



ИП "ГАВРИЛОВСКИЙ А.Н."

ОГРНИП 324911200025415, ИНН 910206519094; свидетельство СРО-П-180-0602201

адрес: 295017, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Фрунзе, д. 32, к. 209

тел.: +7 (978) 215 36 42, e-mail: Archi-sfera@mail.ru,

ЗАКАЗЧИК: ООО «СЕГАДА»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ориентировочной площадью 2,4 га., расположенной в районе ул. Чапаева
с. Чистенькое Симферопольского района Республики Крым

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории

28/25-ППТ-ПМТ

Том-3

СОСТАВ ПРОЕКТА

№	Шифр	Наименование	Масштаб
Проект планировки территории			
ТОМ-1 Основная часть проекта.			
1	28/25 ППТ.ОЧП-ТЧ	Текстовая часть	
2	28/25 ППТ.ОЧП-1	Чертеж планировки территории	1:1 000
ТОМ-2 Материалы по обоснованию проекта			
1	28/25 ППТ.МОП-ТЧ	Текстовая часть	
2	28/25 ППТ.МОП-1	Карта планировочной структуры и градостроительного зонирования	1:5 000
3	28/25 ППТ.МОП-2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки	1:2 000
4	28/25 ППТ.МОП-3	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	1:2 000
	28/25 ППТ.МОП-4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:1 000
5	28/25 ППТ.МОП-5	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта на территории	1:1 000
ТОМ-3 Проект межевания территории			
1	28/25 ПМТ-ТЧ	Текстовая часть	
2	28/25 ПМТ-1	Чертеж межевания территории	1:1 000

Запись главного архитектора

Настоящий проект разработан с соблюдением действующего законодательства в области архитектурной деятельности и градостроительства, техническими регламентами и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Проект планировки соответствует требованиям гл.5 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ.

Главный архитектор проект

А.Н. Гавриловский

Состав участников проекта

№ п/п	Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
1. Генеральный подрядчик: ИП Гавриловский А.Н.				
1.1.	Главный архитектор проекта	Гавриловский А.Н.		
1.2.	Главный инженер проекта	Светличный А.П.		
1.3.	Инженер-проектировщик	Стахурлова Л. В.		
1.4.	Инженер-проектировщик	Свиридов Н.В.		



ИП "ГАВРИЛОВСКИЙ А.Н."

ОГРНИП 324911200025415, ИНН 910206519094; свидетельство СРО-П-180-0602201

адрес: 295017, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Фрунзе, д. 32, к. 209

тел.: +7 (978) 215 36 42, e-mail: Archi-sfera@mail.ru,

ЗАКАЗЧИК: ООО «СЕГАДА»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ориентировочной площадью 2,4 га., расположенной в районе ул. Чапаева
с. Чистенькое Симферопольского района Республики Крым

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Текстовая часть

28/25-ППТ-ПМТ

Том-3

СОДЕРЖАНИЕ	
ВВЕДЕНИЕ	
ЧАСТЬ 1. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	
1. Анализ современного состояния территории	
1.1 Положение территории в системе расселения	
1.2 Природно-ресурсный потенциал территории	
1.3 Комплексная оценка территории	
2. Обоснования направлений комплексного развития территории	
2.1 Основные положения и задачи	
2.2 Градостроительная концепция развития территории	
3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и решения по формированию красных линий улиц	

ВВЕДЕНИЕ

В границы территории проектирования включены земельные участки кадастровыми номерами 90:12:200103:1977, 90:12:200103:793. Ориентировочная площадь области проектирования составляет 2,4 Га.

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

Градостроительная документация выполнена в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»,
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ,
- СП 11–104–97, СП – 11–105–97, СП 47.13330.2016,
- иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Крым и г. Симферополя.

Проект планировки территории разработан с учетом имеющихся планов и программ комплексного социально-экономического развития муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым:

- Федеральная целевая программа «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2025 года», утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 11.08.2014 № 790(с изменениями на 23 апреля 2021 года);
- Схема и программа развития Единой энергетической системы России на 2015–2021 годы, утвержденная приказом Минэнерго России от 28.02.2019 № 174;
- Схема территориального планирования Российской Федерации применительно к территориям Республики Крым и города Севастополя в отношении областей федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного, трубопроводного транспорта), автомобильных дорог федерального значения, энергетики, высшего образования и здравоохранения, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 08.10.2015 № 2004-р;

- проект Схемы территориального планирования Республики Крым;
- Территориальная программа государственных гарантий бесплатного оказания гражданам медицинской помощи в Республике Крым на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов, утвержденная постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2020 года № 904;
- Государственная программа развития образования в Республике Крым, утвержденная постановлением Совета министров Республики Крым от 16.05.2016 года N 204 (с изменениями на 15 июля 2021 года);
- Государственная программа Республики Крым «Развитие культуры и сохранения объектов культурного наследия Республики Крым», утвержденная постановлением Совета министров Республики Крым от 31.01.2017 года N 28;
- Государственная программа «Развитие топливно-энергетического комплекса Республики Крым», утвержденная постановлением Совета министров Республики Крым от 29 декабря 2018 года N 694
- Государственная программа реформирования жилищно-коммунального хозяйства Республики Крым, утвержденная постановлением Совета министров Республики Крым от 30.01.2018 года N 35;
- Государственная программа Республики Крым "Реализация государственной молодежной политики в Республике Крым", утвержденная постановлением Совета Министров Республики Крым от 30 апреля 2020 года N 258;
- Государственная программа развития курортов и туризма в Республике Крым, утвержденная постановлением Совета министров Республики Крым от 29.12.2016 года N 650;
- Перечень бюджетных инвестиций в объекты муниципальной собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым на 2021 год и плановый период на 2022 - 2023 годы, утвержденный постановлением администрации города Симферополя от 26 декабря 2020 года N 7547 (с изменениями на 16 июля 2021 года);
- Стратегия социально-экономического развития муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым на период до 2030 года;
- Муниципальная программа «Развитие образования муниципального образования городской округ Симферополь», утвержденная постановлением администрации города Симферополя Республики Крым от 9.12.2015 №1486;
- Муниципальная программа «Развитие культуры и культурного наследия», утвержденная постановлением администрации города Симферополя Республики Крым от 9.12.2015 №1480;
- Муниципальная программа «Физическая культура и спорт муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым», утвержденная постановлением администрации города Симферополя Республики Крым от 27.11.2015 №1403;
- Муниципальная программа «Создание условий для развития туризма в муниципальном образовании городской округ Симферополь Республики Крым», утвержденная постановлением администрации города Симферополя Республики Крым от 10.12.2015 №1487;
- Инвестиционные предложения с инвестиционного портала (официальный сайт Совета министров Республики Крым).

В проекте планировки были учтены сохраняемая существующая застройка, действующие землеотводы, перспективное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры, наличие коридоров ЛЭП и иных линейных объектов, водные объекты и их охранные зоны, иные зоны

ограничения строительства.

Проект разработан с учетом ранее выполнявшейся градостроительной и иной документации на данной территории, а именно:

1. Генеральный план Чистенского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденный 85 (внеочередная) сессией Симферопольского районного совета 1 созыва от 06.12.2018 № 1106;
2. Правила землепользования и застройки Чистенского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 93 сессии 1 созыва Симферопольского районного совета Республики Крым от 26.06.2019 № 1241 (с изменениями и дополнениями);

Границы соседних землевладений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» Республики Крым.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

- 1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (СК-63);
- 2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта, предоставленного Заказчиком.

ЧАСТЬ 1. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Анализ современного состояния территории

1.1. Положение территории в системе расселения

Планируемая территория расположена в юго-западной части с. Чистенькое, Чистенского сельского поселения Симферопольского района и ограничена с юго-запада ул. Советская, с южной стороны — зона размещения объектов автомобильного транспорта; с севера — зона индивидуальной застройки, с восточной стороны — зона зеленых насаждений общего пользования и зона для занятия физкультурой и спортом.

Площадь территории составляет 2,4 Га. и не требуется уточнения площади территории проектирования.

Рассматриваемая территория расположена на землях населенных пунктов. Капитальные здания и сооружения на территории отсутствуют. В соответствии с данными, полученными от Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, планируемая территория включает земельный участок под застройку промышленными объектами с кадастровым номером 90:12:200103:1977.

Согласно Статье 1 Части III Правил землепользования и застройки Чистенского сельского поселения использование земельного участка с кадастровым номером 90:12:200103:1977 планируется с основными видами разрешенного использования земельного участка «Обеспечение занятий спортом в помещениях» (код 5.1.2) и «Площадки для занятий спортом» (код 5.1.3), и с условно разрешенным «Гостиничное обслуживание» (код 4.7).

1.2. Природно-ресурсный потенциал территории

Климатическая характеристика

Формирование климата данной территории определяется географическим положением Крыма и Чёрного моря, условиями атмосферной циркуляции и орографией.

Для характеристики метеорологического режима района изысканий в качестве опорных использованы данные многолетних наблюдений метеостанций АМЦ Симферополь и М Почтовое.

Исследуемая территория расположена в предгорном Крыму и согласно архитектурно-строительного климатического районирования территории Российской Федерации по СП 131.13330.2020 Строительная климатология относится к III климатическому району и к III Б климатическому подрайону. По микроклиматической классификации Крыма климат всей предгорной зоны можно охарактеризовать как Восточный предгорный – полувлажный, тёплый с мягкой зимой.

Для Симферопольского района характерна мягкая зима и тёплое, продолжительное (до 4-х месяцев) лето. Наименьшая средняя температура зимой наблюдается в январе (+0,2°C), самый тёплый месяц — июль (+22,3°C). Среднегодовое количество осадков составляет 510 мм.

Зимой погода мягкая, нестабильная - сильные заморозки в течение нескольких дней сменяются резкой оттепелью с температурой воздуха +10°C ÷ +15°C. В городе отсутствует стабильный снежный покров в зимние месяцы, так как средний показатель температуры (кроме января) положителен.

Климатическая зима в Симферопольском районе короткая и длится, в среднем, месяц. Обычно зима напоминает позднюю осень, а сами рамки ее наступления варьируются из года в год. Осадки могут выпадать в любом виде, в зависимости от характера погоды и температурного режима. Морозы ниже минус 10°C и до минус 15°C бывают в городе редко. Последний температурный рекорд был установлен в феврале 1911 году - минус 30,3° С.

Весна в Симферопольском районе ранняя, процесс смены зимы плавный и особо не заметный. Сроки наступления весны изменяются от года к году. Как правило, уже в середине марта термометр уже не показывает отрицательной температуры.

Лето начинается в середине мая - на это обстоятельство оказывает непосредственное влияние соседствующее Черное море [4]. Лето жаркое и засушливое, его средняя продолжительность - более четырех месяцев, с середины мая и до середины сентября.

В летний период в Симферопольском районе доминирует ясная погода, а осадки выпадают почти исключительно во время гроз. В некоторые годы летом практически не выпадают осадки, бывают шквалы, град. Максимум осадков выпадает в июне. Самая высокая температура летом зафиксирована в течение аномально жаркого лета 2010 года, и 8 августа составила +39,5 °C.

По условию генезиса осадков и типологии циркуляционных процессов территория относится к континентальному району - с максимумом осадков летом по соотношению весеннее - летних (III-VIII месяцы года) и осеннее - зимних сумм осадков.

Осень в Симферопольском районе теплая и затяжная - продолжается с октября по ноябрь, иногда сливаясь с весной. Погода меняется постепенно, часто происходит возврат тепла вплоть до середины ноября, когда погода меняется на сырую и пасмурную. Иногда, осень может миновать зиму и плавно перейти в раннюю весну.

Для Крыма характерен весьма продолжительный безморозный период, в степных и предгорных районах он составляет 160-200 дней. Для Симферополя продолжительность безморозного периода в среднем 204 дня, наименьшее число дней – 170, наибольшее число дней – 242.

Средние температурные показатели за год находятся на отметке в +11,0°C. Уровень влажности воздуха в районе составляет – 73% в среднем за год.

Рельеф и геологическое строение

В геоморфологическом отношении территория приурочена к Симферопольскому поднятию, в пределах Центральной возвышенной аккумулятивной равнины.

Участок расположен на склоне северо-западной экспозиции. Поверхность участка относительно ровная, с общим уклоном в северо-западном направлении. Абсолютные отметки поверхности земли на участке по данным топографической карты масштаба 1:2000 изменяются от 340,0 м. на юго-западе до 350,0 м. на северо-востоке.

Рельеф участка холмистый с уклонами 0-7 градусов. Рельеф территории представляет склон северо-западной экспозиции слабо расчлененный небольшими долинами. В геологическом строении участвуют скальные известняки и полускальные и глинистые мергели палеогенового возраста, перекрытые небольшой мощностью четвертичных отложений. Данные породы могут выступать хорошим основанием зданий и сооружений. Из неблагоприятных геологических процессов, способных оказать негативное воздействие необходимо отметить возможное распространение карста, в меньшей степени эоловые процессы. Данный район обладает наиболее благоприятными инженерно-геологическими условиями в пределах поселения и пригоден для строительства любых зданий и сооружений при условии предварительного изучения закарстованности площадки и уточнения сейсмичности. Фоновая сейсмичность района - 8 баллов.

Гидрография

На проектируемой территории водные объекты отсутствуют. Территория расположена вне водоохранной зоны водного объекта.

Ближайший водный объект – нижний пруд Имурцы, расположен в 1,7 км. северо-северо-востоку от участка проектируемых работ.

Нижний пруд Имурцы не оказывает влияния на объект проектируемого строительства, т.к. находится на значительном расстоянии от объекта.

Гидрогеология

Во время проведения полевых работ - 21.11.2023 г. - в пробуренной скважине №1 уровень подземных вод установился на глубине 4,5 м. от поверхности земли, условная отметка 338,0 м.

Подземные воды безнапорные, питание подземных вод осуществляется за счёт инфильтрации атмосферных осадков, поверхностного стока, частично утечек техногенных вод. Разгрузка подземного потока на территории осуществляется в северо-западном и северо-восточном направлении (графические приложения, лист 1 «Схема...»).

Положение УПВ на участке приведено на инженерно-геологическом разрезе в графических приложениях на листе 3 Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий 04.2020-ИГИ.

В период обильного выпадения осадков и в случае катастрофических утечек из подземных коммуникаций на участке возможен подъём УПВ выше от замеренного во время проведения изысканий на 0,3÷0,5 м.

При интенсивном выпадении осадков и утечках техногенных вод из водонесущих коммуникаций на участке возможно затопливание открытых траншей и котлованов, образование временных локальных линз верховодки в пазухах котлованов и в заглублённых частях фундаментов проектируемых сооружений, в траншеях для укладки трасс подземных коммуникаций.

Для определения агрессивности подземных вод был выполнен химический анализ пробы, отобранной из скважины No1 на глубине 4,5 м.

Степень агрессивного влияния подземных вод, отобранных из скважины, по отношению к бетонам и арматуре в железо-бетонных конструкциях согласно Приложениям В, Х СП 28.13330.2017 приведены в таблицах 7, 8, 9 Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий 04.2020-ИГИ.

По результатам химических анализов, подземные воды пресные, по содержанию сульфатов по степени агрессивного влияния неагрессивные к бетону - марки W4-W8, W10-W20 по водонепроницаемости на портландцементе (табл. В.4, В.5 СП 28.13330.2017) и по суммарному содержанию сульфатов и хлоридов среднеагрессивные к металлическим конструкциям (табл. Х.3 СП 28.13330.2017).

Результаты химического анализа пробы подземных вод из скважины No1 приведены в приложении Е Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий 04.2020-ИГИ.

Согласно критериям типизации территорий по подтопляемости, исследуемый район по условиям развития процесса относится к типу II-A2 – потенциально подтопляемый - СП 11-105-97, часть II, приложение И Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий 04.2020-ИГИ.

Инженерно-геологическая характеристика

Участок расположен на склоне северо-западной экспозиции. Поверхность участка относительно ровная, с общим уклоном в северо-западном направлении, абсолютные отметки поверхности земли по данным топографической карты масштаба 1:2000 изменяются от 340, 0 м. на юго-западе до 350, 0 м. на северо-востоке.

Участок расположен в пределах одного геоморфологического элемента.

По данным бурения и лабораторных исследований на участке выделены 2 слоя и 2 инженерно-геологических элемента грунтов.

Из специфических грунтов на участке встречены:

– слой Н – насыпной грунт – дресва, щебень, глыбы известняка, мусор строительный с суглинком твёрдым, грунт неоднородный, не слежавшийся, залегает на участке в виде отвалов грунта и строительного мусора, мощность $0,2\text{м} \div 0,5\text{м}$;

– слой П – почвенно-растительный грунт – суглинок твёрдый гумусированный с корнями растений, дресвой и щебнем известняка, мощность $0,2\text{м} \div 0,3\text{м}$.

Слой Н – насыпной грунт и слой П – почвенно-растительный грунт – не могут быть использованы в качестве основания и их необходимо удалить из-под фундаментов в площади посадки проектируемых зданий и сооружений.

Во время проведения полевых работ в пробуренной скважине No1 уровень подземных вод установился на глубине 4,5м от поверхности земли, условная отметка 338,0 м.

В период обильного выпадения осадков и в случае катастрофических утечек из подземных коммуникаций на участке возможен подъём УПВ выше от замеренного во время проведения изысканий на $0,3 \div 0,5\text{м}$.

По результатам химических анализов, подземные воды пресные, по содержанию сульфатов по степени агрессивного влияния неагрессивные к бетону - марки W4-W8, W10-W20 по водонепроницаемости на портландцементе (В.4, В.5 СП 28.13330.2017) и по суммарному

содержанию сульфатов и хлоридов среднеагрессивные к металлическим конструкциям (табл. X.3 СП 28.13330.2017).

Согласно критериям типизации территорий по подтопляемости, исследуемый район по условиям развития процесса относится к типу II-A2 – потенциально подтопляемый - СП 11-105-97, часть II, приложение И.

По результатам химических анализов водных вытяжек из проб грунтов, на участке проектируемого строительства:

- грунты ИГЭ 1 в зоне аэрации по содержанию сульфатов неагрессивные по степени воздействия к бетонам - марки W4÷ W20 по водопроницаемости;

- грунты ИГЭ 1 в зоне аэрации по содержанию хлоридов неагрессивные по степени воздействия к стальной арматуре в железобетонных конструкциях марки W4÷W14 по водонепроницаемости.

Согласно схеме районирования карста Крымского полуострова (Вахрушев, 2009), территория проектируемого строительства расположена в Крымско- Кавказской карстовой стране, в пределах Симферопольского карстового района.

Согласно п. 5.91 "Руководства по инженерно-геологическим изысканиям в районах развития карста" (ПНИИС Минстроя России, 1995г.) территории, на которых случаи карстовых провалов и оседаний, воронки, карстово-эрозионные впадины и полости не выявлены, но возможность не только наличия полостей, но и образования провалов не исключена, относятся к V категории устойчивости – среднегодовая плотность провалов от приближающейся к 0,01случая/(км²*год) до крайне незначительной.

Для установления категорий устойчивости территории относительно карстовых провалов по интенсивности возможного провалообразования и по средним диаметрам возможных карстовых провалов в соответствии с табл. 5.1 и 5.2 СНиП 11-105-97 (часть II) использован предполагаемый размер диаметра возможных провалов в основании сооружения – категория территории V-Г.

В соответствии с таблицей 5.1 СП 115.13330.2016 - категория опасности процесса - умеренно опасные.

Фоновая сейсмическая интенсивность территории в баллах шкалы MSK-64 (для средних грунтовых условий) согласно карте ОСР-2015-А, для 10%-ной вероятности превышения расчётной сейсмической интенсивности в течение 50 лет и средним периодам повторения таких интенсивностей один раз в 500 лет - составляет 8 баллов (согласно СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах»).

Согласно таблице 4.1 СП 14.13330.2018, грунты ИГЭ 1, ИГЭ 2 по физическим свойствам (по результатам лабораторных испытаний и исследований проб грунтов) относятся к II категории по сейсмичности.

К неблагоприятным инженерно-геологическим факторам на участке относятся: - повышенная сейсмичность – 8 баллов; - вероятность затопливания открытых траншей и котлованов, образование временных линз локальной верховодки в пазухах котлованов и в заглублённых частях фундаментов проектируемых сооружений при интенсивном выпадении осадков, таянии снега.

При осмотре зданий жилых домов и строений, расположенных на сопредельной с участком проектируемого строительства территории, деформационные изменения, связанные с неблагоприятными инженерно-геологическими процессами, не выявлены. Территория находится в стабильном состоянии.

При проектировании и строительстве рекомендуем:

- обратную засыпку пазух котлованов выполнять послойно с утрамбовкой грунта;
- предусмотреть зарегулирование временных водных потоков (поверхностный сток) на участке, образующихся в период выпадения осадков;
- предусмотреть гидроизоляцию фундаментов проектируемых сооружений.

При правильном проектировании, строительстве и эксплуатации проектируемых сооружений существенных изменений инженерно-геологических условий не ожидается.

Исследуемый участок по совокупности геоморфологических, геологических, гидрогеологических факторов и с учётом сейсмического воздействия относится к первой категории – простые инженерно-геологические условия – согласно приложению А СП 47.13330.2018.

Растительный и животный мир

Для района в целом характерна растительность разнотравно-типчаково-ковыльных степей и пушисто-дубовых лесов предгорий Крымских гор.

Поверхность участка задернована, растут разнотравные степные растения, также единичные кустарники – шиповник, сирень. На территории сельского поселения расположены следующие ООПТ, представленные ниже:

Особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, расположенные на территории сельского поселения Наименование ООПТ	Общая площадь, Га	Нормативный правовой акт о создании (объявлении) природных территорий	Значение ООПТ	Примечание
Заповедное урочище «Лесная дубовая роща «Левадки»	17,3	Распоряжение Совета Министров Респ. Крым от 05.02.2015 г, № 69-р	Региональное	Расположено за границами проектирования

В соответствии с Законом Республики Крым от 10.11.2014 г. № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым» особо охраняемые природные территории (далее - ООПТ) - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, изъятые решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования, и для которых установлен режим особой охраны.

Отношения в области организации, охраны и использования ООПТ регулируются Федеральным законом от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и Законом Республики Крым от 10.11.2014 г. № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым».

1.3 Комплексная оценка территории

Целью настоящего раздела является оценка территории по степени возможности для градостроительного освоения, а также анализ:

- современного использования территории проектирования;
- планировочных ограничений развития территории проектирования (на основании представленных исходных данных о зонах с особыми условиями использования территории и требований нормативно-технических документов, природных особенностей территории);

- решений по развитию территорий проектирования в соответствии с учетом исходных данных.

Современное использование территории

Планируемая территория расположена в юго-западной части с. Чистенькое, Чистенского сельского поселения Симферопольского района и ограничена с северо-восточной стороны участок граничит с территорией общего пользования (улицей Чкалова), с северо-западной стороны земельный участок граничит с территориальной зоной ЖЗ «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами», с северо-восточной стороны – с зоной Ж1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», с юго-восточной стороны земельный участок граничит с зоной ОД2 «Зона застройки объектами образования и просвещения» а с юго-западной стороны земельный участок граничит с территориальной зоной Р1 «Зона зеленых насаждений общего пользования» (согласно Карты Градостроительного зонирования Чистенского сельского поселения).

На территории участка расположены футбольное поле и объект незавершенного строительства - Спортивный комплекс (гот. 90%), площадь застройки 1 625,2 кв.м.

Существующие инженерные сооружения и коммуникации: ЛЭП. На территории присутствуют зелёные насаждения.

Исследуемая территория занимает площадь около 0,4 га и представляет собой незастроенную территорию расположенную по ул. Чапаева, 12-В, на территории земельного участка с кадастровым номером 90:12:200103:1977.

Участок изысканий расположен в черте с. Чистенькая на землях населенных пунктов с прилегающей застройкой частных домовладений и с развитой сетью подземных и надземных коммуникаций.

Твердое покрытие – бетон.

На участке выявлены незначительные навалы техногенного грунта. На момент выполнения полевых работ и рекогносцировочного обследования участка древесно-кустарниковая растительность встречена в виде поодиноких дикорастущих кустарников.

Существующее функциональное зонирование

Согласно положениям ГП территория в границах проектирования относится к функциональной зоне «Зона для занятий физкультурой и спортом» (Р2). Для земельного участка с кадастровым номером 90:12:200103:1977 установлены виды разрешенного использования «Обеспечение занятий спортом в помещениях» (код 5.1.2) и «Площадки для занятий спортом» (код 5.1.3), и с условно разрешенным «Гостиничное обслуживание» (код 4.7).

Существующее градостроительное зонирование

Согласно правил землепользования и застройки Чистенского сельского поселения Симферопольского района, утвержденных решением 93 сессии 1 созыва Симферопольского районного совета от 26.06.2019 № 1241 территория в границах проектирования относится к территориальной зоне – Р2.

Существующие зоны с особыми условиями использования территории

На рассматриваемом участке отсутствуют территории, не подлежащие градостроительному освоению: памятники истории и культуры государственного значения, памятники истории и культуры местного значения, рекреационно-оздоровительные территории, питомники, особо охраняемые природные территории, территории месторождений, кладбища, скотомогильники.

На проектируемой территории территориальными подразделениями федеральных органов

исполнительной власти установлены границы зон с особыми условиями использования территории (границы ЗОУИТ приняты согласно данным ЕГРН).

1. Охранная зона ЛЭП 10 кВ (10 м. от оси);
2. Охранная зона ЛЭП 0,4 кВ (2 м. от оси);
5. Приаэродромная территория-аэродрома «Симферополь» (6.927).

Границы иных зон с особыми условиями использования территории не установлены, поэтому в проекте предполагаемые границы этих зон отображаются в соответствии с нормативными документами.

Землеустройство территории

Согласно кадастровому плану на территории расположены земельные участки, границы которых включены в ГКН, а также отводы участков под строительство и благоустройство на территории.

Границы землевладений, отводов участков под все виды использования, границы территорий по формам собственности, данные о собственниках земельных участков смежных с проектируемой территорией сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости на кадастровые кварталы 90:12:200103:1977), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Крым.

Анализ решений по развитию территорий проектирования в соответствии с ранее разработанной градостроительной и рабочей документацией

Ранее разработанная документация по планировке территории отсутствует.

Землеустройство

№ п/п	К.н. земельного участка	Местоположение	Разрешенное использование	Форма собственности	Общая площадь земельного участка (кв.м)	Статус	Объект капитального строительства
1	90:12:200103:1977	Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Чистенское сельское поселение, с. Чистенькое, ул. Чапаева, 12в	Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2), Площадки для занятий спортом (код 5.1.3), и условно разрешенным Гостиничное обслуживание (код 4.7).	Собственность публично - правовых образований	21 346	Учтенный	Объект незавершенного строительства - Спортивный комплекс (гот. 90%), площадь застройки 1 625,2 кв.м.
2	90:12:200103:793	Республика Крым, р-н. Симферопольский, с. Чистенькое, ул. Советская	Площадки для занятий спортом	Собственность публично - правовых образований	2 500	Учтенный	-

2. Обоснования направлений комплексного развития территории

2.1 Основные положения и задачи

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (производственных зданий), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка документации по планировке территории, осуществляется в отношении подлежащих застройке территорий.

Основными задачами проекта планировки являются (часть 1 статьи 42 ГрК РФ):

1. Выделение элементов планировочной структуры;
2. Установление границ территорий общего пользования;
3. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (спортивного назначения) и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.
4. Определение размеров зон с особыми условиями использования территории и ограничений по использованию территории в границах таких зон, в соответствии с законодательством;
5. Определение характеристик планируемого развития территории;
6. Определение очередности планируемого развития территории.

Иные задачи:

7. Уточнение транспортных связей проектируемой территории с районами населенного пункта с учетом ГП и существующего положения.

В проекте затрагиваются вопросы не только территориального и функционального зонирования, но и другие важные вопросы, определяющие качество сельской среды, транспортную обеспеченность, уровень воздействия вредных выбросов на здоровье населения, надёжность всех социальных и инженерных инфраструктур. Все эти факторы необходимо рассматривать не как отдельные элементы, а как их суммарный эффект, формирующий производственную зону.

Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания.

2.2 Градостроительная концепция развития территории

В рамках настоящего проекта планируется строительство упаковочно-складского комплекса площадью 2000 кв.м. на территории Чистенского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым. В рамках реализации инвестиционного проекта планируется создание 10 рабочих мест.

Местом реализации проекта строительства Спортивного комплекса является земельный участок с кадастровым номером 90:12:200103:1977 и площадью 21 346 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, Республика Крым, Симферопольский район, с. Чистенькое, ул. Чапаева, 12в. (схема прилагается). Планируется, что ООО «СЕГАДА» в рамках реализации проекта будет производить следующие услуги:

- обеспечивающей возможность для развития детей и взрослых в художественной гимнастике, а также других различных видах и формах физкультурно-оздоровительных занятий в границах отведенной территории в целом.

В настоящее время территория в границах проектирования размещены нежилые здания (готовность 90%) и футбольные поля. Окружающая застройка представлена объектами жилой и общественной застройки.

На основании анализа факторов градостроительной привлекательности территория обладает экономическим потенциалом при решении основных проблем:

- строительство на земельном участке с кадастровым номером 90:12:200103:1977 спортивных зданий и сооружений;
- организация улиц и проездов, организующих транспортные и пешеходные маршруты и соединяющих проектируемую территорию с сущ. транспортной сетью населенного пункта;
- строительство дополнительных инженерных коммуникаций;
- благоустройство и создание системы озеленения.

Главная цель предлагаемых преобразований – устойчивое повышение качества пространственной среды проектируемой территории. В предлагаемом градостроительном решении заложены следующие основные принципы:

- рациональная планировочная организация территории;
- создание законченных ансамблей застройки;
- организация транспортных и пешеходных потоков, транспортного обслуживания застройки;
- развитие и обновление инженерной инфраструктуры.

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и решения по формированию красных линий улиц

Спортивный комплекс проектировался как функционально-планировочный элемент расположенный в территориальной зоне «Зона для занятий физкультурой и спортом» (P2) Чистенского сельского поселения Российской Федерации в соответствии с СП 42.13330, а также исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения занятости населения.

Для земельного участка с кадастровым номером 90:12:200103:1977 установлены виды разрешенного использования «Обеспечение занятий спортом в помещениях» (код 5.1.2) и «Площадки для занятий спортом» (код 5.1.3), и с условно разрешенным «Гостиничное обслуживание» (код 4.7).

Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков не предполагается, а виды разрешенного использования земельного участка соответствует целям проекта. Зона размещения планируемых объектов, а также плотность и параметры застройки территории для такой зоны устанавливаются для ранее образованного земельного участка с к.н. 90:12:200103:1977, виды разрешенного использования которого допускают размещение планируемых объектов, предусмотренных ранее разработанной проектной документацией.

Работы по капитальному строительству и по благоустройству прилегающей территории по своему назначению и масштабам не приведут к существенным изменениям климата на данной территории. Тем не менее, при производстве строительных и дорожных работ рекомендуем предусмотреть мероприятия для снижения негативного воздействия на окружающую природную среду на период выполнения этих работ:

- организовать места стоянок строительной техники и транспорта;
- организовать места сбора всех видов отходов и оборудовать их твердым покрытием.

Действующие красные линии на территории отсутствуют. Проектом предусматривается установление красных линий улиц в соответствии с чертежом планировки территории:

1. Установить красные линии по границам существующих землеотводов в районе:

- вдоль жилой улицы №1, жилой улицы №2;

2. Красные линии разработаны исходя из существующей застройки и существующих инженерных сетей, при этом они были разработаны максимально прямолинейно, без необоснованных изломов;

3. Плотность улиц и дорог местного значения может составлять 1,25 - 2,00 км/км². застроенной территории проектируемого района.

В проекте планировки территории не рассматривается створ прилегающих улиц в полном объеме, красные линии установлены в границах проектирования территории.

Ранее разработанная документация по планировке территории отсутствует.

Землеустройство

№ п/п	К.н. земельного участка	Местоположение	Разрешенное использование	Форма собственности	Общая площадь земельного участка (кв.м)	Статус	Объект капитального строительства
1	90:12:200103:1977	Республика Крым, Симферопольский муниципальный район, Чистенское сельское поселение, с. Чистенькое, ул. Чапаева, 12в	Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2), Площадки для занятий спортом (код 5.1.3), и условно разрешенным Гостиничное обслуживание (код 4.7).	Собственность публично - правовых образований	21 346	Учтенный	Объект незавершенного строительства - Спортивный комплекс (гот. 90%), площадь застройки 1 625,2 кв.м.
2	90:12:200103:793	Республика Крым, р-н. Симферопольский, с. Чистенькое, ул. Советская	Площадки для занятий спортом	Собственность публично - правовых образований	2 500	Учтенный	-

Таблица координат земельного участка к.н. 90:12:200103:1977				Таблица координат земельного участка к.н. 90:12:200103:793		
№	X	Y		№	X	Y
1	4 963 614,270	5 184 968,950		1	4 963 560,680	5 184 984,740
2	4 963 537,130	5 185 022,010		2	4 963 537,130	5 185 022,010
3	4 963 494,520	5 184 983,780		3	4 963 494,520	5 184 983,780
4	4 963 490,560	5 184 980,230		4	4 963 490,560	5 184 980,230
5	4 963 458,430	5 185 007,020		5	4 963 458,430	5 185 007,020
6	4 963 413,510	5 184 966,630		1	4 963 560,680	5 184 984,740
7	4 963 395,510	5 184 951,720		Таблица координат характерных точек границы территории, в отношении которой разработан проект межевания		
8	4 963 464,500	5 184 825,130				
9	4 963 543,850	5 184 900,580				
1	4 963 614,270	5 184 968,950				
Таблица координат красных линий				№	X	Y
				1	4 963 614,270	5 184 968,950
				2	4 963 537,130	5 185 022,010
				1	4 963 560,680	5 184 984,740
				5	4 963 458,430	5 185 007,020
				6	4 963 413,510	5 184 966,630
				7	4 963 395,510	5 184 951,720
				8	4 963 464,500	5 184 825,130
				9	4 963 543,850	5 184 900,580
				1	4 963 614,270	5 184 968,950
				1	4 963 614,270	5 184 968,950

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Установить красные линии по границам существующих землеотводов в районе:
- вдоль жилой улицы №1, жилой улицы №2;
2. Красные линии разработаны исходя из существующей застройки и существующих инженерных сетей, при этом они были разработаны максимально прямолинейно, без необоснованных изломов;
3. Красные линии устанавливаться, закрепляя исторически сложившуюся систему улично-дорожной сети застроенных и озелененных территорий. В случае необходимости, осуществить последующую детальную разработку.



ИП "ГАВРИЛОВСКИЙ А.Н."

ОГРНИП 324911200025415, ИНН 910206519094; свидетельство СРО-П-180-0602201

адрес: 295017, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Фрунзе, д. 32, к. 209

тел.: +7 (978) 215 36 42, e-mail: Archi-sfera@mail.ru,

ЗАКАЗЧИК: ООО «СЕГАДА»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ориентировочной площадью 2,4 га., расположенной в районе ул. Чапаева
с. Чистенькое Симферопольского района Республики Крым

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Графическая часть

28/25-ППТ-ПМТ

Том-3

Таблица координат земельного участка к.н. 90:12:200103:1977		
№	X	Y
1	4 963 614,270	5 184 968,950
2	4 963 537,130	5 185 022,010
3	4 963 494,520	5 184 983,780
4	4 963 490,560	5 184 980,230
5	4 963 458,430	5 185 007,020
6	4 963 413,510	5 184 966,630
7	4 963 395,510	5 184 951,720
8	4 963 464,500	5 184 825,130
9	4 963 543,850	5 184 900,580
1	4 963 614,270	5 184 968,950

