

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ
ТЕРРИТОРИИ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 91:04:003009
И 91:04:003011, ВКЛЮЧАЮЩИХ НАБЕРЕЖНУЮ И ПЛЯЖ
«УЧКУЕВКА»**



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ГЗ-190103 – П.1 – ППТ – О(У)Ч

Заказчик: «Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя»

г. Севастополь

2019

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ
ТЕРРИТОРИИ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 91:04:003009
И 91:04:003011, ВКЛЮЧАЮЩИХ НАБЕРЕЖНУЮ И ПЛЯЖ
«УЧКУЕВКА»**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том II

Основная (утверждаемая) часть

ГЗ-190103 – П.1 – ППТ – О(У)Ч

Директор

ГИП



Е.Г. Шадрина

Н.А. Горбатюк

г. Севастополь

2019

Список исполнителей

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




Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование	Том	Исполнитель
ГЗ-190103-I-ДПТ-ИД	Исходные данные	Том I	ГАУС НИИ ГАИС
ГЗ-190103-I-ДПТ-ИД	Исходные данные. Запросы. Ответы на запросы	Том I.1	
ГЗ-190103-I-ДПТ-ИД	Исходные данные. Выписки из ЕГРН	Том I.2	
	Инженерные изыскания		
ГЗ-190103-II-ППТ	Проект планировки территории в составе:	Том II	ГАУС НИИ ГАИС
ГЗ-190103-II.1-ППТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки	Том II.1	
ГЗ-190103-II.2-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки	Том II.2	
ГЗ-190103-III-ПМТ	Проект межевания территории в составе:	Том III	
ГЗ-190103-III.1-ПМТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания	Том III.1	
ГЗ-190103-III.2-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания	Том III.2	




Взам. инв. №	Подпись и дата	ГЗ-190103-II.1-ППТ-О(У)Ч-СД								
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			
Инв. № подл.		ГИП		Н.Горбатюк			Список исполнителей. Состав ДПТ	Стадия	Лист	Листов
		Разработал		О.Сорока				ППТ	1	1
		Разработал		М.Ягодкина				НИИ ГАИС СЕВАСТОПОЛЬ		

**Том II.1 Проект планировки территории (ППТ).
Основная (утверждаемая) часть**






ГЗ-190106-II.1-ППТ-О(У)Ч	ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ	Том II.1
	Чертежи планировки территории:	стр. 6-8
	Красные линии	л. 1 стр.6
	Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры	л. 2 стр.7
	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	л. 3 стр.8
	Текстовая часть:	стр.9-17
	Положение о характеристиках планируемого развития территории	стр.9-16
	Положения об очередности планируемого развития территории	стр.17

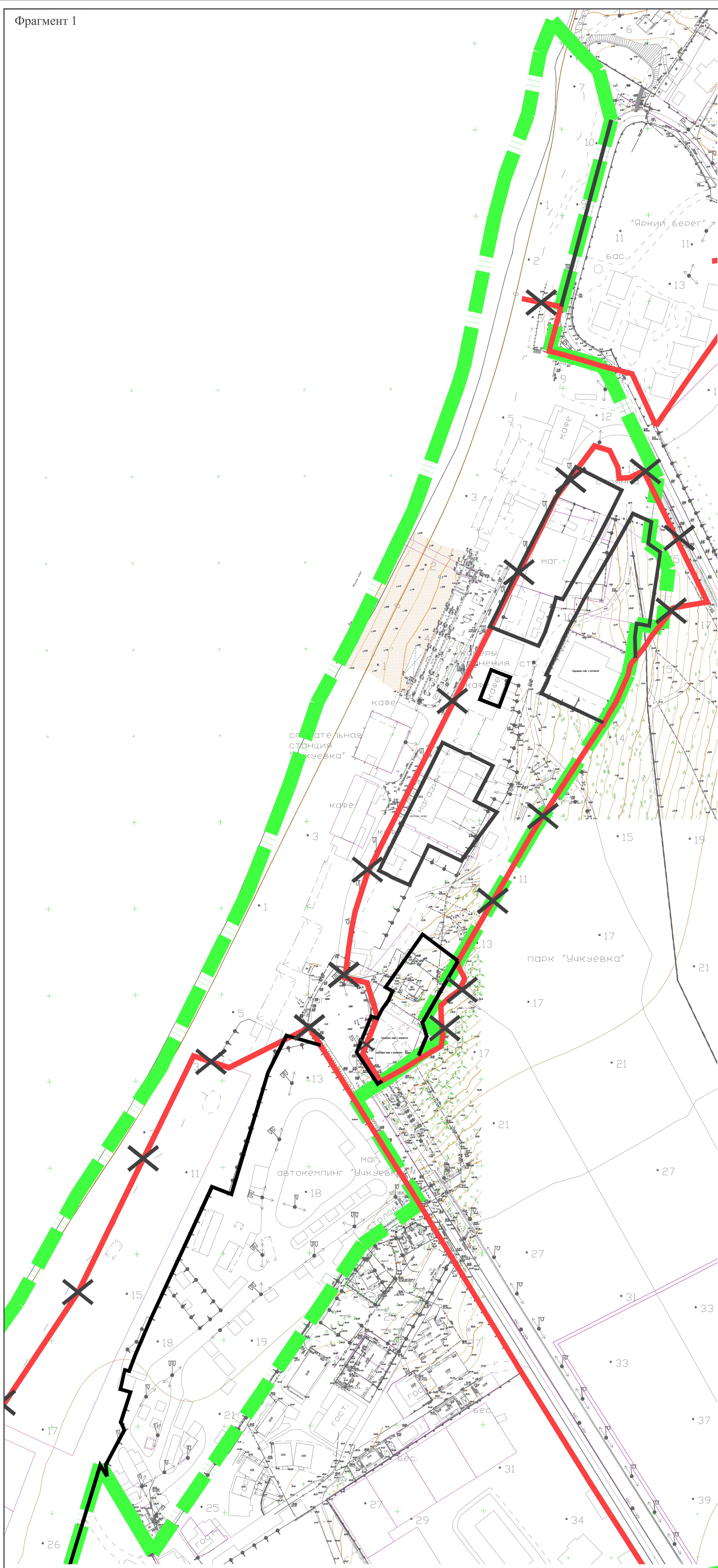
Взам. инв. №	Подпись и дата									
Инв. № подл.								ГЗ-190103-II.1-ППТ-О(У)Ч-С		
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
		ГИП		Н.Горбатюк				ППТ	1	1
		Разработал		О.Сорока				НИИ ГАИС СЕВАСТОПОЛЬ		
Разработал		М.Ягодкина								
Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Содержание										

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 (в ред. от 04.03.2019, утвержденной постановлением Правительства Севастополя № 146-ПП) (далее – РНГП), распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 01.04.2019 № 39 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:04:003009 и 91:04:003011, включающих набережную и пляж «Учкуевка», документами об использовании земельного участка, 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.

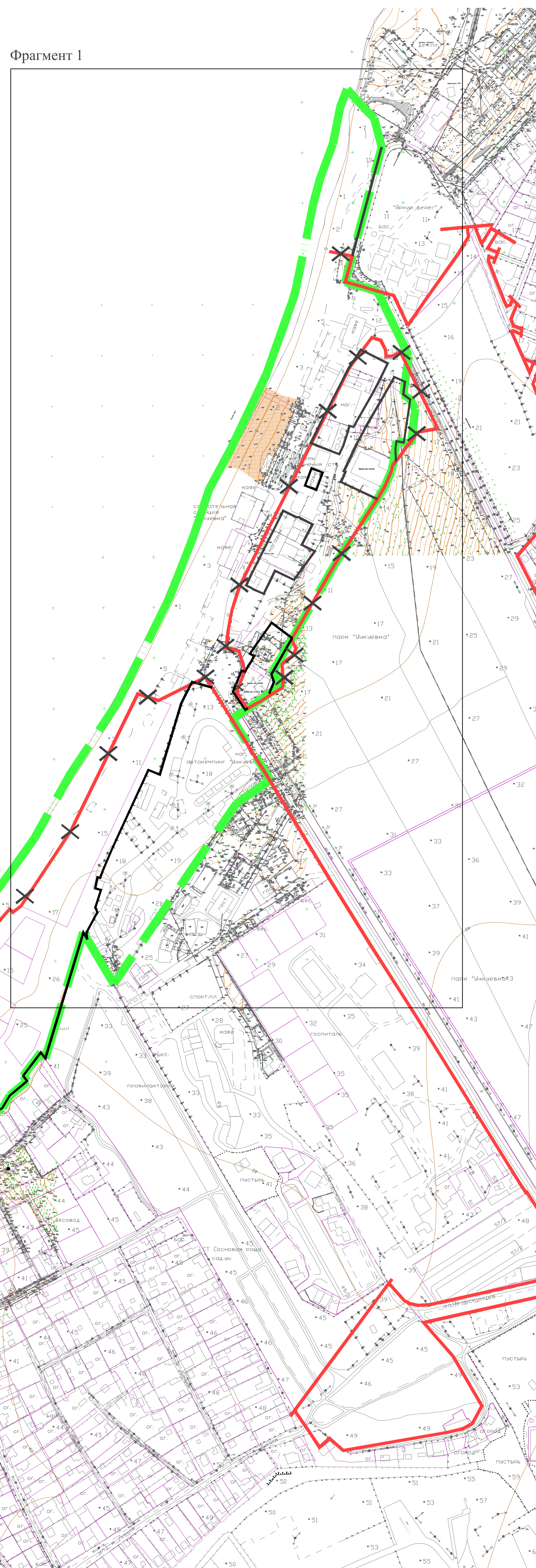
Взам. инв. №								
	Подпись и дата							
Инв. № подл.	ГЗ-190103-П.1-ППТ-О(У)Ч-Ч							
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		
	ГИП		Н.Горбатюк					
	Разработал		О.Сорока					
	Разработал		М.Ягодкина					
				Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Чертежи планировки территории		Стадия	Лист	Листов
						ППТ	1	4
						НИИ ГАИС СЕВАСТОПОЛЬ		

Условные обозначения:

-  - граница проекта планировки
-  - красные линии утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 г.
-  - отменяемые красные линии
-  - проектируемые красные линии
-  - земельные участки, стоящий на ГКУ



Фрагмент 1



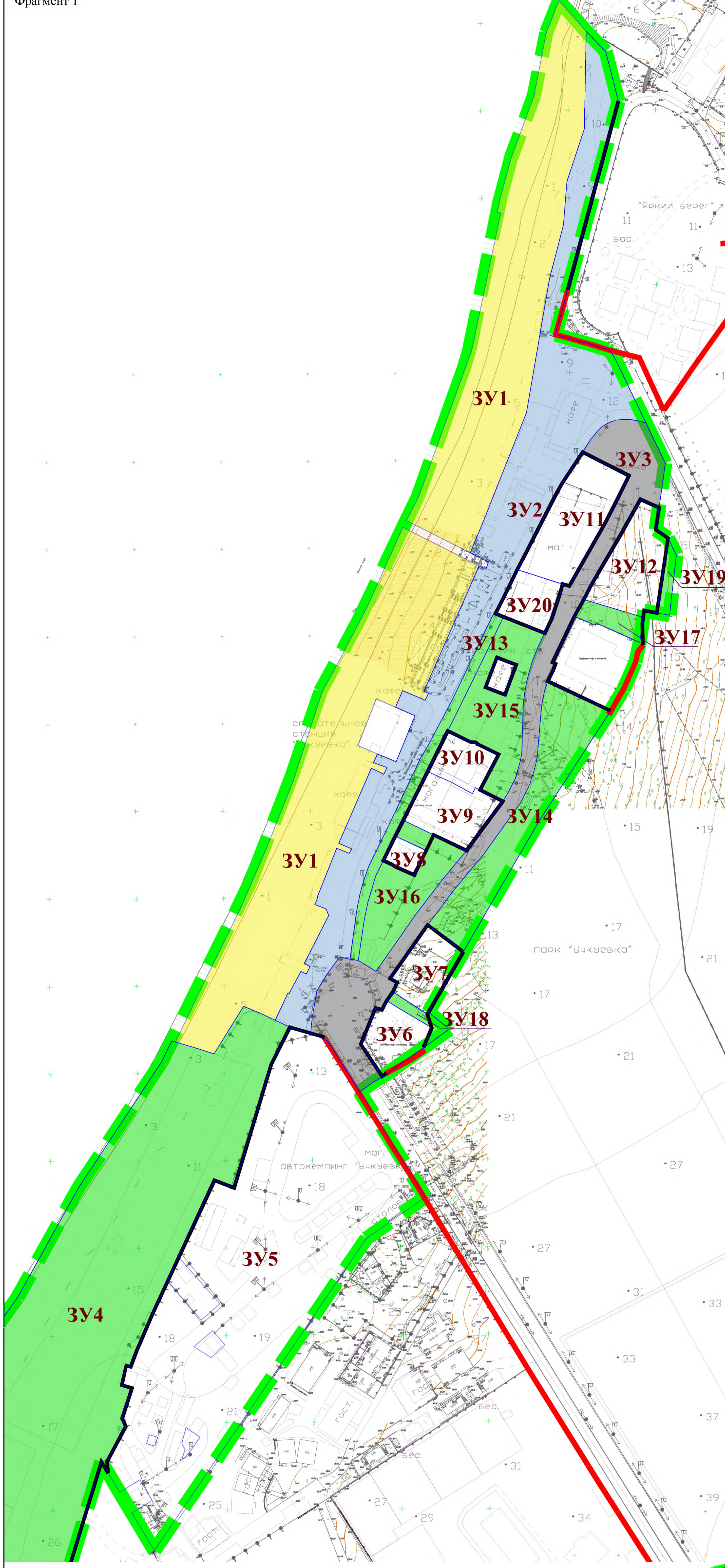
М О Р Е

Имя	Кол.	Лист	Вклад	Полн.	Дата
Разработ.	Июль	2019			09.19
Изменены					
ГИП	Горбатько				09.19
ГАП					

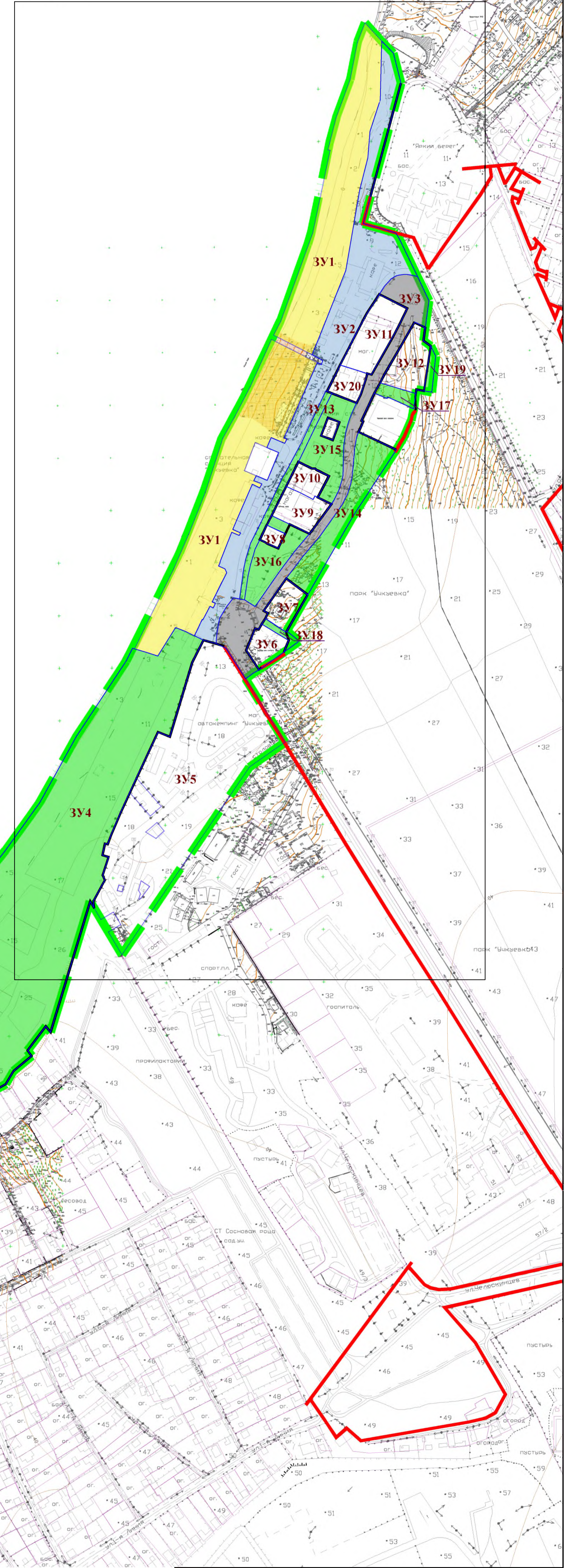
ГЗ-190103-П.1-ППТ-О/УЧ		
Проект планировки и проект межевания части кадастровых кварталов 91.04.003009 и 91.04.003011, расположенных на территории и пляж "Учкуевка"		
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Статус	Лист
Чертежи планировки территории	ППТ	2
Красные линии		
НИИ ГАИС Севастополь		
Копировал А0		

Условные обозначения:

-  - граница проекта планировки
-  - красные линии утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 г.
-  - проектируемые красные линии
-  - земельные участки, стоящие на ГКУ
- ЗУ1** - порядковый номер образуемого земельного участка
-  - границы образуемых земельных участков
-  - границы планируемых элементов планировочной структуры территории общего пользования (благоустройство территории)
-  - границы планируемых элементов планировочной структуры территории общего пользования (зона пляжа)
-  - границы планируемых элементов планировочной структуры территории общего пользования (улично-дорожная сеть)
-  - границы планируемых элементов планировочной структуры территории общего пользования (набережная)









Фрагмент 1

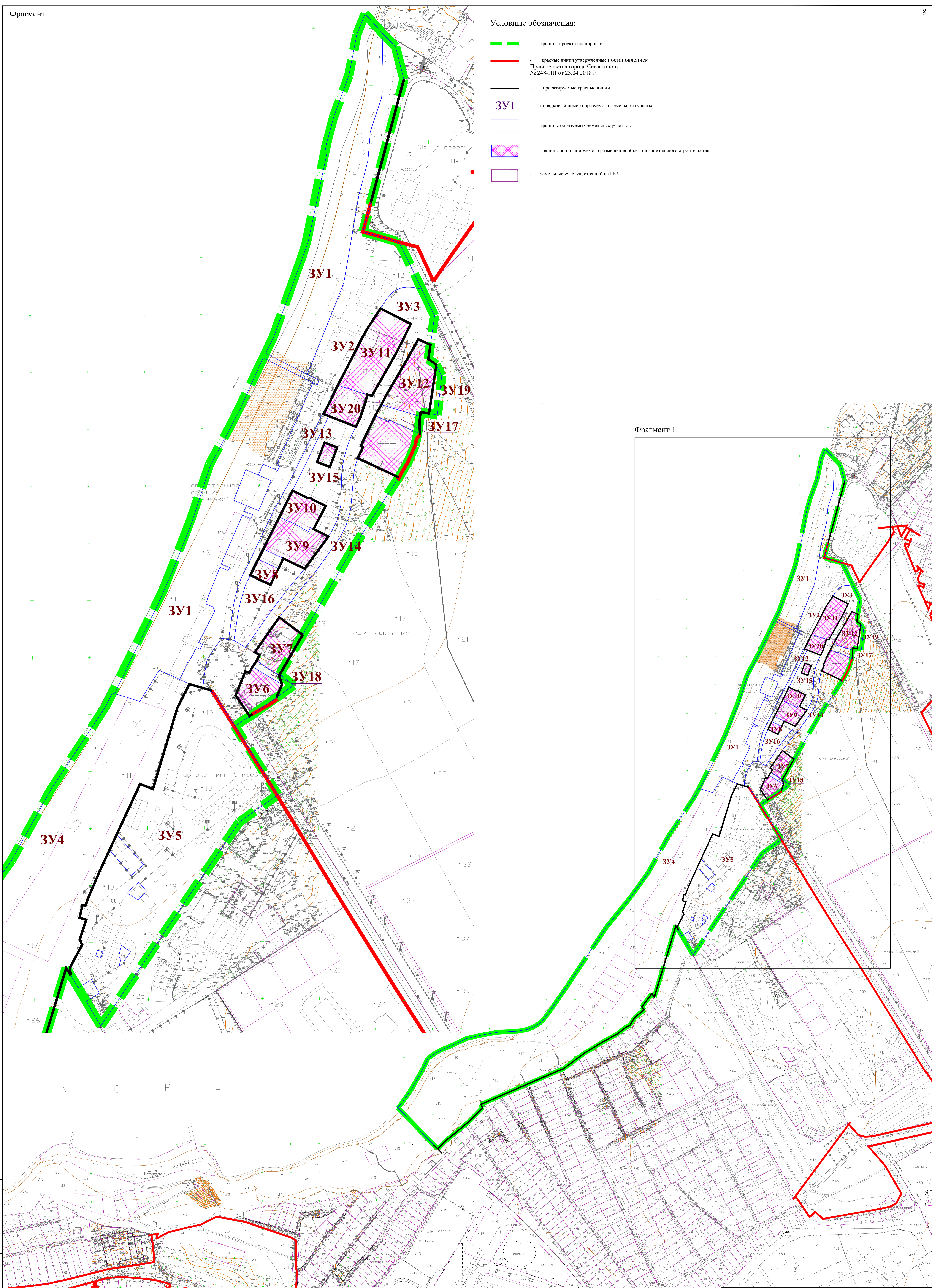


Имя	Кол	Лист	Вар	Пол	Дат
Разработ	Ильин	09	19		
Надзор	Горбачев	09	19		
ГИП	Горбачев	09	19		
ГАП	Горбачев	09	19		

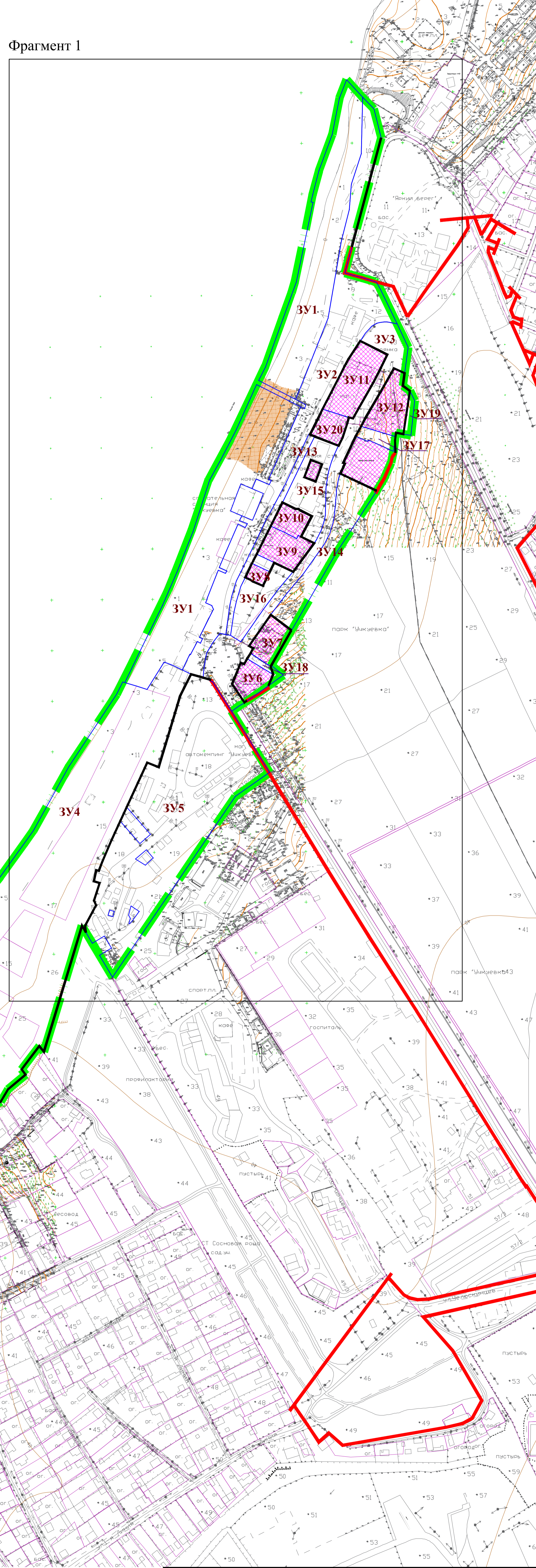
ГЗ-190103-П.1-ППТ-ОУЧ		
Проект планировки и проект межевания части кадастровых кварталов 91.04.003009 и 91.04.003011, включающих набережную и пляж "Учкузевка"		
Основная (управляемая) часть проекта планировки территории	Страниц	Лист
Границы отчуждаемых и планируемых элементов планировочной структуры	ППТ	3
НИИ ГАИС СЕВАСТОПОЛЬ		
Копировал А0		

Условные обозначения:

-  - граница проекта планировки
-  - красные линии утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 г.
-  - проектируемые красные линии
- ЗУ1** - порядковый номер образуемого земельного участка
-  - границы образуемых земельных участков
-  - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
-  - земельные участки, стоящий на ГКУ



Фрагмент 1



ГЗ-190103-П.1-ППТ-ОУЧ						Проект планировки и проект межевания части кадастровых кварталов 91.04.003009 и 91.04.003011, включающих территории и зоны "Учкуевка"			Статус		
Изм.	Кол-во	Лист	Дата	Подп.	Дата	Исполн.	Исполн.	Исполн.	Исполн.	Исполн.	Исполн.
Разработ.	Исполн.	Провер.	09.19			НИИ ГАИС	НИИ ГАИС	НИИ ГАИС	НИИ ГАИС	НИИ ГАИС	НИИ ГАИС
Инженер	Инженер	Инженер	09.19			ГАП	ГАП	ГАП	ГАП	ГАП	ГАП
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории						Чертеж планировки территории			Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства		
Копировал						Копировал			Копировал		

Скачать

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Основанием для подготовки настоящего проекта планировки территории послужили:

- Мероприятия 2.14.6 «Разработка проекта планировки и проекта межевания части территории кадастровых кварталов 91:04:003009 и 91:04:003011, включающих набережную и пляж «Учкуевка» государственной программы города Севастополя «Развитие градостроительной деятельности в городе Севастополе на 2017-2022 годы», утвержденной постановлением Правительства Севастополя от 20.10.2016 № 1000-ПП;

- Распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства от 01.04.2019 № 39 «О разработке градостроительной документации «Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:04:003009 и 91:04:003011, включающих набережную и пляж «Учкуевка».

Работа выполнена в соответствии с:





- Градостроительным кодексом Российской Федерации;

и на основании:

- приказ Министерства культуры Российской Федерации от 11 января 2018 года №2 «О включении города Севастополя в перечень исторических поселений федерального значения, утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения город Севастополь»;

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

- Постановления Правительства Севастополя №248-ПП от 23.04.2018 «Об утверждении проекта планировки территории документации «Проект планировки и

Взам. инв. №	Подпись и дата	ГЗ-190103-П.1-ППТ-О(У)Ч								
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Инв. № подл.		ГИП		Н.Горбатюк			Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Положение о характеристиках развития территории	ППТ	1	8
		Разработал		О.Сорока						
		Разработал		М.Ягодкина						

проект межевания территории улично-дорожной сети и территории общественного пользования»;

Подготовка проекта планировки территории осуществляется с целью:

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

Проектируемая территория расположена в Нахимовском районе города Севастополя. Границы территории проекта планировки расположены в кадастровых кварталах 91:04:003009 и 91:04:00301.

Согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2018 № 738/пр, проектом планировки части территории кадастровых кварталов 91:04:003009 и 91:04:003011, включающих набережную и пляж «Учкуевка». в городе Севастополе выделены следующие элементы планировочной структуры:

- формирование границ элемента планировочной структуры – территорий общего пользования (набережная, пляж, территории под благоустройство);
- формирование границ элемента планировочной структуры –улично-дорожной сети.

С целью упорядочивания застройки территории в районе пляжа «Учкуевка» проектом планировки и проектом межевания территории предлагается формирование земельных участков с видом разрешенного использования согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ГЗ-190103-П.1-ППТ-О(У)Ч	Лист
							2

участков», (с изменениями на 4 февраля 2019 года), соответствующим заявленным в проекте планировки целям.

Площадь территории разработки градостроительной документации составляет 17,2 Га. Рассматриваемая территория ограничена территорией парка «Учкуевка» на юге, морем на севере с юго-запада территория проекта планировки граничит с существующими территориями СНТ. С восточной стороны расположен туристическо-оздоровительный комплекс имени Мокроусова.

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. Градостроительный регламент на территорию разработки проекта планировки не установлен. Проектом планировки устанавливается максимальная высота до верхних элементов кровли – 10м; на ЗУ12 – 13м.

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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Размещение объектов жилого и производственного назначения настоящим проектом планировки не предусматривается.

Проектом планировки территории предлагается формирование границ зон застройки объектами капитального строительства на существующих и образуемых земельных участках с целью размещения:

- зданий и сооружений для обслуживания набережной и пляжа «Учкуевка»;
- объектов торговли и общественного питания;
- объектов туристического обслуживания;
- размещения объектов улично-дорожной сети.

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

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

Характеристика объектов, допустимых к размещению на существующих и формируемых земельных участка приведена в таблице 1.

Таблица 1

Кадастровый (условный) номер	Адрес	Площадь, м.кв.	Вид разрешенного использования	Характеристика объекта капитального строительства
Образуемые земельные участки				
ЗУ1	-	24 141	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) Отдых (рекреация) (код 5.0)	-
ЗУ2	-	13 281	Благоустройство территории (код 12.0.2)	-
ЗУ3	-	6543	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	-
ЗУ4	-	83191	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) Гидротехнические сооружения (код 11.3)	-
ЗУ5	-	20 691	Туристическое обслуживание (код 5.2.1)	-
ЗУ6	-	1 000	Предпринимательство (код 4.0)	Нежилое здание (объект предпринимательской деятельности)
ЗУ7	-	1120	Общественное использование объектов капитального строительства (код 3.0)	Административное здание
ЗУ8	-	304	Предпринимательство (код 4.0)	Нежилое здание (объект предпринимательской деятельности) 2 этажа
ЗУ9	-	1397	Предпринимательство (код 4.0)	Нежилое здание (объект предпринимательской деятельности) 2 этажа
ЗУ10	-	822	Предпринимательство (код 4.0)	Нежилое здание (объект предпринимательской деятельности)

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

Кадастровый (условный) номер	Адрес	Площадь, м.кв.	Вид разрешенного использования	Характеристика объекта капитального строительства
				2 этажа
ЗУ11	-	2352	Предпринимательство (код 4.0)	Нежилое здание (объект предпринимательской деятельности) 2 этажа
ЗУ12	-	1838	Предпринимательство (код 4.0)	Нежилое здание (объект предпринимательской деятельности)
ЗУ13	-	1274	Благоустройство территории (код 12.0.2)	-
ЗУ14	-	3538	Благоустройство территории (код 12.0.2)	-
ЗУ15	-	2502	Благоустройство территории (код 12.0.2)	-
ЗУ16	-	2078	Благоустройство территории (код 12.0.2)	-
ЗУ17	-	466	Благоустройство территории (код 12.0.2)	-
ЗУ18	-	264	Благоустройство территории (код 12.0.2)	-
ЗУ19	-	263	Благоустройство территории (код 12.0.2)	-
ЗУ20	-	846	Предпринимательство (код 4.0)	Нежилое здание (объект предпринимательской деятельности) 2 этажа

Рассматриваемая территория обеспечена объектами инженерной инфраструктуры: сетями водоснабжения, водоотведения, электросетями. Предполагаемые нагрузки на инженерную инфраструктуру должны быть рассчитаны в проектной документации на каждый планируемый к размещению ОКС.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ГЗ-190103-П.1-ППТ-О(У)Ч

Потребность проектируемой территории в водоснабжении, водоотведении и энергоресурсах приведена в таблице 2.

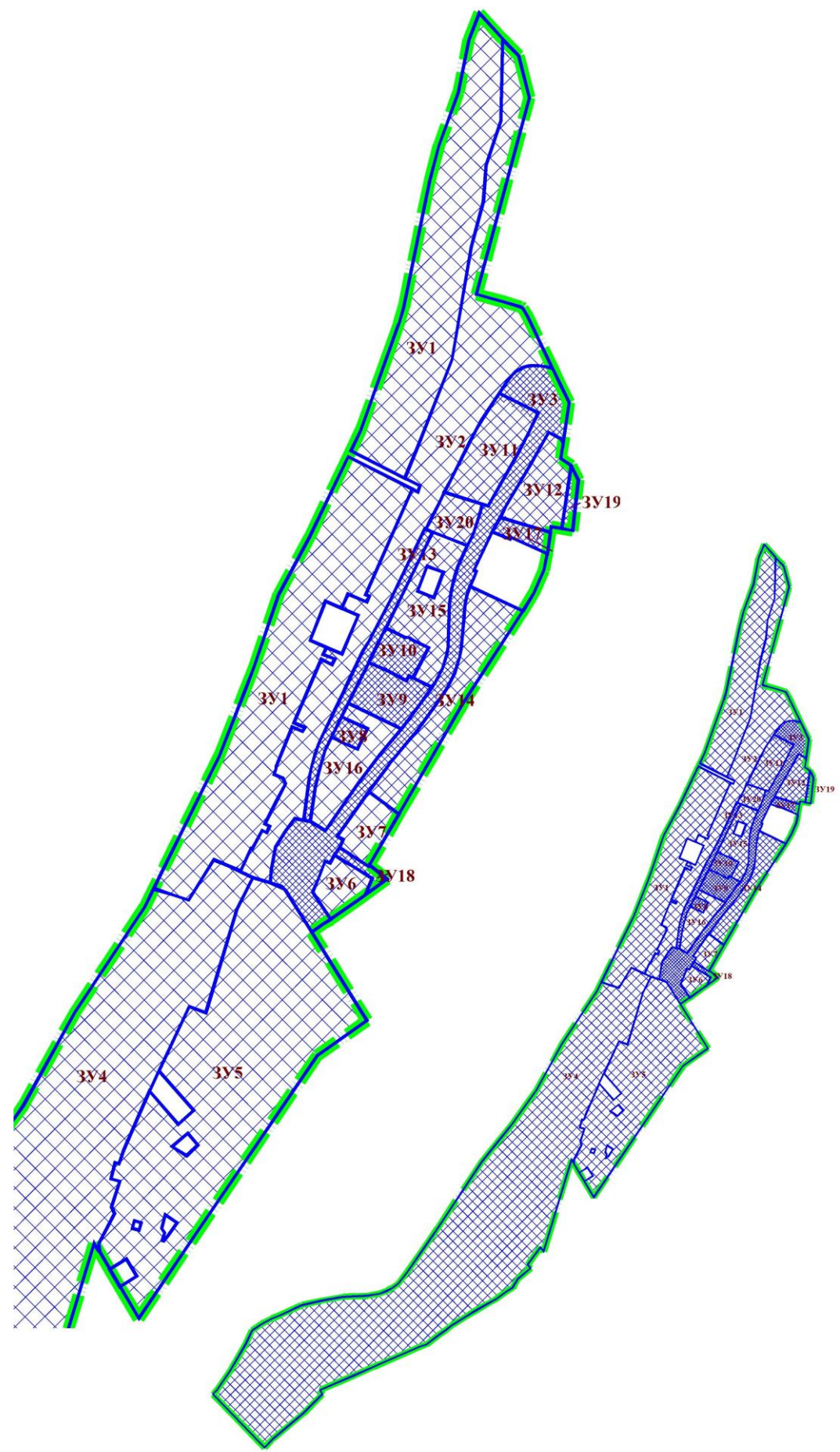
Таблица 2

Электроэнергия (мощность)	Водопотребление на хозяйственно-бытовые нужды		Водоотведение
	Общий расход, м куб/сут	В т.ч. горячая вода, м куб/сут	
кВт			м куб/сут
1225	100	38	100

Норма расхода тепловой энергии зависит от характера работы предполагаемых к размещению объектов: сезонный (летний период) или круглогодичный.

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

Схема расположения образуемых земельных участков



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ГЗ-190103-П.1-ППТ-О(У)Ч

Баланс территории представлен в таблице 3

Таблица 3

1.	ТЕРРИТОРИЯ				
		не изменяемая, м.кв.	образуемая, м.кв.	Всего	%
1.1	Территория в границах проекта планировки территории всего, м.кв.			172313	100
1.2	Территории размещения объектов, м.кв.:				
	отдых и рекреация	-	24141	24141	14,01
	объекты предпринимательской деятельности	8665	1858	10523	6,11
	туристическое обслуживание	738	20691	21429	12,44
	для объектов общественно-делового значения (административное здание)	1120	-	1120	0,65
	гидротехнические сооружения (бергоукрепление)	-	83191	83191	48,28
	для объектов общественно-делового значения	-	-	-	-
	причалы для маломерных судов	231	-	231	0,13
	территории объектов специального назначения (оборона и безопасность) - спасательная станция	686	-	686	0,4
	территории общего пользования, в т.ч.:	25309	4960	30209	17,53
	УДС	4430	2113	6543	3,8
	благоустройство территории	20879	2787	23666	13,73
	здравоохранения	-	-	-	-
	промышленные территории	-	-	-	-
	религиозного назначения	-	-	-	-
	историко-культурного назначения	-	-	-	-
	сельскохозяйственного назначения	-	-	-	-
	территории размещения объектов индивидуальной жилой застройки и дачного строительства	161	-	161	0,09
	прочие территории неразграниченной собственности	-	-	1504	0,87

1.3. Объекты, включенные в программы комплексного развития социальной инфраструктуры.




В границах разрабатываемого проекта планировки территории размещение объекта регионального значения не предусматривается.

Изм. № подл.	Изм. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-190103-П.1-ППТ-О(У)Ч	Лист
							8

2. Положение об очередности планируемого развития территории.

В связи с тем, что основной целью проекта планировки является выделение территорий общего пользования для организации набережной, пляжной зоны и мест для отдыха и занятий спортом, развитие территории проекта планировки будет осуществляться в один этап.

Взам. инв. №									
	Подпись и дата								
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-190103-П.1-ППТ-О(У)Ч-ТЧ.2			
Инов. № подл.	ГИП		Н.Горбатюк			Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Положение об очередности планируемого развития территории	Стадия	Лист	Листов
	Разработал		О.Сорока				ППТ	1	1
	Разработал		М.Ягодкина					НИИ ГАИС севастополь	