная доступность спортивных сооружений городского и районного значения 30мин
2.2	Спортивные залы	кв. м на 1 тыс. жителей	60	22		Пешеходная доступность 500м
2.3	Плавательные бассейны	кв. м зеркала воды на 1 тыс. жителей	20	7,4		Транспортная доступность 30мин
3			Учреждения культуры и искусства			
3.1	Помещения для культурно-	кв. м площади	60	22,3	Нормативная потребность удовлетворяется в пределах населенного пункта, но за	Транспортная доступность 40мин

	досуговой деятельности	на 1 тыс. чел.			границами территории проекта планировки	
4			Предприятия торговли			
4.1	Стационарные торговые объекты	кв. м площади торговых объектов на 1 тыс. чел.	500,7	185,7	В пределах территории проекта планировки предусмотрены коммерческие помещения разного назначения	Пешеходная доступность 500м
5			Предприятия общественного питания			
5.1	Предприятия общественного питания	Место на 1 тыс. чел.	80	29,7	В пределах территории проекта планировки предусмотрены коммерческие помещения разного назначения.	Пешеходная доступность 500м
6			Предприятия бытового обслуживания			
6.1	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место на 1 тыс. чел.	9	3	В пределах территории проекта планировки предусмотрены коммерческие помещения разного назначения	Пешеходная доступность 500м
8			Кредитно-финансовые учреждения			
8.1	Отделения банков	операционное место	1	1	Нормативная потребность удовлетворяется в пределах населенного пункта, но за границами территории проекта планировки	В пределах пешеходной доступности 500м предприятия отсутствуют. Транспортная доступность 30мин
9			Медицинские организации			
9.1	Аптечные организации	объект	1	1	Нормативная потребность удовлетворяется в пределах населенного пункта, но за границами территории проекта планировки	Транспортная доступность 30мин
9.2	Амбулаторно-поликлинические учреждения	количество посещений в смену на 10000	181,5	6,7	Нормативная потребность удовлетворяется в пределах населенного пункта, но за границами территории проекта планировки.	Транспортная доступность 30мин
9.3	Медицинские учреждения, оказывающие специализированную высокотехнологичную медицинскую помощь в амбулаторных и стационарных условиях	количество коек на 10000	35,44	1,3	Нормативная потребность удовлетворяется в пределах населенного пункта или региона, но за границами территории проекта планировки	Транспортная доступность 120мин

2.5.3 Развитие систем транспортного обслуживания

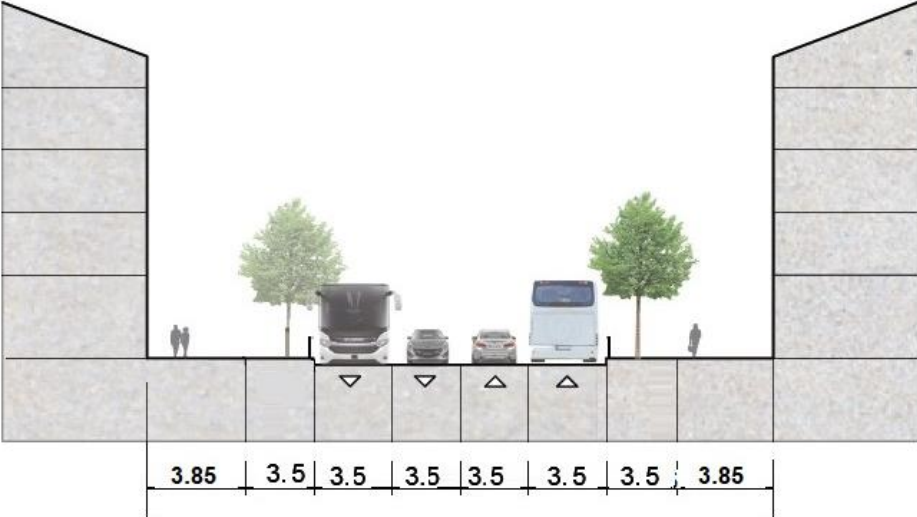
В границах существующего элемента планировочной структуры, согласно Генеральному плану города Симферополя, предусматривается улица местного значения, обеспечивающая доступ к территории проектирования. Проезды внутри территории ООО «Институт «ШЕЛЬФ»

проектирования предусмотрены пешеходными и являются частью единого прогулочного маршрута с возможностью доступа специализированной техники к любой точке территории.

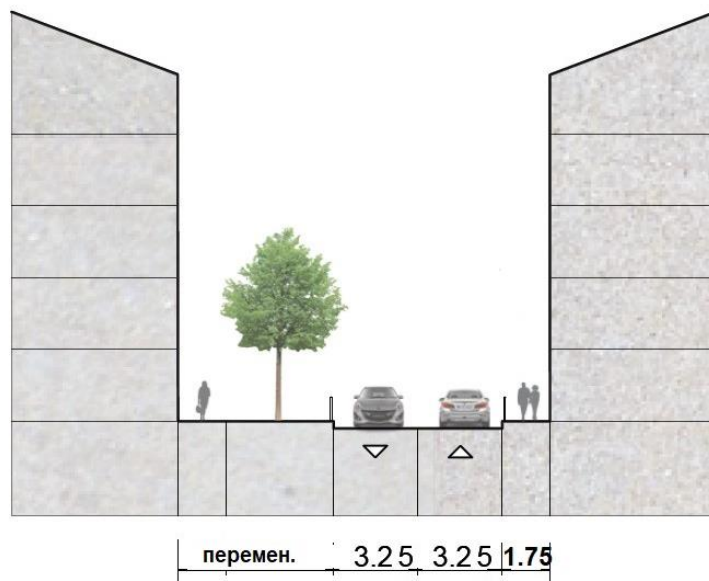
Классификация улиц, предлагаемая к установлению Проектом, в соответствии с генеральным планом муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденный решением Симферопольского городского совета от 25.08.2016 № 888 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым» приведена в таблице 2.8.

Таблица 2.8

Классификации улиц

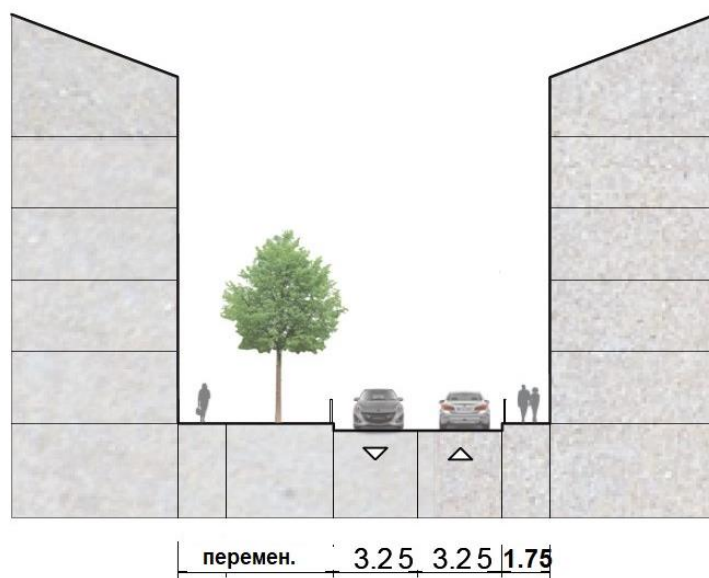
Наименования и расчетные параметры улиц и дорог в соответствии с Проектом	
Магистральная улица городского значения (ул. Севастопольская)	
Ширина полос движения - 3,50 - 3,75 м. Количество полос - 4. Предусмотрена организация остановочных пунктов, озеленения. Ширина тротуаров — 3,85 м.	
	
Магистральная улица районного значения (пер. Гренажный)	
Ширина полос движения - 3,25 м. Количество полос - 2. Предусмотрено озеленение. Ширина тротуаров — 1,75 м.	

Наименования и расчетные параметры улиц и дорог в соответствии с Проектом



Проезд

Ширина полос движения - 3 м.
 Количество полос - 2.
 Предусмотрено озеленение.
 Ширина тротуаров — 1,75 м.



Проезд специализированной техники

Совмещен с пешеходной дорожкой.
 Ширина покрытия – 6.0 м.



Профили основных улиц (ул. Севастопольская и пер. Гренажный) рассчитаны на движение наземного общественного транспорта и обеспечивают подъезды к существующему кварталу.

Проезд к территории проектирования предусматривается дорогой местного значения, согласно Генеральному плану города Симферополя. Проезды внутри участка проектирования проектируются пешеходными и являются частью единого прогулочного маршрута с возможностью доступа специализированной техники к любой точке территории.

Парковки на проектируемой территории предусмотрены двух типов:

- подземная;
- открытая наземная.

2.5.4 Развитие систем инженерно-технического обеспечения

Водоснабжение

Расход воды на хозяйственно-питьевые нужды объектов проектирования составляет 335,4 м³/сут.

Водоснабжение предусматривается от проектируемых кольцевых сетей. Проектируемые сети подключаются к существующему водопроводу Ø300мм в районе пер. Гренажный. Предусмотрена закольцовка существующего трубопровода Ø300мм мм, идущего от ул. Севастопольской по пер. Гренажный с подключением в магистральный водовод Ø700мм по ул. Генерала Васильева. В местах подключения проектируются камеры с установкой отключающей арматуры с электроприводом, датчиков давления и расходомеров. Предусматривается прокладка кольцевых водопроводных сетей. Расход на наружное пожаротушение принят 15л/с

в соответствии с требованиями СП. На кольцевых сетях предусматривается установка пожарных гидрантов.

Расстановка запорно-регулирующей арматуры и гидрантов, диаметры проектируемых сетей требуют уточнения на стадии проектирования на основании гидравлического расчета водопровода.

Общая протяженность проектируемых сетей водоснабжения—около 190м.

Водоотведение

Нормы водоотведения планируемой территории приняты равными нормам водопотребления. Величина подключаемой нагрузки по хозяйственно-бытовым стокам составляет 335,4 м³/сут;

Для обеспечения водоотведения проектируемых к строительству объектов жилой застройки с объектами инфраструктуры необходима прокладка сетей хозяйственно- бытовой и ливневой канализации.

Прокладка сетей хозяйственно-бытовой канализации предусматривается вдоль основных проездов и улиц застройки. Водоотведение предусматривается в существующую городскую сеть канализации, проходящую по ул. Севастопольской.

Общая протяженность проектируемых сетей хозяйственно-бытовой канализации – около 200 м.

При проектировании организации рельефа принята система сплошной планировки, с выполнением планировочных работ по всей территории.

Организация рельефа на площадке предусматривает отвод дождевых и талых вод открытым способом, при котором отвод поверхностных вод с внутриплощадочных проездов происходит вдоль бортовых камней в дождеприемные лотки со сбросом в установку очистки ливневых сточных вод (ЛОС). Очищенная и обеззараженная до норм сброса в рыбохозяйственные водоемы вода сливается в существующий пруд.

Электроснабжение

В качестве источника электроснабжения объектов проектирования предусматриваются существующие сети 10кВ «Крымэнерго».

Основными потребителями электроэнергии являются: многоэтажные жилые дома, паркинг, объекты и система освещения внутридомовой территории.

Указанные потребители в основном относятся ко второй категории надежности электроснабжения, а часть электроприемников указанных объектов, такие как системы пожарной безопасности, - к первой категории. Предусмотренная схема электроснабжения

позволяет обеспечить питание потребителей по всем категориям надежности электроснабжения.

Для распределения электроэнергии на напряжении 10 кВ предусмотрена двухтрансформаторная подстанция 10/0,4 кВ с трансформаторами 1250кВА.

Питание от источника электроснабжения подается на трансформаторные подстанции по радиальной двухлучевой схеме. Дальнейшее распределение от ТП до потребителей выполняется по кольцевым двухлучевым схемам. Указанные схемы распределения приняты как наиболее оптимальные в данных условиях с точки зрения надежности и экономичности по расходу кабелей.

Двухтрансформаторная подстанция представлена отдельно стоящей киоскового типа.

Каждая секция шин имеет отдельное питание от независимых источников электроснабжения. Между СШ выполнена нормально разомкнутая секционная перемычка. Переключение на резерв может быть выполнено как автоматическим с помощью устройств АВР, так и ручным - уточняется на дальнейших стадиях проектирования.

Подстанции предусматриваются с комплектом систем релейной защиты и автоматики, учета электроэнергии, охранно-пожарной сигнализации, заземления, уравнивания потенциалов и обеспечения собственных нужд.

Распределение электроэнергии выполняется по кабельным линиям. Приняты к применению кабели с изоляцией из сшитого полиэтилена. Материал жил - медь или алюминий - уточняется на дальнейших стадиях проектирования на основании расчетов.

Сечения жил кабелей выполняются на дальнейших стадиях проектирования на основании расчетов по длительно допустимому току нагрузки, по допустимой потере напряжения, по току короткого замыкания.

Газоснабжение.

Природный газ для газоснабжения крышных котельных будет подаваться от существующего распределительного газопровода, проходящего параллельно ул. Севастопольской, с юго-восточной стороны застраиваемой территории.

Ориентировочная протяженность газопровода – 150 м.

На стадии разработки проектной и рабочей документации необходимо:

- соблюдать правила охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 года №878 и нормативных расстояний, согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- получить технические условия на защиту и /или перенос сетей газораспределения;

– произвести расчет компенсации затрат при реконструкции и демонтаже существующих газопроводов.

Связь

Вдоль улицы Севастопольская в районе предполагаемой застройки проходит кабельная канализация с кабельными линиями связи АО «Крымтелеком».

Проектом планировки в границах территории предлагается прокладка кабельных линий связи и радиофикации в коллекторе для инженерных сетей (теплоснабжения, водоснабжения, электрокабелей и кабелей связи) с возможностью подключения планируемых объектов.

При необходимости, в проектных решениях должны быть предусмотрены мероприятия по выносу существующих подземных коммуникаций связи из зоны застройки по техническим условиям владельца коммуникаций.

Для многоквартирных жилых домов подключение к действующей телекоммуникационной сети связи общего пользования будет выполняться после ввода объектов в эксплуатацию по индивидуальным заявкам потребителей.

Подключение к телекоммуникационной сети связи общего пользования зон размещения объектов планировочной структуры: общественно-делового и коммерческого назначения, гостиничного обслуживания должно выполняться по техническим условиям оператора сети связи. Технические условия на телефонизацию, радиофикацию и организацию каналов доступа к ресурсам Интернет должны быть получены при разработке проектной документации соответствующего объекта.

2.6 Ведомость расчета координат концевых и поворотных точек, планируемых к установлению и (или) изменению красных линий

Проектом не предусматривается установление или отмена красных линий.

3 Положение об очередности планируемого развития территории

Реализация проекта предусматривается в 1 этап (Рисунок 1), которому предшествует подготовительная работа.

Общий порядок работы:

- Утверждение проекта планировки и межевания территории.
- Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой 11 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
- Вынос участков в натуру.
- Разработка проектной документации по строительству автомобильных дорог, социальных объектов, а также по строительству внеплощадочных сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.
- Разработка проектной и рабочей документации и строительство объектов капитального строительства. Разработка проектной документации для строительства объектов капитального строительства может вестись одновременно, для всех объектов. Конкретные сроки проектирования будут устанавливаться исходя из проектной мощности объектов, без учета подготовки задания на проектирование, проведения конкурсов и прохождения экспертизы. Проектные решения рекомендуется создавать с учетом дизайн-кода открытых общественных пространств, разработанного в мастер-плане.
- Строительство планируемых объектов капитального строительства в отношении общественных объектов и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
- Ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Очереди строительства

