Общество с ограниченной ответственностью
«КУБАНЬЮГСЕРВИС»

Договор: Договор № 21082018 от 21 августа 2018 года
Заказчик: ООО «КРЫМОБЛЗЕМ»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ УЛ. ПЕТРА АЛЕКСЕЕВА – УЛ. СВЕРДЛОВА – УЛ. АЙВАЗОВСКОГО – УЛ. 2-ОЙ МОРСКОЙ ПЕР. – УЛ. НАБЕРЕЖНОЙ В ГОРОДЕ КЕРЧИ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

ТОМ I.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Часть 1.
Положение о размещении объектов капитального строительства

Пояснительная записка

Краснодар, 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«КУБАНЬЮГСЕРВИС»

Договор: **Договор № 21082018 от 21 августа 2018 года**

Заказчик: **ООО «КРЫМОБЛЗЕМ»**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ УЛ. ПЕТРА АЛЕКСЕЕВА – УЛ. СВЕРДЛОВА – УЛ. АЙВАЗОВСКОГО – УЛ. 2-ОЙ МОРСКОЙ ПЕР. – УЛ. НАБЕРЕЖНОЙ В ГОРОДЕ КЕРЧИ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

ТОМ I.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Часть 1.
Положение о размещении объектов капитального строительства

Пояснительная записка

Директор В.Б. Чуприн

Краснодар, 2018 г.

СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА И УЧАСТНИКОВ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА

ООО «Кубаньюгсервис»	
Архитекторы	И. В. Лемешкина Е. В. Москвичева Е. А. Шмик
Кадастровый инженер	А. А. Радюк
Консультант	Н. В. Монастырев

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ раздела	Наименование	Примечание
Том 1. Проект планировки территории		
Часть 1	Положение о размещении объектов капитального строительства	Бумажный носитель, электронная версия программы : Word, PDF
Часть 2	Основная часть проекта планировки территории. Графические материалы.	Бумажный носитель, электронная версия программы :, Auto CAD, PDF
Часть 3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.	Бумажный носитель, электронная версия программы : Word, PDF
Часть 4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.	Бумажный носитель, электронная версия программы :, Auto CAD, PDF
Том 2. Проект межевания территории		
Часть 5	Основная часть проекта межевания территории. Пояснительная записка.	Бумажный носитель, электронная версия программы : Word, PDF
Часть 6	Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть.	Бумажный носитель, электронная версия программы :, Auto CAD, PDF
Часть 7	Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть.	Бумажный носитель, электронная версия программы :, Auto CAD, PDF

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ
ТОМ 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа	Программа, формат электронной версии	Гриф
Часть 1. Основная часть проекта планировки территории. Графические материалы					
1	Чертеж планировки территории	1:2000	ПП-1	PDF, AutoCAD	ДСП
2	Чертеж красных линий	1:2000	ПП-2	PDF, AutoCAD	ДСП
Часть 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графические материалы					
3	Карта планировочной структуры территории города Керчи Республики Крым с отображением границ элемента планировочной структуры М 1:10000 Ситуационный план	1:10000	ПП-3	PDF, AutoCAD	ДСП
4	Схема организации движения транспорта и улично-дорожной сети	1:2000	ПП-4	PDF, AutoCAD	ДСП
5	Схема границ территорий объектов культурного наследия	1:2000	ПП-5	PDF, AutoCAD	ДСП
6	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:2000	ПП-6	PDF, AutoCAD	ДСП
7	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства	1:2000	ПП-7	PDF, AutoCAD	ДСП
8	Схема вертикальной планировки территории. Поперечные профили	1:2000 1:200	ПП-8	PDF, AutoCAD	ДСП
9	Схема инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:2000	ПП-9	PDF, AutoCAD	ДСП
10	Сводная схема инженерных сетей	1:2000	ПП-10	PDF, AutoCAD	ДСП

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ
ТОМ 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа	Программа, формат электронной версии	Гриф
Часть 6. Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть.					
11	Чертеж проекта межевания территории	1:2000	ПМ-1	PDF, AutoCAD	ДСП
12	Чертеж красных линий	1:2000	ПМ-2	PDF, AutoCAD	ДСП
13	Чертеж границ образуемых и изменяемых земельных участков предполагаемых для изъятия в целях государственных нужд	1:2000	ПМ-3	PDF, AutoCAD	ДСП
Часть. 7. Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть.					
14	Чертеж проекта межевания территории	1:2000	ПМ-4	PDF, AutoCAD	ДСП
15	Чертеж зон с особыми условиями использования территорий	1:2000	ПМ-5	PDF, AutoCAD	ДСП

СОДЕРЖАНИЕ.

1. Введение 8

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории 13

2.1. Характеристика планируемого развития территории. 15

2.2. Плотность и параметры застройки. 20

2.3. Организация транспортного и пешеходного движения 23

2.4. Организация движения общественного транспорта 25

2.5. Сооружения и устройства для хранения и парковки транспортных средств. 25

2.6. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории 28

2.7. Характеристика планируемого развития систем социального обслуживания 29

2.8. Характеристика инженерно-технического обеспечения. 32

3. Положение об очередности планируемого развития территории 33

4. Основные технико-экономические показатели 35

1. Введение

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка в границах ул. Петра Алексеева – ул. Свердлова – ул. Айвазовского – 2-го морского пер. – ул. Набережной в городе Керчи Республики Крым является документом по планировке территории, который разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в генеральном плане муниципального образования городскрй округ Керчь, разработанного институтом ООО «ПроектИнжТеррПланирование» в 2017 году, утвержденного Решением внеочередной 100-й сессии 1 созыва Керченского городского Совета Республики Крым от 11 октября 2018 № 1465-1/18. Проект планировки является уточнением материалов генерального плана и развитием, доведенным до степени, позволяющей сформулировать круг конкретных градостроительных задач по планировочной организации территориального компонента города – отдельного микрорайона застройки.

Подготовка проекта планировки осуществляется в целях выделения элементов планировочной структуры, установления параметров их планируемого развития.

Разработка проекта планировки вызвана необходимостью определения условий застройки рассматриваемой территории, установления необходимых регламентов и сервитутов при конкретном использовании земельных участков.

Проект планировки жилого микрорайона по ул. Айвазовского города Керчи разработан авторским коллективом архитекторов в 2018 году на основании:

1. Постновления администрации города Керчи Республики Крым от 10.10.2018 №2271/Н и Постановления администрации города Керчи Республики Крым от 10.10.2018 №2272/Н

2. Договора на выполнение документации по планировке территории с ООО «Инвестиционная компания Партнер», ООО «КРЫМОБЛЗЕМ»;

3. Технического задания на подготовку документации по планировке территории;

4. Земельно-кадастровой карты с семантической базой данных муниципального образования городской округ Керчь;

5. Исходных данных для проектирования.

Проект планировки выполнен в соответствии со следующими документами:

1. Генеральный план муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым, утвержденный Решением внеочередной 100-й сессии 1 созыва Керченского городского Совета Республики Крым от 11 октября 2018 № 1465-1/18.

2. .Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым.

3. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым,

4. Действующие нормативны и технические документы

Перечень нормативных и технических документов, используемых при проектировании.

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Градостроительный кодекс Республики Крым.
3. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие
4. Градостроительного кодекса Российской Федерации».
5. Земельный кодекс Российской Федерации.
6. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие
7. Земельного кодекса Российской Федерации».
8. Федеральный закон от 10.02.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей

9. среды».
10. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
11. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ "О землеустройстве".
12. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".
13. Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства (утверждены Росземкадастром, 17.02.2003).
14. Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства, (утверждены Росземкадастром 17.02.2003) (с изменениями от 18.04.2003).
15. Инструкция по межеванию земель (утверждена Роскомземом 08.04.1996).
16. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
17. Федеральный закон от 12.01.1996 № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле».
18. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
19. Федеральный закон от 26.12.1995 № 209-ФЗ "О геодезии и картографии".
20. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
21. СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения».
22. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ).

23. Нормативы градостроительного проектирования Республики, утвержденным Постановлением Совета Министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171.
24. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым
25. Федеральный закон от 21 декабря 1994 г. № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки решает вопросы:

– определения красных линий;

– определения линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

– границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения;

– положения о размещении объектов капитального строительства, а также характеристик планируемого развития территории, характеристик развития систем социального, транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, разработка мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

При разработке проекта учитывались основные положения ранее разработанной градостроительной и другой документации:

- генерального плана муниципального образования городской округ Керчь, разработанного в 2017 году;

- заключения по историко-культурному наследию территории городского округа, выполненного в составе генерального плана городского округа;

-инженерно-геологического районирования территории, выполненного в составе генерального плана городского округа.

Утвержденный проект планировки является основой для разработки проектов межевания территории, выноса в натуру (на местность) красных линий, линий регулирования застройки, границ земельных участков, установления публичных сервитутов после разработки проекта межевания и проектной документации на строительство отдельных объектов капитального строительства и градостроительных ансамблей с проведением комплекса необходимых инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий. Данный проект планировки выполнен с проектом межевания территории.

Проект планировки выполнен с эскизом застройки, при этом конфигурация зданий в проекте отображена условно и может быть изменена при условии соблюдения нормативных разрывов, регламентов и сервитутов.

Проект разработан в масштабе 1:2000 на материалах топографической съемки масштаба 1:500, для участков в границах улиц Айвазовского, пер. 2-ой Морской, Набережная и одного из участков на пересечении улиц Петра Алексеева и Свердлова - в системе координат МСК-63, предоставленной Заказчиком. Для остальных участков использовалась архивная топосъемка в формате .jpeg масштаба 1:500, без привязки к системе координат, также предоставленная Заказчиком.

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Положение о размещении объектов капитального строительства. Комплексная работа по планированию территории в городе Керчи в районе ул. Петра Алексеева, ул. Свердлова, ул. Айвазовского, 2-го Морского пер., ул.Набережной городского округа Керчи включает в себя размещение жилого образования с включением объектов социальной и коммерческой инфраструктур.

В целях обеспечения условий для реализации планов и программ развития территории города Керчи, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, градостроительное зонирование территории выполнено в соответствии с «правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа Керчи».

Планировочная композиция района отличается четкостью и регулярностью. Она сформирована прямоугольными трапецевидными ячейками улично-дорожной сети. Основными структурирующими ячейками являются жилые массивы. Их членение производится второстепенными дорогами.

Жилой квартал, планируемый в рамках проекта планировки, с точки зрения проживания будет самодостаточен. В нем предусмотрено размещение детского общеобразовательного учреждения и других необходимых объектов социальной инфраструктуры. Так же предусмотрено размещение объектов гостиничного типа. Жилая застройка квартала представлена в основном 7-ми и 8-ми этажными жилыми домами, объединенными общим стилем и объектами инфраструктуры.

Участок, отводимый для строительства, полностью расположен в зоне Ж-2 и предназначен для малоэтажного строительства. В связи с этим для дальнейшей реализации проекта необходима корректировка проектных решений Генерального плана г.Керчи и Правил землепользования застройки г.Керчи.

На чертежах основной части проекта планировки территории отображены красные линии, разделяющие границы земельных участков и границы территорий общего пользования, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

В границах планируемого жилого образования предполагается выделение следующих видов функциональных зон:

- зона жилой застройки:
  - зона застройки индивидуальными жилыми домами;
  - зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
  - зона объектов образования;
- зона общественно-деловая:
  - зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения;
- зона рекреационного назначения:
  - зона объектов санаторно-курортного назначения;
  - зона озеленения общего пользования;
  - зона спортивных объектов и сооружений
- зона инженерной и транспортной инфраструктуры:
  - зона транспортной инфраструктуры;
  - зона инженерной инфраструктуры;
- зона коммунально-складская:
  - зона объектов коммунального назначения;

Земельные участки общего пользования, выделенные красными линиями, предполагаются для размещения улиц, проездов, автомобильных дорог, бульваров, автостоянок, остановок общественного транспорта и объектов инженерной инфраструктуры.

Застройка рассматриваемого участка предусматривает размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания с выделением

территорий общего пользования согласно СП 42.13330.2016, местных нормативов градостроительного проектирования г. Керчи.

В границах рассматриваемой территории объекты капитального строительства федерального значения отсутствуют. Предусмотрены объекты местного значения: кинотеатр на 900 мест, детское дошкольное учреждение на 65 мест, детский спортивно-образовательный центр на 63 учащихся.

2.1. Характеристика планируемого развития территории.

Разработка проекта планировки осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, установления границ земельных участков, на которых размещаются объекты капитального строительства, включая объекты федерального, регионального и местного значения.

В основе проекта планировки лежит концепция по застройке территории, которой определены основные места допустимого размещения объектов капитального строительства и расположения инженерно-транспортной инфраструктуры, а также определены основные параметры строительства.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки.

Участок проектирования расположен в муниципальном образовании городской округ Керчь Респблики Крым, в центре города, в 800 м к югу от горы Митридат, в 100 м от береговой линии Керченской бухты и в 250 м к северу от акватории Керченского рыбного порта. Жилой район, в котором расположен участок проектирования, ранее имел название «Босфорский»

«Соляная» «мкр. Свердлова», сейчас некоторые из этих названий также находится в обиходе у местных жителей.

Территория планируемого строительства ограничена следующими улицами: ул. Петра Алексеева – ул. Свердлова – ул. Айвазовского – ул.2-ой Морской пер. – ул. Набережной. С северной стороны от территории проектирования проходит городская магистральная улица Свердлова, соединяющая центральную часть города, Морской торговый порт с Рыбным морским портом, микрорайонами БАМ, Марат, Нижний Солнечный. С восточной стороны от рассматриваемой территории расположены береговая линия Керченской бухты, вдоль которой проходит городская набержная с расположенными на ней Аллеей выпускников и Памятника школьникам, городским парком культуры и отдыха. С западной стороны от участка проектирования, за ул. Петра Алекссева, расположена территория бывшего Керченского мясокомбината, а также жилая застройка, преимущественно усадебного типа.

Территория проектирования состоит из общественных, коммунально-складских и жилых территорий и условно включает себя 3 группы участков:

Группа 1 (основная) – включает в себя 2 участка (№1, №2). Расположена в границах улиц Айвазовского – 2-ой Морской пер. – Набережная. В настоящее время здесь расположены 3-х – 4-х этажные жилые здания, сараи и гаражи, стоянка грузового автотранпорта, бывшая камендатура. Многие из этих зданий являются ветхим и аварийным жильем.

Проектом предусматривается снос существующих строений и переселением проживающих там жильцов на участок группы 2. На реконструируемой территории группы 1 предлагается строительство домов средней этажности (4-8 этажей), гостиничного комплекса с апартаментами и паркингом и детского спортивно-образовательного центра. Также на участке предусмотрен бульвар вдоль планируемого детского спортивно-образовательного центра для возможности осуществления выхода к набережной с улицы Айвазовского. Движение автотранспорта на данном участке должно быть ограничено, за исключением подъезда на парковочные места, предусмотренные для посетителей спортивно-образовательного центра, и автомобилей специального назначения.

Группа 2 состоит из 3-х участков (№3, №4, №5) - расположена в границах ул. Петрва Алексеева – 2-ой Морской пер. – ул. Айвазовского – пляжа Утинка. В настоящее время здесь расположены недействующий бывший Керченский пивоваренный завод, сараи, административное здание, где раньше размещался ТСЖ «Керчьлифт», один 4-х этажный жилой дом и индивидуальные жилые дома, часть территории бывшего Керченского мясокомбината, где расположены заброшенные постройки, развалины, гаражи, КНС «Главная». Ранее возле участка КНС «Главная» был сформирован земельный участок под размещение жилого дома средней этажности, но в ходе проектирования было выяснено, что 50% участка находится в пределах улицы и на проезжей части улицы Петра Алексеева.

Проектом предложено перемежевание участка и изменение вида разрешенного использования.

Проектом на участке №3 предусмотрено размещение 3-х секционного жилого дома на 112 квартир, который расчитан под расселение жителей с участка 1, с встроенно-пристроенными объектами коммерческого назначения на первых этажах 2-х центральных секций. Также проектом предусматривается реконструкция 4-х этажного жилого дома по ул.Айвазовского, 40. Напротив, по ул.Петра Алексеева проектом предусмотрено размещение 3-х уровневого наземного паркинга на 340 м/м для временного хранения автомобилей, расчитанный на всех жителей планируемых кварталов. От въезда и выезда в паркинг до ближайшего жилого дома выдержано расстояние 45-50 м.

Группа 3 состоит из 3-х участков (№6, №7, №8) – расположена на пересечении улиц Петра Алексеева и ул. Свердлова. На них планируется размещение торгово-офисного здания (3 этажа), гостинично-офисного здания (6 этажей), гостиницы (3 этажа).

ул.Свердлова
ул.Петра Алексеева
пер. 2-й Морской
ул.Петра Алексеева
ул.Айвазовского
ул.Набережная
1
2
3
4
5
6
7
8
Граница проекта планировки
Участки Группы 1
Участки Группы 2
Участки Группы 3

2.2. Плотность и параметры застройки.

Характристика территорий в границах проекта планировки

№ группы	Площадь территории в границах красных линий, кв.м.	Площадь планируемой застройки	Площадь этажей по внешним размерам зданий	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Общее	4,74	13430	63122 в том числе жилая застр. 36436 (из них 1668 кв.м под реконструкцию)	0,28	1,33
1	2,44	6165,5	35485,5	0,25	1,45
2	1,91	5230	22198	0,27	1,16
3	0,39	2034,5	6538,5	0,52	1,68

Площадь улично-дорожной сети составляет 3,16 га

На основном чертеже проекта планировки представлена предполагаемая схема расположения объектов капитального строительства жилого, социального и коммунального назначения.

Согласно предварительным расчетам на рассматриваемой территории планируется 36436 м^2 жилья и 476 квартир, в том числе 1668 м^2 жилья (20 квартир) под реконструкцию. Расчеты приняты укрупненно, на основании типовых секций и предложений заказчика. На дальнейших стадиях проектирования этот показатель может корректироваться, но не превышать предельные допустимые параметры, утвержденные в составе данной документации.

На рассматриваемой территории будет проживать 1070 человека, исходя из жилищной обеспеченности 26-30 м^2 на человека, принятых в соответствии с п 5.6 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», местным нормативам градостроительного проектирования города Керчи.

Основные показатели по застройке в границах ППТ.

№	Наименование объекта	Кол-во	Кол-во квартир	Площадь застройки, кв.м.	Площадь квартир, кв.м.	Жилищная обеспеченность, кв.м./чел.
1	3-х секционный жилой дом (30м2/чел)	1	88	950	4880	30
2	3-х секционный жилой дом с угловыми секциями (26 м2/чел)	1	96	1040	6355	26
3	2-х секционный жилой дом (26 м2/чел)	1	80	716	4275	26
4	2-х секционный жилой дом (26 м2/чел)	1	80	716	4275	26
5	4-х секционный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями коммерческого назначения на первом этаже (1очередь) (26 м2/чел)	1	112	1300	7336	26
6	Существующий жилой дом (26 м2/чел)	1	20	417	1335	26

Основные показатели по административно-деловой застройке в границах ППТ.

№	Наименование объекта	Кол-во	Этажность	Вместимость	Площадь этажей по внешним размерам зданий, кв.м.	Площадь застройки, кв.м.
1	Гостиничный комплекс с паркингом и кафе	1	8	50 номеров, 75 койко-мест, Кафе на 70 мест	8197	2177
2	Гостинично-офисное здание	1	6	40 номеров	2800	590
3	Гостиница	1	3	25 номеров	1846,5	615,5
4	Детский спортивно-образовательный центр	1	3	63 места	1690,5	563,5
5	Детское дошкольное учреждение	1	2	65 мест	1100	550
6	Торгово-офисное здание	1	3	850 м2 торг. площади	1892	829

Расчет плотности населения.

Нормативные показатели плотности застройки, согласно приложения Г п.2 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», для жилой застройки многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности коэффициент плотности застройки составляет 0,8.

Проектом принято:

Для участков группы 1:

37908/24369 ~ 1,56, где

- 37908 – предполагаемое количество возводимого жилья в м^2;

- 24369– площадь участка в м^2.

Для участков группы 2:

10838/19062 = 0,56, где

- 9696 – предполагаемое количество возводимого жилья в м^2;

- 19062 – площадь участка в м^2.

Согласно региональным и местным градостроительным нормативам Керчи устанавливаются показатели, характеризующие предельно допустимые параметры, которые для плотности населения составляют не более 300 чел/га.

Проектом принято:

1070/4,74 ~ 226 чел./га, где

- 1070 – ориентировочное количество жителей в чел.;

- 4,74 – площадь участка в га.

Проектом предусмотрено обеспечение нового жилого образования всеми необходимыми для нормальной жизнедеятельности объектами социальной инфраструктуры.

2.3. Организация транспортного и пешеходного движения

Общей целью организации транспортного движения является обеспечение удобных и эффективных транспортных связей путем дифференциации улиц и проездов по категориям в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования Республики Крым.

Улично-дорожная сеть поселений входит в состав всех территориальных зон и представляет собой часть территории, ограниченную красными линиями и предназначенную для движения транспортных средств и пешеходов, прокладки инженерных коммуникаций, размещения зеленых насаждений и шумозащитных устройств, установки технических средств информации и организации движения.

Сеть улиц, дорог, проездов и пешеходных путей микрорайона запроектирована как составная часть единой общегородской транспортной сети городского округа Керчь.

Структура дорожной сети проектируемой территории обеспечивает беспрепятственный доступ, ввод и передвижение сил и средств ликвидации последствий аварий.

Улично-дорожная сеть спроектирована в виде непрерывной системы с учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности транспортного и пешеходного движения, архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки.

В составе улично-дорожной сети проектируемой территории выделены:

- **улицы и дороги местного значения** (улицы в жилой застройке), по которым осуществляется транспортная и пешеходная связь на территории жилого микрорайона и выходы на магистральные городские улицы;
- **проезды** - по ним осуществляется подъезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям, предприятиям и другим объектам застройки города, расположенной в глубине кварталов.

Классификация вышеназванных категорий проектируемых улиц показана на чертеже ПП -4 - Схеме организации движения транспорта и улично-дорожной сети. Также даны условные обозначения основных пешеходных маршрутов, гостевых парковок автомобилей и объектов придорожного сервиса.

Ширина улиц в жилой застройке в красных линиях составляет 22 м., ширина проезжей части 6,0 м.

Красные линии - границы, отделяющие территории кварталов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования, и последующего освоения и застройки территории города. За нарушение красных линий устанавливается административная ответственность в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации (п. 3.4 и п. 3.9 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС 30-201-98).

Проектирование улиц необходимо предусмотреть применительно к типовым поперечным профилям, приведенным на чертеже ПП-8.

Уровень автомобилизации принимается согласно СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» - 300 машин на 1000 жителей. При такой норме расчетный парк автомобилей в границах проекта составит 320 единиц.

Места постоянного хранения автотранспортных средств организуются в проектируемом 3-4-х этажном паркинге.

Для временного хранения легкового автотранспорта предусмотрены открытые автостоянки на дворовых территориях секционной застройки и вдоль проезжих частей улиц.

2.4. Организация движения общественного транспорта

Проектируемая территория примыкает к магистральной улице Свердлова, по которой происходит движение обществнного транспорта, соединяющего южную и северную часть города. Ближайшая автобусная остановка называется «а/о Военкомат» и расположена в 600-700 м от проектируемых жилых домов. Через данную остановку проходит 5 автобусных и 1 троллейбусный общественный маршрут:

– Автобусный маршрут № 3, следующий в направлении «Завод стеклоизделий - Сельпо»;

– Автобусный маршрут №5, следующий в направлении «Автовокзал – Управление ЖРК»

– Автобусный маршрут №6, следующий в направлении «СП МИС – Нижнесадовая»

– Автобусный маршрут №19, следующий в направлении «ЗЖБИ - МКСК»

– Автобусный маршрут №28, следующий в направлении «Автовокзал – ул. О. Кошевого»

– Троллейбусный маршрут №1, следующий в направлении «Ворошилова – КМК им. Войкова»;

2.5. Сооружения и устройства для хранения и парковки транспортных средств.

В городском округе должны быть предусмотрены территории для хранения, парковки и технического обслуживания легковых автомобилей всех категорий исходя из уровня насыщения легковыми автомобилями в соответствии с подпунктом настоящего раздела, а также с учетом сложившегося фактического уровня автомобилизации в конкретных условиях планируемой территории.

В городском округе должны быть предусмотрены территории для хранения, парковки и технического обслуживания легковых автомобилей всех категорий исходя из уровня насыщения легковыми автомобилями в соответствии с подпунктом настоящего раздела, а также с учетом сложившегося фактического уровня автомобилизации в конкретных условиях планируемой территории.

В соответствие с п. 11.32. Таблица 10 СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) для жилых домов типа муниципальный минимальный норматив обеспеченности стоянок для хранения легковых автомобилей составляет 1,0 машино-место на 1 квартиру.

В соответствие с Приложением Ж.1 расчет стоянок для автомобилей составляет:

1. Для коммерческих деловых центров, офисных зданий и помещений 1 машино-место на 50-60 кв.м. общей площади.

2. Для центров обучения, образовательных организаций – 1 машино-место на 20-25 кв.м. общей площади.

3. Для гостиниц согласно СП 257.1325800 число мест на автостоянках в зависимости от категории гостиницы:

- для гостиниц категорий от "четыре звезды" включительно принимается не менее 30% числа номеров,

- для гостиниц категорий до "три звезды" включительно принимается не менее 20% числа номеров.

Число мест на автостоянках гостиниц, имеющих в своем составе открытые для сторонних посетителей предприятия питания, торговли, культурно-массового назначения, следует увеличивать с учетом вместимости этих предприятий, но не более чем на 20%.

На проектируемой территории планируется 6 жилых домов с общим количеством квартир 476 ед. Минимальная потребность стоянок автотранспорта на 476 машино-мест. Проектом предусмотрено 476 машино-

места, из них 340 м/м (71%) в планируемом наземном 3-этажном паркинге, 136 м/м (29%) – на дворовых и придворовых территориях.

Планируемый гостиничный комплекс общей площадью 8197 кв.м. будет включать 50 номеров. Вместимость гостиницы составит 75 койко-мест. На первом этаже будет расположено кафе на 70 посадочных мест. Потребность в автостоянках для гостиницы составляет не менее 18 машиномест (50 номеров х 30% = 22,8 мест + 20% = 18 мест). В соответствии с предпроектными разработками в гостинице предполагается размещение 2-уровнего паркинга на 60 машино-мест, что превышает минимальный норматив в 3 раза.

На участке 8 планируется размещение гостинично-офисного 6-ти этажного здания. Общая площадь этажей по внешним границам зданий составит 2800 кв.м. Количество номеров в гостинице – 40. Торговые и офисные помещения будут располагаться на первых 2-х этажах здания и занимать порядка 800 м.кв. общей площади. В соответствии с нормативами приложения Ж СП 42.13330.2016 для офисного здания требуется 1 машино-место на 50-60 кв.м. Согласно СП 257.1325800 для гостиниц категорий до "три звезды" включительно число мест на автостоянках принимается не менее 20% числа номеров. Соответственно для гостинично-офисного здания необходимо предоусмотреть не менее 21 машиноместа, из них: 13 м/м под офисы, и не менее 8 м/м для гостиницы.

На участке 6 планируется размещение гостиницы на 25 мест. Согласно СП 257.1325800 требуемое количество автостоянок составляет не менее 5 м/м.

На участке 7 планируется размещение торгово-офисного здания, общей площадью торговых и офисных помещений 850 кв.м. В соответствией с нормативами приложения Ж СП 42.13330.2016 для офисного здания требуется 17 машиномест.

Основную часть парковочных мест для вышеописанных двух объектов проектом предусмотрено размещать вдоль проезжей части ул. Петра Алексеева.

Основные показатели мест для хранения автотранспорта

№	Наименование	Норма	Необходимо по расчету	Предусмотрено проектом
1	Автостоянки для постанного хранения для группы жилых домов	1 м/м на 1 квартиру	476	476
2	Автостоянки для торгово-офисного здания на 850 кв.м.	1 м/м на 50-60 кв.м.	17	17
3	Автостоянки для гостинично-офисного здания на 50 номером и 1080 кв.м.	1 м/м на 50-60 кв.м.	32	32
4	Автостоянки для гостиницы на 25 мест	Не менее 20% от количества номеров	5	14
5	Автостоянки для жилого комплекса с аппартаментами и встроенно-пристроенными помещениями с паркингом на 85 м/м и кафе на 70 мест	Не менее 30% от количества номеров + 20% для гостиниц с общедоступным кафе	28	85
6	Автостоянки для детского спортивно - образовательного центра	1 м/м на 20-25 кв.м Из расчета единовременных посетителей.	30	33

2.6. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории

Обеспеченность площадками дворового благоустройства (состав, количество и размеры), размещаемыми в микрорайонах (кварталах) жилых зон устанавливается с учетом демографического состава населения.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" и Нормативами градостроительного проектирования Республики Крым.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории в разрезе проектируемых кварталов секционной застройки

Площадка	Удельный размер площадок кв.м/чел.	Минимальная потребность, кв.м.	Предусмотрено проектом, кв.м.
1 Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (из расчета 30% от общего количества жителей)	0,7	224,7 кв.м.	834 кв.м.
2 Для отдыха взрослого населения (из расчета 70% от общего количества жителей)	0,1	74,9 кв.м.	358 кв.м.
3 Для занятий физкультурой (из расчета 60% активного населения)	2	1284 кв.м.	1378 кв.м.
4 Для стоянки автомобилей	0,8	856 кв.м.	2448 кв.м.

В жилых зонах на придомовых территориях должны быть выделены специальные площадки для размещения контейнеров для бытовых отходов.

Обеспеченность контейнерами для мусороудаления определяется, исходя из численности населения, пользующегося мусоросборниками, нормы накопления отходов, сроков хранения отходов.

Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5.

2.7. Характеристика планируемого развития систем социального обслуживания.

Система размещения учреждений обслуживания населения выполнена в проекте таким образом, чтобы сделать застройку максимально привлекательной для представителей всех социальных групп.

Размещение объектов обслуживания (элементов общественной инфраструктуры) выполнено на основе нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, данных генерального плана МО городской округ Керчь, утрвежденного 11 октября 2018 года и СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Современное состояние системы социального обслуживания характеризуется следующими показателями.

На проектируемой территории учреждения социального обслуживания в настоящее время отсутствут. На перспективу планируется строительство кинотеатра на 900 мест.

Ближайшими образовательными учреждениями являются:

– детский сад №15 «Дельфин», вместимостью на 270 мест (фактическая посещаемость 200 человек), расположенный по адресу ул.Марата, д.17 (расстояние от проектируемого жилья 2 км);

– школа №9 вместимостью на 450 мест (фактическая посещаемость 316 человек), расположенная по дресу ул.Пирогова, д.12-А (расстояние от проектируемого жилья 2,5 км);

– школа №12 вместимостью на 1568 мест (фактическая посещаемость 901 человек), расположенная по дресу ул. Ворошилова, д.7 (расстояние от проектируемого жилья 3 км);

– детская музыкальная школа №1 (расстояние от проектируемого жилья 1 км).

Также вблизи проектируемой территории расположены:

– территориия недействующей школы №7, распложенной по ул. Ушинского, 2 (расстояние от проектируемого жилья 500 м), на территории

которой Схемой территориального планирования Республики Крым и Генеральным планом городского округа Керчи предусмотрено строительство физкультурно-оздоровительного комплекса и бассейна.;

Генеральным планом на расчетный срок аблизи проектируемой территории предусмотрено строительство следующих объектов:

– физкультурно-оздоровительный комлекс общей площадью спортивные залов не менее 2000 кв.м. (расстояние до проектируемого жилья 500 м),

– бассейн с общей площадью зеркала воды не менее 400 кв.м. (расстояние до проектируемого жилья 500 м);

– дошкольная образовательная организация вместимостью 260 мест, по ул. Марата, 12 – восстановления бывшего детского сада №56 «Парус» (расстояние до проектируемого жилья 1,5 км.)

В соответствие с минимальными нормативами обеспеченности объектами социального и культурно-бытового обслуживания на проектируемой территории (1070 человек) или вблизи нее в пределах установленных радиусов обслуживания необходимо предусмотреть не менее:

– 62 мест в дошкольных образовательных учреждениях;
– 136 мест в общеобразовательных школах;
– 14 мест в учреждениях дополнительного образования;
– 12 кв.м. общей площади аптек
– 35 зрительских мест в кинотеатрах
– 94 кв.м. общей площади спортивных залов
– 29 кв.м. площади зеркала бассейна
– 8211 кв.м. плоскостных спортивных сооружений
– 328 кв.м. торговой площадии магазинов и торговых центров;
– 47 кв.м. рыночных комплексов
– 47 посадочных мест предприятий общественного питания;

Исходя из существующего положения и проведенных расчетов в объектах соцкультбыта на проектируемой территории предусмотривается:

- размещение детского дошкольного учреждения на 65 мест, детского спортивно-образовательного центра на 63 места, торгово-офисного здания, два гостинично-офисных здания, объектов коммерческого назначения во встроенно-пристроенных помещениях первых этажей жилых домов средней этажности.

Проектом планировки предусмотрена территория для возможности размещения детского дошкольного учреждения вместимостью 65 мест. Расстояние от проектируемых жилых домов до детского сада при этом составит от 50 до 280 м.

Обеспечение неселения проектируемой территории услугами школьных организаций будет осуществляться посредством школ №9 и №13. При этом подвоз учащихся должен осуществляться школьным автотранспортом, предназначенным для перевозки детей, транспортная доступность должна сосавлять 15 мин для 1-4 классов, 30 мин для 5-11 классов.

В 700 метрах, по адресу ул. Митридатская, 47а, расположены больница и поликлиническое отделение.

2.8. Характеристика инженерно-технического обеспечения.

3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Развитие территории планируется в несколько этапов.

I этап включает в себя:

- расчистку территории и снос существующих сооружений и зданий бывшего керченского пивзавода на участке №3 с последующей рекультивацией земель;
- освоение участка №3 и размещение на нем 4-х секционного жилого дома на 112 квартир, предназначенного под расселение жителей домов с участка №1;
- реконструкция существующего 4-х этажного жилого дома по адресу Айвазовского, 40;
- переселение жителей домов, расположенных на участке №1 в возведенный и введенный в эксплуатацию 4-х секционный жилой дом на 112 квартир.
- строительство 3-х секционного дома на 88 квартир на участке №1.

II этап включает в себя:

– снос ветхого и аварийного жилья, расположенного на участке №1 и расчистка территории;

– строительство на участке №1 одного 3-х секционного жилого дома с угловыми секциями на 96 квартир и двух 2-х секционных дома по 80 квартир;

– строительство на участке №2 детского спортивно-образовательного центра;

– строительство на участке №4 детского дошкольного учреждения вместимостью 65 мест;

– строительство на участке №5 многоуровневого паркинга на 340 машиномест;

– строительство на участке №7 торгово-офисного здания.

III этап включает в себя:

– строительство на участке №1 жилого комплекса с апартаментами со встроенно-пристроенными помещениями и паркингом;

– строительство гостинично-офисных зданий на участках №6 и №8;

– освоение территории на участке №5 под размещение объектов коммерческого назначения.

ул.Свердлова
ул.Петра Алексеева
пер. 2-й Морской
ул.Петра Алексеева
ул.Айвазовского
ул.Набережная
Граница проекта планировки
Участки I очереди освоения
Участки II очереди освоения
Участки III очереди освоения

4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование показателей	Ед-ца измерения	Сущ. положение	Проектное положение
1.	**Территория**			
	Площадь в границах проекта планировки, всего:	**га**	**10,32**	**10,32**
	Площадь разрабатываемой территории в красных линиях:	**га**	**-**	**4,74**
	Площадь разрабатываемой территории с учетом инженерно-транспортной инфраструктуры	**га**	**-**	**8,28**
1.1	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	га	0,84	0,84
1.2	- жилые дома средней этажности	га	0,16	2,22
	- объекты гостиничного типа	га	-	0,78
1.3	- объекты дошкольного образования	га	-	0,28
1.4	- объекты спортивно-образовательного назначения		-	0,32
1.5	- территории объектов коммунальной зоны	га	-	0,58
1.6	- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (улицы, дороги, проезды, парковки, автостоянки, ТП, ШРП)	га	-	3,16
1.7	- зона рекреации: набережная, пешеходный бульвар			0,38
1.8	- земли сельскохозяйственного использования, пустыри, неудобья	га	9,12	-
1.9	- санитарно-защитное озеленение	га	-	-
2	**Население**			
2.1	Численность населения	чел.	-	1070
2.2	Плотность населения всего	чел./га	-	240

№ п/п	Наименование показателей	Ед-ца измерения	Сущ. положение	Проектное положение
3	**Жилищный фонд**			
3.1	Общая площадь проектируемого жилищного фонда	тыс. м2 общ. площ. кв.	-	36439
3.2	Новое жилищное строительство всего	тыс. м2 общ. площ. кв	-	34768
3.3	Средняя обеспеченность населения общей площадью квартир	м2/чел.	-	26-30
4	**Учреждения и предприятия обслуживания населения**			
4.1	Дошкольные образовательные учреждениия	мест	0	65
4.2	Кинотеатры	Зрительские места	0	900
4.3	Аптеки	объект	-	1
4.4	Плоскостные спортивные сооружения	м2	-	2700
4.5	Магазины продовольственных и непродовольственных товаров	м2 торговой площади	-	1200
4.6	Предприятия общественного питания	посадочное место	-	70
4.7	Отделения связи	объект	-	1
4.8	Отделения банка	операцион. место	-	1
5	**Инженерное оборудование и благоустройство территории**			
5.1	Водоснабжение			
5.1.1	Водопотребление – всего, в том числе:	м3/сут		
	- на хозяйственно-питьевые нужды	м3/сут		
	- неучтенные расходы 10%	м3/сут		
	- полив зеленых насаждений	м3/сут		
5.1.2	Среднесуточное водопотребление на 1 чел.,	л/сут		

№ п/п	Наименование показателей	Ед-ца измерения	Сущ. положение	Проектное положение
	в том числе:			
	- на хозяйственно-питьевые нужды	л/сут		
5.1.3	Протяженность сетей	км		
5.2	Канализация			
5.2.1	Общее поступление сточных вод, в том числе:	м3/сут		
	- хозяйственно-бытовые сточные воды	м3/сут		
	- неучтенные расходы 10%	м3/сут		
	Протяженность сетей	км		
5.3	Электроснабжение			
1	Потребность в электроэнергии в год, в том числе:	млн. кВт/ч		
	- на производственные нужды	-«-		
	- на коммунально-бытовые нужды	-«-		
2	Потребление электроэнергии на 1 чел. в год, в том числе:	кВт/ч		
	- на коммунально-бытовые нужды	-«-		
3	Источники покрытия электронагрузок	МВА		
4	Протяжённость сетей - всего,	км		
	существующие сети 10 кВ	км		
	проектируемые сети 10 кВ	км		
	демонтируемые сети 10 кВ	км		
5.4	Теплоснабжение			
5.4.1	Потребление тепла	млн. Гкал/год	-	
	- в т.ч. на коммунально-бытовые нужды	млн. Гкал/год	-	
5.4.2	Производительность централизованных источников теплоснабжения – всего,	Гкал/ч	-	
	- районные котельные	Гкал/ч		

№ п/п	Наименование показателей	Ед-ца измерения	Сущ. положение	Проектное положение
5.4.3	Производительность локальных источников теплоснабжения	Гкал/ч		
5.5	Газоснабжение			
5.5.1	Удельный вес газа в топливном балансе н/п	%	-	
5.5.2	Потребление газа-всего	тыс. м3/год	-	
	- в т.ч. на коммунально-бытовые нужды	-«-	-	
	- на котельные	-»-	-	
5.5.3	Источники подачи газа,		-	
5.5.4	Протяженность сетей среднего давления	км	-	
5.6	Проводные средства связи			
5.6.1	Охват населения телевизионным вещанием	% населения	-	
5.6.2	Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	номеров на 100 семей	-	
5.6.3	Расчетное количество телефонов	шт.	-	
	в т.ч. по жилому сектору	шт.	-	

Общество с ограниченной ответственностью
«КУБАНЬЮГСЕРВИС»

Договор: Договор № № 21082018 от 21 августа 2018 года
Заказчик: ООО «КРЫМОБЛЗЕМ»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ УЛ. ПЕТРА АЛЕКСЕЕВА – УЛ. СВЕРДЛОВА – УЛ. АЙВАЗОВСКОГО – УЛ. 2-ОЙ МОРСКОЙ ПЕР. – УЛ. НАБЕРЕЖНОЙ В ГОРОДЕ КЕРЧИ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

ТОМ I.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Часть 3.
Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Пояснительная записка

Краснодар, 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«КУБАНЬЮГСЕРВИС»

Договор: Договор № № 21082018 от 21 августа 2018 года
Заказчик: ООО «КРЫМОБЛЗЕМ»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ УЛ. ПЕТРА АЛЕКСЕЕВА – УЛ. СВЕРДЛОВА – УЛ. АЙВАЗОВСКОГО – УЛ. 2-ОЙ МОРСКОЙ ПЕР. – УЛ. НАБЕРЕЖНОЙ В ГОРОДЕ КЕРЧИ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

ТОМ I.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Часть 3.
Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Пояснительная записка

Директор В.Б. Чуприн

Краснодар, 2018 г.

СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА И УЧАСТНИКОВ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА

ООО «Кубаньюгсервис»	
Архитекторы	И. В. Лемешкина Е. В. Москвичева Е. А. Шмик
Кадастровый инженер	А. А. Радюк
Консультант	Н. В. Монастырев

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ раздела	Наименование	Примечание
Том 1. Проект планировки территории		
Часть 1	Положение о размещении объектов капитального строительства	Бумажный носитель, электронная версия программы : Word, PDF
Часть 2	Основная часть проекта планировки территории. Графические материалы.	Бумажный носитель, электронная версия программы :, Auto CAD, PDF
Часть 3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.	Бумажный носитель, электронная версия программы : Word, PDF
Часть 4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.	Бумажный носитель, электронная версия программы :, Auto CAD, PDF
Том 2. Проект межевания территории		
Часть 5	Основная часть проекта межевания территории. Пояснительная записка.	Бумажный носитель, электронная версия программы : Word, PDF
Часть 6	Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть.	Бумажный носитель, электронная версия программы :, Auto CAD, PDF
Часть 7	Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть.	Бумажный носитель, электронная версия программы :, Auto CAD, PDF

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ
ТОМ 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа	Программа, формат электронной версии	Гриф
Часть 1. Основная часть проекта планировки территории. Графические материалы					
1	Чертеж планировки территории	1:2000	ПП-1	PDF, AutoCAD	ДСП
2	Чертеж красных линий	1:2000	ПП-2	PDF, AutoCAD	ДСП
Часть 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графические материалы					
3	Карта планировочной структуры территории города Керчи Республики Крым с отображением границ элемента планировочной структуры М 1:10000 Ситуационный план	1:10000	ПП-3	PDF, AutoCAD	ДСП
4	Схема организации движения транспорта и улично-дорожной сети	1:2000	ПП-4	PDF, AutoCAD	ДСП
5	Схема границ территорий объектов культурного наследия	1:2000	ПП-5	PDF, AutoCAD	ДСП
6	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:2000	ПП-6	PDF, AutoCAD	ДСП
7	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства	1:2000	ПП-7	PDF, AutoCAD	ДСП
8	Схема вертикальной планировки территории. Поперечные профили	1:2000 1:200	ПП-8	PDF, AutoCAD	ДСП
9	Схема инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:2000	ПП-9	PDF, AutoCAD	ДСП
10	Сводная схема инженерных сетей	1:2000	ПП-10	PDF, AutoCAD	ДСП

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ ТОМ 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа	Программа, формат электронной версии	Гриф
Часть 6. Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть.					
11	Чертеж проекта межевания территории	1:2000	ПМ-1	PDF, AutoCAD	ДСП
12	Чертеж красных линий	1:2000	ПМ-2	PDF, AutoCAD	ДСП
13	Чертеж границ образуемых и изменяемых земельных участков предполагаемых для изъятия в целях государственных нужд	1:2000	ПМ-3	PDF, AutoCAD	ДСП
Часть. 7. Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть.					
14	Чертеж проекта межевания территории	1:2000	ПМ-4	PDF, AutoCAD	ДСП
15	Чертеж зон с особыми условиями использования территорий	1:2000	ПМ-5	PDF, AutoCAD	ДСП

СОДЕРЖАНИЕ

1 ВВЕДЕНИЕ 47

2 СВЕДЕНИЯ О ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ 52

2.1 Климатическая характеристика 52

2.2 Тектоника 54

2.3 Грязевый вулканизм и сейсмичность 55

2.4 Геоморфология и рельеф 56

2.5 Гидрогеологические условия 57

3 ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 59

3.1 Анализ существующего положения 59

3.2 Архитектурно-планировочные решения 60

3.3 Функциональное зонирование 61

3.4 Характеристика планируемого размещения объекта 62

3.8 Благоустройство и озеленение. 70

3.9 Объекты культурного наследия. 71

4 ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ 73

4.1 Жилищная сфера 73

4.2 Характеристика организации рекреационных зон и структуры пешеходных связей. 74

4.3 Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории 75

4.4 Характеристика планируемого развития систем социального обслуживания. 76

4.5 Организация движения общественного транспорта 79

4.6 Организация транспортного и пешеходного движения 80

4.7 Сооружения и устройства для хранения и парковки транспортных средств. 82

4.8 Инженерно-технические мероприятия по подготовке территории 85

4.8.1 Вертикальная планировка территории. 85

4.8.2 Инженерная подготовка и инженерная защита территории. 86

5 СИСТЕМА ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ 87

5.1 Водоснабжение и водоотведение 87

5.2 Теплоснабжение 94

5.3 Электроснабжение 94

5.4 Газоснабжение 94

5.5 Связь и информатизация 95

6 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ 96

6.1 Перечень и характеристика основных факторов риска возникновения чс 96

6.2 Перечень возможных источников чрезвычайных ситуаций природного характера 98

6.3 Перечень возможных источников чрезвычайных ситуаций техногенного характера 99

6.4 Мероприятия по гражданской обороне 101

6.5 Риски возникновения биолого-социальных чрезвычайных ситуаций 103

6.6 Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности 103

7 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ 105

7.1 Мероприятия по охране атмосферного воздуха. 106

7.2 Мероприятия по охране почвы и грунта 107

7.3 Исследование и оценка физического воздействия на территории участка изысканий 110

7.4 ИССЛЕДОВАНИЕ И ОЦЕНКА РАДИАЦИОННОЙ ОБСТАНОВКИ НА ТЕРРИТОРИИ УЧАСТКА ИЗЫСКАНИЙ 111

7.5 Рекомендации и предложения по предотвращению и снижению неблагоприятных воздействий на окружающую среду. 113

7.6 Мероприятия по санитарной очистке территории 114

7.7 Мероприятия по благоустройству территории. 114

8 ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ 116

9 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА 118

1 Введение

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка в границах ул. Петра Алексеева – ул. Свердлова – ул. Айвазовского – 2-го морского пер. – ул. Набережной в городе Керчи Республики Крым является документом по планировке территории, который разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в генеральном плане муниципального образования городскрй округ Керчь, разработанного институтом ООО «ПроектИнжТеррПланирование» в 2017 году, утвержденного Решением внеочередной 100-й сессии 1 созыва Керченского городского Совета Республики Крым от 11 октября 2018 № 1465-1/18. Проект планировки является уточнением материалов генерального плана и развитием, доведенным до степени, позволяющей сформулировать круг конкретных градостроительных задач по планировочной организации территориального компонента города – отдельного микрорайона застройки.

Подготовка проекта планировки осуществляется в целях выделения элементов планировочной структуры, установления параметров их планируемого развития.

Разработка проекта планировки вызвана необходимостью определения условий застройки рассматриваемой территории, установления необходимых регламентов и сервитутов при конкретном использовании земельных участков.

Проект планировки жилого микрорайона по ул. Айвазовского города Керчи разработан авторским коллективом архитекторов в 2018 году на основании:

1. Постновления администрации города Керчи Республики Крым от 10.10.2018 №2271/Н и Постановления администрации города Керчи Республики Крым от 10.10.2018 №2272/Н

2. Договора на выполнение документации по планировке территории с ООО «Инвестиционная компания Партнер», ООО «КРЫМОБЛЗЕМ»;

3. Технического задания на подготовку документации по планировке территории;

4. Земельно-кадастровой карты с семантической базой данных муниципального образования городской округ Керчь;

5. Исходных данных для проектирования.

Проект планировки выполнен в соответствии со следующими документами:

1. Генеральный план муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым, утвержденный Решением внеочередной 100-й сессии 1 созыва Керченского городского Совета Республики Крым от 11 октября 2018 № 1465-1/18.

2. .Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым.

3. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым,

4. Действующие нормативны и технические документы

Перечень нормативных и технических документов, используемых при проектировании.

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Градостроительный кодекс Республики Крым.
3. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие
4. Градостроительного кодекса Российской Федерации».
5. Земельный кодекс Российской Федерации.
6. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие
7. Земельного кодекса Российской Федерации».
8. Федеральный закон от 10.02.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей

9. среды».
10. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
11. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ "О землеустройстве".
12. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".
13. Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства (утверждены Росземкадастром, 17.02.2003).
14. Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства, (утверждены Росземкадастром 17.02.2003) (с изменениями от 18.04.2003).
15. Инструкция по межеванию земель (утверждена Роскомземом 08.04.1996).
16. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
17. Федеральный закон от 12.01.1996 № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле».
18. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
19. Федеральный закон от 26.12.1995 № 209-ФЗ "О геодезии и картографии".
20. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
21. СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения».
22. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ).

23. Нормативы градостроительного проектирования Республики, утвержденным Постановлением Совета Министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171.
24. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым
25. Федеральный закон от 21 декабря 1994 г. № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки решает вопросы:

– определения красных линий;

– определения линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

– границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения;

– положения о размещении объектов капитального строительства, а также характеристик планируемого развития территории, характеристик развития систем социального, транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, разработка мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

При разработке проекта учитывались основные положения ранее разработанной градостроительной и другой документации:

- генерального плана муниципального образования городской округ Керчь, разработанного в 2017 году и утвержденного в 2018 году;

- заключения по историко-культурному наследию территории городского округа, выполненного в составе генерального плана городского округа;

-инженерно-геологического районирования территории, выполненного в составе генерального плана городского округа.

Утвержденный проект планировки является основой для разработки проектов межевания территории, выноса в натуру (на местность) красных линий, линий регулирования застройки, границ земельных участков, установления публичных сервитутов после разработки проекта межевания и проектной документации на строительство отдельных объектов капитального строительства и градостроительных ансамблей с проведением комплекса необходимых инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий. Данный проект планировки выполнен с проектом межевания территории.

Проект планировки выполнен с эскизом застройки, при этом конфигурация зданий в проекте отображена условно и может быть изменена при условии соблюдения нормативных разрывов, регламентов и сервитутов.

Проект разработан на материалах топографической съемки масштаба 1:2000 в системе координат МСК-63, предоставленной Заказчиком;

2 СВЕДЕНИЯ О ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

2.1 Климатическая характеристика

В соответствии с СП 131.13330.2012, табл. Б.1, территория проектирования относится к III району строительно-климатической зоны, подрайону IIIБ.

Особенности климата Крымского полуострова и его отдельных частей определяются главнейшими факторами климатообразования: радиационным режимом, своеобразием циркуляции атмосферы, влиянием Черного моря и характером рельефа.

По характеру температурного режима в Крыму чётко выделяются три отдельных района: степная часть с континентальным климатом; Черноморское побережье; горный район с вертикальной зональностью климата.

Климат участка изысканий умеренно континентальный, характеризуется малоснежной зимой, частыми оттепелями и жарким, засушливым летом.

Зима на участке изысканий относительно влажная, с частым выпадением осадков и малым испарением. Частые оттепели зимой приводят к большим колебаниям температуры воздуха и к неустойчивости и маломощности снежного покрова. Сильные заморозки в течение нескольких дней сменяются резкой оттепелью до десяти-пятнадцати градусов выше нуля. Средняя температура самых холодных месяцев в году (января и февраля) составляет плюс 0-1°С. В суровые зимы Керченский залив полностью замерзает, что сильно сказывается на характере зимы − так, среднегодовая температура Керчи на один градус меньше, чем Феодосии. Тем не менее, близость моря несколько смягчает керченский климат: разница между абсолютными температурами здесь меньше, чем в Симферополе. Средняя дата образования снежного покрова приходится на декабрь, средняя дата схода − на март. Однако, в отдельные годы снег сходит в конце января

или в начале февраля. Очень часто он смывается дождями. Обычно зима напоминает позднюю осень, а сами рамки ее наступления варьируются из года в год. Последний температурный рекорд был установлен в далеком 1911 году, тогда зимой столбик термометров показал минус 25°С. Весна − наиболее сухой и ветреный сезон года. Весной часто бывают «возвраты холодов» с ночными морозами, утренними заморозками, особенно в котловинах и речных долинах предгорья. Средняя температура весенних месяцев находится в пределах плюс 4-16°С. Летом жарко и засушливо, его продолжительность − более четырех месяцев. Средняя температура июня и июля плюс 23-24°С. Абсолютный максимум температуры достигает плюс 37-38°С. Лето в Керчи, в отличие от остальной части Крыма, характеризуется более высокой влажностью, и, хотя температура воздуха крайне редко превышает 35°С в тени, среднесуточная температура всё же остаётся более высокой. Это контрастирует со степными районами, имеющими признаки более континентального климата (бóльшие перепады температур и меньшая среднесуточная температура). В Керчи случаются сильные ливни, обусловленные приходящими с восточного направления (Кавказа) большими влажными воздушными массами. Существенно увлажняет климат также близость Чёрного и Азовского морей, что препятствует резкой смене температур на Керченском полуострове. Осень теплая, солнечная и затяжная. Осень теплее весны в районе изысканий на 2-3°С. Средняя температура осенних месяцев находится в пределах плюс 6-18°С. Средняя годовая температура воздуха составляет плюс 11-12°С.

Среднегодовое количество осадков 400-500 мм. Максимум осадков приходится на лето, однако близость к средиземноморскому климату делает невыраженный вторичный максимум осадков, приходящийся на ноябрь-декабрь. Наибольшее число дней с осадками приходится на более неустойчивую и нередко циклоническую погоду холодного периода и особенно на декабрь.

Осенью и зимой бывают сильные ветры, летом атмосфера спокойнее, но часто бывают грозы, град, шквалы и даже смерчи. С севера и востока участок изысканий автодороги открыт для холодных и сильных ветров, поэтому господствующими ветрами во все сезоны являются: северо-восточный и восточный. Средняя годовая скорость ветра 4-5 м/с.

Метеорологические данные, характеризующие климат района изысканий, приведены по метеорологической станции Керчь. По степени метеорологической изученности рассматриваемая территория характеризуется как изученная.

Климатические характеристики территории, по которой проходит проектируемая автомобильная дорога, представлены в таблице

Таблица– Климатические характеристики района проектирования

Среднегодовая температура, °С	Средняя температура за январь, °С	Средняя температура за июль, °С	Среднегодовое количество осадков, мм	Средняя скорость ветра, м/с	Преобладающие направления ветров
+11,3	0,1	+22,9	440	5	северо-восточный

2.2 Тектоника

В соответствии с тектонической схемой северного Причерноморья (М. В. Муратова) район работ приурочен к крыльям краевых впадин Альпийской геосинклинальной области. В структурном отношении он входит в зону Предкавказских краевых прогибов и является частью одного из них Индоло-Кубанского прогиба.

Район работ относят к области крупного наложенного поперечного прогиба, обособление которого связано с кайнозойским этапом развития этой территории. Депрессия выполнена мощной толщей молассовых отложений

альпийской орогенной формации. Благодаря довольно однообразным условиям складкообразования, сложившимся в кайнозое в период опусканий на участке Керченско-Таманского прогиба, на исследуемой территории в отложениях от олигоцена до плиоцена сформировались системы линейно вытянутых антиклинальных зон, представленных цепочками брахиформных складок почти широтного простирания.

2.3 Грязевый вулканизм и сейсмичность

Район работ и Таманский полуостров является регионом Российской Федерации с наибольшим развитием грязевых вулканов. Согласно каталогу грязевых вулканов исследуемого района на территории находится два грязевых вулкана Действующие грязевые вулканы, проявляющие довольно высокую активность, представляют определенную опасность при извержении для строительства. Корни значительной части их опускаются до нижнего мела, то есть на глубину 5-6 км.

Наиболее разрушительный эффект создают возможные тектонические подвижки и вызванные ими оползни, обвалы, просадки и т.д.

Причины активизации грязевулканической деятельности и сейсмичности едины и связаны с активизацией тектодинамических процессов.

Территория района работ является тектонически активным регионом и по сейсмическому районированию входит в область 9-ти бальных землетрясений (по карте Б).

Опасность от активизации грязевых вулканов увеличивается в связи с интенсивным освоением в последние годы Керченского полуострова.

При инженерных изысканиях под гражданское и промышленное строительство, а также линейных сооружений особое внимание необходимо

уделять изучению грязевых вулканов и возможных последствий при их взрыве.

2.4 Геоморфология и рельеф

В геоморфологическом отношении район работ относится к Керченско-Таманской области низкогорного холмисто-грядового рельефа на растущих плиоцен-четвертичных структурах.

Рельеф исследуемой территории в целом относится к равнинному типу и носит общий выположенный характер. Склоны крутизной свыше 15° приурочены, в основном, к береговым уступам и молодым эрозионным формам.

Направление и извилистость современной береговой линии закономерно согласуется с геологическим строением. Бухтообразные изгибы береговой линии приурочены к осевым частям синклинальных впадин; выпуклые части береговой линии и мысоподобные выступы связаны со сводовыми частями антиклиналей и более устойчивыми по отношению к абразии породами.

Прибрежная часть суши отделяется от моря неширокой полосой пляжа, сложенного современными морскими отложениями или абрадированными более древними породами.

Высота и крутизна склонов коренных берегов зависит от геологического строения и интенсивности абразионно-аккумулятивных процессов. Наряду с почти вертикальными обрывами (часто осложненными оползневыми процессами), наблюдаются и относительно невысокие (5-20м) береговые обрывы.

Рельеф холмисто-грядовых возвышенностей формируется на месте выпуклых валообразных, вытянутых в субширотном направлении антиклинальных структур, испытывающих активные современные поднятия.

Рельеф низменных аккумулятивных равнин приурочен к молодым мульдам, испытывающим интенсивные современные погружения, компенсируемые денудационной аккумуляцией. Синклинальные ложбины имеют пологовогнутый характер, склоны имеют незначительную крутизну (2-3°), в приосевой зоне переходят в субгоризонтальные поверхности. Абсолютные отметки гряд и холмов достигают 111 м.

2.5 Гидрогеологические условия

В гидрогеологическом отношении район приурочен к Равнинно-Крымскому бассейну подземных вод.

Водоносный горизонт мэотических отложений является основным эксплуатационным на территории г. Керчь. Эксплуатационные запасы по Керченскому месторождению утверждены в 1958 г. и 1974 г сроком на 25 лет и в настоящее время подлежат переоценке.

Балансовые эксплуатационные запасы приведены в таблице:

№ п.п.	Месторождение/ участок	Запасы, тыс. м³/сут.						Водовмещающие породы, ихвозраст,сведения онапоре, глубина залегания,м	Минерализация г/дм³, химический состав воды температура воды	Назначение	Д утв
		А	В	C_1	А+В+C_1	Всего	Забалансовые				
	Керченское			**13,9**		**13,9**					
1	Керченский			13,9		13,9		известняки N1M напорный 54-58,0м	1,5-3,0	Производственно-техническое водоснабжение	19

Питание водоносного горизонта происходит за счет инфильтрации атмосферных осадков в периферических частях мульд, где мэотические отложения выходят на дневную поверхность.

Вода не соответствует требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования…», минерализация составляет 1,4 – 3,5 г/л, то есть воды слабоминерализованные (1,0 – 2,0 г/л) и мало минерализованные (2,0 – 5,0 г/л). Слабоминерализованные воды приурочены к южной и восточной частям бассейна, где ниже эксплуатационная нагрузка

на водоносный горизонт мэотических отложений. В прибрежной части, в районе водозаборов «Аджимушкай» и «Капканский», распространены воды с минерализацией до 3,5 г/л. Это связано с активной эксплуатацией водоносного горизонта, вследствие чего происходит подтягивание соленой морской воды.

На качество воды оказывает непосредственное влияние комплекс природных и техногенных факторов. Водоносный горизонт мэотических отложений на большей части территории залегает первым от поверхности земли, а в местах выхода на поверхность является не защищенным от загрязнения. Зона питания водоносного горизонта находится на небольшом (с геологической точки зрения) удалении от мест расположения эксплуатационных водозаборов и воды горизонта имеют прямую связь с морской водой, таким образом, особое влияние на качество воды оказывает техногенный фактор.

Водообильность мэотических отложений очень низкая (коэффициент водопроводимости 4,0 – 92,0 м^2/сут.), количество атмосферных осадков является не достаточным для быстрого восполнения запасов, в результате чего чрезмерная эксплуатация водоносного горизонта приводит к подтягиванию высокоминерализованных вод нижней части горизонта и морских вод

Для водоснабжения г. Керчь из подземных источников выдано 4 лицензии (4 водозаборные скважины).

3 ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1 Анализ существующего положения

В административном отношении территория проектируемого жилого района, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположена в центральной части города Керчь в районе улиц Петра Алексеева, Свердлова, Айвазовского, 2-го морского пер., Набережной, Часть земельного участка расположена в границах кадастрового квартала 90:19:010106, другая часть – в границах кадастрового квартала 90:19:010109. Площадь участка в границах утверждаемой части ППТ составляет 10,72 га.

Участок имеет сложную форму неправильного многоугольника. ограниченного улично-дорожной сетью.

Проектируемая территория характеризуется сложившейся жилой и производственной застройкой. Часть строений и сооружений являются заброшенными и недействующими.

Данная территория согласно генеральному плану относится к зоне застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, зоне делового, общественного и коммерческого назначения, зоне производственных и коммунально-складских объектов.

Особых опасных геологических явлений не выявлено. Согласно карте зон с особыми условиями использования территории исследуемый участок относится к категории неблагоприятных районов для строительства (III-А-2) с сейсмичностью до 9 баллов, с уклоном рельефа до 5 градусов, днищам крупных балок и участкам в которых развиты ЭГП (подтопления, эрозия, местами карст).

К планировочным особенностям района относится:

1. Расположение участка в границах снаитарно-защитной зоны от объектов

рыбного порта. Следует отметить, что для объектов рыбного порта отсутствуют утвержденные границы СЗЗ, в связи с чем данная граница генеральным планом принята условно. При разработке проекта СЗЗ объектов рабного порта возможно их уточнение и сокращение в меньшую сторону.

На планируемой территории особо ценные и уникальные природные участки, памятники природы отсутствуют, объекты культурного наследия..

В целом, территория планируемого участка и окружающая его местность в санитарно-гигиеническом отношении пригодна для освоения под жилищное строительство, с учетом проведения определенных мероприятий.

До осуществления строительства необходимо произвести инженерную подготовку и рекультивацию.

3.2 Архитектурно-планировочные решения

Комплексная работа по планированию территории в городе Керчи в районе ул. Петра Алексеева, ул. Свердлова, ул. Айвазовского, 2-го морского пер., ул. Набережной городского округа Керчи включает в себя размещение жилого образования с включением объектов социальной и коммерческой инфраструктур.

В целях обеспечения условий для реализации планов и программ развития территории города Керчи, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, градостроительное зонирование территории выполнено в соответствии с «правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа Керчи».

Планировочная композиция района отличается четкостью и регулярностью. Она сформирована прямоугольными трапецевидными ячейками улично-дорожной сети. Основными структурирующими ячейками являются жилые массивы. Их членение производится второстепенными дорогами.

Жилой квартал, планируемый в рамках проекта планировки, с точки зрения проживания будет самодостаточен. В нем предусмотрено размещение детского общеобразовательного учреждения и других необходимых объектов социальной инфраструктуры. Так же предусмотрено размещение объектов гостиничного типа. Жилая застройка квартала представлена в основном 7-ми и 8-ми этажными жилыми домами, объединенными общим стилем и объектами инфраструктуры.

Участок, отводимый для строительства, полностью расположен в зоне Ж-2 и предназначен для малоэтажного строительства. В связи с этим для дальнейшей реализации проекта необходима корректировка проектных решений Генерального плана г.Керчи и Правил землепользования застройки г.Керчи.

На чертежах основной части проекта планировки территории отображены красные линии, разделяющие границы земельных участков и границы территорий общего пользования, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

3.3 Функциональное зонирование

В границах планируемого жилого образования предполагается выделение следующих видов функциональных зон:

- зона жилой застройки:
  - зона застройки индивидуальными жилыми домами;
  - зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
  - зона объектов образования;
- зона общественно-деловая:
  - зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения;

- зона рекреационного назначения:
  - зона объектов санаторно-курортного назначения;
  - зона озеленения общего пользования;
  - зона спортивных объектов и сооружений
- зона инженерной и транспортной инфраструктуры:
  - зона транспортной инфраструктуры;
  - зона инженерной инфраструктуры;
- зона коммунально-складская:
  - зона объектов коммунального назначения;

Земельные участки общего пользования, выделенные красными линиями, предполагаются для размещения улиц, проездов, автомобильных дорог, бульваров, автостоянок, остановок общественного транспорта и объектов инженерной инфраструктуры.

Застройка рассматриваемого участка предусматривает размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания с выделением территорий общего пользования согласно СП 42.13330.2016, местных нормативов градостроительного проектирования г. Керчи.

В границах рассматриваемой территории объекты капитального строительства федерального значения отсутствуют. Предусмотрены объекты местного значения: кинотеатр на 900 мест, детское дошкольное учреждение на 65 мест, детский спортивно-образовательный центр.

3.4 Характеристика планируемого размещения объекта

Разработка проекта планировки осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, установления границ

земельных участков, на которых размещаются объекты капитального строительства, включая объекты федерального, регионального и местного значения.

В основе проекта планировки лежит концепция по застройке территории, которой определены основные места допустимого размещения объектов капитального строительства и расположения инженерно-транспортной инфраструктуры, а также определены основные параметры строительства.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки.

Участок проектирования расположен в муниципальном образовании городской округ Керчь Респблики Крым, в центре города, в 800 м к югу от горы Митридат, в 100 м от береговой линии Керченской бухты и в 250 м к северу от акватории Керченского рыбного порта. Жилой район, в котором расположен участок проектирования, ранее имел название «Босфорский» «Соляная» «мкр. Свердлова», сейчас некоторые из этих названий также находится в обиходе у местных жителей.

Территория планируемого строительства ограничена следующими улицами: ул. Петра Алексеева – ул. Свердлова – ул. Айвазовского – ул.2-ой Морской пер. – ул. Набережной. С северной стороны от территории проектирования проходит городская магистральная улица Свердлова, соединяющая центральную часть города, Морской торговый порт с Рыбным морским портом, микрорайонами БАМ, Марат, Нижний Солнечный. С восточной стороны от рассматриваемой территории расположены береговая линия Керченской бухты, вдоль которой проходит городская набержная с расположенными на ней Аллеей выпускников и Памятника школьникам, городским парком культуры и отдыха. С западной стороны от участка проектирования, за ул. Петра Алекссева, расположена территория бывшего

Керченского мясокомбината, а также жилая застройка, преимущественно усадебного типа.

Территория проектирования состоит из общественных, коммунально-складских и жилых территорий и условно включает себя 3 группы участков:

Группа 1 (основная) – включает в себя 2 участка. Расположена в границах улиц Айвазовского – 2-ой Морской пер. – Набережная. В настоящее время здесь расположены 3-х – 4-х этажные жилые здания, сараи и гаражи, стоянка грузового автотранпорта, бывшая камендатура. Многие из этих зданий являются ветхим и аварийным жильем.

Проектом предусматривается снос существующих строений и переселением проживающих там жильцов на участок группы 2. На реконструируемой территории группы 1 предлагается строительство домов средней этажности (4-8 этажей), жилого комплекса с апартаментами и паркингом и детского спортивно-образовательного центра. Также на участке предусмотрен бульвар вдоль планируемого детского спортивно-образовательного центра для возможности осуществления выхода к набережной с улицы Айвазовского. Движение автотранспорта на данном участке должно быть ограничено, за исключением подъезда на парковочные

места, предусмотренные для посетителей спортивно-образовательного центра, и автомобилей специального назначения.

Группа 2 состоит из 3-х участков - расположена в границах ул. Петрва Алексеева – 2-ой Морской пер. – ул. Айвазовского – пляжа Утинка. В настоящее время здесь расположены недействующий бывший Керченский пивоваренный завод, сараи, административное здание, где раньше размещался ТСЖ «Керчьлифт», один 4-х этажный жилой дом и индивидуальные жилые дома, часть территории бывшего Керченского мясокомбината, где расположены заброшенные постройки, развалины, гаражи, КНС «Главная». Ранее возле участка КНС «Главная» был сформирован земельный участок под размещение жилого дома средней этажности, но в ходе проектирования было выяснено, что 50% участка находится в пределах улицы и на проезжей части улицы Петра Алексеева. Проектом предложено перемежевание участка и изменение вида разрешенного использования.

Проектом на данном участке предусмотрено размещение 3-х секционного жилого дома на 112 квартир, который расчитан под расселение жителей с участка 1, с встроенно-пристроенными объектами коммерческого назначения на первых этажах 2-х центральных секций. Также проектом предусматривается реконструкция 4-х этажного жилого дома по ул. Айвазовского, 40. Напротив, по ул. Петра Алексеева проектом предусмотрено размещение 3-х уровневого наземного паркинга на 321 м/м для временного хранения автомобилей, расчитанный на всех жителей планируемых кварталов. От въезда и выезда в паркинг до ближайшего жилого дома выдержано расстояние 45-50 м.

Группа 3 состоит из 3-х участков – расположена на пересечении улиц Петра Алексеева и ул. Свердлова. На них планируется размещение торгово-офисного здания и 2 –х гостинично-офисных зданий.

ул.Свердлова
ул.Петра Алексеева
пер. 2-й Морской
ул.Айвазовского
ул.Набережная
Граница проекта планировки
Участки Группы 1
Участки Группы 2
Участки Группы 3
1
2
3
4
5
6
7
8

Характристика территорий в границах проекта планировки

№ группы	Входит в состав	Площадь территории в границах красных линий, кв.м.	Площадь планируемой застройки, кв.м.	Площадь этажей по внешним размерам зданий, м^2	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
	Группа 1 общей площадью 34 978 кв.м.					
Участок 1	Ж.дома 1,2,3,3 адм. зд 3	22230	5599	26678	0,25	1,20
Участок 2	адм.зд. 4	3147	564	1692	0,18	0,54
	Группа 2 общей площадью 29 328 кв.м. кв.м.					
Участок 3	Ж.дома 4,5	8354	1717	9696	0,21	1,16
Участок 4	адм.зд. 5	2842	550	1100	0,19	0,39
Участок 5	адм.зд. 6	8760	2960	11840	0,34	1,35
	Группа 3 общей площадью 4 920 кв.м. кв.м.					
Участок 6	адм.зд. 2	1942	1133	6798	-	-
Участок 7	адм.зд. 1	1464	755	2265	-	-
Участок 8	адм.зд. 2	1514	1133	6798	-	-
Участки 1-8		50253	14411	66867	0,29	1,33

Площадь улично-дорожной сети составляет 31 600 кв.м.

На основном чертеже проекта планировки представлена предполагаемая схема расположения объектов капитального строительства жилого, социального и коммунального назначения.

Согласно предварительным расчетам на рассматриваемой территории планируется 36436 м^2 жилья и 476 квартир, в том числе 1668 м^2 жилья (20 квартир) под реконструкцию. Расчеты приняты укрупненно, на основании типовых секций и предложений заказчика. На дальнейших стадиях проектирования этот показатель может корректироваться, но не превышать предельные допустимые параметры, утвержденные в составе данной документации.

На рассматриваемой территории будет проживать 1070 человека, исходя из жилищной обеспеченности 26-30 м^2 на человека, принятых в соответствии с п 5.6 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», местным нормативам градостроительного проектирования города Керчи.

Основные показатели по застройке в границах ППТ.

№	Наименование объекта	Кол-во	Кол-во квартир	Площадь застройки, кв.м.	Площадь квартир, кв.м.	Жилищная обеспеченность, кв.м./чел.
1	3-х секционный жилой дом (30м2/чел)	1	88	950	4880	30
2	3-х секционный жилой дом с угловыми секциями (26 м2/чел)	1	96	1040	6355	26
3	2-х секционный жилой дом (26 м2/чел)	1	80	716	4275	26
4	2-х секционный жилой дом (26 м2/чел)	1	80	716	4275	26
5	4-х секционный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями коммерческого назначения на первом этаже (1очередь) (26 м2/чел)	1	112	1300	7336	26
6	Существующий жилой дом (26 м2/чел)	1	20	417	1335	26

Основные показатели
по административно-деловой застройке в границах ППТ.

№	Наименование объекта	Кол-во	Этажность	Вместимость	Площадь этажей по внешним размерам зданий, кв.м.	Площадь застройки, кв.м.
1	Торгово-офисное здание	1	3	850 м2 торг. площади	1892	829
2	Гостинично-офисное здание	1	6	50 номеров, 1080 кв.м. площади офис. и торг. помещений	6795	1133
3	Гостиница	1	3	25 номеров	1846,5	615,5
4	Гостиничный комплекс с паркингом и кафе	1	12	70 номеров, 113 койко-мест, Кафе на 70 мест	5211	2177
5	Детский спортивно-образовательный центр	1	3	63 места	1692	564
6	Детское дошкольное учреждение	1	2	65 мест	1100	550

Расчет плотности населения.

Нормативные показатели плотности застройки, согласно приложения Г п.2 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», для жилой застройки многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности коэффициент плотности застройки составляет 0,8.

Проектом принято:

Для участков группы 1:

37908/24369 ~ 1,56, где

- 37908 – предполагаемое количество возводимого жилья в м^2;

- 24369– площадь участка в м^2.

Для участков группы 2:

10838/19062 = 0,56, где

- 9696 – предполагаемое количество возводимого жилья в м^2;

- 19062 – площадь участка в м^2.

Согласно региональным и местным градостроительным нормативам Керчи устанавливаются показатели, характеризующие предельно допустимые параметры, которые для плотности населения составляют не более 300 чел/га.

Проектом принято:

1070/4,74 ~ 226 чел./га, где

- 1070 – ориентировочное количество жителей в чел.;

- 4,74 – площадь участка в га.

Проектом предусмотрено обеспечение нового жилого образования всеми необходимыми для нормальной жизнедеятельности объектами социальной инфраструктуры.

3.5 ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗАСТРОЙКА

3.6 ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

3.7 ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ТЕРРИТОРИИ

3.8 Благоустройство и озеленение.

Важным элементом экологического благополучия и одним из основных направлений благоустройства территории является ее озеленение. Проектируемые зеленые насаждения общего пользования формируются преимущественно на участках сохранившейся естественной растительности, которые используются населением для отдыха. Благоустройство и функциональное зонирование этих территорий, прокладка дорожек, организация площадок, новые посадки деревьев и кустарников создадут благоприятные условия для их сохранения и дальнейшего рекреационного использования в будущем.

На проектируемой территории предлагается организация озелененных территорий общего пользования вдоль береговой линии и у формирующихся общественных центров, внутри дворовых территорий.

Предусмотрено благоустройство территорий, расположенных вблизи общественно-деловых объектов. Все свободные от покрытий участки улиц рекомендуется благоустраивать зелеными насаждениями общего пользования. Для озеленения рекомендуется ассортимент деревьев и кустарников местных пород. Проектом предлагается предусмотреть освещение улиц.

Таким образом, архитектурно-планировочные решения отражают целесообразность и удобство организации среды жизнедеятельности, содержат решения по формированию пространственной структуры проектируемой территории, системы транспортного обслуживания, системы инженерного обеспечения и благоустройства.

3.9 Объекты культурного наследия.

В настоящее время объектов культурного наследия, стоящих на государственной охране, в границах проектируемой территории не выявлено.

В соответствии с письмом Государственного комитета по охране культурного наследия Республики Крым от 13.06.2018 №01-03/4869 на проектируемую территорию действуют ограничения, установленные историко-архитектурным опорным планом, данные которого легли в основу Генерального плана городского округа Керчи.

Историко-архитектурным опорным планом для данной территории предусмотрен режим зоны регулирования застройки.

Южная граница зоны регулирования застройки в историческом ареале с востока на запад проходит:

от точки выхода пер. 2-го Морского на ул. Набережную; от ул. Набережной вдоль береговой линии набережной на юго-запад до выхода ее на железнодорожную ветку подъезда Рыбного порта; вдоль железнодорожной ветки до первой капитальной постройки порта; вдоль сооружения, в западном направлении, перпендикулярно к ул. Свердлова, по ее четной стороне на север вдоль развязки с выходом на ул. Марата; от ул. Марата на север вдоль ул. Морозова до ее конца, от конца ул. Морозова на восток с выходом на ул. 2-ю Митридатскую, от 2-й Митридатской на север до границы верхних усадеб; вдоль границы верхних усадеб на восток к границе охранной зоны, повторяя контур охранной зоны выходит на ул. Свердлова. По осевой ул. Свердлова на северо-восток до

пересечения ее с пер. Клабукова, вдоль пер. Клабукова на восток до 2-го Морского переулка с выходом на набережную замыкается линия южной границы зоны регулирования застройки.

Площадь южной зоны регулирования застройки в историческом ареале составляет 38,9 га.

Южная часть зоны регулирования застройки разделяется на две части, а ул. Свердлова является их границей.

С четной стороны ул. Свердлова и выше по рельефу застройка строго регулируется по высоте - не выше 1-го этажа, чтобы сохранить видовое раскрытие на южный и юго-восточный склоны Митридатской гряды. Этот режим можно характеризовать как режим ограниченных преобразований.

С противоположной стороны ул. Свердлова предлагается режим активных преобразований: постепенное замещение производственноскладской застройки ковша на его северной стороне на жилую застройку с высотой в 3 - 5 стандартных этажей (6-15 м), со сменой функции территории на жилищно - рекреационную.

Новое строительство на данной территории возможно по проектам, разработанным на основании историко-градостроительных обоснований, по согласованию с Госкомитетом и Управлением главного архитектора города Керчи.

4 ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

4.1 Жилищная сфера

В границах проекта планировки расположены 14 действующих жилых домов общей суммарной площадью, из них 10 – многоквартирных (132 квартиры), 4-индивидуальных .

Плотность населения в границах проектируемой территории составляет 40 чел./га.

В течение расчетного срока проектом предусмотрен снос 9 многоквартирных жилых домов на 112 квартир.

Проектом к строительству предусмотрено 5 жилых домов суммарной общей жилой площадью 34,7 тыс. кв. м и реконструкции 1 многоквартирного жилого дома на 20 квартир жилой плщадью 1668 кв.м.

Таким образом, к концу расчетного срока площадь жилищного фонда должна составить не менее 36,4тыс. кв. м.

Численность населения на расчетный срок определена в соответствии с проектным жилищным фондом, средним размером семьи (3 человека), средней жилищной обеспеченностью. Средняя жилищная обеспеченность в проектируемом жилье должна составить 25-30 кв. м/чел.

Численность населения на конец расчетного срока должна составить 1070 человек.

4.2 Характеристика организации рекреационных зон и структуры пешеходных связей.

При формировании жилого района решается ряд социально-градостроительных задач, в числе которых:

- структура обслуживания;
- воспитания и образования детей;
- транспортное обслуживание;
- создание системы пешеходных пространств (улиц, площадей, аллей, изолированных от транспорта) и велодорожек.

Эти пространства рассматриваются как внешняя среда для развития социальных контактов в пределах жилой застройки, общения населения с концентрацией на них учреждений обслуживания населения.

В основе развития системы пешеходных дорог лежит идея объединения между собой планируемых кварталов жилой застройки с социальными объектами, объектами народного образования, стоянками для постоянного хранения автотранспорта, организовывая жителям района комфортное и беспрепятственное передвижение в границах жилого образования как пешком, так и на велосипедах. Взаимосвязь между пространствами ДДУ и жилыми домами осуществляется путем устройства развитой системы пешеходных дорог.

Насаждения ограниченного пользования используются для озеленения школ, ДДУ, поликлиники.

Для защиты их территории от пыли, шума, ветра большинство деревьев и кустарников высаживаются по периметру квартала. При озеленении желательно использовать фитонциды растения - пихта, туя, береза, черемуха и др.

Зеленые насаждения школьных территорий должны выполнять три назначения: защитное, декоративное и учебно-познавательное.

Насаждения специального назначения высаживают вдоль улиц и дорог, в

санитарно-защитных зонах коммунальных зон.

При озеленении дорог создаются такие условия, чтобы яркие краски зеленых насаждений не отвлекали водителей. На перекрестках организовываются углы видимости. На расстоянии 20м от них не должны высаживаться зеленые насаждения. В ассортимент следует включать кустарники и деревья устойчивые к загазованности: каштан, липа, клен остролистный и др.

Ассортимент древесно-кустарниковых пород, рекомендуемых для озеленения: туя восточная, биота восточная комнатная, ель голубая, сизая, сосна крымская, туя западная, береза бородавчатая и плакучая, дуб красный и черешчатый, ива плакучая, вавилонская, клен остролистный и Шведлера, клен серебристый, рассеченнолистный, каштан конский, липа крупнолистная, орех черный, платан клинолистный, рябины обыкновенная, тополь пирамидальный и другие.

В томе 2, на листе 9 «Схема пешеходных связей и объектов социального обслуживания населения», показаны основные и второстепенные пути движения пешеходов, выполненные с учетом перспективного развития прилегающих территорий, показаны места массового притяжения людей, спортивные и детские площадки.

4.3 Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории

Обеспеченность площадками дворового благоустройства (состав, количество и размеры), размещаемыми в микрорайонах (кварталах) жилых зон устанавливается с учетом демографического состава населения.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" и Нормативами градостроительного проектирования Республики Крым.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории в разрезе проектируемых кварталов секционной застройки

Площадка	Удельный размер площадок кв.м/чел.	Минимальная потребность, кв.м.	Предусмотрено проектом, кв.м.
1 Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	922,6 кв.м.	800,0 кв.м.
2 Для отдыха взрослого населения	0,1	131,8 кв.м.	150 кв.м.
3 Для занятий физкультурой	2	2636,0 кв.м.	1800 кв.м.
4 Для стоянки автомобилей	0,8	1055 кв.м.	5925 кв.м.

В жилых зонах на придомовых территориях должны быть выделены специальные площадки для размещения контейнеров для бытовых отходов.

Обеспеченность контейнерами для мусороудаления определяется, исходя из численности населения, пользующегося мусоросборниками, нормы накопления отходов, сроков хранения отходов.

Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5.

4.4 Характеристика планируемого развития систем социального обслуживания.

Система размещения учреждений обслуживания населения выполнена в проекте таким образом, чтобы сделать застройку максимально привлекательной для представителей всех социальных групп.

Размещение объектов обслуживания (элементов общественной инфраструктуры) выполнено на основе нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, данных генерального плана МО городской округ Керчь, утрвежденного 11 октября 2018 года и СП

42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Современное состояние системы социального обслуживания характеризуется следующими показателями.

На проектируемой территории учреждения социального обслуживания в настоящее время отсутствут. На перспективу планируется строительство кинотеатра на 900 мест.

Ближайшими образовательными учреждениями являются:

– детский сад №15 «Дельфин», вместимостью на 270 мест (фактическая посещаемость 200 человек), расположенный по адресу ул.Марата, д.17 (расстояние от проектируемого жилья 2 км);

– школа №9 вместимостью на 450 мест (фактическая посещаемость 316 человек), расположенная по дресу ул.Пирогова, д.12-А (расстояние от проектируемого жилья 2,5 км);

– школа №12 вместимостью на 1568 мест (фактическая посещаемость 901 человек), расположенная по дресу ул. Ворошилова, д.7 (расстояние от проектируемого жилья 3 км);

– детская музыкальная школа №1 (расстояние от проектируемого жилья 1 км).

Также вблизи проектируемой территории расположены:

– территориия недействующей школы №7, распложенной по ул. Ушинского, 2 (расстояние от проектируемого жилья 500 м), на территории которой Схемой территориального планирования Республики Крым и Генеральным планом городского округа Керчи предусмотрено строительство физкультурно-оздоровительного комплекса и бассейна.;

Генеральным планом на расчетный срок аблизи проектируемой территории предусмотрено строительство следующих объектов:

– физкультурно-оздоровительный комлекс общей площадью спортивные залов не менее 2000 кв.м. (расстояние до проектируемого жилья 500 м),

– бассейн с общей площадью зеркала воды не менее 400 кв.м. (расстояние до проектируемого жилья 500 м);

– дошкольная образовательная организация вместимостью 260 мест, по ул. Марата, 12 – восстановления бывшего детского сада №56 «Парус» (расстояние до проектируемого жилья 1,5 км.)

В соответствие с минимальными нормативами обеспеченности объектами социального и культурно-бытового обслуживания на проектируемой территории (1070 человек) или вблизи нее в пределах установленных радиусов обслуживания необходимо предусмотреть не менее:

- 62 мест в дошкольных образовательных учреждениях;
- 136 мест в общеобразовательных школах;
- 14 мест в учреждениях дополнительного образования;
- 12 кв.м. общей площади аптек
- 35 зрительских мест в кинотеатрах
- 94 кв.м. общей площади спортивных залов
- 29 кв.м. площади зеркала бассейна
- 8211 кв.м. плоскостных спортивных сооружений
- 328 кв.м. торговой площадии магазинов и торговых центров;
- 47 кв.м. рыночных комплексов
- 47 посадочных мест предприятий общественного питания;

Исходя из существующего положения и проведенных расчетов в объектах соцкультбыта на проектируемой территории предусмотривается:

- размещение детского дошкольного учреждения на 65 мест,
- детского спортивно-образовательного центра на 63 места,

- торгово-офисного здания,
- два гостинично-офисных здания,
- объектов коммерческого назначения во встроенно-пристроенных помещениях первых этажей жилых домов средней этажности.

Проектом планировки предусмотрена территория для возможности размещения детского дошкольного учреждения вместимостью 65 мест. Расстояние от проектируемых жилых домов до детского сада при этом составит от 150 до 250 м.

Обеспечение неселения проектируемой территории услугами школьных организаций будет осуществляться посредством школ №9 и №13. При этом подвоз учащихся должен осуществляться школьным автотранспортом, предназначенным для перевозки детей, транспортная доступность должна сосавлять 15 мин для 1-4 классов, 30 мин для 5-11 классов.

В 700 метрах, по адресу ул. Митридатская, 47а, расположены больница и поликлиническое отделение.

4.5 Организация движения общественного транспорта

Проектируемая территория примыкает к магистральной улице Свердлова, по которой происходит движение обществнного транспорта, соединяющего южную и северную часть города. Ближайшая автобусная остановка называется «а/о Военкомат» и расположена в 600-700 м от проектируемых жилых домов. Через данную остановку проходит 5 автобусных и 1 троллейбусный общественный маршрут:

– Автобусный маршрут № 3, следующий в направлении «Завод стеклоизделий - Сельпо»;

– Автобусный маршрут №5, следующий в направлении «Автовокзал – Управление ЖРК»

– Автобусный маршрут №6, следующий в направлении «СП МИС – Нижнесадовая»

– Автобусный маршрут №19, следующий в направлении «ЗЖБИ - МКСК»

– Автобусный маршрут №28, следующий в направлении «Автовокзал – ул. О. Кошевого»

– Троллейбусный маршрут №1, следующий в направлении «Ворошилова – КМК им. Войкова»;

4.6 Организация транспортного и пешеходного движения

Общей целью организации транспортного движения является обеспечение удобных и эффективных транспортных связей путем дифференциации улиц и проездов по категориям в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования Республики Крым.

Улично-дорожная сеть поселений входит в состав всех территориальных зон и представляет собой часть территорию, ограниченную красными линиями и предназначенную для движения транспортных средств и пешеходов, прокладки инженерных коммуникаций, размещения зеленых насаждений и шумозащитных устройств, установки технических средств информации и организации движения.

Сеть улиц, дорог, проездов и пешеходных путей микрорайона запроектирована как составная часть единой общегородской транспортной сети городского округа Керчь.

Структура дорожной сети проектируемой территории обеспечивает беспрепятственный доступ, ввод и передвижение сил и средств ликвидации последствий аварий.

Улично-дорожная сеть спроектирована в виде непрерывной системы с учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности

транспортного и пешеходного движения, архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки.

В составе улично-дорожной сети проектируемой территории выделены:

- **улицы и дороги местного значения** (улицы в жилой застройке), по которым осуществляется транспортная и пешеходная связь на территории жилого микрорайона и выходы на магистральные городские улицы;
- **проезды** - по ним осуществляется подъезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям, предприятиям и другим объектам застройки города, расположенной в глубине кварталов.

Классификация вышеназванных категорий проектируемых улиц показана на чертеже ПП -8 - схеме организации улично-дорожной сети. Также даны условные обозначения основных пешеходных маршрутов, гостевых парковок автомобилей и объектов придорожного сервиса.

Ширина улиц в жилой застройке в красных линиях составляет 60,0, 18,0 м., ширина проезжей части соответственно 6,0 -7,0 м. и 5,5 м.

Красные линии - границы, отделяющие территории кварталов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования, и последующего освоения и застройки территории города. За нарушение красных линий устанавливается административная ответственность в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации (п. 3.4 и п. 3.9 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС 30-201-98).

Уровень автомобилизации принимается согласно СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка

городских и сельских поселений» - 300 машин на 1000 жителей. При такой норме расчетный парк автомобилей в границах проекта составит 396 единицы.

Места постоянного хранения автотранспортных средств организуются в проектируемой многоуровневой (3 этажа) парковке.

Для временного хранения легкового автотранспорта предусмотрены открытые автостоянки на дворовых территориях секционной застройки и вдоль проезжих частей улиц.

4.7 Сооружения и устройства для хранения и парковки транспортных средств.

В городском округе должны быть предусмотрены территории для хранения, парковки и технического обслуживания легковых автомобилей всех категорий исходя из уровня насыщения легковыми автомобилями в соответствии с подпунктом настоящего раздела, а также с учетом сложившегося фактического уровня автомобилизации в конкретных условиях планируемой территории.

В соответствие с п. 11.32. Таблица 10 СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) для жилых домов типа муниципальный минимальный норматив обеспеченности стоянок для хранения легковых автомобилей составляет 1,0 машино-место на 1 квартиру.

В соответствие с Приложением Ж.1 расчет стоянок для автомобилей составляет:

1. Для коммерческих деловых центров, офисных зданий и помещений 1 машино-место на 50-60 кв.м. общей площади.

2. Для центров обучения, образовательных организаций – 1 машино-место на 20-25 кв.м. общей площади.

3. Для гостиниц согласно СП 257.1325800 число мест на автостоянках в зависимости от категории гостиницы:

- для гостиниц категорий от "четыре звезды" включительно принимается не менее 30% числа номеров,

- для гостиниц категорий до "три звезды" включительно принимается не менее 20% числа номеров.

Число мест на автостоянках гостиниц, имеющих в своем составе открытые для сторонних посетителей предприятия питания, торговли, культурно-массового назначения, следует увеличивать с учетом вместимости этих предприятий, но не более чем на 20%.

На проектируемой территории планируется 6 жилых домов с общим количеством квартир 476 ед. Минимальная потребность стоянок автотранспорта на 476 машино-мест. Проектом предусмотрено 476 машино-места, из них 340 м/м (71%) в планируемом наземном 3-этажном паркинге, 136 м/м (29%) – на дворовых и придворовых территориях.

Планируемый жилой комплекс (гостиница) общей площадью аппартаментов в 5211 кв.м. будет включать 76 номеров. Вместимость гостиницы составит 118 койко-мест. На первом этаже будет расположено кафе на 70 посадочных мест. Потребность в автостоянках длля гостиницы составляет не менее 28 машиномест (76 номеров х 30% = 22,8 мест + 20% = 28 мест). В соответствии с предпроектными разработками в гостинице предполагается размещение 2-уровнего паркинга на 85 машино-мест, что превышает минимальный норматив в 3 раза.

На участке 8 планируется размещение гостинично-офисного здания. Общая площадь этажей по внешним границам зданий составит 6795 кв.м. Количество номеров в гостинице – 50. Площадь торговых и офисных помещений – 1080 кв.м. В соответствией с нормативами приложения Ж СП 42.13330.2016 для офисного здания требуется 1 машино-мест на 50-60 кв.м. Согласно СП 257.1325800 для гостиниц категорий до "три звезды" включительно число мест на автостоянках принимается не менее 20% числа номеров. Соответственно для гостинично-офисного здания необходимо

предоусмотреть не менее 32 машиномест, из них: 22 м/м под офисы, и не менее 10 м/м для гостиницы.

На участке 6 планируется размещение гостиницы на 25 мест. Согласно СП 257.1325800 требуемое количество автостоянок составляет не менее 5 м/м.

На участке 7 планируется размещение торгово-офисного здания, общей площадью торговых и офисных помещений 850 кв.м. В соответствией с нормативами приложения Ж СП 42.13330.2016 для офисного здания требуется 17 машиномест.

Основные показатели мест для хранения автотранспорта

№	Наименование	Норма	Необходимо по расчету	Предусмотрено проектом
1	Автостоянки для постанного хранения для группы жилых домов	1 м/м на 1 квартиру	476	476
2	Автостоянки для торгово-офисного здания на 850 кв.м.	1 м/м на 50-60 кв.м.	17	24
3	Автостоянки для гостинично-офисного здания на 50 номером и 1080 кв.м.	1 м/м на 50-60 кв.м.	32	32
4	Автостоянки для гостиницы на 25 мест	Не менее 20% от количества номеров	5	14
5	Автостоянки для жилого комплекса с аппартаментами и встроенно-пристроенными помещениями с паркингом на 85 м/м и кафе на 70 мест	Не менее 30% от количества номеров + 20% для гостиниц с общедоступным кафе	28	85
6	Автостоянки для детского спортивно - образовательного центра	1 м/м на 20-25 кв.м Из расчета единовременных посетителей.	30	33

4.8 Инженерно-технические мероприятия по подготовке территории

4.8.1 Вертикальная планировка территории.

Схема вертикальной планировки выполнена на основе топографической съемки, предоставленной Заказчиком.

Планировка выполнена исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадках строительства, а также при учете привязки к существующим отметкам сложившейся улично-дорожной сети.

Вертикальная планировка выполнена методом проектных отметок.

Рельеф проектируемой территории ровный, с минимальными уклонами. Существующие отметки рельефа варьируются от 0,53 до 3,61 м. Планируемые отметки рельефа по площадке составляют от 0,7 до 3,58 м. Планируемый уклон по проездам составляет от 4 до 20,3 ‰. Поперечный уклон проезжей части и тротуаров – 20 ‰. Для части существующих улиц продольный уклон составляет 0 ‰. По условиям рельефа на этих улицах невозможно обеспечить отток воды естественными уклонами, в связи с чем предусматривается устройство лотков пилообразного профиля.

На схеме вертикальной планировки обозначены существующие и проектные отметки по осям проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов, в местах перелома продольного профиля, проектные продольные уклоны, проектируемая ливневая канализация, дождеприемные колодцы, локальные очистные сооружения ливневой канализации, (мощность и точное местоположение уточняются на последующих стадиях проектирования).

На проектируемой территории предусмотрена смешанная система водоотведения. Размещение дождеприемных и смотровых колодцев уточняется на последующих стадиях проектирования.

4.8.2 Инженерная подготовка и инженерная защита территории.

При освоении данных участков нужно учитывать не только сейсмическую опасность, связанную с сейсмическими свойствами грунтов, но и влияние неблагоприятных геологических и инженерно-геологических процессов. При этом следует принимать дополнительные меры по укреплению и усилению оснований и конструкций сооружений (п.4.5, СП 14.13330.2014).

На чертеже инженерной подготовки территории отображены зоны срезки и подсыпки грунта, демонтируемые существующие здания и сооружения.

Необходимо обеспечить снятие с полосы, занимаемой земляным полотном, плодородного слоя грунта и сохранение его для последующего использования при рекультивации нарушенных земель и для улучшения малопродуктивных земель. Также обеспечить замену грунта, непригодного для устройства насыпи оснований зданий, сооружений и подлежащего удаления с территории.

Для создания оптимальных уклонов на площадке строительства производится вертикальная планировка.

5 СИСТЕМА ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

5.1 Водоснабжение и водоотведение

Настоящей частью проекта решаются вопросы водоснабжения и водоотведения проекта планировки территории.

Проектные решения раздела «Водоснабжение и канализация» приняты в соответствии со следующими действующими нормативными документами:

– СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*»;

– СНиП 2.04.03-85* «Канализация. Наружные сети и сооружения»;

– справочным пособием (к СНиП 2.04.03-85) «Проектирование сооружений для очистки сточных вод»;

– СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества»;

– МДК 3-01.2001 «Методические рекомендации по расчету количества и качества принимаемых сточных вод и загрязняющих веществ в системы канализации населенных пунктов»;

– СанПиН 2.1.5.980-00 «Водоотведение населенных мест. Санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;

– гигиеническими нормами «Предельно допустимые концентрации (ПДК) химических веществ в водных объектах хозяйственного и культурно-бытового водопользования» (ГН 2.1.5.689-89);

– методическими указаниями МУ 2.1.5.800-99 «Организация санэпиднадзора за обеззараживанием сточных вод»;

– методическими указаниями МУ 2.1.5.732-99 «Санитарно-эпидемиологический надзор за обеззараживанием сточных вод ультрафиолетовым излучением»;

– СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

– пособием к СНиП 11-01-95 по разработке раздела «Охрана окружающей среды»;

– пособиям к СП 31.13330.2012 и СНиП 2.04.03-85 по объему и содержанию технической документации внеплощадочных систем водоснабжения и канализации;

– СНиП 11-01-95 «Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений», а также требованиями ряда других нормативных документов.

Проектное решение.

Проектируемое водоснабжение.

Для обеспечения водой проектируемого участка подключение водопровода запроектировано от существующих сетей водопровода г. Керчь, проложенных по ул. Свердлова, подлежащих реконструкции в соответствии с проектом генерального плана. Проектируемая система централизованного хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения относится к I категории по степени обеспеченности подачи воды.

Глубина залегания трубопровода от 1,2 до 1,5 м.

На сети предусматривается установка пожарных гидрантов, расстояние между которыми должно быть определено согласно СП 31.13330.2012 и СП 8.13130.2009 на последующих стадиях проектирования.

Проектируемый водопровод предназначается для снабжения питьевой водой и пожаротушения района проектируемой жилой застройки с объектами бытового обслуживания.

Расчетное водопотребление принято по планируемому количеству населения согласно степени благоустройства жилой застройки, в соответствии с архитектурно-планировочной частью проекта и указаний глав СНиП 2.04.02-84*, СП 13.13330.2012.

Расчет водопотребления выполнен в табличной форме и приведен в таблице 1.

Таблица 1.

№№ п.п.	Наименование	Единица измерения	Количество потребителей (проектное решение)	Норма водопотребления л/сут	Суточный расход $м^3$/сут	Примечание
1	Среднеэтажная жилая застройка	1 житель	1173	160	190,0	
2	Неучтенные расходы 10% от коммунально-бытовых секторов	10%			19,0	
3	Полив зеленых насаждений	1 житель	1173	50	58,65	
	Итого:				**267,65**	

Непредвиденный расход воды принимаем дополнительно в размере 10% от расхода воды на хоз-питьевые нужды населения.

Расходы на полив предусмотрены в количестве 50 литров на 1 человека. Число поливов в сутки - 1.

Согласно произведенному расчету расход воды составляет:

Q=267,65$м^3$/сут.

Противопожарное водоснабжение

Расчетный расход воды на наружное пожаротушение принят по таблице 2 СП 8.13130.2009 по планируемому количеству населения и зданию

многоуровневой парковки и составляет 20 л/с на один пожар. Количество одновременных пожаров – один.

Расход воды и число струй на внутреннее пожаротушение диктующего объекта (многоуровневая парковка) принимаем по таблице 2 СП 10.13130.2009 - 2 струи по 5 л/с. Общий расход воды на пожаротушение составляет 30 л/с.

Наружное пожаротушение принято через пожарные гидранты на кольцевой сети хозяйственно-питьевого противопожарного водопровода.

Водопроводная сеть

Водопровод проектируется как единый хозяйственно-питьевой противопожарный низкого давления.

Сеть водопровода принята кольцевая из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91 и полиэтиленовых труб ПЭ по ГОСТ 18599-2001 Ø100-200мм. На сети предусматривается установка пожарных гидрантов. Сеть разбивается на ремонтные участки с отключением не более пяти пожарных гидрантов.

Расчет диаметров произведен ориентировочно и подлежит уточнению на последующих стадиях проектирования.

Общая протяженность водопроводной кольцевой сети на расчетный срок составляет 1,65км.

Проектируемая канализация

Проектом предусматривается строительство новых сетей водоотведения в границах рассматриваемого микрорайона с врезкой в реконструируемую сеть самотечной канализации диаметром 700 мм по улице ул. Свердлова в соответствии с утвержденной Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования г.Керчь.

В соответствии с п. 5.1.1 СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85», при проектировании систем канализации расчетное удельное среднесуточное (за год) водоотведение бытовых сточных вод следует принимать равным расчетному удельному среднесуточному (за год) водопотреблению без учета воды на полив.

Условно принимаем, что вся жилая застройка, включая индивидуальную застройку, будет полностью благоустроена.

Данные расчетов водоотведения хозяйственно-бытовых стоков приводятся в таблице 2.

Таблица 2.

№№ п.п.	Наименование	Единица измерения	Количество потребителей (проектное решение)	Норма водопотребления л/сут	Суточный расход $м^3$/сут	Примечание
1	Среднеэтажная жилая застройка	1 житель	1173	160	190,0	
2	Неучтенные расходы 10% от коммунально-бытовых секторов	10%			19,0	
	Итого:				**209,0**	

Расход стоков на расчетный срок составляет:

Q=209,0 $м^3$/сут.

Схема канализации определена рельефом местности и планируемой застройкой.

Проектом планировки микрорайона предусматривается:

- строительство самотечной канализационной сети Ø 150-200 мм.

Расчет диаметров произведен ориентировочно и подлежит уточнению на последующих стадиях проектирования

Общая протяженность проектируемых самотечных канализационных сетей составляет 0,930 км.

Охрана окружающей среды

Централизованное водоотведение сточных вод в населенных пунктах является одним из важнейших мероприятий по охране окружающей среды.

Стоки по самотечным коллекторам поступают в приемный резервуар существующей канализационной насосной станции, далее перекачиваются на очистные сооружения полной биологической очистки с доочисткой и после обеззараживания сбрасываются в водоем.

Вентиляция канализационной сети предусматривается через вентиляционные стояки зданий и сооружений. Колодцы выполняются из сборных ж/б колец с гидроизоляцией.

Вредных выбросов в атмосферу нет.

Зоны санитарной охраны

Раздел зон санитарной охраны водопроводных сооружений Южно-Кубанского сельского поселения составлен на основании "Положения о порядке проектирования и эксплуатации зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозпитьевого назначения" №2640, действующих норм СП 31.13330.2012 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения" и СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Зоны санитарной охраны представляют собой специально выделенную территорию, в пределах которой создается особый санитарный режим, исключающий возможность загрязнения вод, а также ухудшения качества воды источника и воды, подаваемой водопроводными сооружениями.

Устройство зон санитарной охраны (ЗСО) и санитарно-защитных полос для водопроводных площадок и водоводов предусматривается в целях

обеспечения санитарно-эпидемиологической надежности системы хозпитьевого водоснабжения.

Для водопроводных сооружений зоны санитарной охраны представлены первым поясом (зоной строгого режима).

Границы ЗСО первого пояса для водопроводных площадок устанавливаются на расстоянии 30м от резервуаров чистой воды.

Согласно СП 31.13330.2012 вокруг зоны первого пояса водопроводных сооружений устанавливается санитарно-защитная полоса шириной не менее 100м.

В пределах санитарно-защитной полосы площадок водопроводных сооружений должны предусматриваться санитарные мероприятия, предусмотренные на территории второго пояса ЗСО.

Ограждение площадок выполняется в границах первого пояса. Предусматривается сторожевая охрана.

Для защиты сооружений питьевой воды от посягательств по периметру ограждения предусматривается устройство комплексных систем безопасности (КСБ). Площадки благоустраиваются и озеленяются.

Санитарно-защитные зоны сооружений канализации

Санитарно-защитные зоны, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1.1031-01 принимаются для насосных станций от 15 до 30м в зависимости от производительности.

Санитарно-защитные зоны для очистных сооружений полной биологической очистки при отсутствии иловых площадок принимаются 100м с термической обработкой осадка (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, примечание 2 пункта 3.4.2.18).

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, новая редакция, табл.7.1.2 размеры санитарно – защитных зон для локальных очистных сооружений биологической очистки (типа БИОКСИ, ЭКО) производительностью до 0,2тыс. м3/сут принимаются 15 м.

Охрана окружающей среды

Система водоотведения уже предусматривает охрану окружающей среды. Стоки по самотечным коллекторам поступают в приемные резервуары насосных станций, откуда насосами по напорному коллектору поступают в приемный резервуар главной насосной и далее на очистные сооружения полной биологической очистки с последующим сбросом в водоем.

Корпуса канализационных насосных станций изготавливаются из материалов, не поддающихся коррозии и гниению, – армированного стеклопластика, пластика (ПНД), нержавеющей стали, из монолитного ж/бетона с гидроизоляцией – благодаря чему отсутствует необходимость проведения мероприятий по антикоррозийной обработке, а срок службы станций составляет 20-50 лет, что предотвращает попадания стоков в грунт. Вентиляция сети предусматривается через вентиляционные стояки зданий и сооружений. Колодцы выполнены из сборных железо/б колец с гидроизоляцией.

Очистные сооружения представляют комплекс сооружений, где происходит полная очистка. Вредных выбросов в атмосферу нет.

5.2 Теплоснабжение

5.3 Электроснабжение

5.4 Газоснабжение

5.5 Связь и информатизация

6 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ

6.1 Перечень и характеристика основных факторов риска возникновения чс

Настоящий раздел включает основные инженерные и технические решения по зонированию в мирное и военное время с точки зрения повышения устойчивости ее функционирования, защиты и жизнеобеспечения населения в военное время и в случае ЧС техногенного и природного характера.

В соответствии с исходными данными ГУ МЧС России по Республике Крым, проектируемая территория не отнесена к группе по ГО.

В соответствии с перечнем, приведенным в СП 165.1325800.2014, проектируемый объект находится в зоне возможного химического заражения в результате аварий на ХОО и транспорте, в зоне возможных сильных разрушений от взрывов, происходящих в мирное и военное время на ПВОО, в зоне светомаскировки.

В соответствии с перечнем, приведенным в СП 165.1325800.2014, проектируемый объект не попадает в зоны возможного радиоактивного загрязнения РОО, катастрофического затопления ГОО, возможных разрушений при воздействии обычных средств поражения территории, возможного образования завалов от зданий (сооружений) различной этажности (высоты).

Система оповещения ГО выполняется в соответствии с «Положением о системах оповещения населения», введенному в действие совместным приказом МЧС России, Министерства информационных технологий и связи РФ, Министерства культуры и массовых коммуникаций РФ от 25.07.2006 г. № 422/90/376.

Системы оповещения предназначены для обеспечения своевременного доведения информации и сигналов оповещения до органов управления, сил и средств гражданской обороны, РСЧС и населения об опасностях, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также угрозе возникновения или возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Для укрытия проектной численности населения городского округа Керчь необходимо предусмотреть наращивание фонда укрытий за счет планирования в мирное время и строительства в период мобилизации и военное время быстровозводимых укрытий, приспособлений для укрытий подвальных, цокольных и первых этажей существующих зданий и сооружений различного назначения.

На проектируемойтерритории возможно возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

6.2 Перечень возможных источников чрезвычайных ситуаций природного характера

В соответствии с СП 131.13330.2012, табл. Б.1, территория проектирования относится к III району строительно-климатической зоны, подрайону IIIБ.

Глубина промерзания грунтов в холодные зимы – 0,8 м, в теплые – 0,2-0,4м.

К опасным природным геологическим и гидрологическим явлениям и процессам, возможным на рассматриваемой территории, относятся землетрясения, карст, эрозия; подтопление, заболачиваемость и др.

Перечень поражающих факторов источников природных ЧС геологического и гидрологического происхождения, характер их действий и проявлений, согласно ГОСТ Р 22.0.06-95 «Источники природных чрезвычайных ситуаций. Поражающие факторы»

Источник природной ЧС	Наименование поражающего фактора природной ЧС	Характер действия, проявления поражающего фактора источника природной ЧС
Землетрясение	Сейсмический	Сейсмический удар; Деформация горных пород; Взрывная волна; Извержение вулкана; Нагон волн (цунами); Гравитационное смещение горных пород, снежных масс, ледников; Затопление поверхностными водами; Деформация речных русел
	Физический	Электромагнитное поле
Вулканическое извержение	Динамический	Сотрясение земной поверхности. Деформация земной поверхности. Выброс, выпадение продуктов извержения. Движение лавы, грязевых, каменных потоков. Гравитационное смещение горных пород.
	Тепловой (термический)	Палящая туча. Лава, тефра, пар, газы
	Химический. Теплофизический	Загрязнение атмосферы, почв, грунтов, гидросферы
	Физический	Грозовые разряды
Карст (карстово-суффозионный процесс)	Химический Гидродинамический Гравитационный	Растворение горных пород. Разрушение структуры пород. Перемещение (вымывание) частиц породы Смещение (обрушение) пород. Деформация земной поверхности
Просадка в лесовых грунтах	Гравитационный	Деформация земной поверхности; Деформация грунтов
Русловая эрозия	Гидродинамический	Гидродинамическое давление потока воды. Деформация речного русла
Переработка берегов	Гидродинамический	Удар волны; Размывание (разрушение) грунтов; Перенос (переотложение) частиц грунта

	Гравитационный	Смещение (обрушение) пород в береговой части
Половодье. Паводок.	Гидродинамический	Поток (течение) воды.
	Гидрохимический	Загрязнение гидросферы, почв, грунтов.
Подтопление	Гидростатический	Повышение уровня грунтовых вод
	Гидродинамический	Гидродинамическое давление потока грунтовых вод
	Гидрохимический	Загрязнение (засоление) почв, грунтов; Коррозия подземных металлических конструкций

6.3 Перечень возможных источников чрезвычайных ситуаций техногенного характера

Возможными источниками техногенных чрезвычайных ситуаций на проектируемой территории являются

- аварии на химически опасных объектах,
- аварии на взрывопожароопасных объектах,
- опасные происшествия на транспорте при перевозке опасных грузов;
- террористические акты.

ХОО. на территории, в зону поражения от которых может попадать ГО Керчь представлен – Склад хлора Керченского филиала (ГУП РК «Вода Крыма») - г.Керчь, 5-й км Феодосийского шоссе (хлор, общее кол-во до 30т.). По результатам расчетов при максимальных по последствиям авариях на ХОО в зону химического заражения хлором попадает значительная часть территории промышленной и жилой зоны ГО Керчь. Полная глубина зоны возможного заражения – 8,61 км,

Вероятность максимальных по последствиям авариях на рассмотренном ХОО составит в год 1,09Е-07.

По результатам расчетов радиус зоны безвозвратных потерь составляет для хлора 250 м, а санитарных потерь – 1300 м.

Согласно «Критериям информации о чрезвычайных ситуациях» Приложения к приказу МЧС России №329 от 08.07.2004 г., в качестве техногенных ЧС идентифицируются:

- Любой факт выброса АХОВ.
- Аварии с выбросом и (или) сбросом (угрозой выброса и (или) сброса) АХОВ при их производстве, переработке или хранении (захоронении) – О

факте пролива на грунт токсичных веществ сообщается как о ЧС по решению органа управления по делам ГОЧС. Превышение ПДК (ПДУ) в пределах санитарно-защитной зоны, по которому аварию относят к источнику происшедшей ЧС, устанавливается органами управления по делам ГОЧС с учетом местных условий. ; Распространение загрязнения за санитарно-защитную зону с превышением ПДК (ПДУ) в 5 раз и более*). ; Максимальное разовое превышение ПДК экологически вредных веществ в поверхностных, подземных и морских водах (вне зон хронического загрязнения) в 100 раз и более. ; Превышение ПДУ в 50 и более раз при загрязнении почв (грунтов) на площади 100 га и более. ; Число погибших – 2 чел. и более. Число госпитализированных – 4 чел. и более. ; Прямой материальный ущерб: гражданам – 100 МРОТ организации – 500 МРОТ.

- Обнаружение (утрата) источников АХОВ – Обнаружение (разливы) ртути – превышение ПДК: в 50 раз и более, или 30-49 раз в течении 8 часов, или в 20-29 раз в течении 2-х суток. ; Решение об отнесении факта обнаружения (утраты) источника АХОВ к ЧС принимается органами управления по делам ГОЧС (в случае, если не достигнуты вышеприведенные значения общих критериев).

Возможными источниками техногенных чрезвычайных ситуаций на проектируемой территории также являются:

- аварии на ПВОО
- аварии на сетях газоснабжения, газораспределения.
- аварии на автотранспорте (перевозка АХОВ).
- аварии на железнодорожном и автомобильном транспорте (перевозка СУГ и ЛВЖ).
- аварии на водном транспорте

6.4 Мероприятия по гражданской обороне

Предусмотрены мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций от указанных техногенных и природных процессов.

В ходе эксплуатации проектируемой территории следует предусматривать контроль со стороны государственных надзорных органов, комиссии по чрезвычайным ситуациям за содержанием и исправностью строительных конструкций, инженерных коммуникаций, проведением планово-предупредительных ремонтов сооружений и инженерных сетей в установленные сроки, контроля выполнения правил дорожного движения и пожарной безопасности.

Главной задачей этих мероприятий, обязательной для решения всеми территориальными, ведомственными и функциональными органами управления и регулирования, службами и формированиями, а также подсистемами, входящими в Российскую систему предупреждения и действий в ЧС, является обеспечение безопасности людей в ЧС.

Безопасность людей в ЧС обеспечивается:

- снижением вероятности возникновения и уменьшением возможных масштабов источников природных и техногенных ЧС;

- локализацией, блокированием, подавлением, сокращением времени существования, масштабов и ослабления действия поражающих факторов и источников ЧС;

- снижением опасности поражения людей в ЧС путем предъявления и реализации специальных требований к расселению людей, рациональному размещению потенциально опасных и иных производств, транспортных и прочих техногенно опасных и жизненно важных объектов и коммуникаций, созданию объектов с внутренне присущей безопасностью и средствами локализации и самоподавления аварий, а также путем рациональной планировки и застройки населенного пункта, строительства специфически устойчивых в конкретных ЧС зданий и сооружений, принятия соответствующих объемно-планировочных и конструктивных решений;

- повышением устойчивости функционирования систем и объектов жизнеобеспечения и профилактикой нарушений их работы, могущих создать угрозу для жизни и здоровья людей;

- организацией и проведением защитных мероприятий в отношении населения и персонала аварийных и прочих объектов при возникновении, развитии и распространении поражающих воздействий источников ЧС, а также осуществлением аварийно-спасательных и других неотложных работ по устранению непосредственной опасности для жизни и здоровья людей, восстановлению жизнеобеспечения населения на территориях, подвергшихся воздействию разрушительных и вредоносных сил природы и техногенных факторов;

- ликвидацией последствий и реабилитацией населения, территорий и окружающей среды, подвергшихся воздействию при ЧС.

Мероприятия по подготовке к действиям по защите населения в ЧС планируются и осуществляются дифференцированно по видам и степеням возможной опасности на конкретной территории и с учетом насыщенности этой территории объектами промышленного назначения, гидросооружениями, объектами и системами производственной и социальной инфраструктуры; наличия, номенклатуры, мощности и размещения потенциально опасных объектов; характеристик, в том числе по стоимости и защитным свойствам в условиях ЧС, имеющихся зданий и сооружений и их строительных конструкций; особенностей расселения жителей; климатических и других местных условий.

Мероприятия по защите населения в ЧС планируются и проводятся при рациональном расходовании материальных и финансовых ресурсов, максимальном использовании существующих, дооснащаемых и вновь создаваемых производств, зданий, сооружений и объектов инфраструктуры, технических защитных и спасательных средств, приспособлений, специальной оснастки, профилактических и лечебных препаратов и прочего имущества.

6.5 Риски возникновения биолого-социальных чрезвычайных ситуаций

В связи с возможностью выезда людей с территории населенного пункта заграницу, а также в другие регионы (на отдых, командировки и др.), возможен "ввоз" на территорию населенного пункта экзотических вирусов.

Ежегодно имеется вероятность заболеваемости населения острыми респираторно-вирусными инфекциями в осенне-зимне-весенний периоды. Наиболее вероятными инфекционными заболеваниями людей для данной территории являются острые желудочно-кишечные заболевания (дизентерия, сальмонеллез).

В целях профилактики природно-очаговых инфекций необходимо проведение мероприятий по следующим направлениям:

– внедрение комплексного подхода к реализации мер по предупреждению распространения инфекций, включающий надзор, профилактику и лечение инфекционных болезней;

– реализация приоритетного национального проекта в сфере здравоохранения, обеспечение безопасности среды обитания человека;

– наращивание усилий по профилактике инфекционных болезней

6.6 Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности

На рассматриваемой территории противопожарное прикрытие населенных пунктов и объектов осуществляет противопожарная команда.

На рассматриваемой территории противопожарное прикрытие населенных пунктов и объектов курортно-туристической направленности осуществляет противопожарная команда:

3 Пожарно-спасательный Отряд Федеральной Противопожарной Службы по Республике Крым в Керчи(г.Керчь, улица Комарова, д. 1); ПЖПЧ-25 (г.Керчь, улица Приморской армии, д. 21); ПЖПЧ-26 (г. Керчь) улица Орджоникидзе, д. 1.

Основными причинами возникновения пожаров являются: неосторожное обращение с огнем, в том числе при курении; нарушение правил эксплуатации электрооборудования, ветхое состояние электропроводки в домах.

Оценка обеспеченности территории объектами пожарной охраны проводится в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», а также с НПБ 101-95 «Нормы проектирования объектов пожарной охраны».

Здания, сооружения и строения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения лицами, уполномоченными владеть, пользоваться или распоряжаться зданиями, сооружениями и строениями.

Номенклатура, количество и места размещения первичных средств пожаротушения устанавливаются в зависимости от вида горючего материала, объемно-планировочных решений здания или сооружения.

В соответствии с требованиями п.9.11 СП 8.13130.2009 "Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности" пожарные резервуары или искусственные водоемы надлежит размещать из условия обслуживания ими зданий, находящихся в радиусе:

- при наличии автонасосов - 200 м;
- при наличии мотопомп - 100-150 м в зависимости от технических возможностей мотопомп.

Для увеличения радиуса обслуживания допускается прокладка от резервуаров или

искусственных водоемов тупиковых трубопроводов длиной не более 200 м с учетом требования п. 9.9 СП 8.13130.2009 - "объем пожарных

резервуаров и искусственных водоемов надлежит определять исходя из расчетных расходов воды и продолжительности тушения пожаров".

В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» планировка и застройка территорий поселений должны осуществляться в соответствии с генеральными планами поселений, учитывающими требования пожарной безопасности, установленные настоящим Федеральным законом.

7 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

В ходе проведения инженерно-экологических изысканий были проведены маршрутные наблюдения не территории участка проектируемого объекта. Протяженность маршрутных наблюдений составила 0,5 км.

Исследуемая площадка расположена в зоне жилой застройки г. Керчь. Со всех сторон площадку окружают жилые дома. Источники загрязнения окружающей среду не установлены.

В ходе маршрутных наблюдений установлено отсутствие на территории участка изысканий кладбищ, захоронений, мемориальных зон, источников водоснабжения, Результаты подтверждаются письмом Администрации города Керчь (исх. №5489/02-13 от 28.06.2018).

В ходе маршрутных наблюдений установлено отсутствие на территории участка изысканий объектов культурного наследия.

В ходе маршрутных наблюдений установлено отсутствие на территории участка изысканий лесопитомников и охотничьих угодий. На территории района изысканий ценных пород деревьев не выявлено.

В ходе маршрутных наблюдений установлено отсутствие на территории участка изысканий скотомогильников (биотермических ям). Результаты подтверждаются письмом Государственного комитета ветеринарии Республики Крым (исх. № 02-36/2-3373 от 21.06.2018).

7.1 Мероприятия по охране атмосферного воздуха.

Исследования атмосферного воздуха. Современное состояние атмосферного воздуха в зоне возможного влияния объекта характеризуется фоновыми концентрациями вредных веществ, определяемыми по данным многолетних регулярных наблюдений в комплексе с метеорологическими параметрами. Фоновые значения концентрации вредных веществ в атмосфере на территории г. Керчь приняты на основании справки ФГБУ «Крымское УГМС» (Приложение Г) и представлены в таблице 4.

Таблица 4 Фоновые значения концентрации вредных веществ в атмосфере на территории г. Керчь.

Наименование вещества	Значение концентрации, мг/м^3
Оксид азота	0,08169
Диоксид серы	0,01333
Оксид углерода	2,55277
Диоксид азота	0,1714
Бенз/а/пирен	0,076x10"^{6}

Исследования атмосферного воздуха на территории участка изысканий

Для оценки текущей экологической ситуации на площадке изысканий были проведены исследования состояния атмосферного воздуха.

Натурные исследование ЗВ в атмосферном воздухе в рамках данных изысканий выполнено ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Республике Крым и городе федерального значения Севастополе».

Измерения были проведены в 1 точке на границе площадки с подветренной стороны.

Результаты измерений представлены в таблице 5.

Таблица 5 Результаты исследований атмосферного воздуха

№	Вещество	Результат измерений, мг/м^3	Норматив (ПДК, ОДК), мг/м^3	Кратность превышения норматива
1	Пыль (взвешенные вещества)	0,14±0,03	0,5	нет
2	Диоксид серы	менее 0,025	0,5	нет
3	Оксид углерода	2,76±0,61	5,0	нет
4	Диоксид азота	менее 0,02	0,2	нет

Таким образом, при проведении исследований атмосферного воздуха на территории площадки изысканий превышений установленных нормативов не выявлено.

Мероприятия по охране атмосферного воздуха.

Проектом предусматривается проведение ряда мероприятий направленных на снижение негативного воздействия на атмосферный воздух:

- выбор под застройку хорошо проветриваемых территорий;
- благоустройство, озеленение улиц.

Мероприятия по борьбе с загрязнением автотранспортом подразделяются на технические, планировочные.

К техническим относятся:

- совершенствование и регулировка двигателей автомобилей с выбором оптимальных в санитарном отношении состава горючей смеси и режима зажигания;
- применение газообразного топлива и др.

Планировочными мероприятиями, предусмотренными генеральным планом, являются:

- обеспечение требуемых разрывов с соответствующим озеленением между магистралями и застройкой;
- организация зеленых полос вдоль автомобильных дорог и озеленение внутримикрорайонных пространств, в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. Свод правил. "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

7.2 Мероприятия по охране почвы и грунта

Исследования почвы и грунта. В ходе обследования площадки изысканий были отобраны пробы почвы и проба грунта из скважины.

Для определения химического и микробиологическом загрязнения почвы были отобраны 2 пробы, для определения химического загрязнении грунта была отобрана 1 проба из скважины на территории участка изысканий.

Перечень лабораторных исследований:

Определение содержания в почве и грунте: тяжелых металлов, нефтепродуктов, бенз(а)пирена, pH;

Определение бактериологический и паразитологических показателей в почве.

Результаты аналитических исследований представлены в таблицах 7,8

№	№ пробы	Проба №1 (почва на территории площадки)		Проба №2 (грунт из скважины)	
	Определяемый компонент	результат, мг/кг	норматив, мг/кг	результат, мг/кг	норматив, мг/кг
1	Цинк	158,0±39,5	220,0	46,0± 13,8	220,0
2	Никель	менее 50,0	80,0	менее 50,0	80,0
3	Кадмий (вал.)	менее 1,0	2,0	менее 1,0	2,0
4	Свинец (вал.)	75,4±22,6	130,0	менее 10,0	130,0
5	Медь (вал.)	63,0±18,9	132,0	11,5±3,5	132,0
6	Ртуть	менее 0,1	2,1	менее 0,1	2,1
7	Бенз[а]пирен	0,046±0,013	0,02	менее 0,005	0,02
8	Нефтепродукты	395±98,8	-	85,4±21,1	-
9	Мышьяк	1,2±0,3	10,0	0,29±0,07	10,0
10	pH	7,74±0,2	-	8,06±0,2	-

В результате аналитических исследований проб почвы выявлено превышение установленных нормативов

содержания бенза[а]пирена в пробе почвы (2,3 ПДК).

Определяемый показатель результат норматив

Бактериологический исследования:

1. Индекс БГКП 1 10

2. Индекс энтерококков 1 10

3. Патогенные бактерии, в том числе сальмонеллы не обнаружено не допускаются

Паразитологические исследования:

4. Жизнеспособные яйца и личинки гельминтов не обнаружено не допускаются

5. Жизнеспособные цисты патогенных кишечных простейших не обнаружено не допускаются

6. Личинки и куколки мух не обнаружено не допускаются

В результате микробиологических исследований проб почвы превышений установленных нормативов не выявлено.

Согласно полученным данным определено, что на территории планируемого строительства превышения нормативных уровней по содержанию в почве и грунте тяжелых металлов (меди, цинка, свинца, кадмия), ртути, АПАВ, нефтепродуктов, фенола не зафиксировано. Установлено превышение норматива содержания бенз[а]пирена (2,3 ПДК). В соответствии с Приложением 1 СанПиН 2.1.7.1287-03, данная почва и грунт по степени химического загрязнения относятся к категории "допустимая”.

По санитарно-гигиеническим показателям почва на территории изучаемого объекта в объеме проведенных исследований соответствует требованиям СанПиН 2.1.7.1287-03, ГН 1.2.2701-10, ГН 2.1.7.2041-06, ГН 2.1.7.2511-09, что позволяет отнести ее к категории "чистая”.

Возможно использование данных почв без ограничений, исключая объекты повышенного риска.

Для количественной оценки химической загрязненности почвы по результатам данных изысканий проведен расчет суммарного показателя загрязненности почв (Zc) в месте размещения планируемого объекта согласно рекомендациям СП 47.13330.2012:

По участку изысканий показатели загрязненности почвы не превышает нормируемый уровень - 16 и составляет Zc = 2,2, что говорит о том, что содержание основных токсичных элементов в почве на участке изысканий не превышает фоновых значений данных веществ за пределами площадки изысканий.

По результатам данных изысканий в целом экологическое состояние почв можно считать удовлетворительным, т.к. согласно полученным расчетным данным показатель Zc по территории планируемого строительства ниже нормативного значения (Zc не более 16). Согласно требованиям СП 11-10297 и СанПиН 2.1.7.1287-03 почва отнесена к категориям "чистая" и "допустимая". В связи с чем, может использоваться для строительства и благоустройства территории без ограничений, исключая объекты повышенного риска.

Мероприятия по охране почвы и грунта. Для предотвращения загрязнения почв и подземных вод на проектируемой территории предусмотрены следующие мероприятия:

- устройство сети ливневой канализации;
- сброс дождевых вод в сеть ливневой канализации;
- устройство дорог с твердым покрытием;
- устройство отмосток вдоль стен зданий.

На территории рекомендуется сбор поверхностных стоков с помощью системы водоотводных лотков, с последующей очисткой на локальных очистных сооружениях поверхностного стока.

7.3 Исследование и оценка физического воздействия на территории участка изысканий

Для непосредственной оценки физических воздействий специалистами ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Республике Крым и городе федерального значения Севастополе» были проведены специальные измерения компонентов электромагнитного поля (напряженности электрического поля и плотности потока магнитной индукции поля) и уровня шума на территории площадки изысканий.

Определение напряженности электрического поля с частотой 50 Гц проводилось с учетом требований СанПиН 2.2.4.1191-03 «Электромагнитные поля в производственных условиях и СанПиН 2.1.8/2.2.4.2490-09 «Электромагнитные поля в производственных условиях» изменения №1 к СанПиНу 2.2.4.1191-03.

Определение эквивалентных и максимальных уровней звука проводилось с учетом требований МУК 4.3.2194-07 «Контроль уровня шума на территории жилой застройки, в жилых и общественных зданиях и помещениях» и СН 2.2.4/1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки».

В результате проведенных инженерно-экологических изысканий было выполнено измерение ЭМИ в 1 точке.

Получены следующие результаты:

Уровень звука и эквивалентный уровень звука (дБ) составил:

- в точке 1: 53,1 дБА при ПДУ равном 55 дБА;
- в точке 2: 52,7 дБА при ПДУ равном 55 дБА.

Максимальный уровень эквивалентного уровня звука (дБ) составил:

- в точке 1: 59,4 дБА при ПДУ равном 70 дБА;
- в точке 2: 60,2 дБА при ПДУ равном 70 дБА.

Уровни напряженности электрического и магнитного поля с частотой 50 Гц и эквивалентные и максимальные уровни звука, измеренные в контрольных точках на территории площадки изысканий, отвечают требованиям гигиенических нормативов.

7.4 ИССЛЕДОВАНИЕ И ОЦЕНКА РАДИАЦИОННОЙ ОБСТАНОВКИ НА ТЕРРИТОРИИ УЧАСТКА ИЗЫСКАНИЙ

Измерение мощности дозы гамма-излучения выполнялось в соответствии МУ 2.6.1.2398-08 «Радиационный контроль и санитарно-эпидемиологическая оценка земельных участков под строительство жилых

домов, зданий и сооружений общественного и производственного назначения в части обеспечения радиационной безопасности».

Измерение плотности потока радона проводилось в соответствии с «Методикой измерения плотности потока радона с поверхности (метод угольных адсорберов. НТЦ «НИТОН» 26.02.1993г)» и МУ 2.6.1.2398-08 «Радиационный контроль и санитарно-эпидемиологическая оценка

земельных участков под строительство жилых домов, зданий и сооружений общественного и производственного назначения в части обеспечения радиационной безопасности». Количество точек - 10.

Оценка радиационной обстановки выполнялись специалистами ООО «Институт «КРЫМГИИНТИЗ».

Поисковая гамма-съемка территории участка проводилась по маршрутным профилям в масштабе 1:1000 с шагом сети 5 м. Поверхностных радиационных аномалий на территории не обнаружено. Показания поискового прибора: среднее значение - 3,6 мкР/ч, диапазон от 1,9 до 8,7 мкР/ч.

Проведены измерения мощности дозы гамма-излучения в 50 точках с максимальными показаниями поискового прибора. Получены следующие результаты:

Среднее значение мощности дозы гамма - излучения - 0,047 мкЗв/ч;

Минимальное значение мощности дозы гамма - излучения - 0,038 мкЗв/ч;

Максимальное значение мощности дозы гамма - излучения - 0,062 мкЗв/ч.

Измерение плотности потока радона было произведено в 10 точках. Получены следующие результаты:

Среднее значение плотности потока радона с поверхности почвы - менее 20,00 м/бк/м-2с-1;

Минимальное значение плотности потока радона с поверхности почвы - менее 20,00 м/бк/м-2с-1;

Максимальное значение плотности потока радона с поверхности почвы - менее 20,00 м/бк/м-2с-1;

Максимальное значение плотности потока радона с поверхности почвы с учетом погрешности R+AR - 24,00 м/бк/м-2с-1.

В ходе полного радиометрического обследования территории радиационных аномалий не выявлено. Гамма-излучение на участке не отличается от присущего данной местности естественного гамма-излучения в пределах погрешности измерений и естественных колебаний. Максимальное значение мощности эквивалентной дозы гамма-излучения обеспечивает выполнение требований СП 11-102-97, НРБ-99/2009 и 0СП0РБ-99/2010.

Среднее предельное значение плотности потока радона из грунта на обследованном участке не превышает нормативных уровней, установленных СП 11-102-97 и 0СП0РБ-99/2010. Разработка мер противорадоновой защиты не требуется. По территории превышений по плотности потока радона нет.

7.5 Рекомендации и предложения по предотвращению и снижению неблагоприятных воздействий на окружающую среду.

Для предотвращения возможного неблагоприятного воздействия на окружающую среду природопользователем соблюдаются следующие условия:

сведение к минимуму риска возгорания отходов;

недопущение захламления территории, образования несанкционированных свалок;

обеспечение в максимальном объеме передачи отходов, подлежащих захоронению, на лицензированные объекты и предприятия;

осуществление регулярного вывоза отходов в соответствии с санитарными требованиями;

предупреждение рассеивания отходов или потерь в процессе перегрузки и транспортирования.

Предусмотренный комплекс мероприятий обеспечивает экологическую безопасность функционирования проектируемого объекта.

7.6 Мероприятия по санитарной очистке территории

Одним из первоочередных мероприятий по охране территории от загрязнений является организация санитарной очистки, хранение отходов в специально отведенных местах с последующим размещением на специализированном полигоне.

Основными мероприятиями в системе сбора и утилизации отходов являются:

- организация планово-поквартальной системы санитарной очистки
- территории;
- организация сбора и удаление вторичного сырья;

Проектом рекомендуется проведение следующих мероприятий по санитарной очистке территории в границах проекта планировки:

- организация уборки территорий от мусора, смета, снега;
- организация системы водоотводных лотков;
- установка урн для мусора.

Предполагается организация вывоза отходов с территории жилой застройки специальным автотранспортом на полигон ТКО.

Строительные отходы будут вывозиться по мере образования с площадки строительства на санкционированные места захоронения.

Объем образующихся отходов в границах проекта планировки с учетом степени благоустройства территории и проектной численности населения 1070 человек составит около 321 тонн в год. Захоронение указанного объема должно осуществляться на полигоне ТКО.

7.7 Мероприятия по благоустройству территории.

В границах проекта планировки предусмотрены мероприятия по благоустройству территории:

- устройство газонов, цветников, посадка зеленых оград;
- организация дорожно-пешеходной сети;

- освещение территории жилых кварталов и мест общего пользования;
- обустройство мест сбора мусора.

Система зеленых насаждений территории складывается из озеленения территорий:

- ограниченного пользования (участки общественных и жилых зданий);
- озеленение территории общего пользования (пешеходные аллеи, бульвары, скверы).

Основными типами посадок деревьев, кустарников и цветочных культур при устройстве зеленых насаждений являются:

- аллейные и рядовые посадки деревьев;
- группы (куртины);
- живые изгороди;
- одиночные посадки на газоне.

Система зеленых насаждений на территории запроектирована в соответствии с архитектурно-планировочным решением.

8 ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Развитие территории планируется в несколько этапов.

I этап включает в себя:

- расчистку территории и снос существующих сооружений и зданий бывшего керченского пивзавода на участке №3 с последующей рекультивацией земель;

- освоение участка №3 и размещение на нем 4-х секционного жилого дома на 112 квартир, предназначенного под расселение жителей домов с участка №1;

- реконструкция существующего 4-х этажного жилого дома по адресу Айвазовского, 40;

- переселение жителей домов, расположенных на участке №1 в возведенный и введенный в эксплуатацию 4-х секционный жилой дом на 112 квартир.

- строительство 3-х секционного дома на 88 квартир на участке №1.

II этап включает в себя:

– снос ветхого и аварийного жилья, расположенного на участке №1 и расчистка территории;

– строительство на участке №1 одного 3-х секционного жилого дома с угловыми секциями на 96 квартир и двух 2-х секционных дома по 80 квартир;

– строительство на участке №2 детского спортивно-образовательного центра;

– строительство на участке №4 детского дошкольного учреждения вместимостью 65 мест;

– строительство на участке №5 многоуровневого паркинга на 340 машиномест;

– строительство на участке №7 торгово-офисного здания.

III этап включает в себя:

– строительство на участке №1 жилого комплекса с апартаментами со встроенно-пристроенными помещениями и паркингом;

– строительство гостинично-офисных зданий на участках №6 и №8;

– освоение территории на участке №5 под размещение объектов коммерческого назначения.

ул.Свердлова
ул.Петра Алексеева
пер. 2-й Морской
ул.Петра Алексеева
ул.Айвазовского
ул.Набережная
Граница проекта планировки
Участки I очереди освоения
Участки II очереди освоения
Участки III очереди освоения

9 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование показателей	Ед-ца измерения	Сущ. положение	Проектное положение
1.	**Территория**			
	Площадь в границах проекта планировки, всего:	**га**	**10,32**	**10,32**
	Площадь разрабатываемой территории в красных линиях:	**га**	**-**	**4,74**
	Площадь разрабатываемой территории с учетом инженерно-транспортной инфраструктуры	**га**	**-**	**8,28**
1.1	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	га	0,84	0,84
1.2	- жилые дома средней этажности	га	0,16	2,22
	- объекты гостиничного типа	га	-	0,78
1.3	- объекты дошкольного образования	га	-	0,28
1.4	- объекты спортивно-образовательного назначения		-	0,32
1.5	- территории объектов коммунальной зоны	га	-	0,58
1.6	- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (улицы, дороги, проезды, парковки, автостоянки, ТП, ШРП)	га	-	3,16
1.7	- зона рекреации: набережная, пешеходный бульвар			0,38
1.8	- земли сельскохозяйственного использования, пустыри, неудобья	га	9,12	-
1.9	- санитарно-защитное озеленение	га	-	-
2	**Население**			
2.1	Численность населения	чел.	-	1070

№ п/п	Наименование показателей	Ед-ца измерения	Сущ. положение	Проектное положение
2.2	Плотность населения всего	чел./га	-	240
3	**Жилищный фонд**			
3.1	Общая площадь проектируемого жилищного фонда	тыс. м2 общ. площ. кв.	-	36439
3.2	Новое жилищное строительство всего	тыс. м2 общ. площ. кв	-	34768
3.3	Средняя обеспеченность населения общей площадью квартир	м2/чел.	-	26-30
4	**Учреждения и предприятия обслуживания населения**			
4.1	Дошкольные образовательные учреждениия	мест	0	65
4.2	Кинотеатры	Зрительские места	0	900
4.3	Аптеки	объект	-	1
4.4	Плоскостные спортивные сооружения	м2	-	2700
4.5	Магазины продовольственных и непродовольственных товаров	м2 торговой площади	-	1200
4.6	Предприятия общественного питания	посадочное место	-	70
4.7	Отделения связи	объект	-	1
4.8	Отделения банка	операцион. место	-	1
5	**Инженерное оборудование и благоустройство территории**			
5.1	Водоснабжение			
5.1.1	Водопотребление – всего, в том числе:	м3/сут		
	- на хозяйственно-питьевые нужды	м3/сут		
	- неучтенные расходы 10%	м3/сут		
	- полив зеленых насаждений	м3/сут		
5.1.2	Среднесуточное	л/сут		

№ п/п	Наименование показателей	Ед-ца измерения	Сущ. положение	Проектное положение
	водопотребление на 1 чел., в том числе:			
	- на хозяйственно-питьевые нужды	л/сут		
5.1.3	Протяженность сетей	км		
5.2	Канализация			
5.2.1	Общее поступление сточных вод, в том числе:	м3/сут		
	- хозяйственно-бытовые сточные воды	м3/сут		
	- неучтенные расходы 10%	м3/сут		
	Протяженность сетей	км		
5.3	Электроснабжение			
1	Потребность в электроэнергии в год, в том числе:	млн. кВт/ч		
	- на производственные нужды	-«-		
	- на коммунально-бытовые нужды	-«-		
2	Потребление электроэнергии на 1 чел. в год, в том числе:	кВт/ч		
	- на коммунально-бытовые нужды	-«-		
3	Источники покрытия электронагрузок	МВА		
4	Протяжённость сетей - всего,	км		
	существующие сети 10 кВ	км		
	проектируемые сети 10 кВ	км		
	демонтируемые сети 10 кВ	км		
5.4	Теплоснабжение			
5.4.1	Потребление тепла	млн. Гкал/год	-	
	- в т.ч. на коммунально-бытовые нужды	млн. Гкал/год	-	
5.4.2	Производительность централизованных источников теплоснабжения – всего,	Гкал/ч	-	

№ п/п	Наименование показателей	Ед-ца измерения	Сущ. положение	Проектное положение
	- районные котельные	Гкал/ч		
5.4.3	Производительность локальных источников теплоснабжения	Гкал/ч		
5.5	Газоснабжение			
5.5.1	Удельный вес газа в топливном балансе н/п	%	-	
5.5.2	Потребление газа-всего	тыс. м3/год	-	
	- в т.ч. на коммунально-бытовые нужды	-«-	-	
	- на котельные	-»-	-	
5.5.3	Источники подачи газа,		-	
5.5.4	Протяженность сетей среднего давления	км	-	
5.6	Проводные средства связи			
5.6.1	Охват населения телевизионным вещанием	% населения	-	
5.6.2	Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	номеров на 100 семей	-	
5.6.3	Расчетное количество телефонов	шт.	-	
	в т.ч. по жилому сектору	шт.	-	