

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ
КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 91:04:032001 В С.ОСИПЕНКО,
Г. СЕВАСТОПОЛЬ»**



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**

ГЗ-210109-П.1-ППТ-О(У)Ч

Заказчик: «Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ
КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 91:04:032001 В С.ОСИПЕНКО,
Г. СЕВАСТОПОЛЬ»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том II.1

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ
ГЗ-210109-II.1-ППТ-О(У)Ч

Директор

ГИП



М.И. Плаксин

Н.А. Горбатюк

г. Севастополь

2022

Список исполнителей

Должность	Фамилия И.О.	Подпись
Начальник отдела, ГИП	Горбатьюк Н.А	
Руководитель сектора	Кириченко С.В.	
Начальник отдела геоинформационных систем	Дьякова О.С.	
Главный специалист	Сорока О.В.	
Главный специалист	Ягодкина М.В.	

Состав документации по планировке территории


Обозначение	Наименование		Примечание
ГЗ-200109-І-ДПТ-ІД	Исходные данные	Том І	ГАУС «НИИ ГАИС»
Выполнено на основании программы работ, утвержденной ДАиГ	Инженерные изыскания		
ГЗ-210109-ІІ-ППТ	Проект планировки территории в составе:	Том ІІ	ГАУС «НИИ ГАИС»
ГЗ-210109-ІІ.1-ППТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Том ІІ.1	
ГЗ-210109-ІІ.2-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Том ІІ.2	
ГЗ-210109-ІІІ-ПМТ	Проект межевания территории в составе:	Том ІІІ	
ГЗ-210109-ІІІ.1-ПМТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Том ІІІ.1	
ГЗ-210109-ІІІ.2-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Том ІІІ.2	

Взам. инв. №	Подпись и дата														
Инв. № подл.							ГЗ-210109-ІІ.1-ППТ-О(У)Ч-СД								
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата									
	ГИП			Н.Горбатьюк			Список исполнителей. Состав документации по планировке территории.								
	Разработал			Горбатьюк									Стадия	Лист	Листов
	Разработал												ППТ	1	1
Разработал						НИИ ГАИС СЕВАСТОПОЛЬ									
Разработал															



СОДЕРЖАНИЕ ТОМА II.1

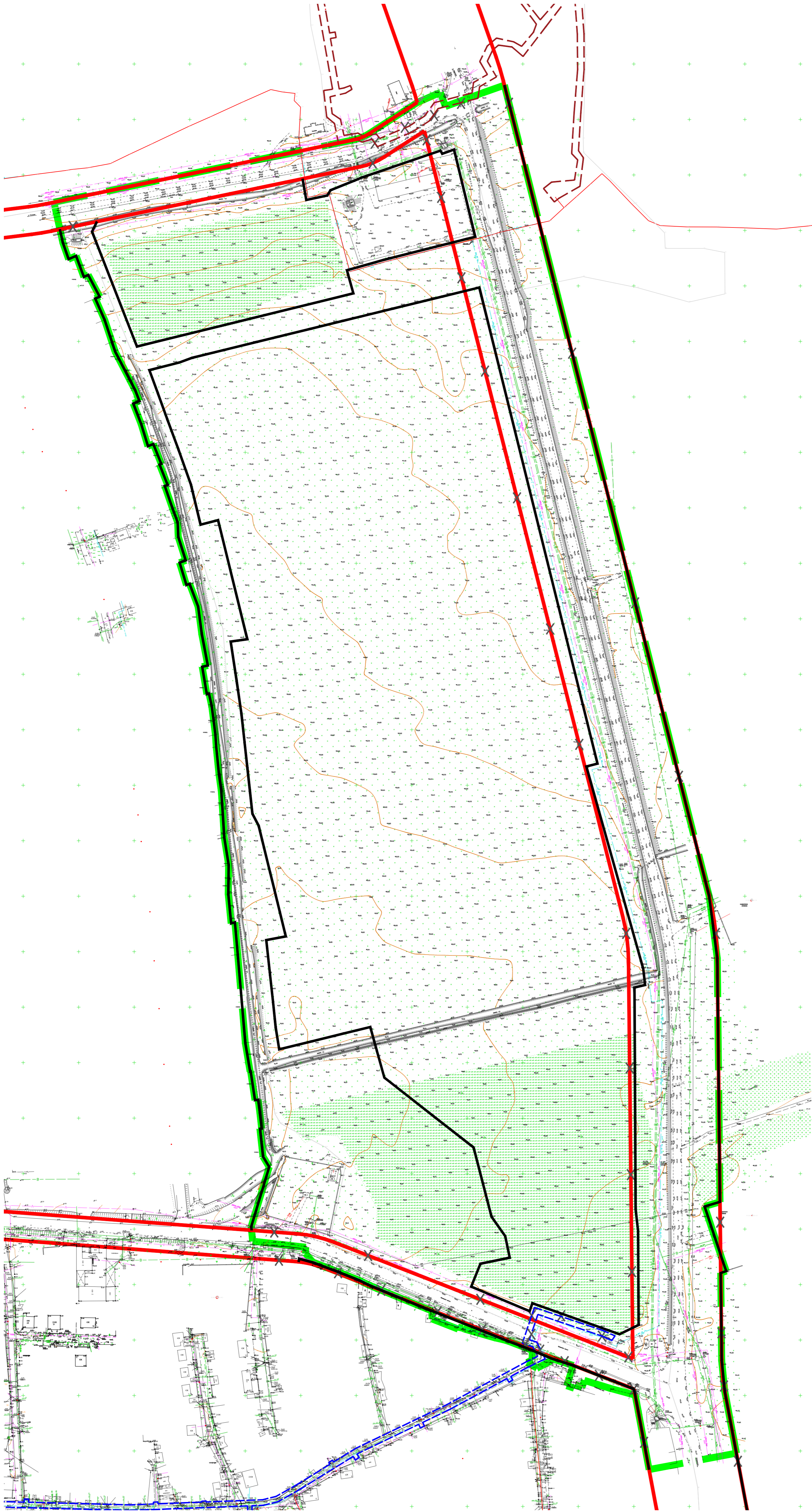
Том II.1 Проект планировки территории (ППТ).

ГЗ-210109-II.1-ППТ-О(У)Ч	ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ	Том II.1
ГЗ-210109-II.1-ППТ-О(У)Ч-СД	Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	стр. 3
ГЗ-210109-II.1-ППТ-О(У)Ч-С	Содержание документации по планировке территории	стр. 4
ГЗ-210109-II.1-ППТ-О(У)Ч	Чертежи планировки территории:	стр. 5-9
	Чертеж планировки территории. Красные линии	стр. 6
	Чертеж планировки территории. Границы существующих элементов планировочной структуры	стр. 7
	Чертеж планировки территории. Границы планируемых элементов планировочной структуры	стр. 8
	Чертеж планировки территории. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	стр. 9
	Положение о характеристиках планируемого развития территории	стр. 10-22
	Положения об очередности планируемого развития территории	стр. 23







Взам. инв. №	Подпись и дата										
								ГЗ-210109-II.1-ППТ-О(У)Ч-С			
Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Содержание документации по планировке территории.	Стадия	Лист	Листов
	ГИП				Н.Горбатюк				ППТ	1	1
	Разработал				Горбатюк						
	Разработал										
	Разработал										
								НИИ ГАИС СЕВАСТОПОЛЬ			

Документация по планировке территории разработана в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Региональными нормативами градостроительного проектирования города Севастополя, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 20.04.2017 № 317-ПП (далее – РНГП), распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 29.10.2021 № 77 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового 91:04:032001, г. Севастополь», иными действующими нормативно-правовыми документами в области градостроительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.

Взам. инв. №									
	Подпись и дата								
Инв. № подл.							ГЗ-210109-П.1-ППТ-О(У)Ч		
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			
	ГИП		Н.Горбатюк				Стадия	Лист	Листов
	Разработал		Горбатюк				ППТ	1	5
	Разработал						НИИ ГАИС севастополь		
Разработал									
Разработал						Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Чертежи.			

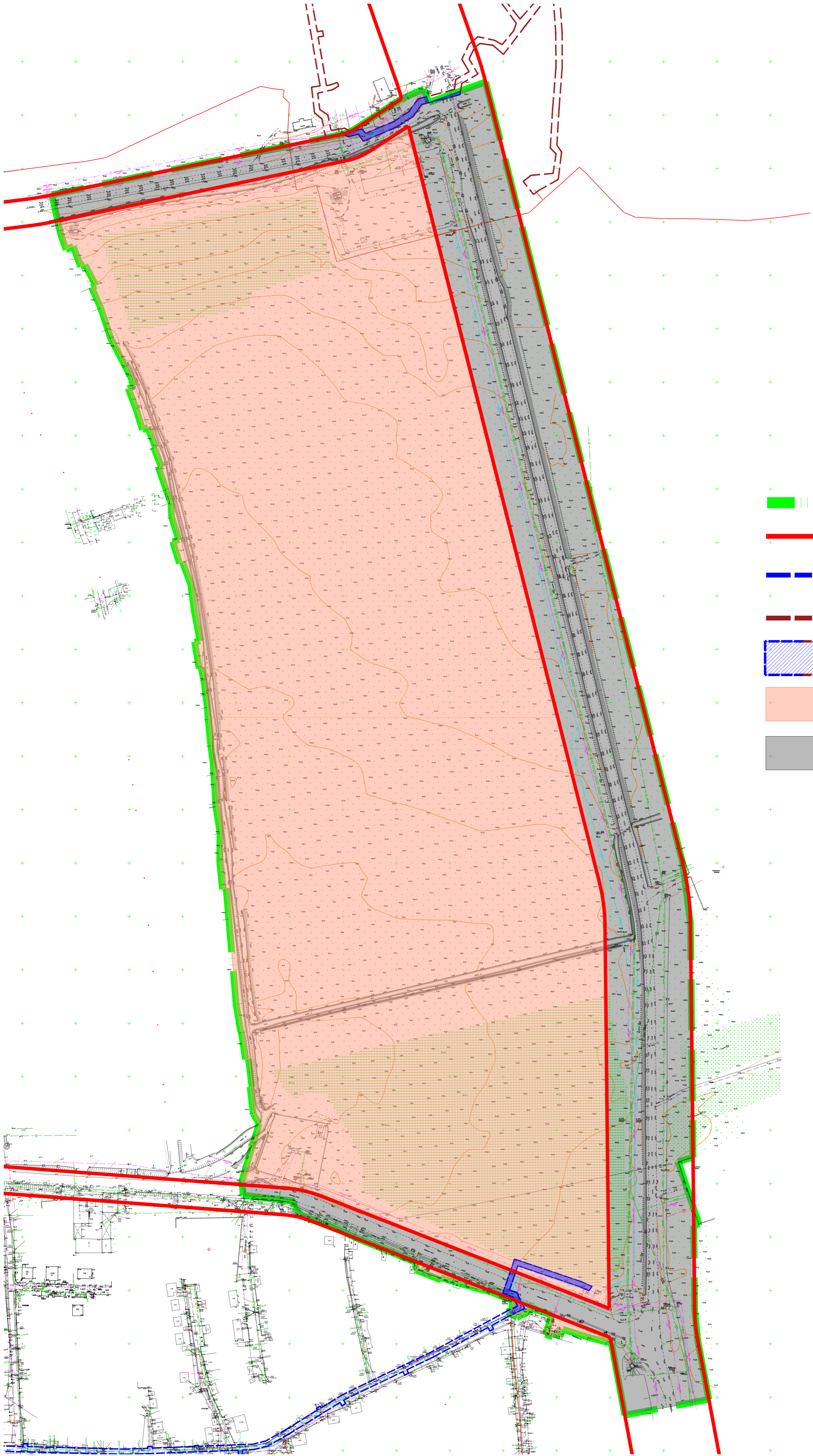


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ





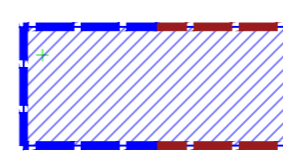


-  - граница разработки документации по планировке территории
-  - красные линии улично-дорожной сети, установленные Генеральным планом города Севастополя, утвержденного решением сессии Севастопольского городского Совета от 13.12.2005 № 4114
-  - красные линии линейного объекта "Газификация жилого дома по ул. Качинское шоссе, 5 (с. Орловка)", установленные приказом Правительства Севастополя от 10.11.2016 № 1075-ПП
-  - красные линии линейного объекта "Строительство газопровода среднего и низкого давления села Полошко-2 (поселок Ясное) 3-я очередь", утвержден от 20.12.2018 № 893-ПП
-  - отменяемые красные линии
-  - проектируемые красные линии

Согласовано
Имя, № подл. Подп. и дата
Взам. лпв. №

						ГЗ-210109-П.1-ППТ-О(У)Ч			
						Документация по планировке территории "Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:032001 в с. Осипенко, г. Севастополь"			
Изм.	Кодм.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Кириченко			<i>[Signature]</i>	03.22		ППТ	2	5
Разраб.	Сорока			<i>[Signature]</i>	03.22				
ГИП	Горбатов			<i>[Signature]</i>	03.22				
						Чертеж планировки территории. Красные линии. М 1:2000			
						НИИ ГАИС севастополь			
						Копировал А1			

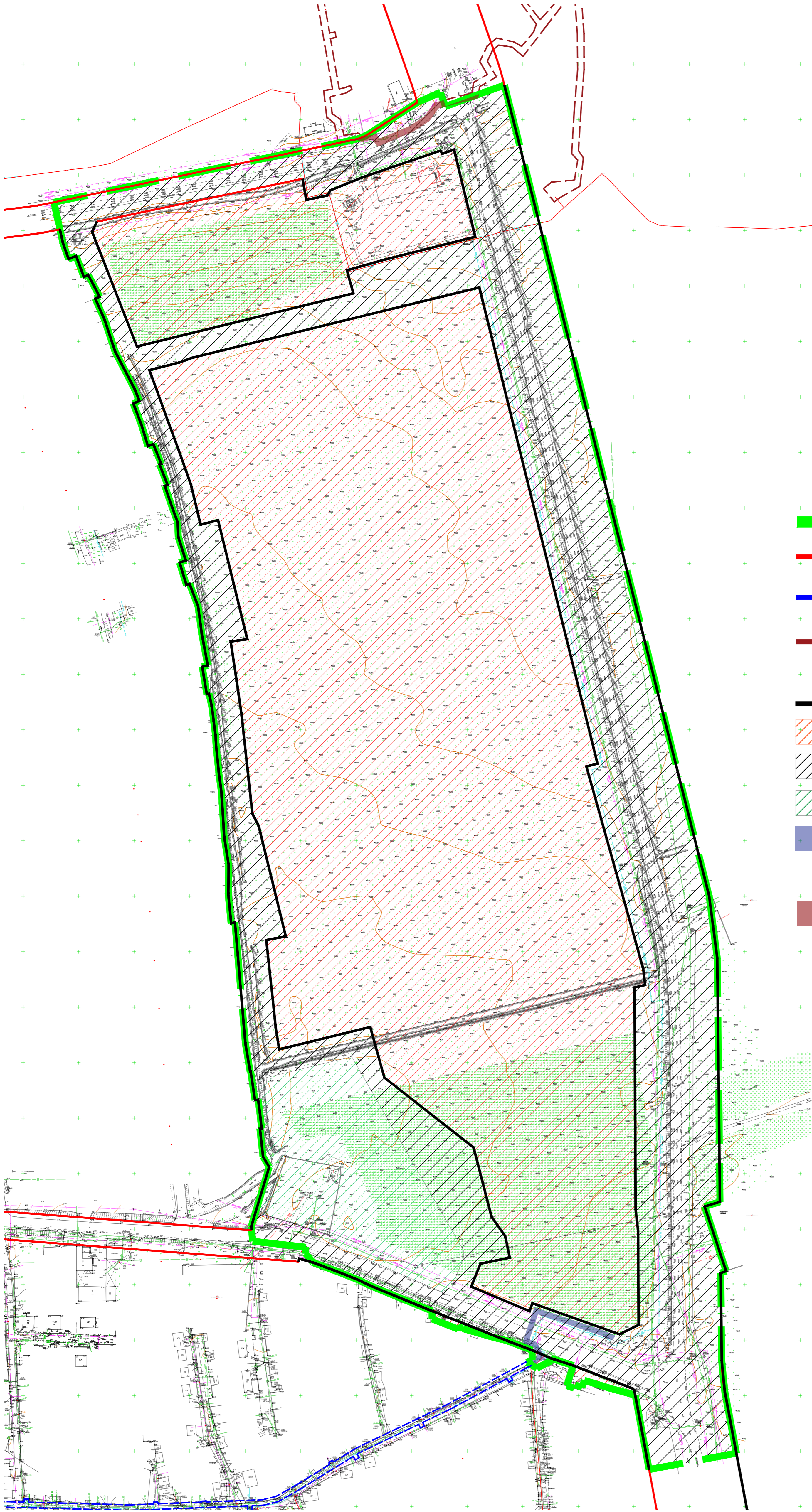


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - граница разработки документации по планировке территории
-  - красные линии улично-дорожной сети, установленные Генеральным планом города Севастополя, утвержденным решением сессии Севастопольского городского Совета от 13.12.2005 № 4114
-  - красные линии линейного объекта "Газификация жилого дома по ул. Качинское шоссе, 5 (с. Орловка)", установленные приказом Правительства Севастополя от 10.11.2016 № 1075-ПП
-  - красные линии линейного объекта "Строительство газопровода среднего и низкого давления села Полюшко-2 (поселок Ясное) 3-я очередь", утвержден от 20.12.2018 № 893-ПП
-  - территория занятая и(или) предназначенная для размещения линейного объекта
-  - микрорайон (часть микрорайона) существующий
-  - улично-дорожная сеть существующая

Имя, № подл., Подп. и дата
 Взам. лпв. №
 Согласовано

						ГЗ-210109-П.1-ППТ-О(У)Ч			
						Документация по планировке территории "Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:032001 в с. Осипенко, г. Севастополь"			
Изм.	Код	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Кириченко			03.22		ППТ	3	5
Разраб.		Сорока			03.22				
ГИП		Горбатов			03.22	Чертеж планировки территории. Границы существующих элементов планировочной структуры М 1:2000			
						НИИ ГАИС Севастополь			
						Копировал			
						А1			

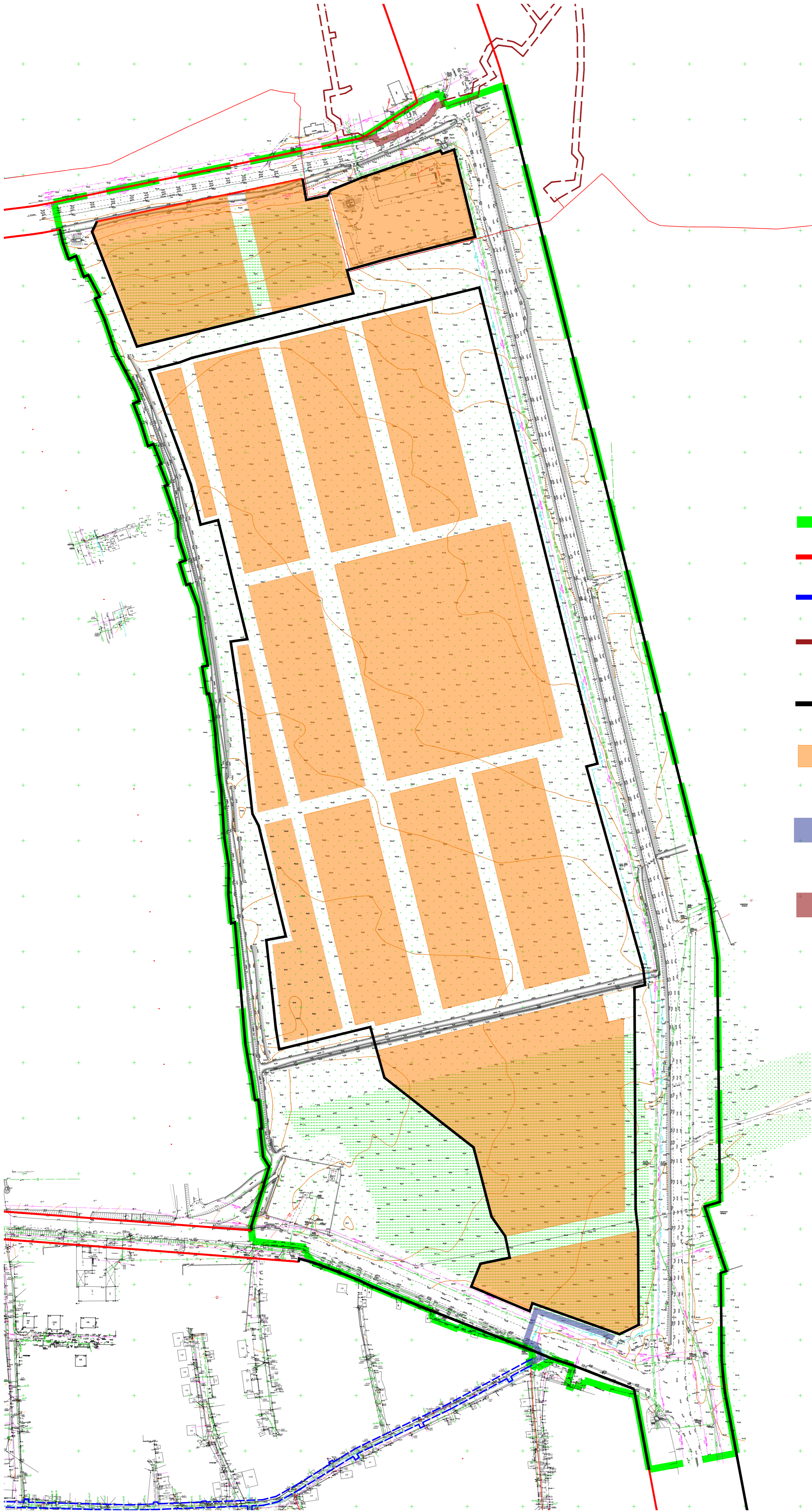


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ











- граница разработки документации по планировке территории
- красные линии улично-дорожной сети, установленные Генеральным планом города Севастополя, утвержденного решением сессии Севастопольского городского Совета от 13.12.2005 № 4114
- красные линии линейного объекта "Газификация жилого дома по ул. Качинское шоссе, 5 (с. Орловка)", установленные приказом Правительства Севастополя от 10.11.2016 № 1075-ПП
- красные линии линейного объекта "Строительство газопровода среднего и низкого давления села Полошко-2 (поселок Ясное) 3-я очередь", утвержден от 20.12.2018 № 893-ПП
- территория занятая и(или) предназначенная для размещения линейного объекта
- проектируемые красные линии
- элемент планировочной структуры планируемый - квартал (часть квартала)
- элемент планировочной структуры планируемый - улично-дорожная сеть
- элемент планировочной структуры планируемый - территории общего пользования
- зона размещения линейного объекта "Газификация жилого дома по ул. Качинское шоссе, 5 (с. Орловка)". Постановлением Правительства Севастополя от 10.11.2016 № 1075-ПП границы зоны размещения не утверждены. Границы элемента планировочной структуры - линейного объекта - установлены в утвержденных красных линиях линейного объекта.
- зона размещения линейного объекта "Строительство газопровода среднего и низкого давления села Полошко-2 (поселок Ясное) 3-я очередь" утверждена постановлением Правительства Севастополя от 20.12.2018 № 893-ПП.

Имя, № подл. Подп. и дата
 Взам. лпв. №
 Согласовано

ГЗ-210109-П.1-ППТ-О(У)Ч					
Документация по планировке территории "Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:032001 в с. Осипенко, г. Севастополь"					
Изм.	Код	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Кириченко	03.22			03.22
Разраб.	Сорока	03.22			03.22
ГИП	Горбатов	03.22			03.22
			Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории		
			Чертеж планировки территории. Границы планируемых элементов планировочной структуры		
			М 1:2000		
			НИИ ГАИС Севастополь		
			Копировал А1		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - граница разработки документации по планировке территории
-  - красные линии улично-дорожной сети, установленные Генеральным планом города Севастополя, утвержденного решением сессии Севастопольского городского Совета от 13.12.2005 № 4114
-  - красные линии линейного объекта "Газификация жилого дома по ул. Качинское шоссе, 5 (с. Орловка)", установленные приказом Правительства Севастополя от 10.11.2016 № 1075-ПП
-  - красные линии линейного объекта "Строительство газопровода среднего и низкого давления села Полошко-2 (поселок Ясное) 3-я очередь", утвержден от 20.12.2018 № 893-ПП
-  - территория занятая и(или) предназначенная для размещения линейного объекта
-  - проектируемые красные линии
-  - Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
-  - границы планируемых зон размещения объектов капитального строительства на земельных участках, предоставленных физическим или юридическим лицам
-  - Зоны планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения
-  - зона размещения линейного объекта "Газификация жилого дома по ул. Качинское шоссе, 5 (с. Орловка)". Постановлением Правительства Севастополя от 10.11.2016 № 1075-ПП границы зоны размещения не утверждены. Границы элемента планировочной структуры - линейного объекта - установлены в утвержденных красных линиях линейного объекта.
-  - зона размещения линейного объекта "Строительство газопровода среднего и низкого давления села Полошко-2 (поселок Ясное) 3-я очередь" утверждена постановлением Правительства Севастополя от 20.12.2018 № 893-ПП.

1. Размещение объектов капитального строительства в границах отдельных земельных участков уточняется градостроительными планами земельных участков с учетом действующих нормативно-правовых документов в области градостроительства, технических регламентов, в том числе устанавливающих требования по безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий

Согласовано
Имя, № подл. Подп. и дата
Взам.лпв.И

						ГЗ-210109-П.1-ППТ-О(У)Ч			
						Документация по планировке территории "Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:032001 в с. Осипенко, г. Севастополь"			
Изм	Код	Лист	№ док	Подп.	Дата	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Кириченко				04.22		ППТ	5	5
Разраб.	Сорока				04.22	Чертеж планировки территории. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства			
ГИП	Горбатов				04.22				
						Чертеж планировки территории. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:2000			
						НИИ ГАИС севастополь			
						Копировал А1			

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Основанием для подготовки настоящего проекта планировки территории послужили:

- распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 29.10.2021 № 77 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового 91:04:032001, г. Севастополь»;

- приказ Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 28.12.2021 № 203 «Об утверждении государственного задания Государственному автономному учреждению Севастополя «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства, архитектуры, изысканий и среды» на 2022 год и плановый период 2023 и 2024 годов».

Работа выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным Кодексом Российской Федерации

и на основании:

- приказа Министерства культуры Российской Федерации № 2 от 11 января 2016 «О включении города Севастополь в перечень исторических поселений федерального значения, утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения город Севастополь»;

- приказа Министерства культуры Российской Федерации № 1279 от 08 июня 2016 «О включении выявленного объекта культурного наследия - достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита» (город Севастополь) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						ГЗ-210109-П.1-ППТ-О(У)Ч			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Положение о характеристиках планируемого развития территории.	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Н.Горбатюк		<i>Н.Горбатюк</i>			ППТ	1	13
Разработал		Горбатюк		<i>Горбатюк</i>			НИИ ГАИС севастополь		
Разработал									
Разработал									

Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия федерального значения, а также об утверждении границ его территории»;

- приказа Министерства культуры РФ от 12 августа 2016 г. № 1864 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия федерального значения - достопримечательное место "Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита", расположенного в городе Севастополе»;

- приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;

- приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

- закона города Севастополя от 27.07.2016 № 269-ЗС «О предоставлении земельных участков, находящихся в собственности города Севастополя, отдельным категориям граждан в собственность бесплатно».

- постановления Правительства Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 «Об утверждении проекта планировки территории, документации «Проект планировки и проект межевания территории улично-дорожной сети и территории общественного пользования»;

- Генерального плана города Севастополь, утвержденного решением Севастопольского городского Совета от 13.12.2005 № 4114.

- Постановления № 300-ПП от 11.04.2016 «Об утверждении перечней объектов региональных нормативов градостроительного проектирования города Севастополя, утвержденных постановлением Правительства Севастополя от 20.04.2017 № 317-ПП.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, в том числе:

- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ территорий общего пользования;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
			ГЗ-210109-П.1-ППТ-О(У)Ч				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, включая объекты регионального и федерального значения;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Заказчиком документации по планировке территории является Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя.

Общая площадь границ территории разработки составляет 44,7 Га. Границы территории проекта планировки расположены в кадастровых кварталах 91:04:032001, 91:04:037001, 91:04:035001, 91:04:033001, 91:04:037002.

Территория проекта планировки и проекта межевания располагается в районе пересечения автомобильных дорог общего пользования Саки - Орловка и Качинское шоссе в Качинском муниципальном округе Нахимовского района города Севастополя (рис. 1).

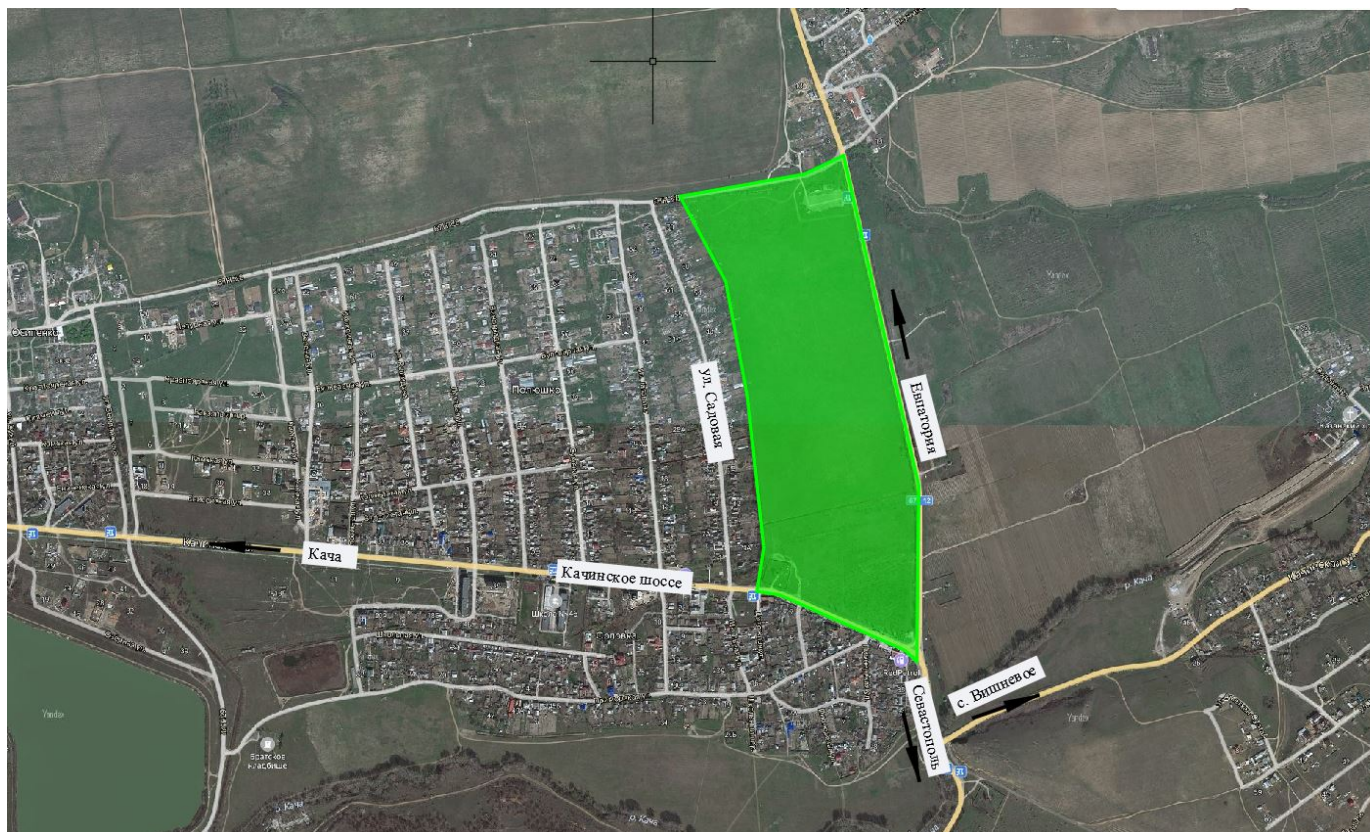


Рис. 1. Схема расположения территории проекта планировки и проекта межевания

Изм.	Колуч.	Лист	Лодок.	Подп.	Дата

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 12.08.2016 № 1864 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита», расположенного в городе Севастополе, территория проектирования не входит в границы Достопримечательного места.

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 11.01.2018 года № 2 «О включении города Севастополя в перечень исторических поселений федерального значения, утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения город Севастополь» территория разработки градостроительной документации в границы исторического поселения не входит.

В границах Качинского муниципального округа красные линии улично-дорожной сети не утверждались. Вместе с тем, в границах Качинского муниципального округа действуют красные линии, утвержденные в составе Генерального плана города Севастополя в 2005 году.

Существующие кварталы, как элементы планировочной структуры территории (единица застройки различного функционального назначения), не расчлененные улично-дорожной сетью, в границах красных линий улично-дорожной сети, полос отвода линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, территорий общего пользования, выделены в границах красных линий в составе генерального плана 2005 года.

Кроме того, в границах разработки градостроительной документации расположены утвержденные красные линии линейных объектов – газопроводов.

Градостроительная документация «Проект планировки и проект межевания территории линейного объекта «Газификация жилого дома по ул. Качинское шоссе, 5 (с. Орловка), в том числе проектно-изыскательские работы» утверждена постановлением Правительства Севастополя от 10.11.2016 № 1075-ПП. Границы территории линейного объекта не имеют координатной привязки.

Градостроительная документация «Проект планировки и проект межевания территории линейного объекта «Строительство газопровода среднего и низкого

Инов. № подл.	Взам. инв. №
	Подпись и дата

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-210109-П.1-ППТ-О(У)Ч	Лист
							4

давления села Полюшко – 2 (поселок Ясное) 3-я очередь» в Качинском муниципальном округе» утверждена постановлением Правительства Севастополя от 20.12.2018 № 893-ПП. Границы территории линейного объекта не имеют координатной привязки.

В соответствии с приложением к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр элементом планировочной структуры является территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта. В связи с отсутствием координат границ территорий, предназначенных для размещения газопроводов, на чертеже существующих элементов планировочной структуры обозначены утвержденные красные линии линейных объектов.

В соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Проектом планировки территории выделены следующие элементы планировочной структуры:

- существующие микрорайоны (части микрорайонов);
- планируемые кварталы (части кварталов);
- существующая улично-дорожная сеть;
- планируемая улично-дорожная сеть;
- планируемые территории общего пользования.

Виды разрешенного использования вновь образуемых участков определены согласно приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" и соответствуют заявленным в проекте планировки целям.

Характеристика существующего и планируемого развития территории представлена в таблице 1.

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

	Общая площадь жилого фонда ВСЕГО, из него:		0	118799	
	многоэтажного (высотного)		0	0	
	малоэтажного многоквартирного и среднеэтажного		0	0	
	индивидуального		0	118799	
	Общая площадь зданий нежилого назначения		695	63754	
V	НАСЕЛЕНИЕ				
	Численность населения	чел	0	1760	
	Плотность населения	чел/га	0	39	
VI	Коэффициент застройки территории ВСЕГО, в т.ч.:		0,2	14,0	
	Жилыми зданиями ВСЕГО, из них:		0,0	8,9	
	многоэтажными (высотными)	%	0,0	0,0	
	малоэтажными многоквартирными и среднеэтажными		0,0	0,0	
	индивидуальными		0,0	8,9	
	Зданиями нежилого назначения		0,2	5,1	
VII	Плотность застройки территории ВСЕГО, в т.ч.		16	4084	
	Жилыми зданиями ВСЕГО, из них:		0	2658	
	многоэтажными (высотными)	м.кв/га	0	0	
	малоэтажными многоквартирными и среднеэтажными		0	0	
	индивидуальными		0	2658	
	Зданиями нежилого назначения		16	1426	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									7
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ГЗ-210109-П.1-ППТ-О(У)Ч			

1.1. Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).

Правила землепользования и застройки территории города Севастополя на момент разработки проекта планировки и проекта межевания территории не утверждены. Плотность и параметры застройки территории даны с учетом СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (далее – СП 42.13330), а также РНГП.

В соответствии с типологией СП 42-13330 формируемую территорию жилой зоны можно охарактеризовать как квартал - элемент планировочной структуры территории (единица застройки различного функционального назначения), не расчлененный улично-дорожной сетью, в границах красных линий улично-дорожной сети, полос отвода линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, территорий общего пользования. В границах квартала выделены земельные участки жилой застройки для отдельных домов. Размер отдельного земельного участка составляет в основном 600 м.кв.

В соответствии с п.7.5 СП 42.13330 в кварталах жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий. При этом общая площадь территории, занимаемой детскими игровыми площадками, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, должна быть не менее 10% общей площади микрорайона (квартала) жилой зоны и быть доступной для МГН. Площадки общего пользования различного назначения (для отдыха взрослого населения, детские игровые, для занятий физкультурой взрослого населения, в том числе доступные для маломобильных групп населения, и др.) допускается размещать на территориях общего пользования в границах микрорайонов и кварталов.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

Инов. № подл.	Взам. инв. №
	Подпись и дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-210109-П.1-ППТ-О(У)Ч

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Параметры застройки отдельных земельных участков в зависимости от их вида разрешенного использования в границах территории разрабатываемой градостроительной документации приведены в таблице 2.

Таблица 2.

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений от красной линии	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции капитального строительства		Допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий с традиционной скатной крышей, м	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка
		Предельная высота зданий, строений, сооружений, м/этажность, кол-во	Максимальный процент застройки земельного участка, %		
Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	5	12/3 Макс. Высота зданий вспомогательного использования – 2 эт	40	2	0,6
Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	10	12/3	Не подлежит установлению	2	Не подлежит установлению
Коммунальное обслуживание (код 3.1)	-	Не подлежит установлению /3	80	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Сельскохозяйственное использование (код 1.0)	-			Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Спорт (5.1)	-	Не подлежит установлению /2	50	Не подлежит установлению	50
Объекты торговли, (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2)	-	14/3	60	0	Не подлежит установлению

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ГЗ-210109-П.1-ППТ-О(У)Ч

Лист

9

1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Проектом планировки территории предусматривается формирование нового жилого квартала индивидуальной жилой застройки с объектами социально-бытового обслуживания.

Планируемый прирост населения в соответствии с таблицей 1 составит 1760 человек.

Расчет потребности мест в образовательных учреждениях приведен в таблице 3.

Таблица 3

Параметры образовательных учреждений.

	Ед. изм.	Рекомендуемая обеспеченность на 1000 жителей	Требуемая обеспеченность на прирост населения	Требуемый минимальный размер земельного участка, м.кв.	Радиус обслуживания, м
Дошкольные образовательные учреждения	1 место	39	69	2415	500 м
Общеобразовательные школы	1 место	80, в т.ч. 15 для X-XI классов	141, в т.ч. 23 для X-XI классов	7050	750 м (500 м для начальных классов).

Расчет выполнен в соответствии с таблицей 3.4.2 РНГП.

В соответствии с информацией Департамента образования города Севастополя в районе территории разработки градостроительной документации расположены следующие образовательные учреждения:

Наименование	Адрес	Проектная мощность, мест	Фактическая загруженность, мест
Государственное бюджетное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад № 103»	299814 г. Севастополь, с. Орловка, ул. Гагарина, 5	100 чел.	114 чел.
Государственное бюджетное образовательное учреждение города Севастополя «Средняя общеобразовательная школа № 46»	299814, г. Севастополь, с. Орловка, шоссе Качинское, 3	550 чел.	552 чел.

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-210109-П.1-ППТ-О(У)Ч	Лист
							10

2. Положение об очередности планируемого развития территории

В связи с отсутствием на момент разработки градостроительной документации возможности подключения к сетям водоснабжения, очередность планируемого развития территории устанавливается в три этапа:

- первый этап – изменение вида разрешенного использования земельных участков с «Жилая застройка (код 2.0)» на «Индивидуальное жилищное строительство (код 2.1.1)»
- второй этап – формирование земельных участков для размещения объектов образования с видом разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)»; «Территории общего пользования (код 12.0)»;
- третий этап – формирование земельных участков коммерческого, культурного и спортивного назначения (после реализации программы «Развитие жилищно-коммунальной инфраструктуры г. Севастополя»).

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						ГЗ-210109-П.1-ППТ-О(У)Ч			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
ГИП		Н.Горбатюк		<i>Н.Горбатюк</i>		Положения об очередности планируемого развития территории.	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Гопбатюк		<i>Гопбатюк</i>	ППТ		1	1	
Разработал					НИИ ГАИС севастополь				
Разработал									
Разработал									