



ООО «Бюро технической инвентаризации и кадастра»

(ООО «БТИ и К»)

ИНН 7810900588 КНН 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 части
кадастрового квартала 91:01:001002 в районе ул. Новикова, ул.
Ракетной, ул. 40-лет Октября в городе Балаклава, г. Севастополь»**

«Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории»

2-БТИиК-22-ППТ

Санкт-Петербург

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 части
кадастрового квартала 91:01:001002 в районе ул. Новикова, ул.
Ракетной, ул. 40-лет Октября в городе Балаклава, г. Севастополь»**

«Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории»

2-БТИиК-22-ППТ

Заказчик:	ООО «Фирма «Миссия»
Исполнитель:	ООО «БТИиК»

Генеральный директор

Исполнительный директор







А. В. Сердюков

Р. В. Ломакин

Санкт-Петербург



Состав документации по планировке территории

Номер тома	Обозначение	Наименование
1	2-БТиК-22-ППТ	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории
2	2-БТиК-22-ПМТ	Проект межевания территории

						2-БТиК-22			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Разработал		Назарова			05.2023	Состав документации по планировке территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Жерновникова			05.2023		ДПТ	1	1
Рук. отдела		Божук			05.2023		ООО «БТиК»		
Н. контр.		Евдокимова			05.2023				

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
2-БТИиК-22	Положения проекта планировки территории части кадастрового квартала 91:01:001002 в районе ул. Новикова, ул. Ракетной, ул. 40-лет октября в городе Балаклава, г. Севастополь	4
	Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории	4
	Положения о характеристиках объектов капитального строительства социального и общественно-делового назначения и необходимых для их функционирования и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	6
	Характеристика объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для развития территорий элемента планировочной структуры в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктур, программы комплексного развития транспортной инфраструктур, программ комплексного развития социальной инфраструктур	7
	Положение об очередности планируемого развития территории	10
	Чертеж красных линий М 1:1000. Лист 1	11
	Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий	12
	Чертеж планировки. Границы существующих и планируемы элементов планировочной структуры. М 1:1000. Лист 2	13
	Чертеж планировки. Границы зон планируемого размещения объектов кап. строительства. М 1:1000 Лист 3.1	14
	Чертеж планировки. Границы зон планируемого размещения объектов кап. строительства. М 1:1000 Лист 3.2	15

						2-БТИиК-22-ППТ.1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
						Состав документации	Стадия	Лист	Листов
Рук. проекта		Алексеев			06.23		ДПТ	1	1
Разраб.		Евдокимова			06.23	ООО «БТИиК»»			

14	4922767,96	4387211,65
15	4922776,47	4387215,93
16	4922791,50	4387221,38
17	4922794,66	4387222,52
18	4922801,72	4387225,09
19	4922801,00	4387206,47
20	4922814,49	4387205,95
21	4922814,28	4387200,56
22	4922813,46	4387179,44
23	4922812,01	4387179,52
24	4922802,10	4387180,08
25	4922801,88	4387167,57
26	4922798,79	4387157,19
27	4922795,96	4387149,64
28	4922775,09	4387154,66
29	4922763,13	4387159,20
30	4922762,83	4387159,30
31	4922762,54	4387159,39
32	4922762,23	4387159,45
3	4922761,93	4387159,50
34	4922761,62	4387159,52
35	4922761,31	4387159,53
36	4922761,00	4387159,52
37	4922760,69	4387159,49
38	4922760,39	4387159,44
39	4922760,09	4387159,37
40	4922759,79	4387159,28
41	4922759,50	4387159,18
42	4922759,22	4387159,05
43	4922758,94	4387158,91
44	4922758,67	4387158,75
45	4922758,42	4387158,58
46	4922758,17	4387158,39
47	4922757,94	4387158,19
48	4922757,72	4387157,97
49	4922757,52	4387157,74
50	4922757,32	4387157,50
51	4922757,15	4387157,24
52	4922756,99	4387156,98
53	4922756,85	4387156,70
54	4922756,72	4387156,42
55	4922756,61	4387156,13
56	4922756,52	4387155,83
57	4922756,40	4387155,39
58	4922720,74	4387156,82
Конгуп 2		
1	4922881,59	4387237,81
2	4922879,12	4387225,06
3	4922876,67	4387212,46
4	4922870,18	4387180,70
5	4922872,02	4387171,88
6	4922871,69	4387164,55
7	4922871,30	4387155,62
8	4922871,00	4387149,13
9	4922860,76	4387150,53
10	4922849,39	4387152,27
11	4922842,07	4387154,67

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

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

2-БТИиК-22-ПШТ.1

Лист

2

12	4922836,34	4387157,30
13	4922832,02	4387161,39
14	4922831,36	4387156,96
15	4922815,97	4387154,02
16	4922811,70	4387152,96
17	4922813,46	4387179,44
18	4922834,40	4387181,17
19	4922835,54	4387212,33
20	4922835,98	4387224,35
21	4922836,59	4387234,71

Характеристика параметров территории проектирования

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Существующее состояние	Планируемое развитие
1	Площадь территории в границах проектирования, в том числе	га	1,16	1,16
2	Площадь элементов планировочной структуры: - квартал (для размещения объектов ИЖС) - квартал (для размещения объектов общественной застройки общегородского и районного значения) - улично-дорожная сеть - территория общего пользования за исключением улично-дорожной сети (благоустройство)	га	1,16	0,38 0,6 0,14 0,04
3	площадь застройки	га	0,28	0,36
6	Проезды, тротуары	га	0,34	0,21
7	озеленение	га	0,54	0,59
8	Общая площадь зданий	м ²	2580	7930
9	Коэффициент застройки	-	0,24	0,31
10	Коэффициент озеленения	-	0,46	0,51
11	Коэффициент плотности застройки	-	0,22	0,68
12	Требуемое количество парковочных мест/ размещено	м/м	22/организованные стоянки отсутствуют	117/124

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

2-БТИиК-22-ПШТ.1

Лист

3

ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СОЦИАЛЬНОГО И ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ИХ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Проектом устанавливаются границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства – зона размещения рынка, объектов культурно-досуговой деятельности.

Основные технико-экономические показатели рынка, объекта культурно-досуговой деятельности (зона планируемого размещения объекта капитального строительства)

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Показатели по проекту	Требуется по норме (ПЗЗ)
1	Площадь земельного участка	м2	4500	Min- 1000 м2
2	Площадь застройки подземной части – - торговые ряды, автостоянка	м2	2400 (53%) 1600 (35%)	Max 90%
3	Площадь застройки надземной части (входные группы с эксплуатируемой кровлей, здания культурно-досуговой деятельности с террасами)	м2	1760 (39%)	Min 30% Max 60 %
4	Количество этажей под землей	эт.	1	Max- 3
5	Количество этажей над землей	шт	1	-
6	Общая площадь подземной части (торговые помещения) В подземной части организована антресоль, частично разделяющая пространство на 2 уровня	м2	3025	-
7	Общая площадь автостоянки подземной	м2	1500	
8	Общая площадь в конструкциях надземной части с учетом эксплуатируемой кровли входных групп	м2	1500	-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

9	Объекты культурно-досуговой деятельности	м2	110	-
10	Итого общая площадь объекта	м2	6135	-
11	Эксплуатируемая кровля (благоустроенная прогулочная зона)	м2	850	-
12	Обеспеченность машиноместами из расчета 1 м/м на 50 м2 помещений рынка	м/м	95, в т. ч. 43 м/м в подземном исполнении, 5 м/м для инвалидов-колясочников	95
13	Площадь озеленения в границах участка (в том числе на эксплуатируемой кровле)	м2	452 (10%)	452 (10%)
14	Коэффициент плотности застройки		1,36	3,0
15	Отступы: от красных линий, от границ земельных участков	м	5 3	5 3

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:

Транспортное обслуживание проектируемой территории выполнены в увязке с Постановлением Правительства Севастополя от 08.06.2023 № 282-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Севастополя от 23.04.2018 № 248-ПП «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории улично-дорожной сети и территории общественного пользования»» (далее Постановление 282).

С учетом данных Постановления 282 трассировка окаймляющих квартал улиц остается неизменной.

Документацией предусматривается организация подъездов к существующим и формируемым земельным участкам с территорий общего пользования.

Все объекты капитального строительства территории проектирования (существующие и реконструируемые) обеспечены парковочными местами.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	2-БТИиК-22-ППТ.1	Лист
							5

Расчет требуемого количества парковочных мест проектируемых и существующих объектов капитального строительства

Расчет выполнен в соответствии с Постановлением Правительства г. Севастополя от 29.12.2022 № 730-ПП «Об утверждении Правил землепользования и застройки города федерального значения Севастополя применительно к части территории города в границах внутригородских муниципальных образований: Ленинского, Гагаринского, Нахимовского, Балаклавского муниципальных округов и города Инкермана»

№ п/п	Наименование объектов	Характеристики	Требуется по норме	Размещено по проекту
1	Существующие объекты торговли: 1. пл. 40 лет Октября, д. 1, д.2 2. ул. Новикова, 28, 3. ул. 40 лет Октября, 5	Общая площадь объектов 606 м2	из расчета 1 м/м на 50 м2 общей площади- 12 м/м	На земельном участке общего пользования с кодом ВРИО 12.0 в непосредственной близости от магазинов ул. 40 лет Октября, д. 1, 2, ул. Новикова, 28 - 8 м/м В красных линиях УДС на площади 40 лет Октября - 7 м/м На земельном участке 40 лет Октября. д. 5 (зоомагазин)- 4 м/м
2.	Объекты ИЖС с приусадебными земельными участками	Количество- 5 домов	Из расчета 2 м/м на 1 дом 10 м/м	10 м/м на приусадебных участках жилых домов
3.	Проектируемый объект – рынок, объекты культурно-досуговой деятельности	3025+1500 м2 общая площадь торговых помещений, 110 м2 помещения для досуговой деятельности	Из расчета 1 м/м на 50 м2 общей площади здания рынка - 90 м/м , из расчета 1 м/м на 5 работающих +1 м/м на 5 посетителей для помещений досуговой деятельности- 4/5+20/5= 5 м/м Итого 95 м/м в т. ч. 5 м/м для инвалидов колясочников	В красных линиях УДС- 52 м/м в непосредственной близости от ЗУ рынка 43 м/м размещается на парковочном пространстве в подземной части объекта, в т. ч. 5 м/м для инвалидов колясочников

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

2-БТИиК-22-ППТ.1

Лист

6

ИТОГО		117 в том числе для инвалидов -12 м/м, специализированных для инвалидов-колясочников- 6 м/м	124 м/м, в том числе для инвалидов -12 м/м, специализированные - 6 м/м
--------------	--	--	---

Объекты инженерной инфраструктуры:

В настоящее время территория проектирования обеспечена сетями инженерного обеспечения квартала:

- сети водоснабжения,
- сети бытовой и ливневой канализации,
- сети связи,
- сети газоснабжения,
- кабельные линии электросетей,
- высоковольтные линии электропередач.

Проектом предусматривается вынос инженерных сетей из под пятна застройки рынка, а так же предусмотрено подключение объекта нового строительства до границ земельного участка.

Предварительные нагрузки проектируемого объекта капитального строительства (рынка, объекта культурно-досуговой деятельности)

1. Водопотребление.

Расход холодной воды- 10,5 м3/сут,

Расход горячей воды- 6,5 м3/сут,

Расход воды на полив- 18 м3/сут,

Общий расход воды- 35 м3/сут

Расход воды на пожаротушение- 10 л/с (на продолжительность 3 часа- 108 м3)

2. Водоотведение

Общий объем – 35 м3/сут

3. Электропотребление

Наружное освещение- 5 кВт,

Общее электропотребление- 148 кВт.

4. Расход газа

Отопление, кондиционирование- общая мощность оборудования 170 кВт

Максимальный часовой расход газа- 23 м3/час

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

Фактические показатели обеспеченности территории объектами инженерной инфраструктуры сохраняются.

Объекты социальной инфраструктуры:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

2-БТИиК-22-ПШТ.1

Лист

7

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

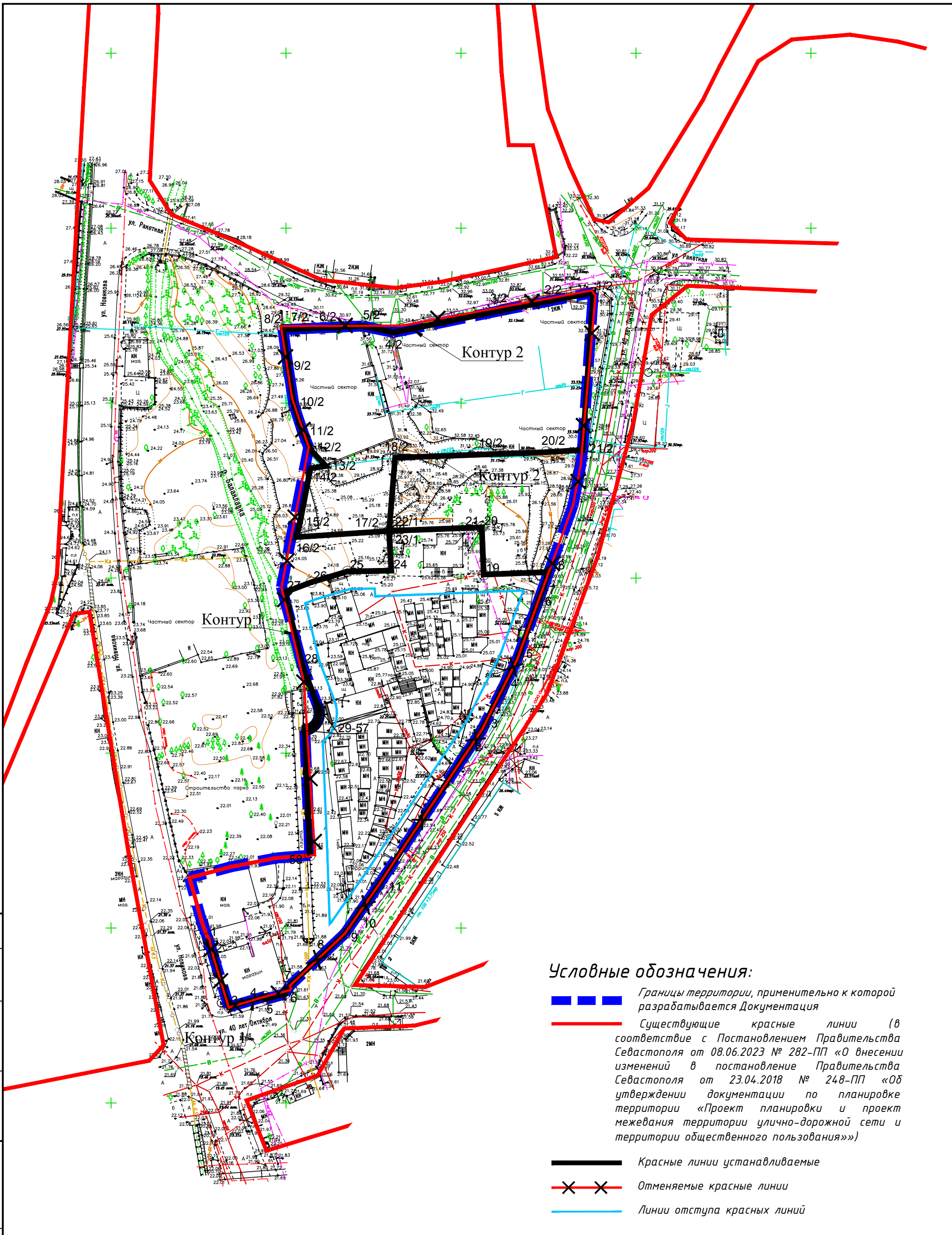
Размещение жилого фонда на территории квартала не предусматривается.

С целью развития систем социального культурно-бытового обслуживания предусмотрено размещение рынка, объекта культурно-досуговой деятельности.

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Освоение территории проектирования выполняется в 1 этап.

Инва. № подл.						Взам. инв. №	
Подпись и дата						Взам. инв. №	
						2-БТИиК-22-ПШТ.1	Лист
							8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

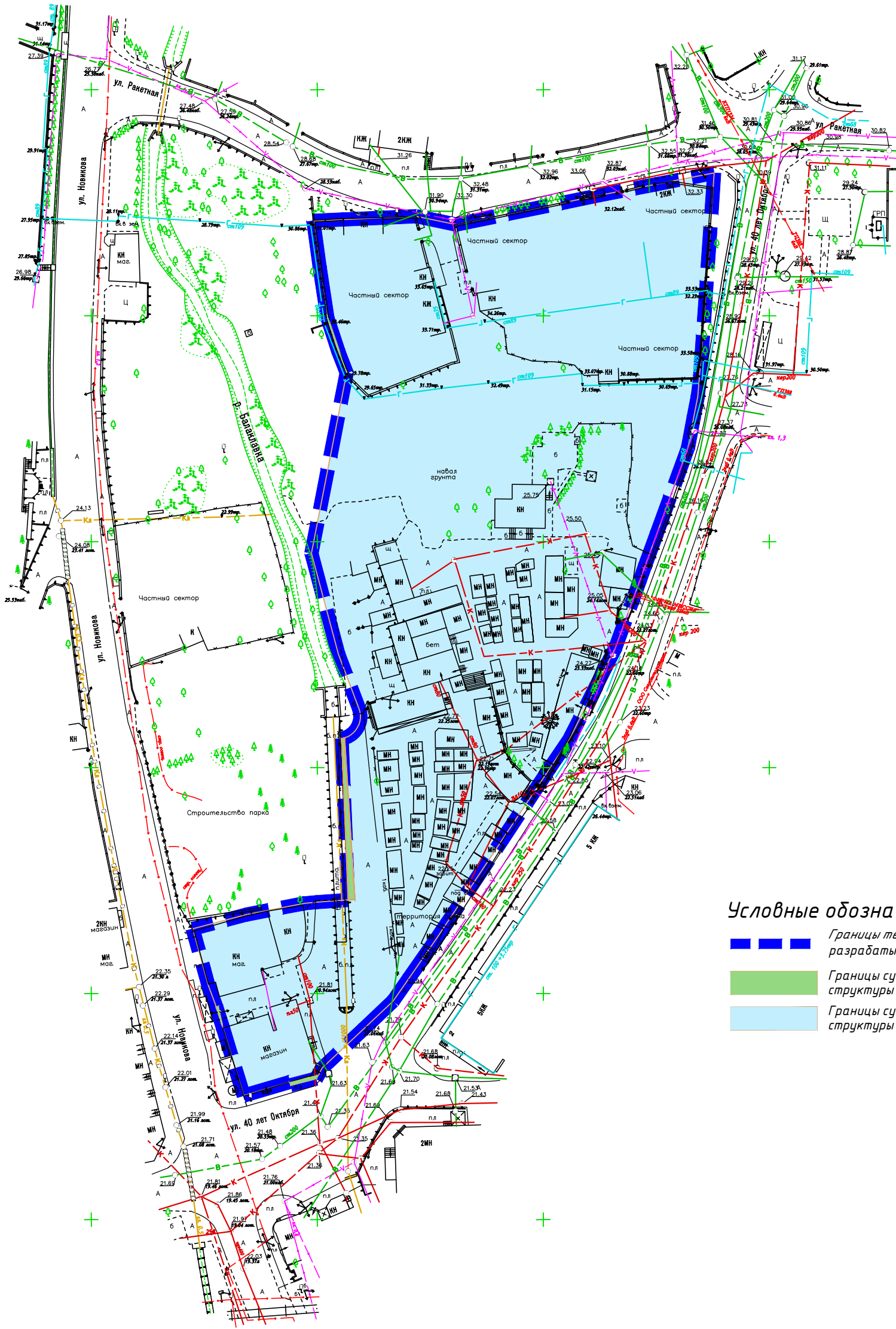


Условные обозначения:

- Границы территории, применительно к которой разрабатывается Документация
- Существующие красные линии (в соответствии с Постановлением Правительства Севастополя от 08.06.2023 № 282-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Севастополя от 23.04.2018 № 248-ПП «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории улично-дорожной сети и территории общественного пользования»»)
- Красные линии устанавливаемые
- ~~—~~ Отменяемые красные линии
- Линии отступа красных линий

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

					2-БТчК-22-ППТ.2					
					"Проект планировки и проект межевания территории части кадастрового квартала 91:01:001002 в районе ул. Новикова, ул. Ракетной, ул. 40-лет Октября в городе Балаклава, г. Севастополь"					
Изм	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата	Проект планировки территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов	
							ДПТ	1	4	
					Чертеж красных линий. М 1:1000	ООО "БТчК"				
					Н.контроль Евдокимова	06.23				



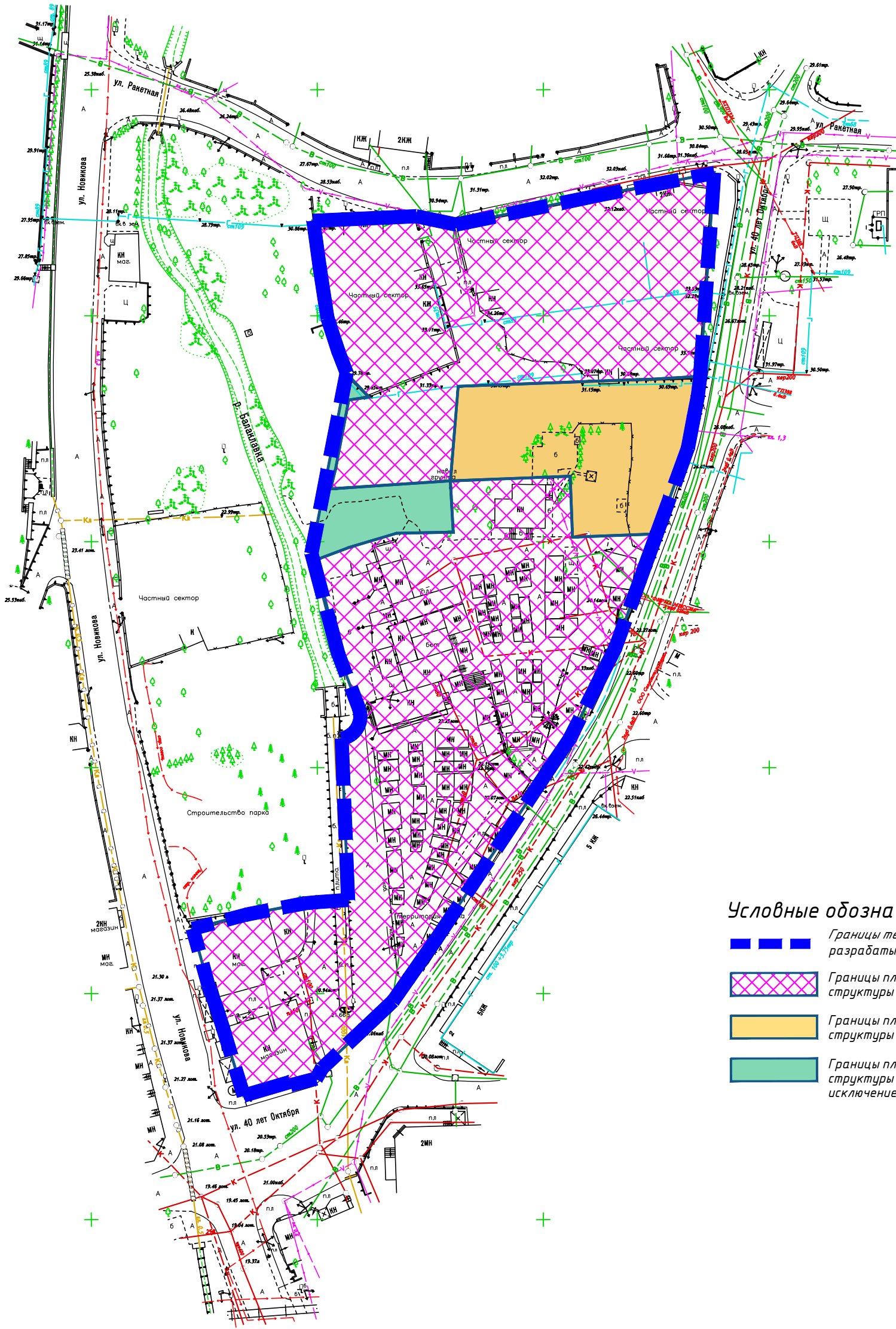
Условные обозначения:

- Границы территории, применительно к которой разрабатывается Документация
- Границы существующего элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
- Границы существующего элемента планировочной структуры (квартал)





Согласовано:

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

					2-БТчК-22-ППТ.2				
					"Проект планировки и проект межевания территории части кадастрового квартала 91:01:001002 в районе ул. Новикова, ул. Ракетной, ул. 40-лет Октября в городе Балаклава, г. Севастополь"				
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов	
	Разработал	Назарова		<i>Н. Назарова</i>	11.22	Проект планировки территории. Основная часть	ДПТ	2	4
	Проверил	Жерновникова		<i>Ж. Жерновникова</i>	11.22				
	Н.контроль	Евдокимова		<i>Е. Евдокимова</i>	11.22	Чертеж планировки. Границы существующих элементов планировочной структуры. М1:1000			ООО "БТчК"






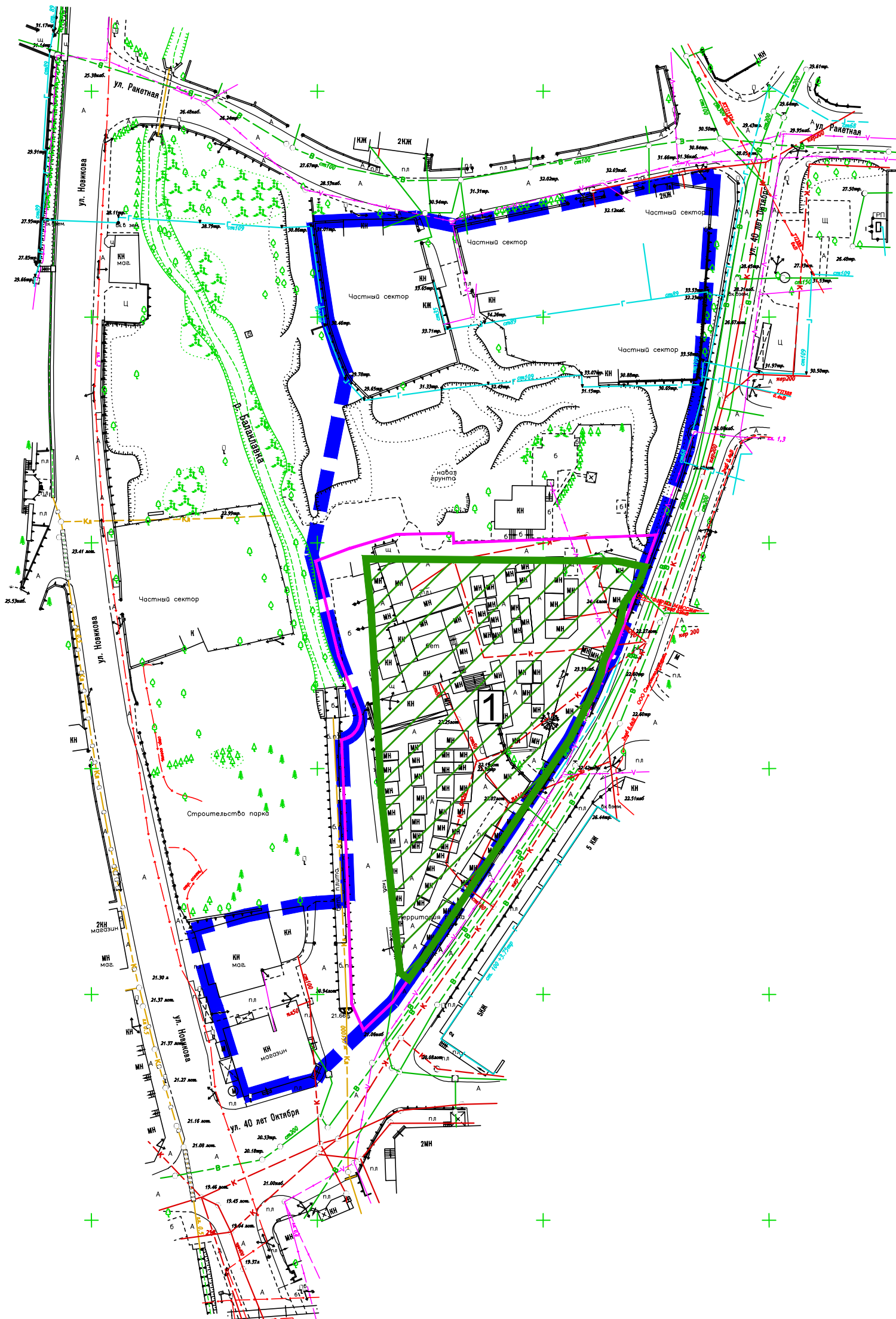
Условные обозначения:

-  Границы территории, применительно к которой разрабатывается Документация
-  Границы планируемого элемента планировочной структуры (квартал)
-  Границы планируемого элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
-  Границы планируемого элемента планировочной структуры (территория общего пользования за исключением улично-дорожной сети)

Согласовано:

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

					2-БТчК-22-ППТ.2				
					"Проект планировки и проект межевания территории части кадастрового квартала 91:01:001002 в районе ул. Новикова, ул. Ракетной, ул. 40-лет Октября в городе Балаклава, г. Севастополь"				
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Основная часть	Стадия	Лист	Листов
		Назарова			11.22		ДПТ	3	4
		Жерновникова			11.22				
		Евдокимова			11.22	Чертеж планировки. Границы планируемых элементов планировочной структуры. М1:1000	ООО "БТчК"		



Условные обозначения:

- Границы территории, применительно к которой разрабатывается Документация
- Границы зон планируемого размещения объекта капитального строительства
- Границы образуемых земельных участков

Согласовано:

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

					2-БТук-22-ППТ.2			
					"Проект планировки и проект межевания территории части кадастрового квартала 91:01:001002 в районе ул. Новикова, ул. Ракетной, ул. 40-лет Октября в городе Балаклава, г. Севастополь"			
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Назарова			<i>У. Назарова</i>	11.22	Проект планировки территории. Основная часть	ДПТ	4
Проверил	Жерновникова			<i>Ж. Жерновникова</i>	11.22			
Н.контроль	Евдокимова			<i>Е. Евдокимова</i>	11.22	Чертеж планировки. Границы зон планируемого размещения объектов кап. строительства. М 1:1000		000 "БТук"