



ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ УЛ. САПУНГОРСКОЙ, 34 В
Г. СЕВАСТОПОЛЕ**

**«Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории.
Текстовая часть»**

24-БТиК-21-ППТ.1

Том 1

Санкт-Петербург

2021

ООО «Бюро технической инвентаризации и кадастра»

(ООО «БТИ и К»)

ИНН 7810900588 КПП 781001001

ОГРН 1147847418652

196135, г. Санкт-Петербург, ул. Типанова, дом 15,
литер А, помещение 18-Н e-mail: btiik@inbox.ru

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ УЛ. САПУНГОРСКОЙ, 34 В
Г. СЕВАСТОПОЛЕ**

**«Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории.
Текстовая часть»**

24-БТиК-21-ППТ.1

Том 1

Заказчик:	ООО «Черноморские традиции»
Исполнитель:	ООО «БТИиК»

Генеральный директор

Главный инженер



А. В. Сердюков

М. Ю. Ошерович

Санкт-Петербург

2021

Состав документации по планировке территории

Номер тома	Обозначение	Наименование
1	24-БТиК-21-ППТ.1	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории. Текстовая часть
2	24-БТиК-21-ППТ.2	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории. Графическая часть
3	24-БТиК-21-ППТ.3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть
4	24-БТиК-21-ППТ.4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть
5	24-БТиК-21-ПМТ.1	Основная часть проекта межевания территории
6	24-БТиК-21-ПМТ.2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории
		Приложение. Исходные данные. Согласования
		Приложения к постановлению Правительства г. Севастополя

						24-БТиК-21			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Разработал	Назарова				12.2021	Состав документации по планировке территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Жерновникова				12.2021		ДПТ	1	1
Рук. отдела	Божук				12.2021		ООО «БТиК»		
Н. контр.	Евдокимова				12.2021				

Содержание

№ п/п	Наименование	№ стр.
	Графические материалы	
	Положения проекта планировки территории в районе ул. Сапунгорской, 34 в г. Севастопол. 1 Этап	4
	Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории	4
	Положения о характеристиках объектов капитального строительства производственного и иного назначения и необходимых для их функционирования и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	5
	Положение об очередности планируемого развития территории	7
	Основные технико-экономические показатели по планировке территории. 1 этап строительства	7

						24-БТиК-21			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Содержание	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Назарова				12.2021		ДПТ	1	1
Проверил	Жерновникова				12.2021				
Рук. отдела	Божук				12.2021				
Н. контр.	Евдокимова				12.2021				
							ООО «БТиК»		

ПОЛОЖЕНИЯ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ

1 ЭТАП

Настоящая документация представлена на 1 этап развития территории в соответствии с границами проектирования, отображенными на схеме границ территории документации по планировке территории – приложение №1 к Распоряжению Департамента архитектуры и градостроительства г. Севастополя «О разработке документации по планировке территории, расположенной в районе ул. Сапунгорской, 34 в г. Севастополе» № 97 от 07.12.2021 года Границы 1 этапа совпадают с границами земельных участков с кадастровыми номерами: 91:01:015001:34, 91:01:015001:187

ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусмотрено формирование двух элементов планировочной структуры:
-квартала для размещения ресторана, винзавода площадью 1,34 га,
-улично-дорожной сети площадью 1,31 га

Установление красных линий улично-дорожной сети выполнено в соответствии с действующим Генеральным планом г. Севастополя от 13.12.2005 № 4114 и с учетом существующего землепользования.

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий		
город Севастополь		
Контур 1		
N	X	Y
1	4924734,80	4388630,11
2	4924713,51	4388687,48
3	4924703,08	4388714,39
4	4924709,05	4388707,98
5	4924704,57	4388723,55
6	4924695,91	4388732,91
7	4924654,38	4388840,05
8	4924635,61	4388829,13
9	4924624,48	4388824,07
10	4924627,57	4388793,78
11	4924629,94	4388774,13
12	4924632,83	4388732,37
13	4924633,65	4388706,76
14	4924638,90	4388679,45

						24-БТнК-21			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
Рук. проекта	Алексеев					Состав документации	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Евдокимова						ДПТ	1	6
						ООО «ООО «БТИ и К»»			

15	4924652,50	4388648,60
16	4924669,98	4388606,77
17	4924697,30	4388613,47
1	4924734,80	4388630,11

Характеристика параметров застройки квартала (1 этап)/ зоны размещения объекта капитального строительства

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Количество
1.	Площадь квартала /зоны размещения объекта капитального строительства (ОКС)	м2	13380/3065
1.	Площадь застройки квартала/зоны ОКС	м2	810/630
3	Площадь проездов, стоянка квартала/ зоны ОКС	м2	1671/1196
4	Площадь мощения квартала/ зоны ОКС	м2	890/890
4	Площадь озеленения квартала/ зоны ОКС	м2	10009/349
5.	Коэффициент застройки квартала/ зоны ОКС		0,06/0,21
6.	Коэффициент озеленения квартала/зоны ОКС		0,75/0,11

ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ИХ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Проектом устанавливаются границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства - зоны планируемого размещения объекта общественного питания

В границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства предусматривается размещение:

- объекта общественного питания (ресторан),
- хозяйственных построек,
- сетей инженерного обеспечения

Въезд на проектируемую территорию организован с шоссе Ялта-Севастополь., в перспективе преобразуемой в магистральную автодорогу регионального значения.

В документации по планировке территории разработана схема инженерных сетей и сооружений, предусмотрен вынос существующих инженерных сетей из под пятна застройки, определены охранные зоны.

Основные параметры проектируемого комплекса

Ресторан

Существующие постройки

Площадь застройки 421 м2,

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

24-БТнК-21

Лист

2

Проектируемое здание

Площадь застройки- 209 м2,
 Этажность- 4 этажа,
 Количество этажей- 5 шт.,
 Высота здания - 21,7 м,
 Общая площадь здания- 706 м2,
 Полезная площадь здания- 634 м2,
 Общий строительный объем- 3181 м2,
 в том числе
 выше отметки 0.000- 1712 м3,
 ниже отм. 0.000 - 1469 м3

Характеристика объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для развития территорий элемента планировочной структуры в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программ комплексного развития социальной инфраструктуры

Объекты транспортной инфраструктуры:

Уличная сеть и транспортное обслуживание проектируемой территории выполнены в увязке с действующим Генеральным планом города Севастополя, утвержденным решением Сессии Севастопольского Совета от 13.12.2005 №4114, осуществляется с шоссе Севастополь - Ялта, по которому организовано движения общественного транспорта. Вблизи территории проектирования размещены остановки общественного транспорта, пешеходный переход.

В перспективе шоссе Севастополь- Ялта подлежит реконструкции с доведением его параметров до нормативных для магистральной автодороги регионального значения.

Красные линии установлены с учетом реконструкции шоссе Севастополь-Ялта.

Расчет требуемого количества машино- мест для функционирования проектируемого комплекса.

Расчет выполнен в соответствии с Постановлением Правительства г. Севастополя от 20.04.2017 г. № 317-ПП «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования г. Севастополя» (с изменениями на 27.12.2019), Таблица 3.2.4.1

Для функционирования ресторана потребное количество машино-мест определяется из расчета 1 машино-место на 8 посадочных мест:

- для существующего здания ресторана требуется – $100 \text{ пос. мест} / 8 = 12 \text{ машино-мест}$,

- для проектируемого здания ресторана требуется - $130 \text{ пос. мест} / 8 = 16 \text{ машино-мест}$,

Итого требуемое количество- **28 машино-мест**

В настоящее время на территории проектирования размещение **39 машиномест**, в том. числе 4 машино-места для инвалидов

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
------	---------	------	-------	-------	------

24-БТнК-21

Лист

3

В связи с обеспечением нормативной потребности проектируемых объектов машино-местами в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, фактические показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры сохраняются применительно к территориальной зоне, в которой планируется размещение указанных объектов, сохраняются фактические показатели территориальной доступности объектов транспортной инфраструктуры для населения

Объекты, предусмотренные к размещению программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, на территории проектирования отсутствуют

Объекты инженерной инфраструктуры:

Проектом предусмотрено размещение объекта инженерной инфраструктуры- трансформаторной подстанции, а так же строительство инженерных сетей электроснабжения, водоснабжения, канализации, сетей связи, газоснабжения.

Объекты, предусмотренные к размещению программами комплексного развития инженерной инфраструктуры, на территории проектирования отсутствуют.

Фактические показатели обеспеченности территории объектами инженерной инфраструктуры сохраняются применительно к территориальной зоне, в которой планируется размещение указанных объектов.

Объекты социальной инфраструктуры:

Объекты, предусмотренные к размещению программами комплексного развития социальной инфраструктуры, на территории проектирования отсутствуют

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Очередность планируемого развития территории:

1 Этап - строительство объектов общественного питания на земельных участках с кадастровыми номерами: 91:01:015001:187, 91:01:015001:34, внутриплощадочные сети инженерной инфраструктуры.

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ. 1 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Планируемое состояние
1	2	3	4	5
1	Территория			
1.1	Площадь планируемой территории проектирования, всего:	га	2,65	
1.2	Территории в границах элемента планировочной структуры- квартал	га	1,34	1,34

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

	в том числе территории:			
1.2.1	- жилых зон	га	-	-
1.2.2	- объектов обслуживания населения	га	0,28	0,31
1.2.3	- объектов административно-делового назначения	га	-	-
1.2.4	- коммунально-производственных зон (объекты инженерной инфраструктуры, объекты пищевой промышленности)	га	-	-
1.2.5	- иных зон (гаражи)	га	-	-
1.3	Территории общего пользования за границами квартала- элемент планировочной структуры-улично-дорожная сеть	га	1,32	1,32
	в том числе территории:			
	- зон инженерной и транспортной инфраструктур	га	1,32	1,32
1.4	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для хранения автотранспорта	га	0,10	0,10
1.5	Из общей территории:			
	- земли федеральной собственности	га	-	-
	- земли субъектов Российской Федерации	га	2,65	2,65
	- земли частной собственности	га	-	-
2	Зоны с особыми условиями использования			
	в том числе, в границах элемента планировочной структуры:	га	-	-
	- установленные СЗЗ объектов	м	-	
	- СЗЗ объектов пищевой промышленности (винодельня)	м	-	100 м
	- СЗЗ ТП	м		Охранная зона 15 м
3	Население			
3.1	Численность населения	чел.	-	-
3.2	Плотность населения (брутто)	чел./га	-	-
4	Параметры плотности застройки			
4.1	Коэффициент застройки	-	5%	6%
4.2	Плотность застройки	м2/га	-	-
5	Объекты жилищного строительства и объекты социального и культурно-бытового обслуживания			
5.1	Общая площадь жилых домов	кв. м общей площади квартир	-	-
5.2	Существующий сохраняемый жилищный фонд	кв. м общей площади квартир	-	-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

5.3	Убыль жилищного фонда	кв. м	-	-
5.4	Новое жилищное строительство, всего:	кв. м	-	-
6	Транспортная инфраструктура			
6.1	Протяженность улично-дорожной сети			
	всего	км	1,35	1,35
6.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	0,58	0,58
	в том числе:			
	- автобус	км	0,58	0,58
	- трамвай	км	-	-
	- троллейбус	км	-	-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

24-БТнК-21

Лист

6