

РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СПЛАЙН»

Свидетельство № П-196-14022018  
Регистрационный номер члена в реестре СРО: 124 от 06.06.2018

Заказчик – ООО «СЗ «СДК»; ООО «СЗ «Славянский Дом»

Документация по планировке территории  
с целью размещения объекта регионального значения  
«Территория перспективного развития многофункциональной  
комплексной жилищно-рекреационной застройки  
г.о. Евпатория, г. Евпатория, в районе озера Мойнаки»

Том 1. Часть 1.

Утверждаемая часть проект планировки территории

1-11/ДПТ/2021

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

г. Симферополь, 2022 г.

РЕСПУБЛИКА КРЫМ  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СПЛАЙН»

Свидетельство № П-196-14022018

Регистрационный номер члена в реестре СРО: 124 от 06.06.2018

Заказчик – ООО «СЗ «СДК»; ООО «СЗ «Славянский Дом»

Документация по планировке территории  
с целью размещения объекта регионального значения  
«Территория перспективного развития многофункциональной  
комплексной жилищно-рекреационной застройки  
г.о. Евпатория, г. Евпатория, в районе озера Мойнаки».

Том 1. Часть 1.

## Утверждаемая часть проект планировки территории

1-11/ДПТ/2021

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Генеральный директор

Главный инженер  
проекта



Поддубняк А.Н.

Онищук С.Г.

г. Симферополь, 2022 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1.</b>	<b>ВВЕДЕНИЕ</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.</b>	<b>8</b>
2.1.	Характеристика основных функциональных зон.	9
2.2.	Устанавливаемые параметры застройки территории для ЭПС №1 и ЭПС №2.	10
2.3.	Основные объекты капитального строительства расположенные в комплексе жилищно-рекреационной застройки.	11
2.4.	Объекты социального значения	12
2.5.	Характеристика развития системы транспортного обслуживания	12
2.5.1.	Улично-дорожная сеть в границах ДПТ	12
2.5.2.	Объекты транспортной инфраструктуры	13
2.5.3.	Характеристики планируемых для размещения объектов общественного транспорта	13
2.6.	Планируемые к размещению объекты инженерных сооружений	14
<b>3.</b>	<b>ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	<b>15</b>
3.1.	Основные этапы освоения территории элемента планировочной структуры №1.	15
3.2.	Основные этапы освоения территории элемента планировочной структуры №2.	16

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

Наименование			Масштаб
<b>ТОМ – 1</b> <b>Утверждаемая</b> <b>часть проекта</b> <b>планировки</b> <b>территории</b>	Раздел 1 Пояснительная записка		
	Раздел 2 Графическая часть	Лист 1. Ведомость рабочих чертежей основной части проекта планировки территории	
		Лист 2. Чертеж планировки территории, М 1:2000. Схема функционального зонирования территории, М 1:5000	1:2000 1:5000
<b>ТОМ – 2</b> <b>Утверждаемая</b> <b>часть проекта</b> <b>межевания</b> <b>территории</b>	Раздел 1 Пояснительная записка		
	Раздел 2 Графическая часть	Лист 1. Ведомость рабочих чертежей основной части проекта межевания территории	
		Лист 2. Чертёж межевания территории, 1-й этап	1:2000
		Лист 3. Чертёж межевания территории, 2-й этап	1:2000
		Лист 4. Чертёж межевания территории, 3-5й этап	1:2000
<b>ТОМ –3</b> <b>Материалы по</b> <b>обоснованию</b> <b>проекта</b> <b>планировки и</b> <b>проекта межевания</b> <b>территории</b>	Раздел 1 Пояснительная записка		
	Раздел 2 Графическая часть	Лист 1. Ведомость рабочих чертежей по обоснованию проекта планировки территории	
		Лист 2. Схема (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения, городского округа	1:5000
		Лист 3. Границы существующих земельных участков	1:2000
		Лист 4. Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки и проекта межевания территории	1:2000
		Лист 5. Схема организации движения транспорта(включая транспорт общего пользования) и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети	1:2000
		Лист 6. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	1:2000
		Лист 7. Схема границ территории объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	1:2000
		Лист 8. Вариант архитектурно-планировочного решения застройки территории	1:2000

## 1. ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения «Территория перспективного развития многофункциональной комплексной жилищно-рекреационной застройки г.о. Евпатория, г. Евпатория, в районе озера Мойнаки», разработана на основании:

- договора с ООО «СЗ «СДК» и ООО «СЗ «Славянский Дом» от 8 ноября 2021г. №1-11/ДПТ/2021;

- соглашение о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым г. Симферополь №354 от 02 ноября 2021 года, заключенного между Советом министров Республики Крым, администрацией города Евпатории Республики Крым и обществом с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СИМФЕРОПОЛЬСКАЯ ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ»;

- соглашение о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым № 353 от 02 ноября 2021 года заключенного между Советом министров Республики Крым, администрацией города Евпатории Республики Крым и обществом с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЛАВЯНСКИЙ ДОМ».

- постановление СМ РК от 28.02.2022 №106 «О внесении изменений в постановление Совета Министров Республики Крым от 30.12.2015 №855 «Об утверждении Схемы территориального планирования Республики Крым»;

- приказа Министерства строительства и архитектуры Республики Крым №104 от 11.03.2022г. «О подготовке документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения».

Документации по планировке территории (далее ДПТ) разрабатывается для устойчивого развития территории в составе г.о. Евпатория, выделения элементов планировочной структуры на рассматриваемых участках, установления границ вновь образуемых участков и зон планируемых к размещению объектов капитального строительства.

Проект планировки территории (далее ППТ) выполнен согласно ст. 42 Градостроительного кодекса РФ.

ДПТ разрабатывается на земельных участках, которые по правовому признаку относятся к одному из двух юридических лиц планирующих осуществлять их застройку:

- ООО «Специализированный Застройщик «Симферопольская Девелоперская Компания» (далее ООО «СЗ «СДК»);

- ООО «Специализированный Застройщик «Славянский Дом» (далее ООО «СЗ «Славянский Дом»).

Таким образом, территория в границах ДПТ делится на два элемента

планировочной структуры образуя два микрорайона с застройкой различного функционального назначения. Согласно определению Региональных норм градостроительного проектирования элемент планировочной структуры – часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы), в том числе зона (массив), район (в том числе жилой район, микрорайон, квартал, промышленный район), территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территория общего пользования, территория транспортно-пересадочного узла, территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта и улично-дорожная сеть.

Каждый из застройщиков будет осуществлять свою инвестиционно-строительную деятельность в границах одного элемента планировочной структуры.

На элементе планировочной структуры №1 ДПТ предусматривается инвестиционная деятельность ООО «СЗ «СДК», на элементе планировочной структуры №2 - ООО «СЗ «Славянский Дом».

ДПТ предусматривается:

- рациональное использование земельных участков для создания современной многофункциональной застройки, обеспечивающей устойчивое развитие территории и его туристическую привлекательность;
- выделение основных элементов планировочной структуры застройки территории;
- выделение этапов освоения территории;
- установление границ земельных участков в зависимости от этапа строительства, планируемой деятельности и функциональной территориальной зоны;
- установка красных линий на основании требований действующих градостроительных регламентов муниципального образования;
- расчет основных градостроительных показателей по планируемой застройке территории;
- приведение видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с планируемой деятельностью направленной на реализацию инвестиционной программы с целью освоения территории перспективного развития.

Подготовка ДПТ осуществляется на основании следующих нормативных актов:

- Схема территориального планирования Республики Крым;

- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория, утвержденных решением 86 сессии городского совета 22.02.2019 №1-86/2;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные постановлением Совета Министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года N 171 с изменениями от 30.03.2018 N 157, от 30.12.2019 N 829, от 26.11.2020 N 729, от 07.04.2022 №219, от 29.06.2022 N 485;
- СанПиН 2.2.1 /2.11.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Закон Республики Крым от 16.01.2015 № 67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым»;
- Закон Республики Крым от 09.01.2017 № 352-ЗРК/2017 «О стратегии социально- экономического развития Республики Крым до 2030 года»;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- 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»;
- Действующих строительных норм и правил РФ в сфере строительства.

## **2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

Рассматриваемые участки расположены в юго-западной части городского округа Евпатория. С северо-западной части участок проектирования соприкасается с границей муниципального образования Сакского района Республики Крым. Прилегающие с данной стороны участки освоены частично и предназначены для индивидуальной жилой застройки в границах Уютненского сельского поселения Сакского района. С юго-восточной части проектируемая территории граничит с прибрежной зоной Майнакского озера. По границе прибрежной зоны и рассматриваемой территории проходит автомобильная дорога по улице 60-летия СССР. С северо-восточной части расположен не освоенный участок под многоэтажное жилое строительство. С юго-западной части граница проектирования ограничена существующей застройкой пгт. Заозерное, входящего в состав городского округа Евпатория.

Документацией по планировке территории предусматривается комплексный подход к освоению территории с созданием комфортного и удобного городского пространства с объектами капитального строительства различной функциональной направленности и необходимым набором социально-бытовых, общественных зданий и сооружений. Освоение территории планируется производить в рамках инвестиционных соглашений двумя специализированными застройщиками.

Освоение территории предусматривается в рамках существующей территориальной зоны И-1, согласно правилам застройки и землепользования городского округа Евпатория.

При освоении территории применяются следующие основные планировочные решения:

- рациональное использование территории под размещение современной и востребованной застройки объектами жилого и общественного назначения;
- обеспечение проживающих комплекса необходимым набором объектов оздоровительного, развлекательного, социально-бытового и общественного-делового обслуживания;
- комплексное благоустройство и озеленение территории;
- создание безбарьерной среды по всей территории комплекса;
- организация внутренних пространств в комплексе, свободных от стоянки транспортных средств;
- размещение необходимого количества объектов транспортной инфраструктуры;
- рациональное размещение объектов инженерной инфраструктуры;
- создание новых туристических локаций и достопримечательностей, для привлечения турпотока в г. Евпатория.



Проектом планировки территории для каждого элемента планировочной структуры выделяются следующие функциональные зоны:

- Зона размещения жилой застройки (тип застройки согласно РНГП – «Множкквартирная жилая застройка (многоэтажная)»);
- Зона объектов туристическо-рекреационного назначения и оздоровления (тип застройки согласно РНГП – «Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)»);
- Торгово-развлекательная и общественно-деловая зона (тип застройки согласно РНГП – «Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)»);
- Зона объектов социального значения.

Каждая зона включает в себя необходимое количество объектов дорожно-транспортной инфраструктуры, благоустройство дворовых и общественных территории с созданием мест отдыха детей и взрослых, озеленение.

Схема принципиального зонирования территории по основным видам использования указана в графической части материалов по обоснованию ДПТ.

## 2.1. Характеристика основных функциональных зон.

Наименование зоны	Единица измерения	Площадь зоны, га	Баланс территории %
<b>Элемент планировочной структуры №1 (ЭПС №1)</b>			
Зона размещения жилой застройки (тип застройки согласно РНГП – «Множкквартирная жилая застройка (многоэтажная)»)	га	16,9674	54,5
Зона объектов туристическо-рекреационного назначения и оздоровления (тип застройки согласно РНГП – «Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)»)	га	5,8024	18,6
Торгово-развлекательная и общественно-деловая зона (тип застройки согласно РНГП – «Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)»)	га	4,4607	14,3
Зона объектов социального значения	га	3,8845	12,6
Всего		<b>31,1150</b>	<b>100</b>
<b>Элемент планировочной структуры №2 (ЭПС №2)</b>			
Зона размещения жилой застройки (тип застройки согласно РНГП – «Множкквартирная жилая застройка (многоэтажная)»)	га	12,1178	73,9
Зона объектов туристическо-рекреационного назначения и оздоровления (тип застройки согласно РНГП – «Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)»)	га	3,1345	19,1
Торгово-развлекательная и общественно-деловая зона (тип застройки согласно РНГП – «Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)»)	га	0,3202	1,9
Зона объектов социального значения	га	0,8294	5,1
Всего		<b>16,4019</b>	<b>100</b>

**2.2. Основные градостроительные показатели Котн и Кисп в границах земельных участков, в границах зон расположения объектов капитального строительства для элементов планировочной структуры №1 и №2.**

№ по генплану	Наименование квартала, здания и сооружения	Этажность, эт		Расчетная площадь, м2	Площадь застройки, м2	Площадь земельного участка, м2	Площадь зоны размещения ОКС согласно ДПТ, м2	Котн в границах ЗУ	Кисп в границах ЗУ	Котн в границах зоны размещения согласно ДПТ	Кисп в границах зоны размещения согласно ДПТ	Котн согласно РНГП	Кисп согласно РНГП	№ ЗУ по ПМТ
		согласно ППТ	максимальная											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>1. Элемент планировочной структуры №1</b>														
<b>Зона 1 (зона многофункциональной жилой застройки, тип застройки согласно РНГП – «Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)») согласно листа 2 Том 1 Часть 2 утверждаемая часть ППТ.</b>														
1	Многокв. жилой дом	14	18	8347,7	4681,16	11710	169 674	0,40	0,71	0,31	0,46	0,40	1,70	:ЗУ18
2	Многокв. жилой дом	14	18	10000	4700	11751		0,40	0,85					:ЗУ5
3	Многокв. жилой дом	14	18	10000	4700	11781		0,40	0,85					:ЗУ9
4	Многокв. жилой дом	14	18	10000	4700	11766		0,40	0,85					:ЗУ10
5	Многокв. жилой дом	14	18	10000	4700	11756		0,40	0,85					:ЗУ11
6	Многокв. жилой дом	14	18	10000	4700	11767		0,40	0,85					:ЗУ4
7	Многокв. жилой дом	14	18	10000	4700	11762		0,40	0,85					:ЗУ8
8	Многокв. жилой дом	14	18	10000	4700	11930		0,39	0,84					:ЗУ3
9	Улично-дорожная сеть между кварталами	-	-	-	-	13725		-	-					:ЗУ19
10	Спортивные сооружения	-	-	-	-	9 176		-	-					:ЗУ7,14
11	Многоуровневый паркинг	5	5	-	14 790	17 413		-	-					:ЗУ13
	<b>Всего</b>			<b>78 347,7</b>	<b>52 371</b>	<b>134 537</b>								
<b>Зона 4 (зона объектов туристическо-рекреационного назначения, тип застройки согласно РНГП – «Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)») согласно листа 2 Том 1 Часть 2 утверждаемая часть ППТ.</b>														
1	Апарт-отель	16	24	25000	2400	50202	58024	0,19	1,99	0,17	1,72	0,7	2,0	:ЗУ15
2	Апарт-отель	16	24	25000	2400									
3	Апарт-отель	16	24	25000	2400									
4	Апарт-отель	16	24	25000	2400									
	<b>Всего</b>			<b>100 000</b>	<b>9 600</b>	<b>50 202</b>								
<b>Зона 2 (зона торгово-развлекательной и общественно-деловой застройки, тип застройки согласно РНГП – «Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)») согласно листа 2 Том 1 Часть 2 утверждаемая часть ППТ.</b>														
1	Торговый центр	4	5	20000	8500	14 762	44 607	0,56	1,33	0,36	0,84	0,7	2,0	90:18:010123:256
2	Плоскостная парковка	-	-	-	-	8 138		-	-					90:18:010123:255
3	Офис продаж	3	5	300	200	1 064		0,19	0,28					90:18:010123:264
4	Автомойка	1	1	-	210	320								
	<b>Всего</b>			<b>20 300</b>	<b>8 700</b>	<b>24 284</b>								

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Зона 3 (зона объектов социального назначения) согласно листа 2 Том 1 Часть 2 утверждаемая часть ППТ.														
1	Школа	3	4	-	-	25 965	38 845	Не нормируется						:ЗУ2
2	Детский сад	2	3	-	-	12 880								:ЗУ1
3	УДС	-	-	-	-	63 282								:ЗУ16
	Всего					102 127								
Итого по ЭПС№1						311 150	311 150							
2. Элемент планировочной структуры №2														
Зона 5 (зона многофункциональной жилой застройки, тип застройки согласно РНГП – «Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)») согласно листа 2 Том 1 Часть 2 утверждаемая часть ППТ.														
1	Многокв. жилой дом	15	18	9533	2070	34 259	124 382	0,10	0,47	0,14	0,49	0,40	1,70	90:18:010123:261
2	Многокв. жилой дом	15	18	3230	684									90:18:010123:260
3	Многокв. жилой дом	15	18	3230	684									
4	Многокв. жилой дом	15	18	3230	684	30 546		0,21	0,62					
5	Автостоянка	5	5	-	2435									
6	Многокв. жилой дом	15	18	9533	2070									
7	Многокв. жилой дом	15	18	6289	1367	41 160		0,19	0,62					90:18:010123:259
8	Многокв. жилой дом	15	18	9533	2070									
9	Автостоянка	5	5	-	2435									
10	Многокв. жилой дом	15	18	3230	684									
11	Многокв. жилой дом	15	18	3230	684									
12	Многокв. жилой дом	15	18	9533	2070	18 417		-	-					90:18:010123:257; 90:18:010123:263
13	Улично-дорожная сеть между кварталами	-	-	-	-									
	Всего			60 571	17 937									
Зона 6 (зона объектов туристическо-рекреационного назначения, тип застройки согласно РНГП – «Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)») согласно листа 2 Том 1 Часть 2 утверждаемая часть ППТ.														
1	Апарт-отель	15	24	9780	2070	31 344	31 344	0,21	0,62	0,21	0,62	0,7	2,0	90:18:010123:262
2	Апарт-отель	15	24	9780	2070									
3	Автостоянка	5			2435									
	Всего			19 560	6 575									
Зона 7 (зона объектов социального назначения) согласно листа 2 Том 1 Часть 2 утверждаемая часть ППТ.														
1	Детский сад	2	3	-	-	8 293	8 293	Не нормируется						90:18:010123:258
Итого по ЭПС№2						164 019	164 019							
1	Показатель по зоне И-1			278 778,7	95 183	475 169		0,20	0,58					
Примечание: 1. Расчетная площадь по основным объектам капитального строительства уточняется на стадии разработки Проектной документации в пределах устанавливаемых основных градостроительных показателей застройки территории Кисп и Котн.														

### 2.3. Устанавливаемые параметры застройки территории в границах территории ЭПС №1 и ЭПС №2.

Функциональные зоны	Максимальная этажность, эт	Основные показатели застройки		Км/м, не менее	Пм/м, не менее	Коз, не менее	Поз, не менее	Кдет.пл, не менее	Квзр.пл, не менее	Пдет.взр, не менее
		Котн	Кисп							
Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)	18	0,4	1,7	35	100%	25%	100%	3,5%	3,5%	100%
Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка). Апартаменты.	24	0,7	2,0	35	100%	20%	100%	3,5%	3,5%	100%
Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка). Торгово-офисные здания.	5	0,7	2,0	35	100%	20%	100%	3,5%	3,5%	100%
Зона объектов социального значения	Основные градостроительные показатели устанавливаются при разработке проектной документации согласно СП 251.1325800.2016, СП 252.1325800.2016, СП 42.13330.2016 и иной нормативно-правовой документации в области строительства дошкольных и общеобразовательных учреждений.									

#### Примечание:

1. **Котн** - максимальный расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади территории в границах элемента планировочной структуры;
2. **Кисп** - расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории в границах элемента планировочной структуры;
3. **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;
4. **Пм/м** - процент размещения требуемой площади парковочного пространства в границах элемента планировочной структуры;
5. **Коз** - расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке по отношению к расчетной площади здания;
6. **Поз** - процент размещения требуемой площади озеленения в границах элемента планировочной структуры;
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 апартаментов);
9. **Пдет.взр** - процент размещения требуемой площади детских и взрослых спортивных и игровых площадок в границах элемента планировочной структуры.
10. Величины отступов, регулирующие границу застройки образуемых участков, от устанавливаемых красных линий и границ смежных земельных участков - указаны в утверждаемой графической части проекта межевания территории.

## 2.4. Основные объекты капитального строительства расположенные в комплексе жилищно-рекреационной застройки.

Зона размещения ОКС	Параметры ОКС			Этап реализации
	Наименование, номер по генплану	Этажн., эт	Статус	
Элемент планировочной структуры №1 (ЭПС №1)				
Многokвартирная жилая застройка (многоэтажная)	1. Многоквартирный жилой дом	14	П	1
	2. Многоквартирный жилой дом	14	П	2
	3. Многоквартирный жилой дом	14	П	6
	4. Многоквартирный жилой дом	14	П	7
	5. Многоквартирный жилой дом	14	П	11
	6. Многоквартирный жилой дом	14	П	12
	7. Многоквартирный жилой дом	14	П	16
	8. Многоквартирный жилой дом	14	П	17
	57. Многоуровневые паркинги, 1 блок	5	П	5
	57. Многоуровневые паркинги, 2 блок	5	П	9
	57. Многоуровневые паркинги, 3 блок	5	П	14
	57. Многоуровневые паркинги, 4 блок	5	П	19
Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка). Апартаменты.	21. Апарта-отель (комплекс апартаментов)	16	П	3
	22. Апарта-отель (комплекс апартаментов)	16	П	8
	23. Апарта-отель (комплекс апартаментов)	16	П	13
	24. Апарта-отель (комплекс апартаментов)	16	П	18
	69. Приемное отделение, водогрязелечебница.	3	П	3
Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка). Торгово-офисные здания.	34. Торговый центр	4	П	10
	49. Отдел продаж	3	П	подготовит.
Элемент планировочной структуры №2 (ЭПС №2)				
Многokвартирная жилая застройка (многоэтажная)	9. Многоквартирный жилой дом	15	П	1
	10. Многоквартирный жилой дом	15	П	1
	11. Многоквартирный жилой дом	15	П	2
	12. Многоквартирный жилой дом	15	П	1
	13. Многоквартирный жилой дом	15	П	2
	14. Многоквартирный жилой дом	15	П	3
	15. Многоквартирный жилой дом	15	П	3
	16. Многоквартирный жилой дом	15	П	2
	17. Многоквартирный жилой дом	15	П	3
	18. Многоквартирный жилой дом	15	П	3
	61. Многоуровневые паркинги	5	П	2
	62. Многоуровневые паркинги	5	П	3
Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка). Апартаменты.	19. Апарта-отель (комплекс апартаментов)	15	П	4
	20. Апарта-отель (комплекс апартаментов)	15	П	4
	62. Многоуровневые паркинги	5	П	4
Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка). Торгово-офисные здания	58. Торговые ряды (магазин)	2	П	1
	59. Торговые ряды (магазин)	2	П	1

Примечание:

1. П –планируемый к размещению объект.

2. ПК – пусковой комплекс.

3. Этажность и этапность строительства подлежит корректировке при дальнейшем проектировании.

## 2.5. Объекты социального значения.

Зона размещения	Параметры ОКС			Этап реализации
	Наименование, номер по генплану	Единица измерения	Кол-во	
Элемент планировочной структуры №1 (ЭПС №1)				
Зона объектов социального значения	35.Детский сад	детей	280	4
	34.Школа	учеников	1000	15
Элемент планировочной структуры №2 (ЭПС №2)				
Зона объектов социального значения	36.Детский сад	детей	200	5

Примечание:

1. П–планируемый к размещению объект.

2. ПК – пусковой комплекс.

3. Расчет необходимо количества мест дошкольных и общеобразовательных учреждений представлен в тестовой части материалов по обоснованию ДПТ.

## 2.6. Характеристика развития системы транспортного обслуживания

### 2.6.1. Улично-дорожная сеть в границах ДПТ.

Дорожные одежды улично-дорожной сети предусмотрены капитального типа с асфальтобетонным покрытием. Основные показатели проектируемой улично- дорожной сети представлены ниже.

Показатели	Единица измерения	Количество	Число полос движения	Статус
Основная улица поселка 60-летия СССР	Автомобильная, соединяющая г. Евпаторию с пгт. Заозерное в границах г.о. Евпатория. Подлежит реконструкции согласно ФЦП. Находится за границами проектирования. Является автомобильной, с которой осуществляются основные выезды на проектируемый жилищно-рекреационный комплекс.			Р
Улицы и дороги местного значения	км	3,17	2-4	П
Проезды	км	7,95	2-4	П
Всего		11,12		

Примечание:  
 1. П–планируемый к размещению объект.  
 2. Р- реконструируемый объекту  
 3. Число полос и протяженность автомобильных дорог подлежит уточнению на стадии проектирования.

## 2.6.2. Объекты транспортной инфраструктуры

Зона размещения ОКС	Параметры ОКС		
	Наименование	Мощность, ед. изм.	Статус
Элемент планировочной структуры №1	Плоскостные стоянки транспортных средств	33 467м <sup>2</sup> / 2 231 машино-мест	П
	Многоуровневые паркинги	83 770м <sup>2</sup> / 2 393 машино-мест	П
Элемент планировочной структуры №2	Плоскостные стоянки транспортных средств	17 120 м <sup>2</sup> / 985 машино-мест	П
	Многоуровневые паркинги	46 500 м <sup>2</sup> / 1329 машино-мест	П

Примечание:  
 1. П – планируемый к размещению объект.  
 2. Площадь парковочного пространства, количество машин и баланс между плоскостными и многоуровневыми парковками уточняется при проектировании объекта, не менее нормативной потребности согласно РНГП.  
 3. Нормативная обеспеченность парковочными местами предусмотрены в границах каждого элемента планировочной структуры.

## 2.6.3. Характеристики планируемых для размещения объектов общественного транспорта

№ по генплану	Наименование	Значение	Статус	№ ЭПС
87	Остановка общественного транспорта	ОМЗ	П	1
89	Подземный переход			
88	Остановка общественного транспорта			
60	Подземный переход			
86	Остановка общественного транспорта			
52	Подземный переход			2
50	Остановка общественного транспорта			
51	Подземный переход			

Примечания:  
 1. П – планируемый к размещению объект  
 2. ОМЗ – объект местного значения поселения  
 3. Расположение остановок общественного транспорта указано в графической части материалов по обоснованию ДПТ.  
 4. ЭПС – элемент планировочной структуры.

## 2.7. Планируемые к размещению объекты инженерных сооружений.

№ ЭПС	№ по генплану	Параметры ОКС			
		Наименование	Количество, ед. изм	Мощность, ед. изм	Статус
Элемент планировочной структуры №1	37	Котельная	1 объект	4,8 Гкал/ч	П
	38	Котельная	1 объект	3,0 Гкал/ч	П
	39	Котельная	1 объект	3,0 Гкал/ч	П
	40	Котельная	1 объект	3,0 Гкал/ч	П
	41	Котельная	1 объект	3,0 Гкал/ч	П

	42	Котельная	1объект	3,0 Гкал/ч	П
	43	Котельная	1объект	3,0 Гкал/ч	П
	44	Котельная	1объект	3,0 Гкал/ч	П
	45	Котельная	1объект	3,0 Гкал/ч	П
	95	Котельная	1объект	11,0 Гкал/ч	П
	70	Газорегулирующая подстанция шкафная	1объект	2000 м3/час	П
	71	Газорегулирующая подстанция шкафная	1объект	2000 м3/час	П
	77	Трансформаторная подстанция	1объект	2х2500кВА	П
	78	Трансформаторная подстанция	1объект	2х2500кВА	П
	79	Трансформаторная подстанция	1объект	2х1600кВА	П
	80	Трансформаторная подстанция	1объект	2х1600кВА	П
	81	Трансформаторная подстанция	1объект	2х1600кВА	П
	82	Трансформаторная подстанция	1объект	2х1600кВА	П
	83	Трансформаторная подстанция	1объект	2х1600кВА	П
	84	Трансформаторная подстанция	1объект	2х1600кВА	П
Элемент планировочной структуры №2	46	Котельная	1объект	8,0 Гкал/ч	П
	72	Газорегулирующая подстанция шкафная	1объект	2000 м3/час	П
	73	Трансформаторная подстанция	1объект	2х1600кВА	П
	74	Трансформаторная подстанция	1объект	2х1600кВА	П
	75	Трансформаторная подстанция	1объект	2х1600кВА	П
	76	Трансформаторная подстанция	1объект	2х1600кВА	П
Примечания: 1. П – планируемый к размещению объект. 2. ЭПС – элемент планировочной структуры. 3. Мощность и расположение инженерных сооружений уточняется при проектировании объекта и получении технических условий на каждый этап строительства.					



### **3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Реализация данного проекта предусматривается несколькими пусковыми комплексами, каждый из которых подразумевает отдельные этапы или очереди. Данное решение обуславливается программой финансирования данного проекта, эффективностью использования территории, а так же конфигурацией участка. Первый этап планируется осуществлять с центральной части, тем самым положив начало организации центральных зон благоустройства связанных с общественными и социальными объектами.

Освоение проекта планируется производить в 4 пусковых комплекса. Для эффективной финансово-инвестиционной модели освоения территории пусковые комплексы включают в себя несколько этапов строительства.

#### **3.1. Основные этапы освоения территории элемента планировочной структуры №1.**

<b>№ по схеме генплана</b>	<b>Наименование пускового комплекса</b>	<b>Очередь строительства</b>
49	Отдел продаж	Подготовительный этап
1	Жилой многоквартирный дом	1
8	Жилой многоквартирный дом	2
23	Комплекс апартаментов	3
35	Детский сад	4
57	Многоуровневый паркинг, блок 1	5
2	Жилой многоквартирный дом	6
7	Жилой многоквартирный дом	7
22	Комплекс апартаментов	8
57	Многоуровневый паркинг, блок 2	9
25	Торговый центр	10
3	Жилой многоквартирный дом	11
6	Жилой многоквартирный дом	12
21	Комплекс апартаментов	13
57	Многоуровневый паркинг, блок 3	14
34	Школа	15
4	Жилой многоквартирный дом	16
5	Жилой многоквартирный дом	17
24	Комплекс апартаментов	18
57	Многоуровневый паркинг, блок 4	19

### 3.2. Основные этапы освоения территории элемента планировочной структуры №2.

№ по схеме генплана	Наименование пускового комплекса	Очередь строительства
9	Жилой дом	1
10	Жилой дом	
12	Жилой дом	
58	Торговые ряды (магазины)	
59	Торговые ряды (магазины)	
11	Жилой дом	2
13	Жилой дом	
16	Жилой дом	
61	Многоуровневый паркинг	
14	Жилой дом	3
15	Жилой дом	
17	Жилой дом	
18	Жилой дом	
62	Многоуровневый паркинг	
19	Комплекс апартаментов (апарт –отель)	4
20	Комплекс апартаментов (апарт –отель)	
18	Многоуровневый паркинг	
36	Детский сад	5