



КОНЦЕПЦИЯ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ СЕВАСТОПОЛЯ



УЧАСТНИКИ РАЗРАБОТКИ КОНЦЕПЦИИ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ СЕВАСТОПОЛЯ

Союз строителей Севастополя:

Деров М.А., Иванов В.Б., Коралев С.Д., Лактионов О.В., Лившиц А.Р. (президент ССС),
Москальонов С.Ю., Пецик Л.В., Печников В.Ф.

Союз архитекторов Севастополя:

Безнос Н.В., Комаров С.Д. (президент САС), Котельников Р.А., Пушкарев С.Г.

Союз строителей России:

Кривов А.С.

ООО ИТП «Град»:

Береговских А.Н., Колодина А.И., Крутькова А.В., Протасова М.А., Стуканева И.Г.

Фонд «Севастополь»:

Юрлов М.Н., Дятков С.В.

ЧФ РФ:

Мигай С.В.

СевГУ:

Вожжев А.П., Алесина Н.В.



ГОРОД ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ СЕВАСТОПОЛЬ

ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, НАСЕЛЕНИЕ, ИСТОРИЯ

Федеральным конституционным законом от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя» городу Севастополю присвоен статус города федерального значения.

Субъект Российской Федерации город Севастополь входит в состав Крымского ФО.

Территория Севастополя составляет 1080 кв. км из них 216 кв. км акватории морских бухт.

Численность населения города на апрель 2015 года составила 400 тыс. человек. Социально-демографический состав населения характеризуется наличием высококвалифицированного населения, высокой долей пенсионеров, значительной долей занятых в бюджетных секторах экономики.

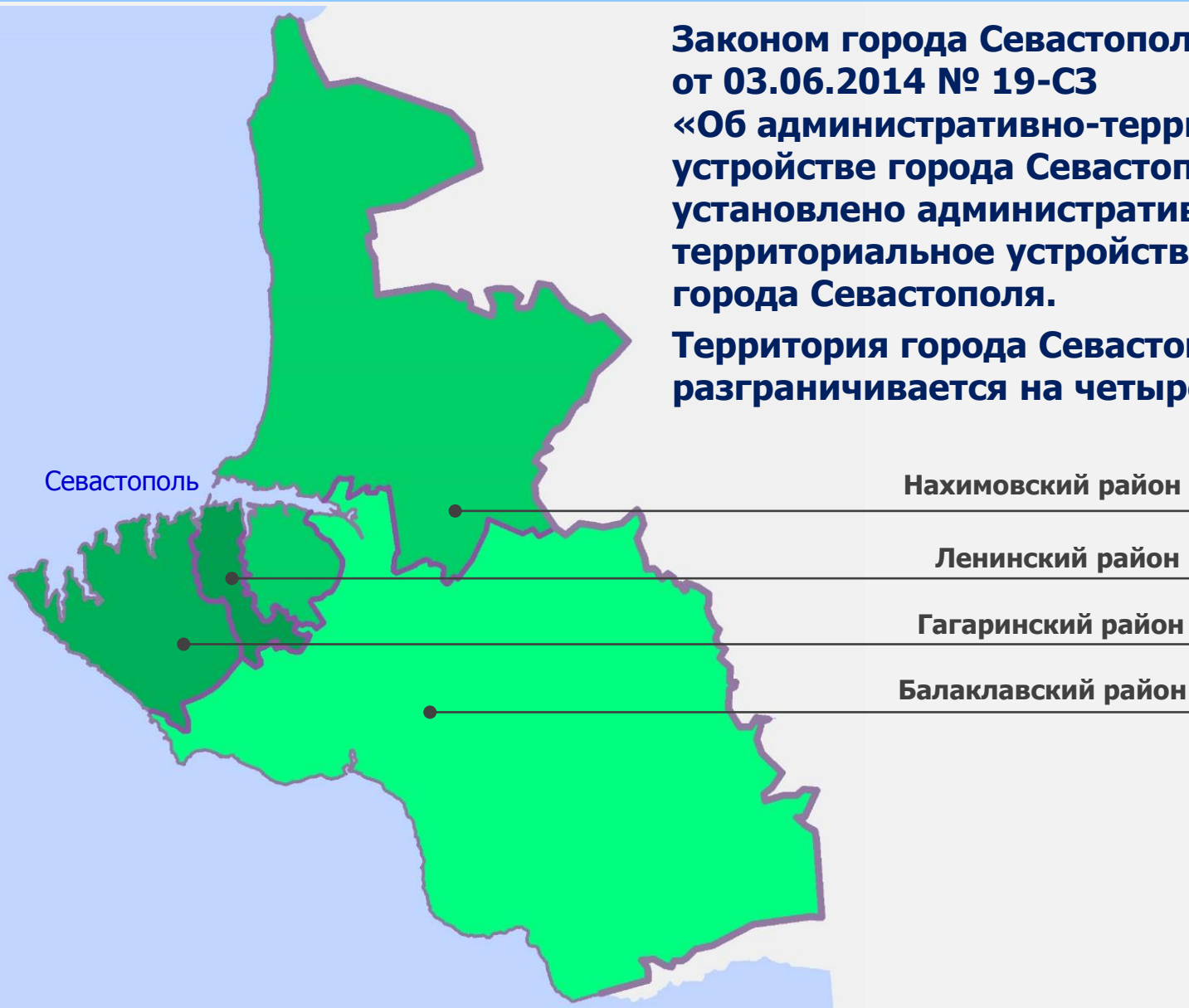
Севастополь – главная военно-морская база Черноморского Флота РФ, один из основных опорных пунктов оборонной инфраструктуры государства.





АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ДЕЛЕНИЕ ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ

**Законом города Севастополя
от 03.06.2014 № 19-СЗ
«Об административно-территориальном
устройстве города Севастополя»
установлено административно-
территориальное устройство территории
города Севастополя.
Территория города Севастополя
разграничивается на четыре района.**





ФИЗИЧЕСКИЕ, ЭКОНОМИЧЕСКИЕ, ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ

На западе и юге территория города ограничена береговой линией Черного моря, общая протяжённость которой составляет 152 км.

Побережье города Севастополя уникально благодаря многочисленности (более 30) удобных, хорошо защищённых незамерзающих бухт.

Климат на территории близок к субтропическому климату Южного берега Крыма и имеет свои особенности в двух микроклиматических подзонах, которые делят город пополам по границе мыса Фиолент: в предгорьях — сравнительно мягкий, морской, умеренно-континентальный, на юго-восточном побережье — субтропический средиземноморского типа.

- Акватории морских бухт приспособлены для размещения флота.
- Восточные части города — для организации высокопроизводительного сельскохозяйственного производства.
- Южная и северо-западная части — для организации туристско-рекреационной деятельности.





СЕЙСМИЧНОСТЬ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ

Ранее принятые в качестве нормативных карты сейсмического районирования города Севастополя в масштабе 1:1 000 000 разработаны в рамках государственных строительных норм Украины 9ДБН В.1.1-2006.

Идеология расчета сотрясаемости в пределах территории города Севастополя близка по своей сути к идеологии, принятой в РФ при разработке карт ОСР-97 (А, В и С).

Для введения адекватных требований (регламента) к оценке сейсмичности территории города Севастополя, аналогичных РФ, необходимо:

- провести экспертную оценку, а при необходимости корректировку параметров сеймотектонической модели зон ВОЗ, заложенной в основу расчета сотрясаемости в пределах города Севастополя;
- обосновать, либо принять в качестве исходной модель затухания ОСР-97;
- выполнить корректировку карт общего сейсмического районирования территории города Севастополя и их согласование с определенными территориями РФ;
- результаты общего сейсмического районирования города Севастополя ввести в состав действующих нормативных документов (СНиП II-7-81* и его актуализированной редакции СП 14.13330.2011).

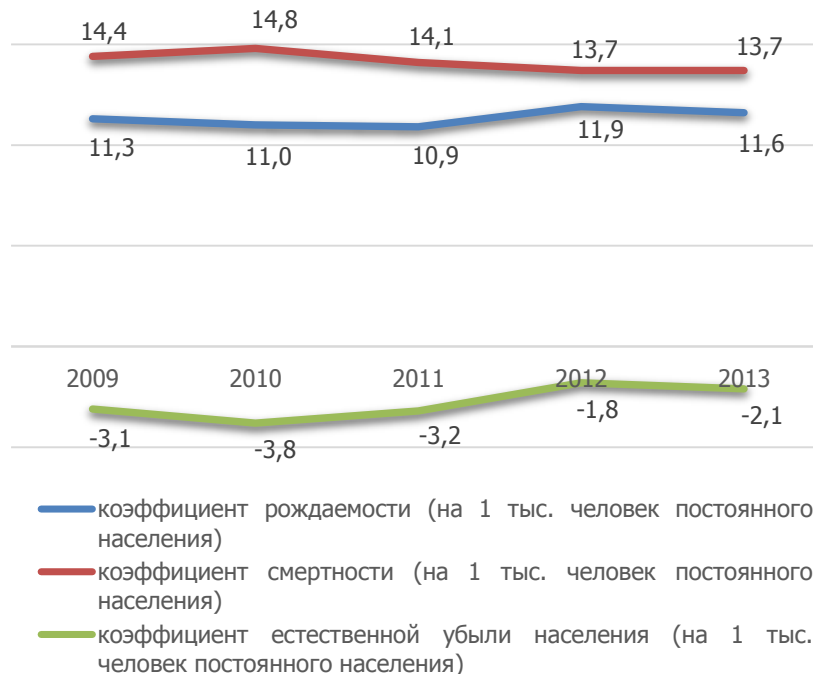


ДЕМОГРАФИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ

Динамика показателей естественного и механического движения населения. Численность постоянного населения



Естественное движение населения города



Основным фактором прироста численности населения города за период 2009-2013 гг. является миграционный прирост населения.

Положительные значения показателей механического движения населения в полной мере компенсируют отрицательные значения естественного движения населения.

По состоянию на 01.01.2014 г. доля населения трудоспособного возраста города составила 57,5%. Доля населения младше трудоспособного возраста составила 16,4%, старше трудоспособного возраста – 26,1%.

Сложившаяся динамика демографических показателей позволяет рассчитывать на рост численности населения города до 500 тыс. человек к 2030 году



СТРУКТУРА РАЗВИТИЯ ГРАДООБРАЗУЮЩЕЙ БАЗЫ СЕВАСТОПОЛЯ

Севастополь является для России регионом особой геополитической значимости, одним из ключевых элементов единой системы оборонной инфраструктуры государства.

Экономика города должна по возможности полно обеспечивать потребности всех видов деятельности федерального уровня, в том числе за счет развития соответствующих секторов региональной экономики: объекты инфраструктуры, жилищно-коммунальное хозяйство, строительство, транспорт, питание и другие сектора, обслуживающие федеральный запрос. Развитие осуществляется в условиях наличия факторов анклавной экономики и санкционного давления.

Удовлетворение федерального запроса – миссионная задача развития города.

Формируется федеральный контур наполнения ресурсами экономики Севастополя за счет федеральных источников. В итоге обеспечивается устойчивый спрос на рабочую силу, продукцию и услуги, в том числе те, которые могут производиться в регионе.

Во втором контуре региональная экономика производит необходимую первую и второму контурам продукцию, а также генерирует платежеспособный спрос населения, занятого в данных секторах.

Соответствующие сектора экономики могут обеспечивать долгосрочный обеспеченный спрос и инвестиционную активность своего роста, используя преимущества свободной экономической зоны.

Совокупный обеспеченный спрос на региональных рынках дает заметные конкурентные преимущества местным производителям в соответствующих секторах экономики.

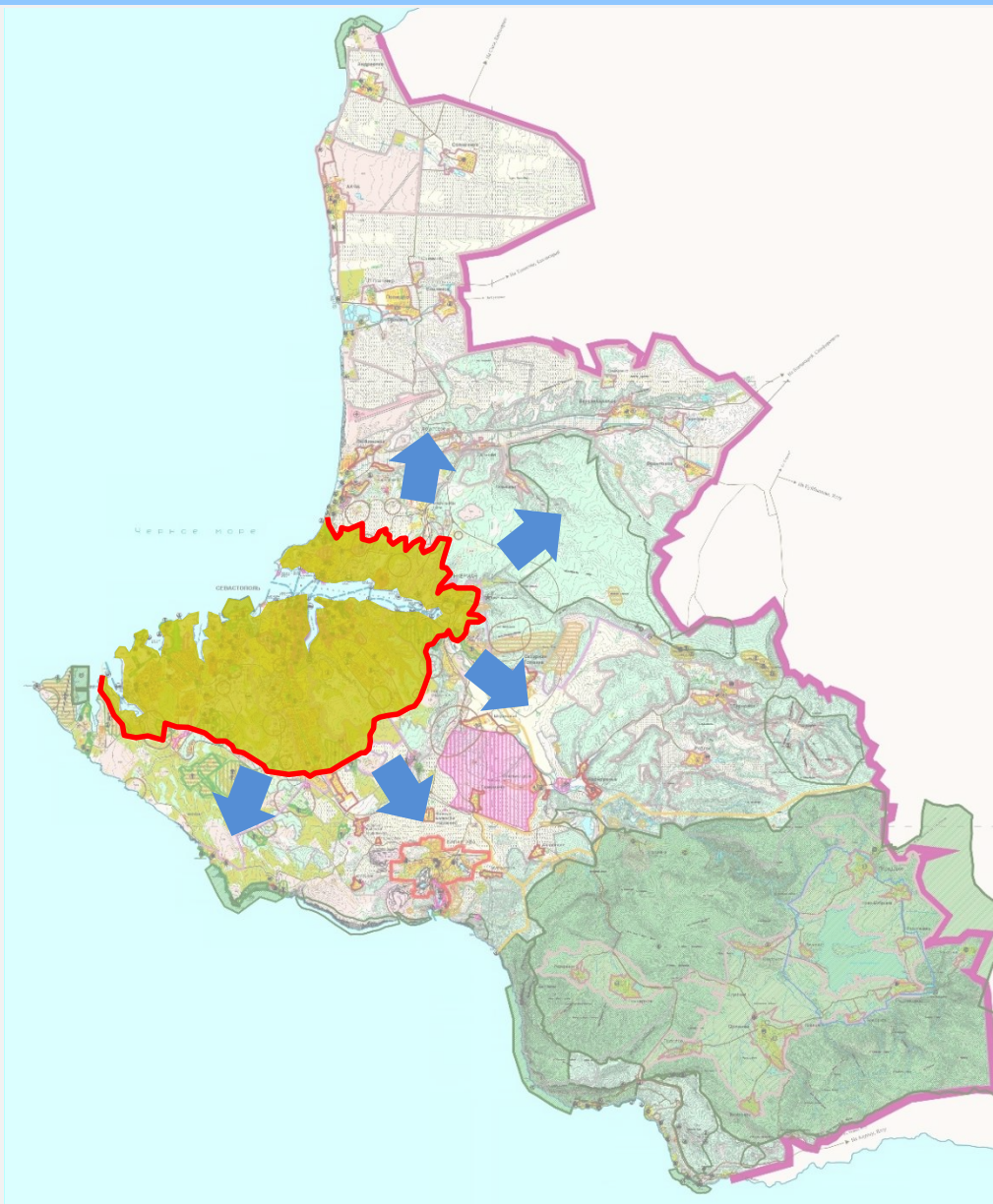


СТРУКТУРА ЭКОНОМИКИ ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ





КОНЦЕПЦИЯ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ



Концепция пространственного развития является инструментом территориального планирования, который определяет параметры, прогнозные показатели, результирующую структуру и пространственную конфигурацию города.

Концепция призвана:

- выполнить стратегирование и проектирование будущего состояния и структуры города, моделирующей его развитие на период до 2030 года;**
- подготовить содержательную платформу для разработки генерального плана и других документов управления развитием города.**



СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ

Инфраструктура, жилищно-коммунальное хозяйство

Использование городских территорий

Зонирование территории города

Планировочная структура города Севастополя

Совершенствование методов застройки городских территорий

**Развитие системы общественных пространств,
зеленых зон и памятных мест**

**Развитие информационной системы обеспечения градостроительной
деятельности**



ИНФРАСТРУКТУРА, ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО

Энергетика	Водоснабжение, очистка, ТБО	Транспорт, связь
Энергоносители Энергогенерация Энергораспределение, дистрибуция	Водохранилище Подземные источники Трубопроводы Мусороперерабатывающие объекты	Воздушный Морской Рельсовый Автомобильный
Сетевое хозяйство Теплоснабжение Конечные потребители электро- и теплоснабжения	Коммунальные сети Водопотребление Очистка сточных вод Водоотведение ТБО	Трубопроводный Связь Телерадиовещание

- Государственные федеральные и региональные программы развития:
- ✓ ФЦП «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2020 года»;
 - ✓ Государственная программа города Севастополя «Развитие и реформирование жилищно-коммунального хозяйства города Севастополя на 2015 – 2020 годы»;
 - ✓ Государственная программа «Развитие автомобильных дорог общего пользования на 2015 – 2020 гг.».

Выполнение принятых программ обеспечит достаточные мощности для социально-экономического развития города Севастополя

Концепция пространственного развития города Севастополя предусматривает размещение и инфраструктурное обеспечение предусмотренных программами мероприятий



НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ С УЧЕТОМ ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА

Водоснабжение:

- необходимо разработать концепцию реконструкции системы водоснабжения города Севастополя;
- на первом этапе – модернизация существующих источников водоснабжения, ввод новых источников, а также использование сточных вод после очистки для технических нужд.

Чернореченское водохранилище – основной источник водоснабжения:

- модернизировать путем очистки чаши и водопополняющих артерий;
- довести объемы и направления очистки до проектной заполняемости 100-120 млн. куб. м.

Бурение артезианских скважин:

- разведка и строительство новых водозаборов путем бурения артезианских скважин на глубине забора около 500 м для водообеспечения района Севастопольского ЮБК: сел Гончарное, Резервное, Оборонное, Родное.





НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ С УЧЕТОМ ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА

Создание новых резервных водохранилищ:

- по результатам предпроектных исследований определить место строительства резервного водохранилища.

Варианты размещения: балка Темная, Гасфорт и другие, имеющие естественное пополнение за счет рек;

- строительство подводящего канала на Гасфорте из реки Черная и увеличение зеркала водохранилища за счет строительства дамбы на трассе Севастополь – Ялта.

Получение технической воды:

- при имеющемся объеме около 180 тыс. куб. м сточных вод в сутки, предлагается установить несколько подъемных комплексов производства технической воды.

Без ущерба для эксплуатации КОС можно отбирать до 50 тыс. куб. м стоков в сутки с очисткой и доведения до стандарта технической воды.





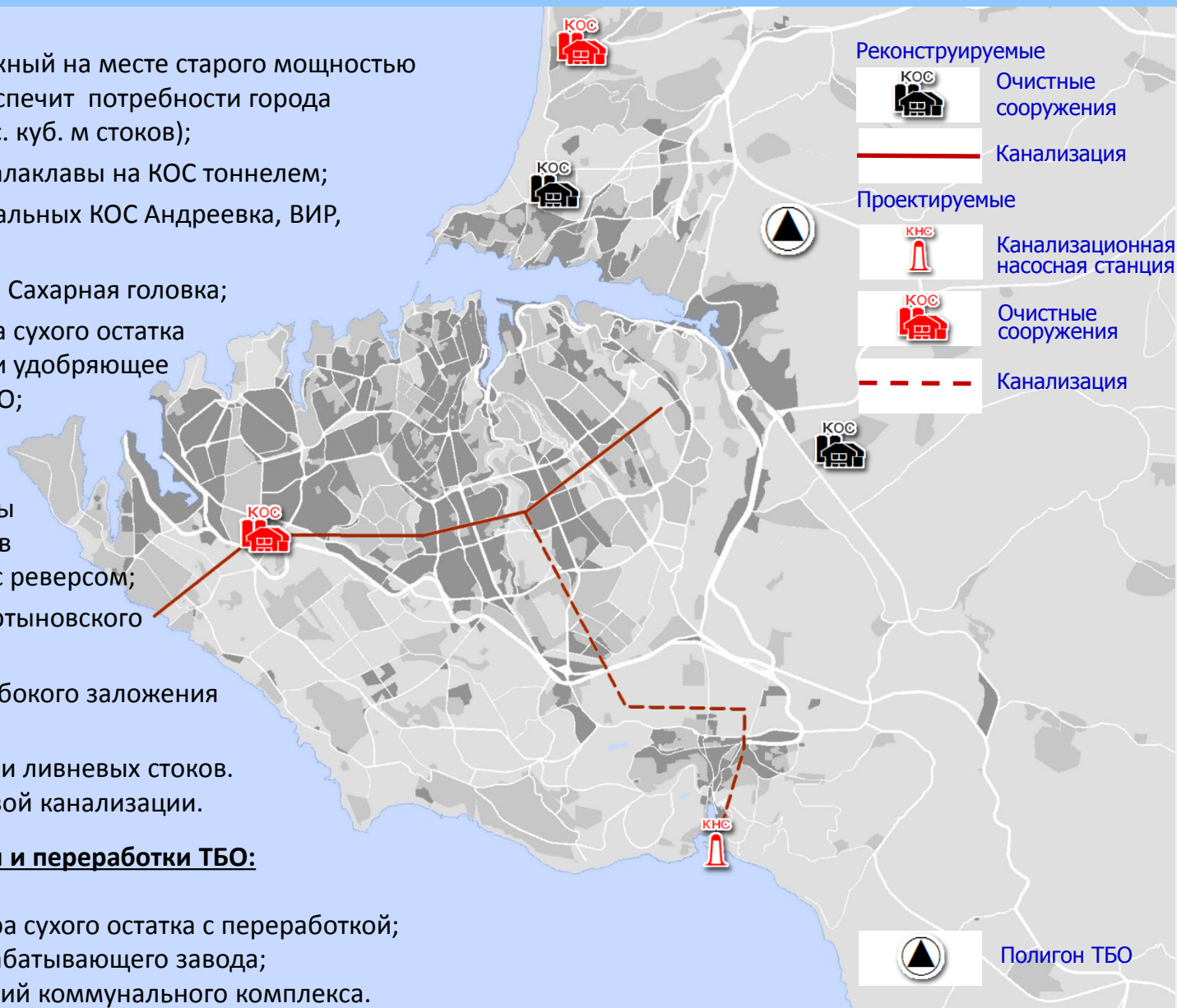
НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТОВ УТИЛИЗАЦИИ И ПЕРЕРАБОТКИ ТБО С УЧЕТОМ ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА

Водоотведение:

- строительство нового КОС Южный на месте старого мощностью до 250-300 тыс. куб. м, что обеспечит потребности города на перспективу (сейчас 150 тыс. куб. м стоков);
- переброска сточных вод из Балаклавы на КОС тоннелем;
- окончание строительства локальных КОС Андреевка, ВИР, Ласпи, Орлиное;
- реконструкция КОС Северная, Сахарная головка;
- строительство полигона сбора сухого остатка с переработкой на топливные и удобряющее брикеты в районе Полигона ТБО;
- реконструкция сбросного коллектора и глубоководного выпуска в районе Голубой бухты по типу аварийных резервуаров в качестве самих коллекторов с реверсом;
- окончание строительства Мартыновского коллектора;
- строительство коллектора глубокого заложения из района ул. Колобова;
- строительство станций очистки ливневых стоков. Реконструкция системы ливневой канализации.

Развитие объектов утилизации и переработки ТБО:

- строительство полигона ТБО;
- строительство полигона сбора сухого остатка с переработкой;
- строительство мусороперерабатывающего завода;
- реструктуризация предприятий коммунального комплекса.





НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ С УЧЕТОМ ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА

Электроснабжение:

- предлагается размещение ТЭС в восточной части города мощностью 300-400 МВт;
- предлагается реконструкция существующих, строительство новых сетей и объектов электроснабжения для повышения надежности системы.

Теплоснабжение:

- строительство теплотрассы от новой ТЭС до ГТЭС;
- модернизация существующих районных котельных;
- реконструкция аварийных и изношенных сетей теплоснабжения.





НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ С УЧЕТОМ ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА

Сохраняемый



Газораспределительные станции



Магистральные газопроводы высокого давления

Проектируемый



Газопроводы высокого давления

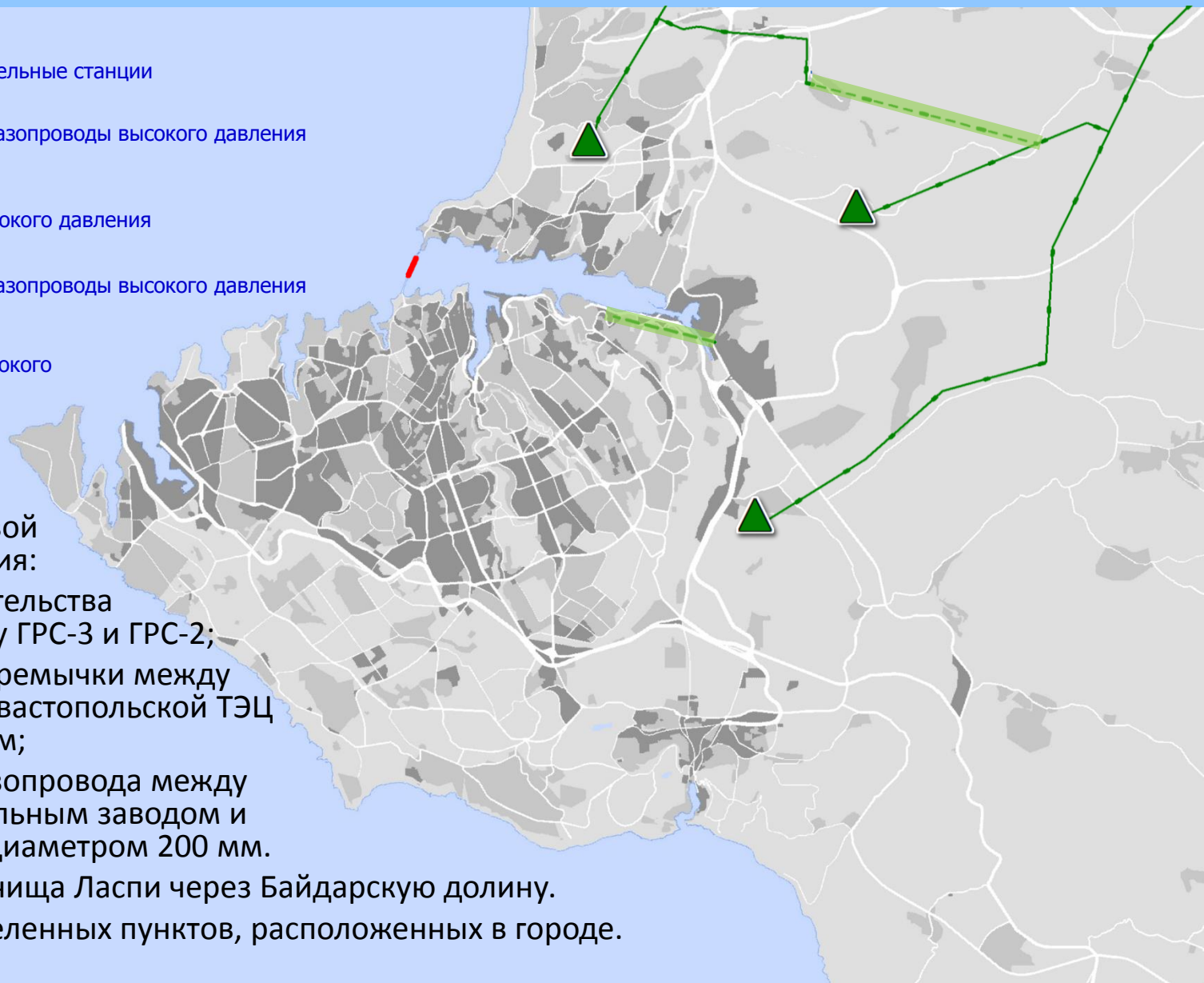


Магистральные газопроводы высокого давления

Реконструируемый



Газопроводы высокого давления



Газоснабжение:

- Создание кольцевой сети газоснабжения:
 - окончание строительства перемычки между ГРС-3 и ГРС-2;
 - строительство перемычки между Инкерманом и Севастопольской ТЭЦ диаметром 200 мм;
 - строительство газопровода между б. мусоросжигательным заводом и Казачьей бухтой диаметром 200 мм.
- Газификация урочища Ласпи через Байдарскую долину.
- Газификация населенных пунктов, расположенных в городе.



НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ С УЧЕТОМ ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА

Сохраняемый



Узловая автоматическая телефонная станция



Волоконно-оптические линии связи

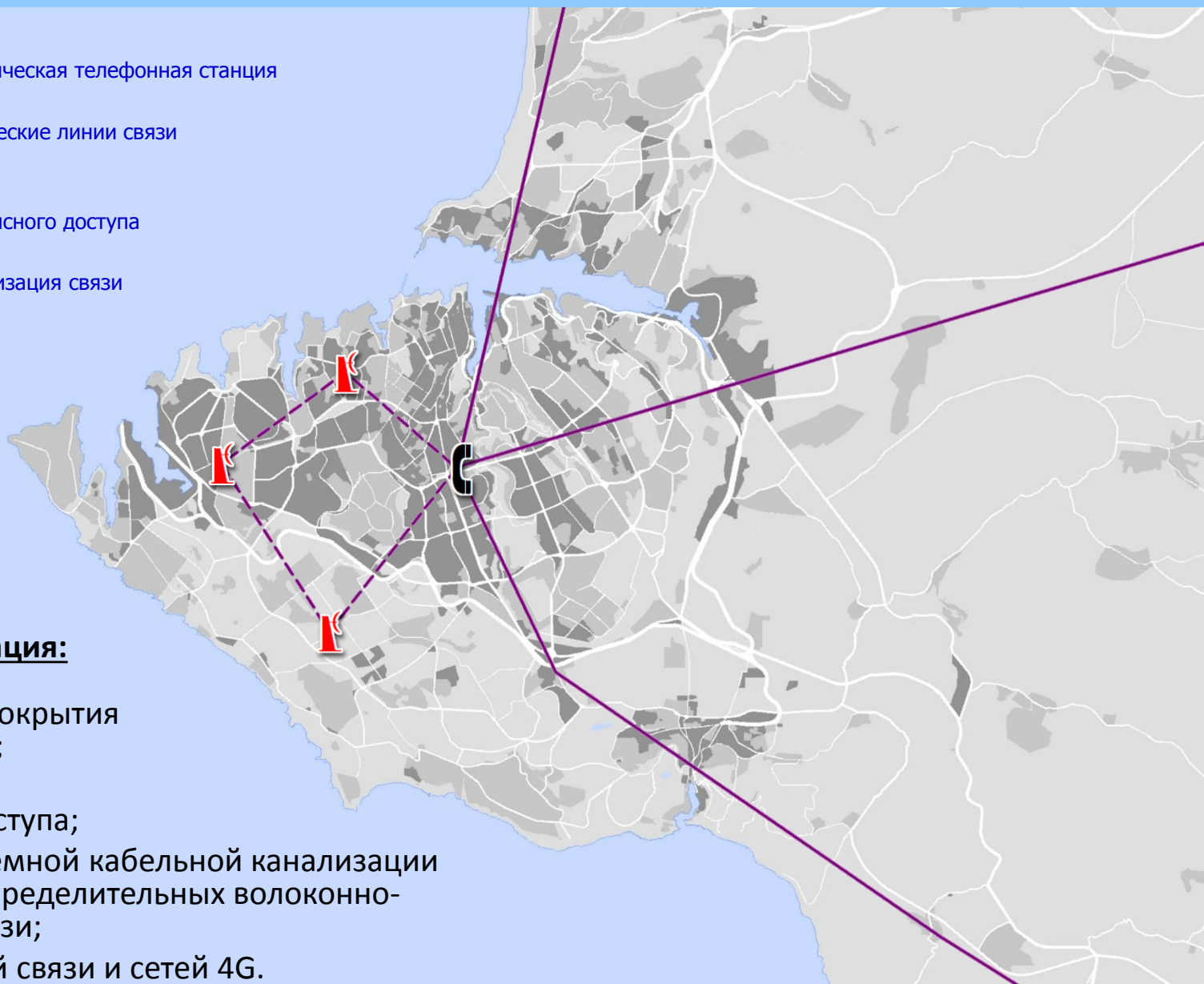
Проектируемый



Узел мультисервисного доступа



Кабельная канализация связи



Связь и информатизация:

- доведение уровня покрытия сети Internet до 100%;
- строительство узлов мультисервисного доступа;
- строительство подземной кабельной канализации для размещения распределительных волоконно-оптических линий связи;
- развитие мобильной связи и сетей 4G.



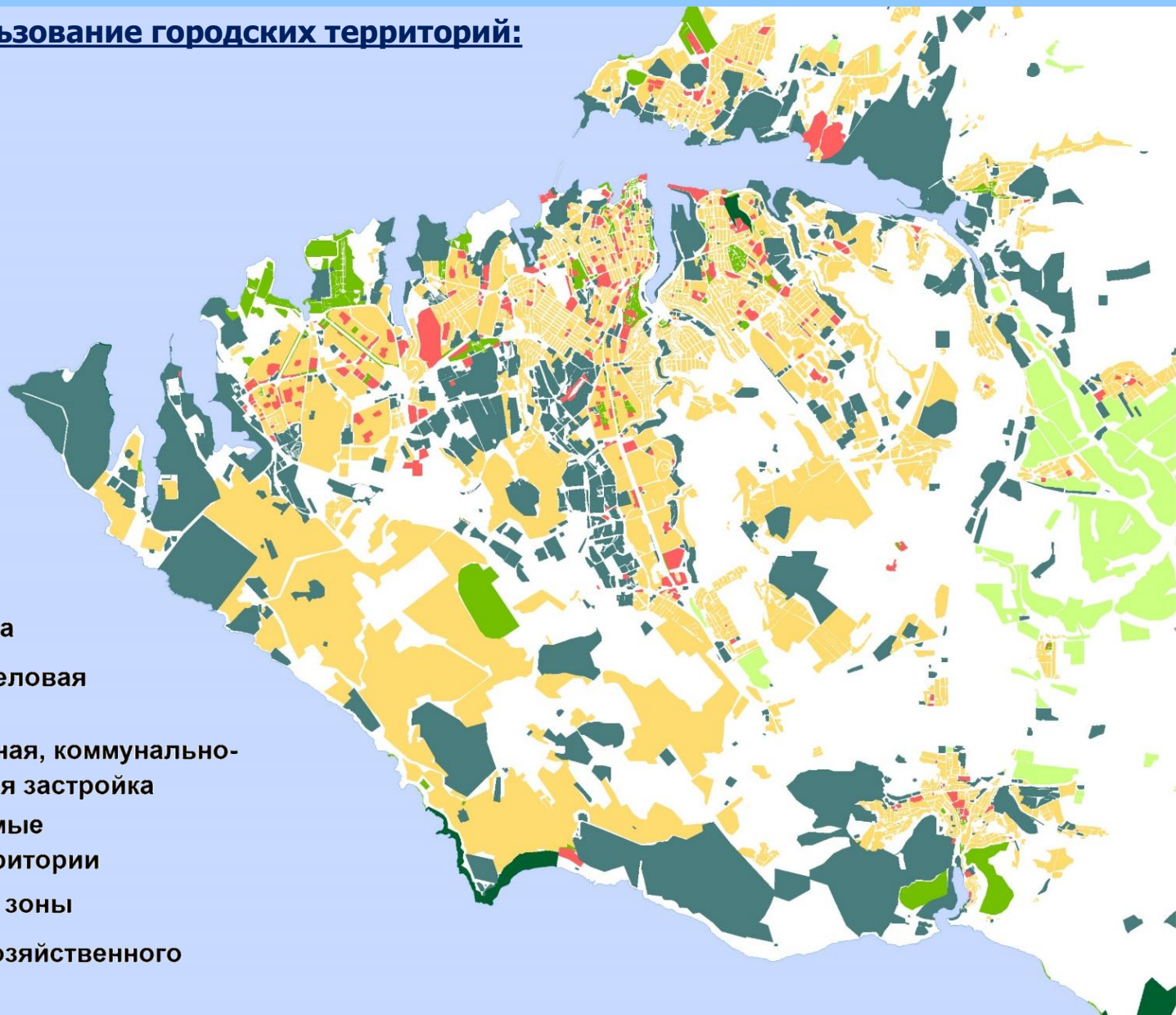
1. Основные направления оптимизации использования городских территорий:

- Оптимизация соотношения территорий различных видов использования в границах города – жилых, рекреационных, общественно-деловых, производственных, сельскохозяйственных и др.;
- Распределение плотностей населения и мест приложения труда на территории города;
- Оптимизация распределения плотностей населения за счет создания новых жилых районов и городов-спутников;
- Формирование конвейера снос – реконструкция – новое строительство на территории города;
- Реконструкция территорий садово-дачных участков.



ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

2. Современной использование городских территорий:



-  Жилая застройка
-  Общественно-деловая застройка
-  Производственная, коммунально-складская и иная застройка
-  Особо охраняемые природные территории
-  Рекреационные зоны
-  Зоны сельскохозяйственного использования



3. Основные характеристики функциональных зон жилого назначения:

Общая площадь объектов жилого назначения составляет 8,6 млн. кв. м с показателем жилищной обеспеченности 21,3 кв. м на человека.

Около 12% жилищного фонда, не отвечающего санитарным требованиям, нуждаются в реконструкции, капитальном ремонте и около 3% в сносе.

В настоящий момент на территории города в функциональных зонах жилого назначения существует четыре основных типа градостроительных ситуаций:

- 1. Послевоенная квартальная застройка**
- 2. Современная застройка многоквартирными домами смешанной этажности**
- 3. Индивидуальная жилая застройка**
- 4. Садово-дачная застройка**

Это – типы территориальных зон, необходимых для подготовки правил землепользования и застройки и установления градостроительных регламентов земельных участков.



ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Послевоенная квартальная застройка

Тип территориальной зоны – жилая застройка этажностью до 4-х этажей с наличием встроенных и встроенно-пристроенных учреждений обслуживания, плоскостных и многоэтажных гаражей.

Средняя плотность застройки 2-3 тыс. кв. м общей площади жилья на 1 га квартала.





ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Современная застройка многоквартирными домами смешанной этажности

Тип территориальных зон – жилая застройка многоквартирными жилыми домами смешанной этажности;

автомобильные стоянки располагаются на территории квартала из расчета одно машиноместо на одну квартиру в плоскостной или многоуровневой стоянке.

Плотность застройки до 10 тыс. кв. м общей площади жилья на 1 га квартала.





ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Индивидуальная жилая застройка

Тип территориальных зон – жилая застройка на усадебных участках площадью 4-12 соток этажностью до 3-х этажей с возможностью сооружения мансарды, автомобильные стоянки располагаются на участках.

Требуются локальные очистные сооружения и системы сбора ТБО.

Средняя плотность застройки 3-4 тыс. кв. м общей площади жилья на 1га квартала.





Садово-дачная застройка

Тип территориальных зон – садово-дачная застройка. Площадь участков 4-6 сот. с дачными жилыми строениями этажностью до 2-х этажей, автомобильные стоянки располагаются на участках.

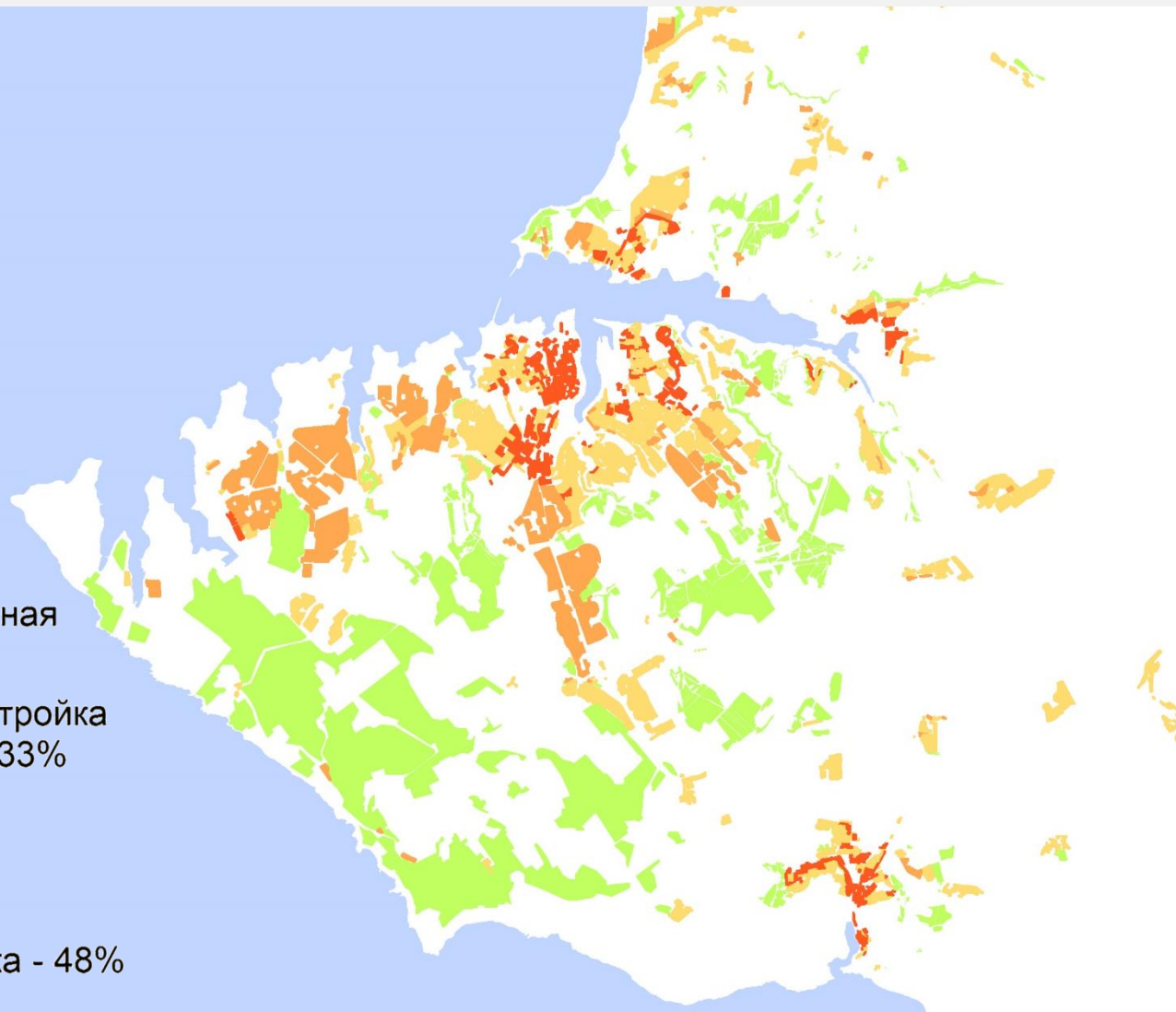
Требуются локальные очистные сооружения и системы сбора ТБО.

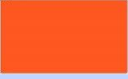


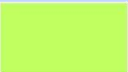




ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Соотношения между площадью территориальных зон каждого из перечисленных типов в составе функциональных зон жилого назначения:



-  Послевоенная квартальная застройка - 4%
-  Современная жилая застройка смешанной этажности - 33%
-  Индивидуальная жилая застройка - 15%
-  Садово-дачная застройка - 48%



1. Структура функционального зонирования территории города включает:

- **Формирование зоны исторического центра и зон охраны;**
- **Жилые, общественно-деловые, рекреационные зоны;**
- **Зоны Министерства обороны РФ;**
- **Зоны сельскохозяйственного назначения;**
- **Зоны производственного назначения, зоны внешнего транспорта, иные зоны с особыми условиями использования территорий;**
- **Земли лесного и водного фонда.**

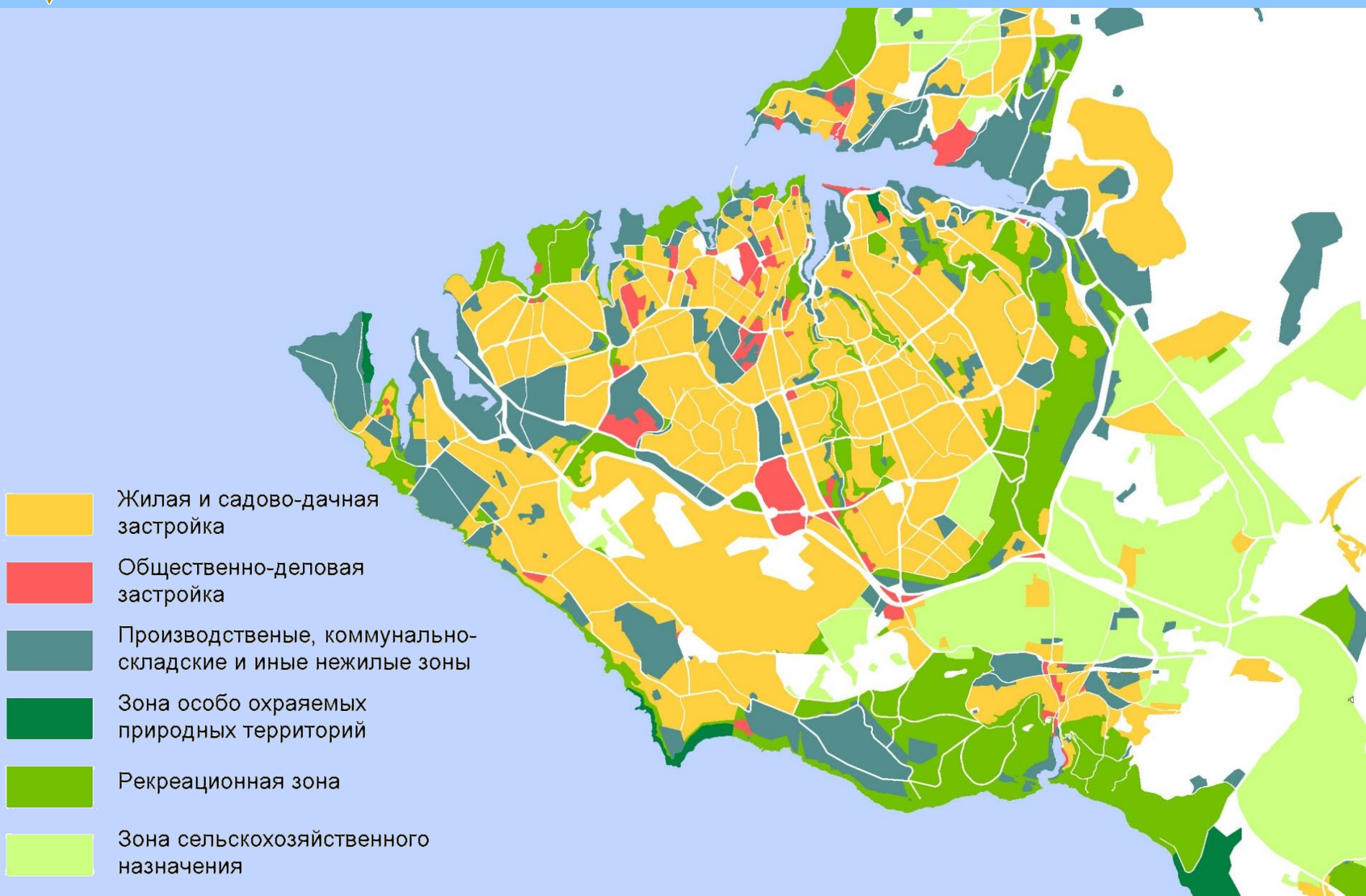


2. Предложения концепции по функциональному зонированию территории города:

- На перспективную численность населения, принимаемую в размере около 500 тыс. человек, жилые зоны, включая все типы территориальных зон, должны в сумме занимать не менее 12,5 тыс. га.
- Предлагается увеличить территорию общественно-деловых зон за счет роста территорий высших учебных заведений, колледжей, Инновационного регионального технопарка по морскому и космическому приборостроению, кампусов, хай-тек парков, комплексов НИИ и проектных организаций.
- Предлагается увеличить площадь рекреационных зон за счет развития крупных рекреационных районов в северном направлении (Любимовка, Орловка, Кача, Андреевка) и в южном направлении (бухта Ласпи и мыс Сарыч). Возрастет площадь зон охраны памятников археологии и парково-рекреационных зон в районе мыса Фиолент.
- Площадь зон производственного назначения увеличивается в основном за счет создания индустриальных парков, размещения объектов инфраструктуры, расширения площадей действующих производственных объектов.
- Зоны сельскохозяйственного назначения должны быть значительно увеличены, учитывая необходимость быстрого роста товарного сельскохозяйственного производства и выпуска пищевой продукции.



ПЕРСПЕКТИВНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА



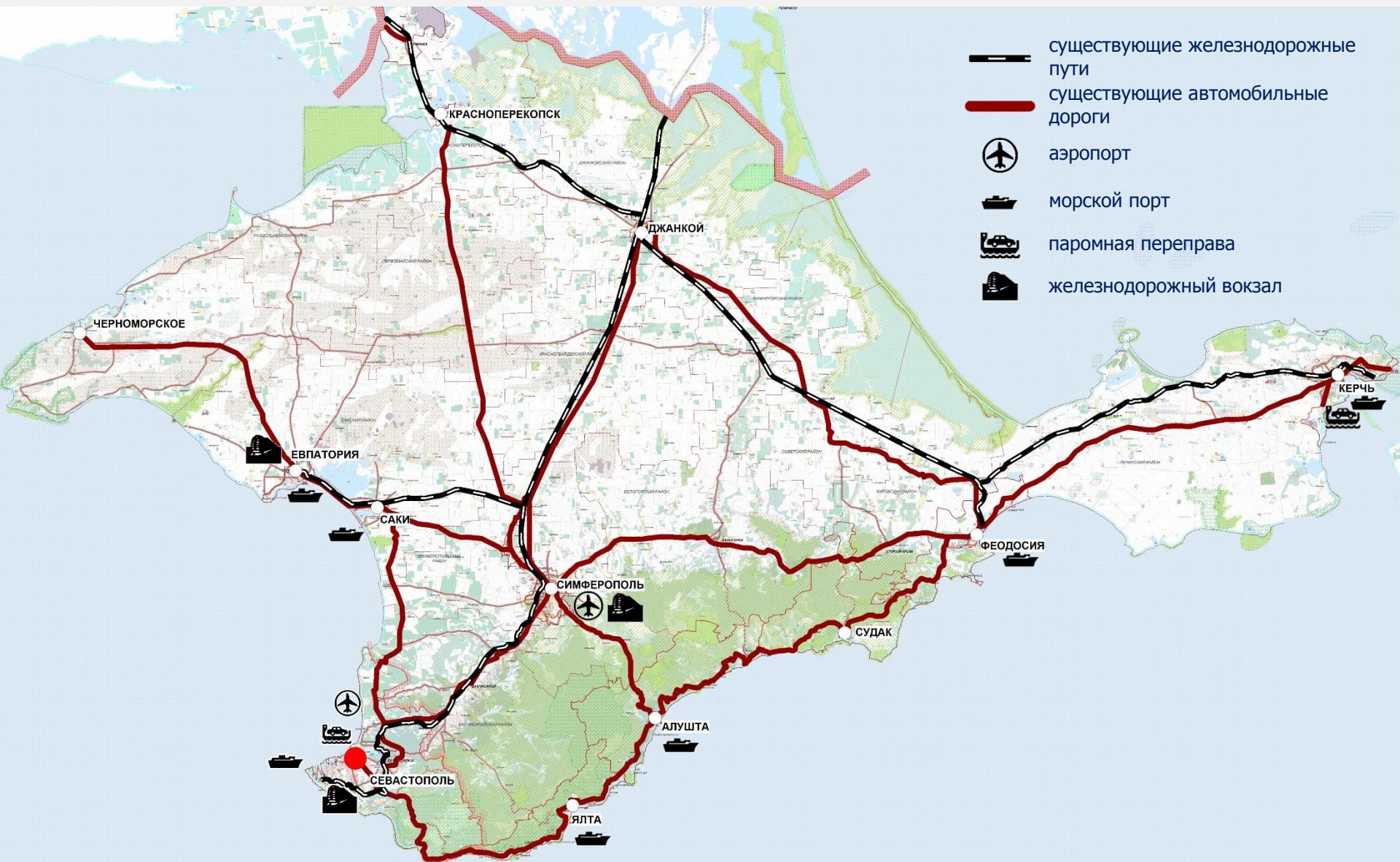


1. Планировочная структура содержит:

- структура улично-дорожной и дорожно-мостовой сети;
- формирование эффективной транспортной системы на территории города;
- элементы планировочной структуры – планировочные районы, жилые и иные районы, жилые и иные кварталы;
- уровень комплексности элементов планировочной структуры.



ПОЛОЖЕНИЕ СЕВАСТОПОЛЯ В ТРАНСПОРТНОЙ СИСТЕМЕ КРЫМСКОГО ПОЛУОСТРОВА





СУЩЕСТВУЮЩАЯ ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА ГОРОДА

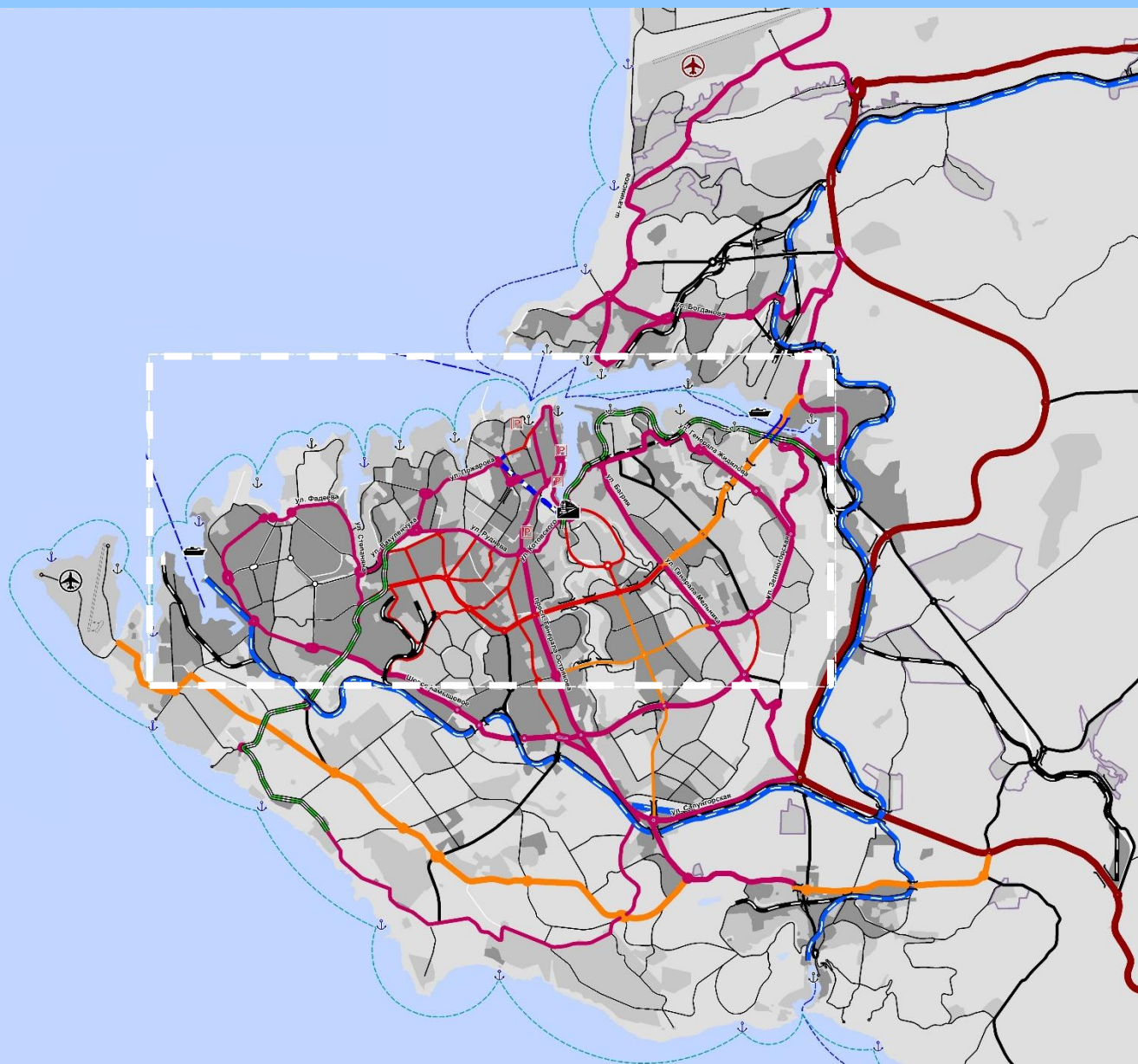
-  Существующая улично-дорожная сеть
-  Автомобильная дорога федерального значения
-  Магистральные и общегородские дороги
-  Существующие железнодорожные пути
-  Существующий аэропорт
-  Морские порты
-  Железнодорожный вокзал
-  Существующие причалы





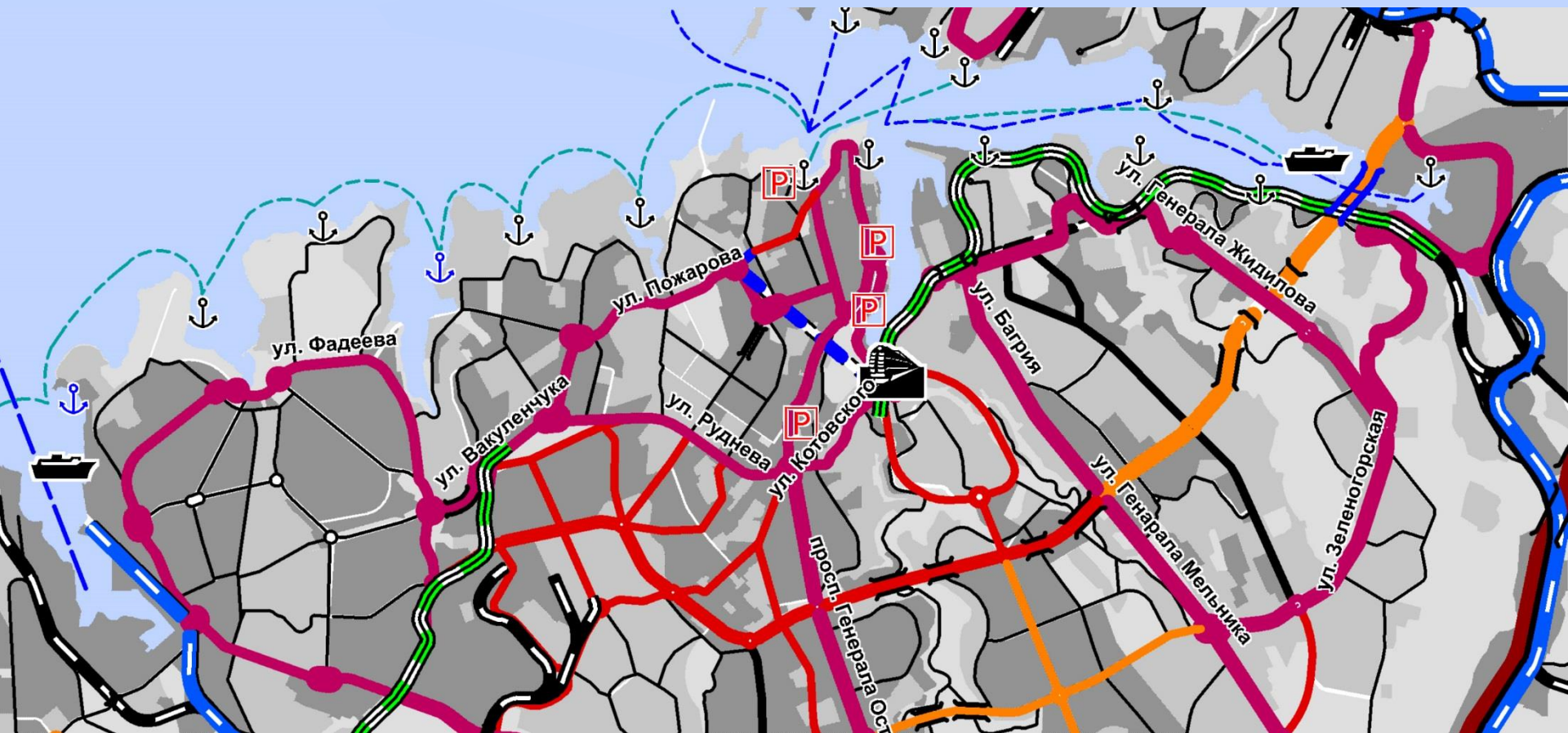
ПЕРСПЕКТИВНАЯ ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА ГОРОДА

- Существующая улично-дорожная сеть
- Автомобильная дорога федерального значения
- Реконструируемая улично-дорожная сеть
- Проектируемая улично-дорожная сеть на 1-ю очередь
- Перспективная улично-дорожная сеть
- Существующие железнодорожные пути
- Проектируемые железнодорожные пути
- Мосты
- Туннели
- Основные морские пути
- Пути морского пассажирского транспорта
- Возобновляемые пути морского пассажирского транспорта
- Военный аэропорт «Херсонес»
- Аэропорт «Бельбек»
- Морские порты
- Железнодорожный вокзал
- Существующие причалы
- Проектируемые причалы
- Проектируемые парковки





ПЕРСПЕКТИВНАЯ ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА ГОРОДА



- Существующая улично-дорожная сеть
- Автомобильная дорога федерального значения
- Реконструируемая улично-дорожная сеть
- Проектируемая улично-дорожная сеть на 1-ю очередь
- Перспективная улично-дорожная сеть

- Существующие железнодорожные пути
- Проектируемые железнодорожные пути
- Мосты
- Туннели
- Пути морского пассажирского транспорта

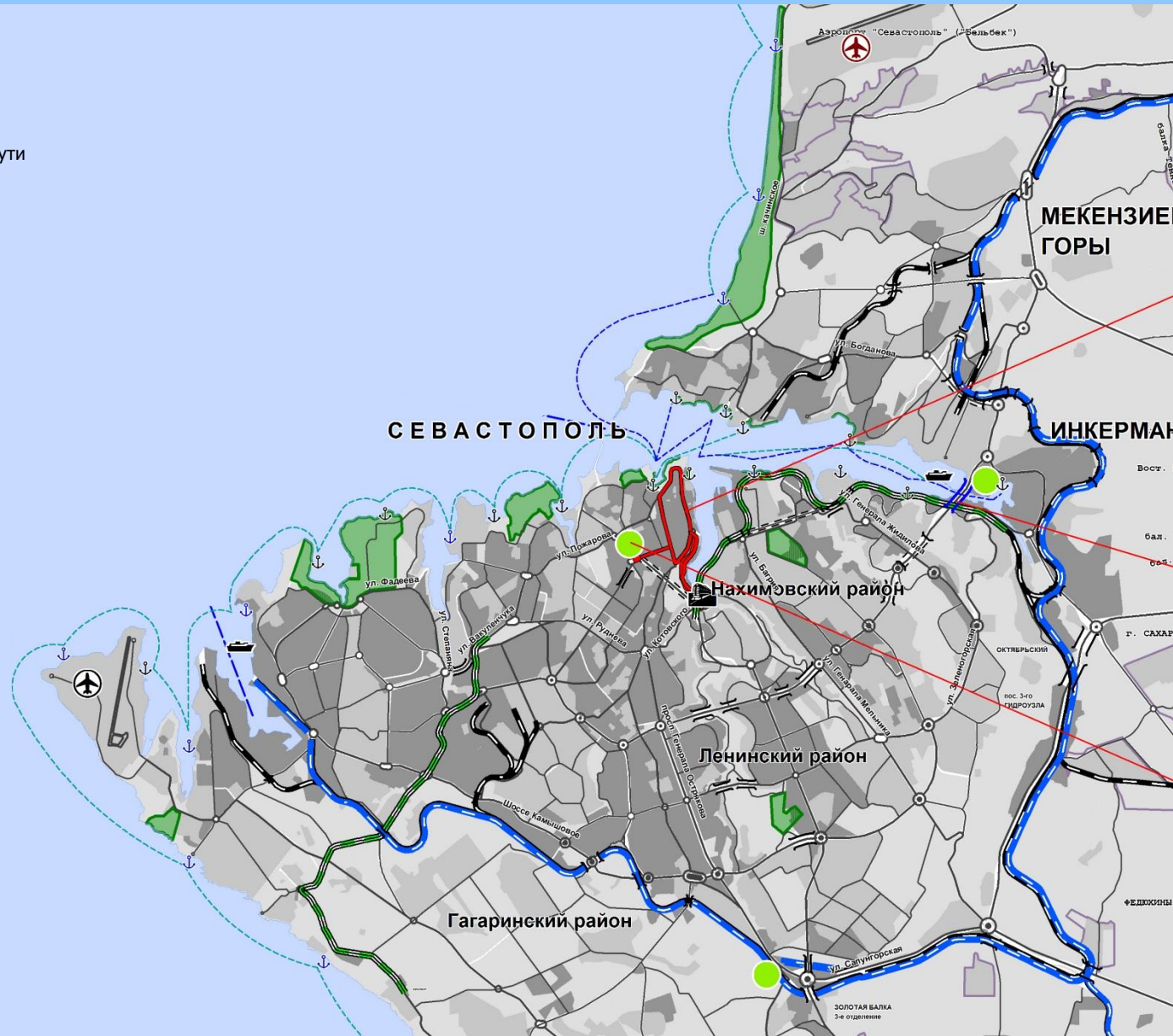
- Возобновляемые пути морского пассажирского транспорта
- Легкорельсовый транспорт
- Морские порты
- Железнодорожный вокзал
- Существующие причалы

- Проектируемые причалы
- Проектируемые парковки



ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ТРАНСПОРТНЫЕ УЗЛЫ. ГРУЗОПАССАЖИРСКАЯ ЛОГИСТИКА

-  Легкорельсовый транспорт
-  Существующие железнодорожные пути
-  Проектируемые железнодорожные пути
-  Мосты
-  Туннели
-  Основные морские пути
-  Пути морского пассажирского транспорта
-  Возобновляемые пути морского пассажирского транспорта
-  Военный аэропорт «Херсонес»
-  Аэропорт «Бельбек»
-  Морские порты
-  Железнодорожный вокзал
-  Существующие причалы
-  Проектируемые причалы
-  Проектируемые парковки
-  Транспортно-пересадочные узлы
-  Участки улично-дорожной сети с движением только общественного транспорта





КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ УЗЛОВ ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА, ГРУЗОПАССАЖИРСКОЙ ЛОГИСТИКИ

Развитие внешнего транспорта разделяется на несколько перспективных направлений с первым этапом – до ввода Керченского моста и на перспективу.

1. Морской транспорт:

- расширение порта Инкерман для перевалки строительных грузов и организации логистических складов;
- подготовка к входу на рынок крупных операторов доставки грузов и логистической системы для мелкого бизнеса;
- выделение территории на месте бывшего УПТК ЧФ РФ для создания логистического парка;
- создание припортовой базы для крупного оператора в Инкермане;
- в Камышовой бухте – расширение холодильной логистики, развитие паромной переправы с переводом впоследствии в контейнерный терминал;
- развитие станции Севастополь – товарный, необходимы дополнительно два пути для размещения с доведением до 100-120 вагонов;
- создание круизного терминала в районе Мартыновой бухты: 250-300 м причала и 5-7 га территории.

2. Аэропорт Бельбек:

- строительство терминала;
- строительство еще одной полосы 1,7 км для средне магистральных и легкомоторных самолетов;
- укрепление подверженных абразии территорий;
- создание узловой логистики Море – Воздух.



КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ УЗЛОВ ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА, ГРУЗОПАССАЖИРСКОЙ ЛОГИСТИКИ

3. Железная дорога:

- расширение станции Севастополь –Товарный;
- вынос железнодорожного вокзала в район 11-го км;
- расширение станции Мекензиевы горы;
- строительство современного холодильного и перерабатывающего узла, плодо-овощебазы на станции Верхнесадовое;
- сохранение железной дороги на Кадыковку;
- вынос железной дороги из центра Балаклавы с заменой на 4-х полосную автомобильную магистраль.

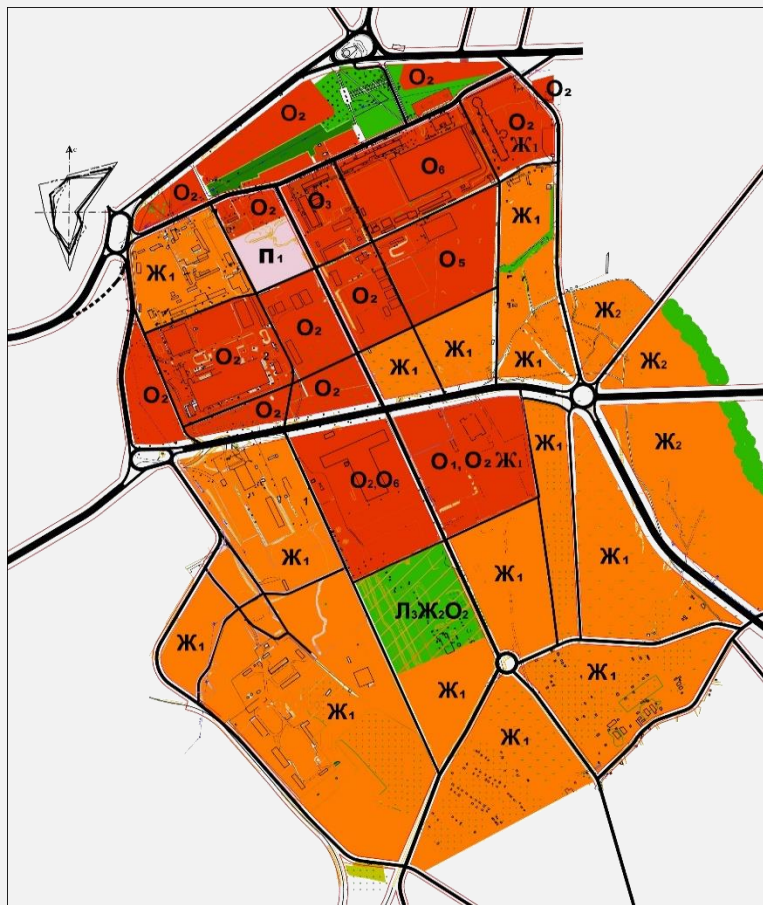
4. Автомобильные дороги:

- строительство скоростной трассы Севастополь – Симферополь;
- реновация участка трассы Северная – Саки до Андреевки;
- частичное расширение автомобильной дороги Севастополь – Ялта, в перспективе – создание скоростной магистрали;
- установление зоны охраны Римской дороги;
- необходим тоннель от села Подгорное в сторону Фороса (около 1,6 км).



СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДОВ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

- Оптимизация размеров основных элементов планировочной структуры – кварталов при комплексной жилой застройке, производственных и общественно-деловых планировочных элементов.
- Региональные нормативы градостроительного проектирования города Севастополя с показателями, отвечающими социально-экономическим условиям города.





Основные параметры застройки города согласно проекту Временных нормативов градостроительного проектирования, подготовленных в рамках настоящей работы:

1. Максимальная плотность проживающего населения в жилом квартале – 300 человек на 1 га.
2. Плотность жилой застройки – не более 10 тысяч кв. м общей площади жилых зданий на 1 га квартала, устанавливаемая Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ). Превышение указанной плотности возможно в отдельных случаях, предусмотренных ПЗЗ.
3. Максимальная этажность жилых зданий при сейсмичности участка строительства 7 баллов – 16 этажей. Более 7 баллов – 9 этажей. Принимать большее число этажей для жилых зданий допустимо в градостроительных ситуациях повышенной значимости вне зоны исторического центра и при получении положительного заключения Главгосэкспертизы.
4. Расчетный индекс удельной жилищной обеспеченности – 30 кв. м на 1 человека.
5. Тип градостроительной ситуации при назначении градостроительных регламентов в ПЗЗ – жилая застройка многоквартирными домами смешанной этажности.
6. Площади участков ДООУ на 1 тысячу жителей – 1750 кв. м, но не более 1,5 га на 1 объект.
7. Площади участков ООУ на 1 тысячу жителей – 5000 кв. м, но не более 2,5 га на 1 объект.
8. Территория зеленых насаждений – не менее 25% территории квартала.
9. Достигнутый уровень автомобилизации – 300 а/м на 1 тысячу жителей.
10. Автостоянки (плоскостные или в несколько уровней) в жилых кварталах рассчитываются по достигнутому уровню автомобилизации - 30 кв. м на 1 а/м на плоскостных стоянках, 25 и 20 кв. м на 1 а/м для паркингов 2-х и 3-х уровневых соответственно.



Использование данных ВНГП жилого квартала оставляет достаточно возможностей для различных композиционных приемов пространственной организации застройки. Следует максимально использовать зеленые насаждения, водные объекты и архитектуру малых форм при проектировании благоустройства жилых кварталов.



РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ, ЗЕЛЕННЫХ ЗОН И ПАМЯТНЫХ МЕСТ

Развитие системы общественных пространств предполагает формирование пространств для общения жителей города между собой, включая тех из них, кто руководит городом. Общественные пространства подразделяются по основным функциям их использования, рассчитаны на все социальные и возрастные группы населения и всегда должны сохранять высокий уровень привлекательности, порождать чувство гордости за свой город.

Для Севастополя – города, живущего в столетиях, общественные пространства несут большую историческую и культурную нагрузку, напоминают о героическом прошлом города.

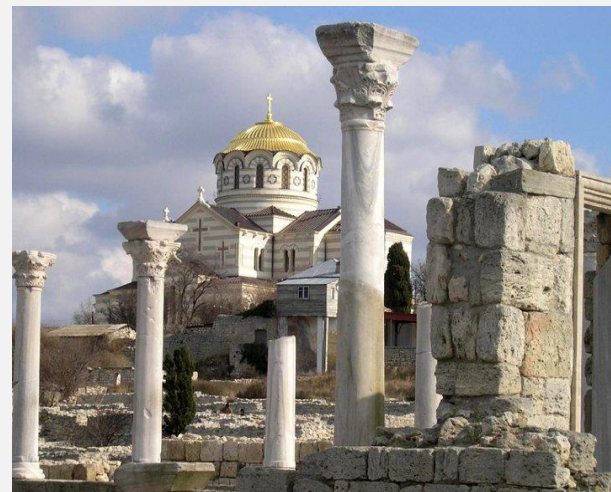




РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ, ЗЕЛЕННЫХ ЗОН И ПАМЯТНЫХ МЕСТ

Предложения:

- реконструкция и реновация памятных объектов, создание систем благоустройства и зеленых зон на прилегающих территориях;
- создание коммуникаций и связей между памятными местами, объединенных единым экспозиционным планом;
- создание фирменных тематических турпродуктов, связанных с патриотическим воспитанием молодежи тематические и рекреационные морские прогулки;
- развитие новых направлений туризма: ландшафтный, винный, религиозный, пешее и морское паломничество и др.;
- создание непрерывной сети транспортных и пешеходных связей между основными памятными объектами периодов Крымской войны 1853-1856 гг. и Великой Отечественной Войны 1941-1945 гг.;
- создание пеших, велосипедных, автобусных и иных маршрутов разных уровней сложности по территории Севастополя;
- обязательность выполнения исследований и выполнения проектов зон охраны памятников археологии и античной культуры на территории Хоры Гераклейского полуострова;
- сформировать систему общественных пространств и зеленых зон вдоль побережья по линии Кача – Любимовка – Херсонесский историко-археологический заповедник – парк Победы – Фиолент, бухты, пр.;
- выполнить проект обустройства археологического памятника в Парке Херсонес Таврический и собора Святого Владимира.





Устойчивые исторические характеристики города Севастополя, учет которых необходим для формирования сценария устойчивого пространственного развития:

- исторически непрерывное существование города от античности до наших дней свидетельствует об уникальном географическом и ландшафтном местоположении. Наличие большого числа защищенных бухт, строительного камня, плодородие прилегающих земель, благоприятный климат демонстрирует реальную историческую устойчивость города;
- на протяжении нескольких веков Севастополь – традиционная база Черноморского военно-морского флота России, город профессиональных святынь, градостроительства, фортификации и архитектуры, имеющих большое значение в развитии российской культуры, город воинской славы, неотъемлемый фактор устойчивой государственности, культуры и обороноспособности страны;
- сложившаяся структура города позволяет осуществлять его дальнейшее развитие, обеспечивает возможности развития его функций: градообразующей базы, воспроизводства населения и квалифицированной рабочей силы, создание комфортной городской среды.



РАЗРАБОТКА БАЗОВОГО СЦЕНАРИЯ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА НА ОСНОВЕ КОМПЛЕКСНОЙ ОЦЕНКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПОТЕНЦИАЛА

Формирование сценария устойчивого пространственного развития города предусматривает:

1. Обеспечение ключевой геополитической роли Севастополя как военно-морской базы, центра войсковой группировки.
2. Опережающее развитие инфраструктурного комплекса, обеспечивающего потребности города в энергетике, водоснабжении, транспорте, необходимых для поддержания и развития портовой и производственной инфраструктуры, жилищно-коммунального комплекса города.
3. Наличие градообразующей базы с приоритетами федерального уровня и необходимостью развития отраслей региональной экономики.
4. Сохранение низких темпов роста численности населения с учетом преобладания механического прироста. Формирование структуры мест приложения труда в соответствии с запросом градообразующей базы.
5. Роль системы высших и средних учебных заведений и кампусов, научных центров, работающих как социально-демографические генераторы роста численности и качества человеческого капитала.
6. Принятие умеренного уровня нормативов градостроительного проектирования, определяющих стандарты качества городской среды и бюджетных обязательств.
7. Расчет перспективной территории, необходимой для расселения 500 тыс. человек, производится согласно показателю 30 кв. м площади жилых зданий, приходящихся на одного человека, с максимальной плотностью населения 300 человек на 1 га и обеспеченностью автостоянками одно машиноместо на одну жилую единицу. Доля жилых зон должна составлять не менее 50% от осваиваемых городских территорий.



РАЗРАБОТКА БАЗОВОГО СЦЕНАРИЯ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА НА ОСНОВЕ КОМПЛЕКСНОЙ ОЦЕНКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПОТЕНЦИАЛА

Формирование сценария устойчивого пространственного развития города предусматривает:

8. Оптимизацию функционирования сложившейся городской транспортной инфраструктуры, использование на первую очередь возможностей для массового строительства в районах с имеющейся улично-дорожной сетью и железнодорожным сообщением. В ближайшие 2-3 года необходим выход на объем жилищного строительства порядка 200-250 тыс. кв. м общей площади жилья в год с сопутствующими объектами социальной сферы.

9. Оптимизацию пространственной конфигурации улично-дорожной сети за счет сквозной высокосвязной сети магистральных улиц и дорог с последующим развитием дополняющей сети дорог следующих категорий: общегородских улиц, межрайонных и жилых улиц, паркингов, пешеходных улиц и площадей, системы общественных пространств, и др. с поэтапным развитием до конца расчетного срока.

10. Развитие информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на основе банков пространственных данных и геоинформационных систем, увязывающих градостроительную информацию с информацией государственного кадастра недвижимости РФ. Предполагается создание автоматизированного ситуационного центра управления территориальным развитием города Севастополя.

11. Реконструкцию и реновацию памятных объектов с организацией систем благоустройства и озеленения прилегающих к ним территорий, создание коммуникаций и связи между памятными местами.



РАЗРАБОТКА БАЗОВОГО СЦЕНАРИЯ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА НА ОСНОВЕ КОМПЛЕКСНОЙ ОЦЕНКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПОТЕНЦИАЛА



Система расселения на территории Севастополя предусматривает активное развитие агропромышленного комплекса в восточной части города на землях Балаклавского и Нахимовского районов с формированием четырех основных территориальных производственных комплексов агропромышленного профиля:

- в зоне водохранилища Чернореченское и Байдарской долины – мясное и молочное животноводство;
- в зоне Родное-Терновка – агропромышленный комплекс широкого профиля; фермерские хозяйства;
- в зоне Верхнесадовое-Фруктовое – выращивание плодоягодной продукции, овощей;
- в зоне Кача-Солнечное – выращивание винограда, производство винопродуктов.



НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА

- Создание системы обеспечения продовольственной безопасности региона путем рационального использования земель сельскохозяйственного назначения.
- Основу составляет сохранение и развитие крупных сельхозтоваропроизводителей в регионе.
- Отрасли развития:
 - садоводство, виноградарство, виноделие;
 - животноводство: овцеводство (в основном развитие элитного поголовья), свиноводство, КРС (молочного и мясного направления);
 - птицеводство;
 - рыбоводство (индустриальная аквакультура на основе установок замкнутого водоснабжения, УЗВ);
 - фермерское с/х производство;
 - отрасли хранения, переработки, упаковки и продаж по кластерному принципу;
 - средне-техническое образование с/х направления.
- Применение комбинированной системы формирования земель сельскохозяйственного назначения для ведения крупнотоварного земледелия на основании Земельного кодекса РФ путем выкупа и изъятия в государственную форму собственности необходимых массивов.
- Ориентация в основном на производство не сырья, а готового (законченного) сельхозпродукта путем использования передовых технологий, минипроизводств и мобильных производственных комплексов.
- Создание системы оптово-розничной и дистрибуционной продажи производимой продукции.



РАЗРАБОТКА И ОЦЕНКА АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТОВ ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНОГО КАРКАСА ГОРОДА

В рамках разрабатываемого сценария развития рассматривалось несколько вариантов пространственной организации города:

- Вариант с превращением восточной зоны Севастополя преимущественно в туристическо-рекреационную зону. Однако, важность максимального самообеспечения города продуктами питания определила выбор варианта с размещением на этой территории предприятий агропромышленного комплекса.
- Вариант размещения предприятий агропромышленного комплекса на территориях Байдарской долины и в иных зонах, показанных на основном чертеже, выбран как предпочтительный.
- Размещение крупного рекреационного комплекса в районе урочища Ласпи выбрано как предпочтительный вариант развития.
- Вариант формирования городов-спутников в районе Балаклавы, Инкермана и Мекензиевы горы предпочтителен с позиции концентрации территорий развития и комплексного жилищного строительства с учетом создания полной номенклатуры объектов социальной сферы и производств, включая размещение территории Индустриального парка в районе Мекензиевы горы.
- Вариант размещения объектов первоочередного жилищного строительства в районе Молочной балки выбран на основании градостроительной необходимости преобразования хаотически застроенных территорий центральной части города. Данный вариант позволяет также использовать линию железной дороги для доставки строительных грузов.



РАЗРАБОТКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ВАРИАНТАМ РАЗМЕЩЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ЗОН КОНЦЕНТРАЦИИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ И ФОРМИРОВАНИЮ СИСТЕМЫ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЦЕНТРОВ

Система общественных центров формируется линейно-распределенной по исторической части города. Общественные центры объединяются в пространственно-кольцевой системе, образованной улицами Ленина и Большая Морская, проспектом Нахимова, площадями Ушакова, Нахимова, Суворова, Лазарева.

Создаётся ряд новых общественных деловых центров в районе Молочной балки, в районе СевГУ и др., связываемых сетью магистралей.

Исторический центр города предлагается освободить от стоянок личного автомобильного транспорта, предусмотреть перехватывающие многоэтажные парковки, кольцевые троллейбусные линии, развить пространство пешеходных зон

Формируется система общественных пространств и зеленых зон вдоль побережья по линии Кача – Любимовка – Херсонесский историко-археологический заповедник – парк Победы – Фиолент, бухты, пр.

Центры Балаклавы, Инкермана и района Мекензиевы горы целесообразно запроектировать в увязке с композиционно-планировочной структурой располагаемых здесь городов-спутников.

К Парку Херсонес Таврический предлагается организовать прямой подъезд через территорию военной части.



МЕХАНИЗМЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- Прогноз государственного и муниципального заказа на объекты жилья и социальной сферы.
- Прогноз платежеспособного спроса на рынках жилья и недвижимости: земельных участков, объектов коммерческого назначения.
- Прогноз объемов строительства жилья и социальной сферы, определяемый государственным заказом и прогнозом рынка недвижимости.
- Прогноз объемов предложения земельных участков, предлагаемых на рынке недвижимости для застройщиков-инвесторов.
- Баланс между спросом на объекты недвижимости и предложением земельных участков, включаемых в экономический оборот.
- Мероприятия по гармонизации и стимулированию развития требуемых сегментов рынка недвижимости.
- Мероприятия по НИОКР-обеспечению развития строительства: снижение веса конструкции 1 кв. м жилья на 25-30%, поддержка производства энергоэффективных легких материалов и конструкций.
- Подготовка производства строительных материалов нового поколения, проектирование соответствующих конструктивно-технологических систем и типов жилых зданий.



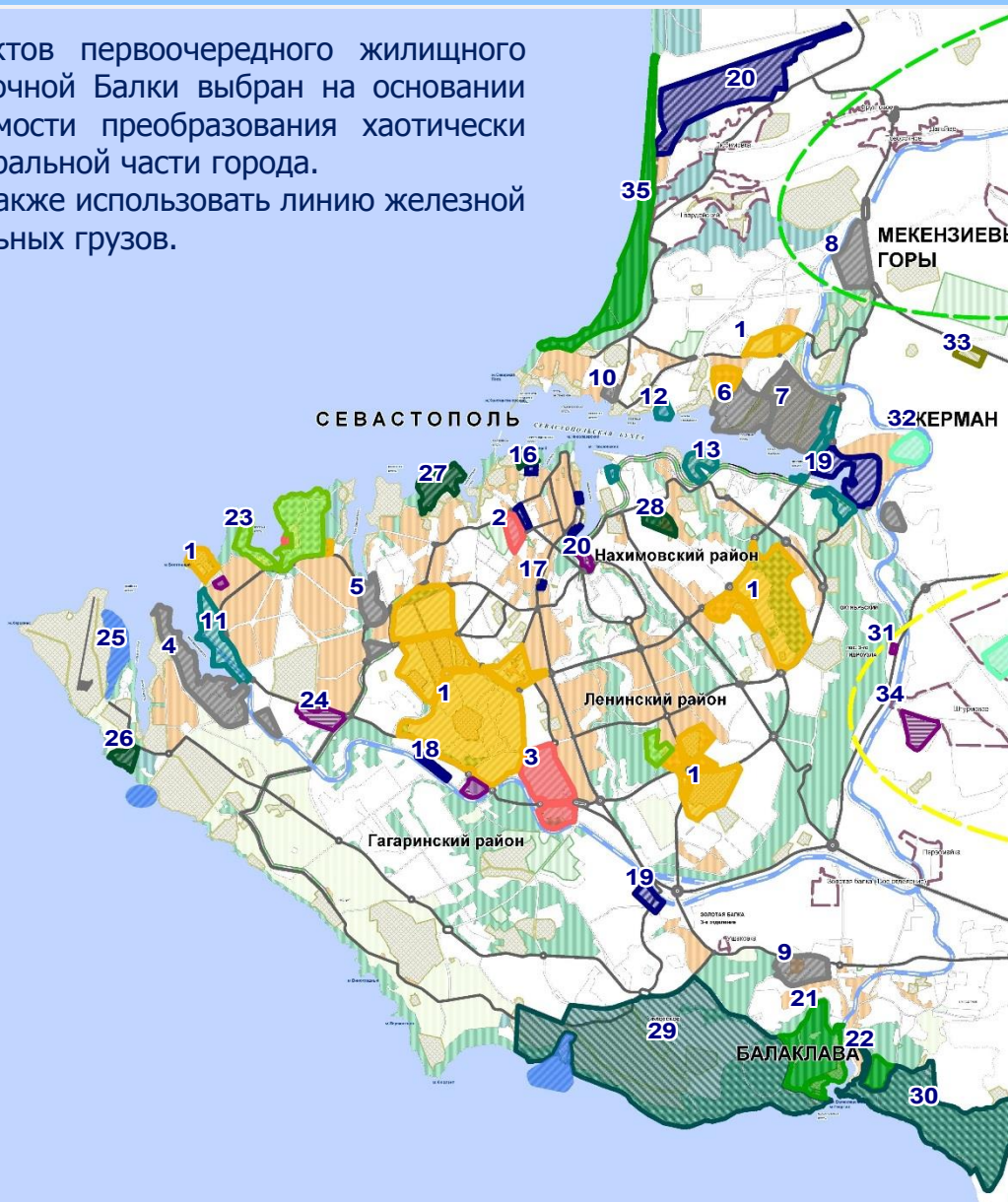


ТЕРРИТОРИИ ПЕРВООЧЕРЕДНОГО РАЗВИТИЯ

Вариант размещения объектов первоочередного жилищного строительства в районе Молочной Балки выбран на основании градостроительной необходимости преобразования хаотически застроенных территорий центральной части города.

Данный вариант позволяет также использовать линию железной дороги для доставки строительных грузов.

- 1 Жилая застройка
- 2 Спортивный кластер
- 3 Спортивный кластер
- 4 Промзона (склады, причалы погрузки)
- 5 Зона развития ИТ
- 6 Зона развития ИТ
- 7 Логистический узел ЧФ
- 8 Стройиндустрия
- 9 Добывающий кластер
- 10 Технопарк "Северная сторона" (приборостроение)
- 11 Территория морского порта
- 12 Морской порт "Северный"
- 13 Судоремонтный завод
- 14 Порт перегрузки строительных материалов
- 15 Территория портовых складов
- 16 Подземный паркинг
- 17 Парковка
- 18 Расширение станции Севастополь товарный
- 19 Транспортно-пересадочный узел
- 20 Транспортно-пересадочный узел. Аэропорт
- 21 Зона туризма
- 22 Оздоровительный туризм
- 23 Городская зона отдыха
- 24 КОС
- 25 Рыболопереработка
- 26 Зона патриотического туризма (Мемориал "35 бригада")
- 27 Херсонесский историко-археологический заповедник
- 28 Зона патриотического туризма (Малахов курган)
- 29 Ландшафтный парк
- 30 Ландшафтный парк "Урочище Инжир"
- 31 ГТЭС
- 32 Центр виноделия
- 33 ТБО
- 34 ТЭС
- 35 Санаторно-курортная зона










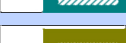









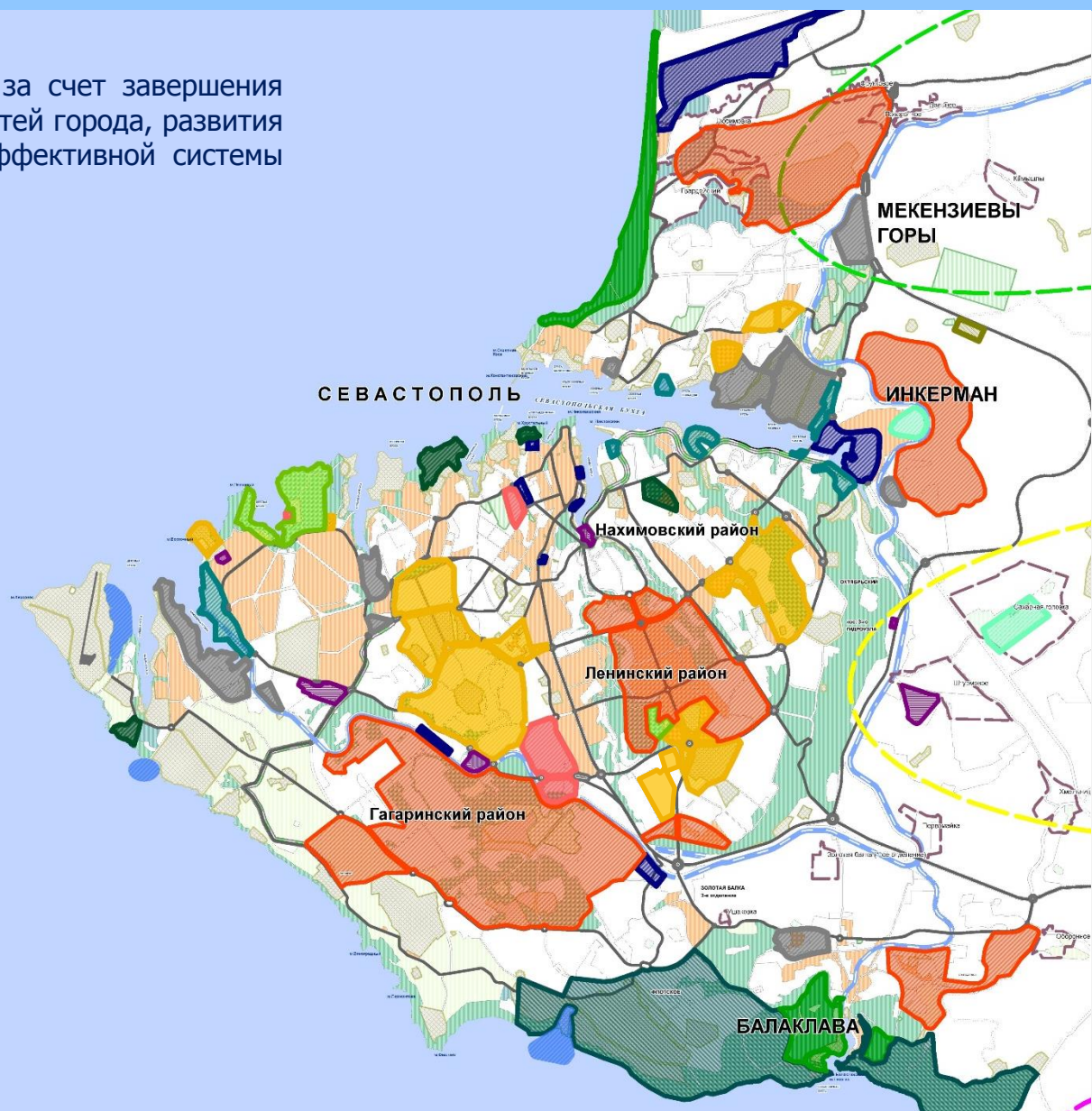
- Жилая застройка
- Городская зона отдыха
- Геронтологические центры
- Историко-культурная зона
- Зона туризма
- Марикультура
- Объекты транспортной инфраструктуры
- Ландшафтный парк
- Территория морского порта
- Территория полигона ТБО
- Производственный кластер
- Инженерная инфраструктура
- Многофункциональное сельскохозяйственное производство
- Спортивный кластер
- Виноградники
- Объекты сельскохозяйственного назначения



ТЕРРИТОРИИ ПЕРСПЕКТИВНОЙ ЗАСТРОЙКИ

Развитие городской системы расселения за счет завершения районов центральной и периферийных частей города, развития новых городов-спутников и создания эффективной системы транспортных связей.

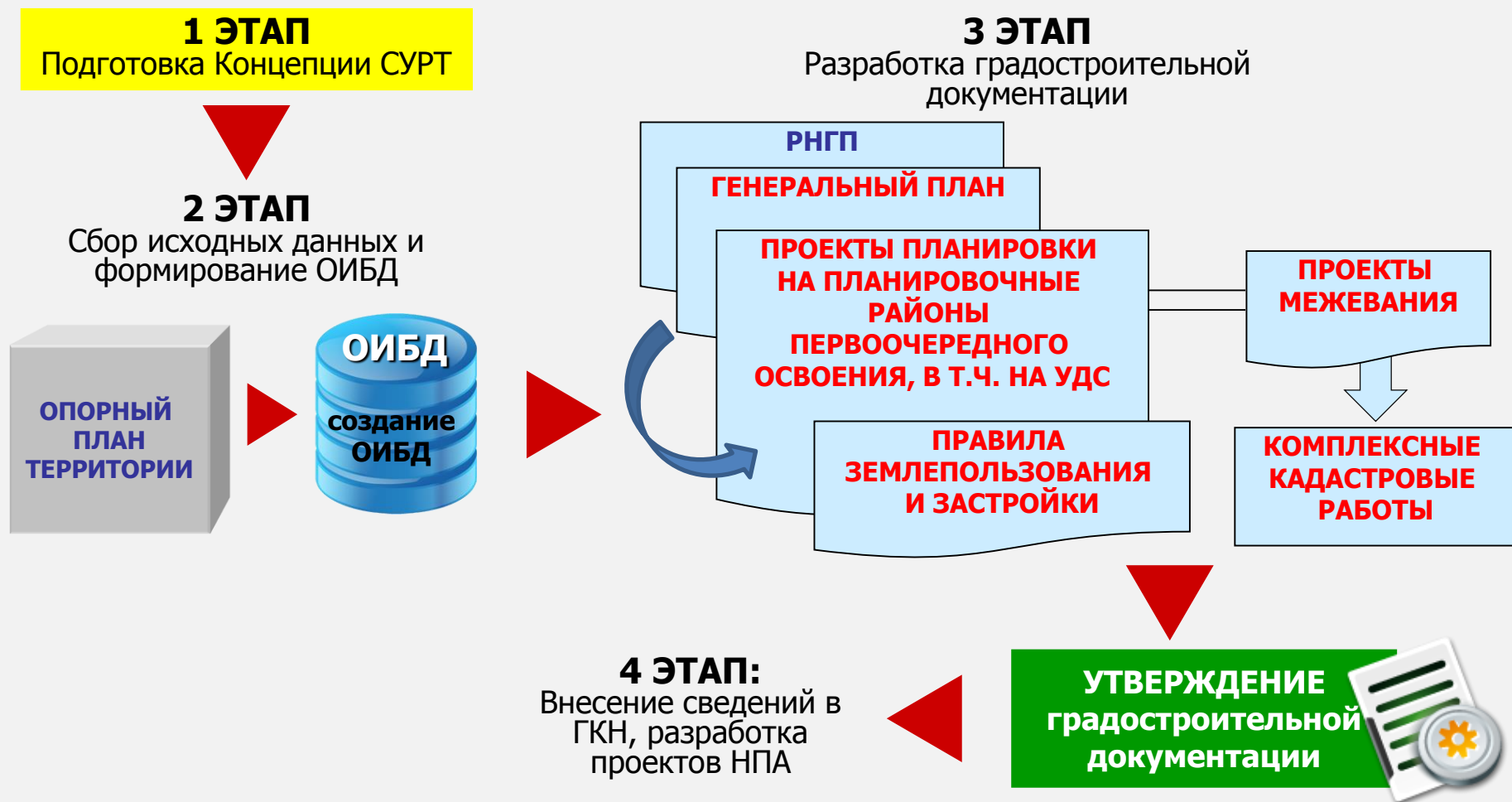
-  Перспективная жилая застройка
-  Жилая застройка
-  Городская зона отдыха
-  Геронтологические центры
-  Историко-культурная зона
-  Зона туризма
-  Марикультура
-  Объекты транспортной инфраструктуры
-  Ландшафтный парк
-  Территория морского порта
-  Полигон ТБО
-  Производственный кластер
-  Инженерная инфраструктура
-  Многофункциональное сельскохозяйственное производство
-  Спортивный кластер
-  Виноградники
-  Объекты сельскохозяйственного назначения





ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА РАЗРАБОТКУ КОМПЛЕКСА ДОКУМЕНТОВ ПЛАНИРОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ

Этапы создания комплексного мультимасштабного проекта генерального плана города Федерального значения Севастополь





ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА РАЗРАБОТКУ КОМПЛЕКСА ДОКУМЕНТОВ ПЛАНИРОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ

РЕЗУЛЬТАТ ВЫРАЖАЕТСЯ:

- в подготовке генерального плана, утверждении в соответствии с возможностями бюджета нормативов градостроительного проектирования, разработке правил землепользования и застройки и градостроительных регламентов застройки земельных участков;
- в гармонизации градостроительных и земельно-имущественных отношений за счет устранения ошибок, противоречий и неопределенностей в границах земельных участков, их разрешенном использовании, а также создании открытых информационных систем в сети Интернет;
- в наполнении бюджета за счет формирования полной налогооблагаемой базы объектов недвижимости, повышении предпринимательской активности за счет улучшения инвестиционного климата и открытости власти для всех участников градостроительной деятельности.



СОСТАВ И ГРАФИК ПЕРВООЧЕРЕДНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ

	1 полугодие 2015 года	2 полугодие 2015 года	1 полугодие 2016 года	2 полугодие 2016 года
1. Подготовка нескольких вариантов концепций пространственного развития как документов, предшествующих разработке документов стратегического, территориального планирования, документов градостроительного зонирования, планировки и межевания; подготовка проектов технических заданий на документы, указанные в техническом задании.	■			
2. Отбор из представленных вариантов информационно-содержательных блоков, передаваемые заказчиком организациям-разработчикам таких документов.		■		
3. Утверждение Технических заданий, проведение тендеров и заключение договоров на выполнение Генерального плана Севастополя, Комплексной транспортной схемы, Генеральной схемы развития коммунальной инфраструктуры, Схем развития электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, сетей связи, сбора и утилизации ТБО для Севастополя.		■	■	
4. Утверждение Технического задания, проведение тендеров и заключение договора на разработку проекта Региональных и местных нормативов градостроительного проектирования Севастополя.		■	■	
5. Подготовка технического задания и разработка Схемы размещения объектов жилищного и сопутствующих видов строительства и реконструкции на период 2015-2020 гг.		■	■	
6. Подготовка технического задания и разработка Схемы размещения объектов ЖКХ, инфраструктурного строительства и реконструкции на период 2015-2020 гг.		■	■	
7. Подготовка Технического задания, проведение тендеров и заключение договора на выполнение Правил землепользования и застройки Севастополя.			■	■



СОСТАВ И ГРАФИК ПЕРВООЧЕРЕДНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ

	1 полугодие 2015 года	2 полугодие 2015 года	1 полугодие 2016 года	2 полугодие 2016 года
8. Разработка разделов Правил землепользования и застройки и Временных нормативов градостроительного проектирования для территорий первой очереди застройки 2015-2020 гг.				
9. Разработка Проектов планировки и межевания для территорий первой очереди застройки 2015-2020 гг.				
10. Разработка Комплексной программы/Дорожной карты развития жилищного, сопутствующих видов строительства и реконструкции, производства и поставки строительных материалов, изделий и формирования логистической системы сектора жилищного строительства и реконструкции в увязке с мерами бюджетного, частно-государственного и инвестиционного обеспечения спроса и развития.				
11. Разработка Комплексной программы/Дорожной карты развития производственного строительства и реконструкции в отрасли Строительство в увязке с мерами бюджетного, частно-государственного и инвестиционного обеспечения спроса и развития.				
ВАРИАНТ Подготовка и утверждение технического задания, заключение договора на разработку комплекса документов планирования градостроительного развития города Севастополя				