

ЕСПУБЛИКА 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, 2023 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, 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ВВЕДЕНИЕ	5
2.	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.	8
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
3.	ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	15
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
ТОМ – 1 Утверждаемая часть проекта планировки территории	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
ТОМ – 2 Утверждаемая часть проекта межевания территории	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
ТОМ –3 Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории	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:

- 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 Совета министров Республики Крым 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»;

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

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

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

ДПТ включает в себя материалы проекта планировки территории (далее - ППТ) выполненные согласно ст. 42 Градостроительного кодекса РФ и материалы проекта межевания территории (далее - ПМТ) выполненные согласно ст. 43 Градостроительного кодекса РФ.

ПМТ разрабатывается на основании разработанных и обоснованных решений в ППТ.

ДПТ разрабатывается на земельных участках, которые по правовому признаку относятся двум юридическим лицам 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;
- Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016 года №171 с изменениями от 30.03.2018 №157, от 30.12.2019 №829, от 26.11.2020 №729, от 01.12.2021 №728, от 07.04.2022 №219, от 29.06.2022 №485, от 16.12.2022 №1168;
- 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 – «Многоквартирная 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 %
Элемент планировочной структуры №1 (ЭПС №1)			
Зона размещения жилой застройки (тип застройки согласно РНГП – «Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)»)	га	16,8259	54,3
Зона объектов туристическо-рекреационного назначения и оздоровления (тип застройки согласно РНГП – «Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)»)	га	5,8024	18,7
Торгово-развлекательная и общественно-деловая зона (тип застройки согласно РНГП – «Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка)»)	га	4,4607	14,4
Зона объектов социального значения	га	3,8845	12,6
Всего		30,9735	100
Элемент планировочной структуры №2 (ЭПС №2)			
Зона размещения жилой застройки (тип застройки согласно РНГП – «Многоквартирная 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		16,4019	100

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.

№ п/п	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		
1. Элемент планировочной структуры №1																
Зона 1 (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	14	18	8347,7	4681,16	11710	168 259	0,40	0,71	0,31	0,46	0,40	1,70	:ЗУ18		
2	Многокв. жилой дом	14	18	9191,7	4563,44	11751		0,39	0,78					90:18:010123:266		
3	Многокв. жилой дом	14	18	10000	4700	11781		0,40	0,85					:ЗУ5		
4	Многокв. жилой дом	14	18	10000	4700	11766		0,40	0,85					:ЗУ6		
5	Многокв. жилой дом	14	18	10000	4700	11756		0,40	0,85					:ЗУ9		
6	Многокв. жилой дом	14	18	10000	4700	11767		0,40	0,85					:ЗУ8		
7	Многокв. жилой дом	14	18	10000	4700	11762		0,40	0,85					:ЗУ10		
8	Многокв. жилой дом	14	18	10000	4700	11930		0,39	0,84					:ЗУ11		
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		
	Всего			78 347,7	52 371	134 537										
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.																
21	Апарт-отель	24	24	18 000	2 650	15 764	58024	0,17	1,90	0,14	1,47	0,7	2,0	:ЗУ23		
22	Апарт-отель	23	24	12 000												
23	Апарт-отель	24	24	19 000	2 800	17 046		0,16	1,94					0,16	1,97	:ЗУ24
24	Апарт-отель	23	24	14 000												
25	Апарт-отель	24	24	17 500	1 450	8 909		0,16	1,97					:ЗУ25		
26	Грязелечебница	4	5	5 000	1 000	5 193		0,19	0,96					:ЗУ27		
	Всего			85 500	7 900	46 912										
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.																
1	Торговый центр	4	5	20000	8290	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								90:18:010123:267			
	Всего			20 300	8 700	24 284											
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						:3У2			
2	Детский сад	2	3	-	-	12 880								90:18:010123:265			
3	УДС	-	-	-	-	63 282								:3У16			
	Всего					102 127											
Итого по ЭПС№1							309 735										
2. Элемент планировочной структуры №2																	
Зона 5 (зона многофункциональной жилой застройки, тип застройки согласно РНГП – «Множквартирная жилищная застройка (многоэтажная)») согласно листа 2 Том 1 Часть 2 утверждаемая часть ППТ.																	
1	Множкв. 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	Множкв. жилой дом	15	18	3230	684									30 546	0,21	0,62	90:18:010123:260
3	Множкв. жилой дом	15	18	3230	684												
4	Множкв. жилой дом	15	18	3230	684												
5	Автостоянка	5	5	-	2435												
6	Множкв. жилой дом	15	18	9533	2070												
7	Множкв. жилой дом	15	18	6289	1367	41 160		0,19	0,62					90:18:010123:259			
8	Множкв. жилой дом	15	18	9533	2070												
9	Автостоянка	5	5	-	2435												
10	Множкв. жилой дом	15	18	3230	684												
11	Множкв. жилой дом	15	18	3230	684												
12	Множкв. 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	Многоуровневые паркинги	5			2435												
	Всего			19 560	6 575	31 344											
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			264 278.7	77 683	473 754		0,16	0,56								
Примечание: 1. Расчетная площадь и площадь застройки 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							
Многokвартирная 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)				
Многоквартирная жилая застройка (многоэтажная)	1. Многоквартирный жилой дом	14	П	1
	2. Многоквартирный жилой дом	14	П	2
	3. Многоквартирный жилой дом	14	П	9
	4. Многоквартирный жилой дом	14	П	10
	5. Многоквартирный жилой дом	14	П	15
	6. Многоквартирный жилой дом	14	П	16
	7. Многоквартирный жилой дом	14	П	20
	8. Многоквартирный жилой дом	14	П	21
	36. Многоуровневые паркинги, 1 блок	5	П	8
	36. Многоуровневые паркинги, 2 блок	5	П	13
	36. Многоуровневые паркинги, 3 блок	5	П	18
	36. Многоуровневые паркинги, 4 блок	5	П	22
Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка). Апартаменты.	21. Апарта-отель	24	П	4
	22. Апарта-отель	23	П	5
	23. Апарта-отель	24	П	11
	24. Апарта-отель	23	П	12
	25. Апарта-отель	24	П	17
	26. Грязелечебница	4	П	6
Общественно-деловая застройка (специализированная общественная застройка). Торгово-офисные здания.	27. Торговый центр	4	П	14
	33. Отдел продаж	3	П	Подгот. этап
	47. Автомойка	1	П	3
Элемент планировочной структуры №2 (ЭПС №2)				
Многоквартирная 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
	39. Многоуровневые паркинги	5	П	2
	40. 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
	41. Многоуровневые паркинги	5	П	4
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	7
	34.Школа	учеников	1000	19
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 объекта
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 ² / 2 231 машино-мест	П
	Многоуровневые паркинги	83 770м ² / 2 393 машино-мест	П
Элемент планировочной структуры №2	Плоскостные стоянки транспортных средств	17 120 м ² / 985 машино-мест	П
	Многоуровневые паркинги	46 500 м ² / 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 РНПП.

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
34	Остановка общественного транспорта	ОМЗ	П	1
35	Остановка общественного транспорта			

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	1	Котельная крышная	1объект	2,2 Гкал/ч	П
	2	Котельная крышная	1объект	2,2 Гкал/ч	П
	3	Котельная крышная	1объект	2,2 Гкал/ч	П
	4	Котельная крышная	1объект	2,2 Гкал/ч	П
	5	Котельная крышная	1объект	2,2 Гкал/ч	П
	6	Котельная крышная	1объект	2,2 Гкал/ч	П
	7	Котельная крышная	1объект	2,2 Гкал/ч	П
	8	Котельная крышная	1объект	2,2 Гкал/ч	П
	27	Котельная крышная	1объект	3,0 Гкал/ч	П

	28	Котельная (для школы)	1объект	2,2 Гкал/ч	П
	29	Котельная (для детского сада)	1объект	0,55 Гкал/ч	П
	46	Котельная	1объект	7,0 Гкал/ч	П
	55	Газорегулирующая подстанция шкафная	1объект	2000 м3/час	П
	56	Газорегулирующая подстанция шкафная	1объект	2000 м3/час	П
	48	Трансформаторная подстанция	1объект	2х2500кВА	П
	49	Трансформаторная подстанция	1объект	2х2500кВА	П
	50	Трансформаторная подстанция	1объект	2х1600кВА	П
	51	Трансформаторная подстанция	1объект	2х1600кВА	П
	52	Трансформаторная подстанция	1объект	2х1600кВА	П
	53	Трансформаторная подстанция	1объект	2х1600кВА	П
	54	Трансформаторная подстанция	1объект	2х1600кВА	П
Элемент планировочной структуры №2	90:18:010123:261	Котельная	1объект	8,0 Гкал/ч	П
	90:18:010123:261	Газорегулирующая подстанция шкафная	1объект	2000 м3/час	П
	90:18:010123:261	Трансформаторная подстанция	1объект	2х1600кВА	П
	90:18:010123:261	Трансформаторная подстанция	1объект	2х1600кВА	П
	90:18:010123:259	Трансформаторная подстанция	1объект	2х1600кВА	П
	90:18:010123:259	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.

№ по схеме генплана	Наименование пускового комплекса	Очередь строительства
33	Отдел продаж	Подготовительный этап
1	Жилой многоквартирный дом	1
2	Жилой многоквартирный дом	2
47	Автомойка	3
21	Комплекс апартаментов	4
22	Комплекс апартаментов	5
26	Грязелечебница	6
29	Детский сад	7
36	Многоуровневый паркинг, блок 1	8
3	Жилой многоквартирный дом	9
4	Жилой многоквартирный дом	10
23	Комплекс апартаментов	11
24	Комплекс апартаментов	12
36	Многоуровневый паркинг, блок 2	13
27	Торговый центр	14
5	Жилой многоквартирный дом	15
6	Жилой многоквартирный дом	16
25	Комплекс апартаментов	17
36	Многоуровневый паркинг, блок 3	18
28	Школа	19
7	Жилой многоквартирный дом	20
8	Жилой многоквартирный дом	21
36	Многоуровневый паркинг, блок 4	22

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