Общество с ограниченной ответственностью
НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ
«ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ»
ОГРН 1169102092610\ ИНН 9102222440\ КПП 910201001
295053, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Мате Залки, дом 1, пом. 1

Тел.: +7 (978) 780 45 47, факс: +7 (978) 807 52 79

E-mail: 9102222440@mail.ru.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ)
микрорайона «Дельфин», расположенного в п. Семидворье г. Алушты

01/Ф020-ППТ-УЧ

Раздел 1. «Проект планировки территории»
Том 1. Утверждаемая часть

2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью
НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ
«ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ)
микрорайона «Дельфин», расположенного в п. Семидворье г. Алушты

01/Ф020-ППТ-УЧ

Раздел 1. «Проект планировки территории»
Том 1. Утверждаемая часть

Директор Шестаков Г.В.

Главный архитектор проекта Калетина М.В.

2020 г.

Содержание тома

Обозначение	Наименование
01/Ф020-ППТ-УЧ-С	Содержание тома
01/Ф020-ППТ-УЧ-СИ	Список исполнителей
01/Ф020-ППТ-УЧ-СП	Состав проектной документации
01/Ф020-ППТ-УЧ.ТЧ	Текстовая часть
01/Ф020-ППТ-УЧ.ПР	Текстовые приложения
01/Ф020-ППТ-УЧ.ГЧ	Графическая приложения

Список исполнителей

Должность	Фамилия И.О.	Подпись
Директор	Шестаков Г.В.	
Главный архитектор	Калетина М.В.	
Архитектор	Головченко О.И.	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	01/Ф020-ППТ-УЧ-СИ		
Разработал		ГоловченкоО.И				Список исполнителей	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Норм.контр .		КалетинаМ.В					ООО НИИ "ГИК"		

Состав документации по планировке территории

Номер тома	Обозначение	Наименование	Прим.
1	01/Ф020-ППТ-УЧ	Раздел 1. Проект планировки территории Том 1. Утверждаемая часть	
2	01/Ф020-ППТ-МО	Раздел 1. Проект планировки территории Том 2. Материалы по обоснованию	
3	01/Ф020-ПМТ	Раздел 2. Проект межевания территории	

Оглавление

Введение…… 7
1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки…… 12
2. Зоны с особыми условиями использования территорий…… 15
3. Красные линии и линии регулирования застройки…… 18
4. Планируемые к размещению объекты капитального строительства…… 22
5. Плотность и параметры застройки территории…… 23
6. Характеристика развития систем социального и обслуживания…… 25
7. Характеристика развития системы транспортного обслуживания…… 26
8. Технико-экономические показатели…… 27
9. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения…… 28
10. Инженерная изученность района проектирования…… 30

Графические приложения

Ведомость чертежей…… 31
1. Чертёж планировки территории. Схема функционального зонирования
2. План красных линий. Разбивочный чертёж красных линий
3. План организации улично-дорожной сети
4. Генеральный план застройки (основной чертёж)
5. Схема объектов инженерного обеспечения

Заверение главного архитектора проекта

Проектная документация по планировке территории разработана в соответствии с решениями генерального плана, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Главный архитектор Калетина М.В.

Введение

В соответствии со статьей 42 Градостроительного кодекса РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов капитального строительства.

В составе документации по планировке территории разработаны:

- проект планировки территории;
- проект межевания территории.

Проект планировки подготовлен применительно к подлежащим застройке территориям. Проект планировки территории состоит из утверждаемой (основной) части, подлежащей утверждению, и материалов по ее обоснованию. Материалы утверждаемой части проекта планировки состоят из графической части и положений о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории, и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку, содержащую описание и обоснование положений. Утвержденный проект планировки является основой для выноса в натуру (на местность) красных линий, линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений (линий регулирования застройки).

Проект межевания подготовлен в целях установления границ незастроенных земельных участков в границах установленных красных линий. Проект межевания состоит из текстовой и графической части. Проекты межевания территорий являются основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков и формирования объектов недвижимости.

Настоящий проект планировки территории с проектом межевания территории в его составе в границах земельного участка площадью 9,67 га в микрорайоне «Дельфин», расположенного в п. Семидворье, г. Алушты, Республики Крым, подготовлен на основании постановления Администрации города Алушты Республики Крым о подготовке документации по планировке территории микрорайона «Дельфин», расположенного в п. Семидворье г. Алушта № 1927 от 22.07.2019 г.

При подготовке настоящего проекта планировки территории учтены материалы генерального плана муниципального образования город Алушта утверждённого решением 56 сессии Алуштинского городского Совета «29» октября 2018 г.

В соответствии с техническим заданием на разработку документации по планировке территории (в составе проекта планировки проект межевания территории) земельного участка площадью 9,67 га в микрорайоне «Дельфин», расположенного в п. Семидворье, г. Алушты, Республики Крым, далее – техническое задание, основной целью проектирования является разработка документации по планировке территории для обеспечения комплексного устойчивого развития территории.

Основными задачами работы являются:

- сбор исходных данных и анализ современного использования территории на основании топографического плана (М 1:500) с выявлением зон с особыми условиями использования территории, анализ сложившейся планировочной структуры и существующего функционального зонирования, а также сбор сведений государственного кадастра недвижимости, инвентаризационных данных по землепользованию;
- разработка предложений по функциональному зонированию территории с – определением очередности реализации проектных решений; установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, объектов федерального, регионального и местного значения, а также нормативно необходимых объектов социальной инфраструктуры;

Разработка предложений по архитектурно-планировочной организации территории - в целом, а также по застройке каждого участка в отдельности, установление границ участков территорий общего пользования;

- разработка предложений по развитию транспортной инфраструктуры в границах - проектируемой территории и установление границ зон для размещения инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе и земельных участков, предназначенных для размещения и строительства линейных объектов;
- разработка переложений по вертикальной планировке территорий;
- разработка предложений по инженерному оборудованию, инженерной подготовке, озеленению и благоустройству территории;
- подготовка материалов основной части и обосновывающих материалов проекта планировки территории;
- разработка проекта межевания с установлением границ земельных участков, зон действия публичных сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков.

В рамках проекта была собрана и проанализирована следующая исходная информация:

- современное использование территории на основании топографического плана (М 1:500), а также сведений государственного кадастра недвижимости, инвентаризационных данных по землепользованию;
- планировочные ограничения территории проектирования;
- решения по развитию прилежащей территории;
- современное состояние транспортного обслуживания территории, системы социального и коммунально-бытового обслуживания, а также системы инженерно-технического обеспечения территории.

При выполнении работ использована законодательная и нормативная база Российской Федерации, Республики Крым и города Алушта Республики Крым.

Проект планировки территории выполнен с соблюдением требований действующего Законодательства Российской Федерации, строительных норм и правил, санитарных правил и норм, иной ранее подготовленной проектной документации.

При выполнении работ использована законодательная и нормативная база, приведенная в ведомости правовых и нормативных документов (таблица 1).

Таблица 1 - Ведомость правовых и нормативных документов.

Обозначение документа	Наименование документа
№190-ФЗ от 29.12.2004	Градостроительный кодекс Российской Федерации
№136-ФЗ от 25.10.2001	Земельный кодекс Российской Федерации
№74-ФЗ от 03.06.2006	Водный кодекс Российской Федерации
№201-ФЗ от 04.12.2006	Лесной кодекс Российской Федерации
Федеральный закон от 29.12.2004г. № 191-ФЗ	«О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»
Федеральный закон от 30.03.99г. № 52-ФЗ	«О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»
Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ	«Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»
Федеральный закон от 06.10.2003г. № 131 -ФЗ	«Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»
Федеральный закон № 384 от 25.12.2009 г.	Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

Обозначение документа	Наименование документа
СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03	«Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
СанПиН 2.1.4.1110-02	«Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»
СП 42.13330.2011	«Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»
СП 20131.13330.2012	«Свод правил. Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*»
СП 20.13330.2011	«Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*»
СНиП 11-04-2003	«Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»
РДС 30-201-98	«Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»
ПУЭ	«Правила устройства электроустановок»
СП 31-110-2003	«Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий»
СП 118.13330.2012	«Общественные здания и сооружения»
СП 47.13330.2012	«Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96»
СП 52.13330.2011	«Естественное и искусственное освещение»
СН 541-82	«Инструкция по проектированию наружного освещения городов, поселков и сельских населенных пунктов»
РМ-2559	«Инструкция по проектированию учета электропотребления в жилых и общественных зданиях»
А5-92	«Прокладка кабелей напряжением до 35 кВ в траншеях». Выпуск 1. Материалы для проектирования
СП 113.13330.2012	«Стоянки автомобилей»
СП 42-101-2003	«Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб»
СП 62.13330.2011	«Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002»
СП 30.1333.2010	«Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85»
СП 31.13330.2012	«Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция 2.04.02-84*»

Обозначение документа	Наименование документа
СП 124.13330.2012	«Свод правил. Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003»
СП 11-112-2001	«Порядок разработки и состава раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»
Закон Республики Крым от 16.01.2015г. №67-ЗРК/2015	«О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым»
СП 381.1325800.2018	Сооружения подпорные. Правила проектирования
СП 116.13330.2012	Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов
Закон Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014	«Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым»
Закон Республики Крым от 16.01.2015 № 68-ЗРК/2015	«О видах объектов регионального и местного значения, подлежащих отображению на схеме территориального планирования Республики Крым и в документах территориального планирования муниципальных образований Республики Крым»
Решение Алуштинского горсовета от 04.05.2018 № 50/2	«Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Алушта»
Решение Алуштинского горсовета от 29.10.2018 № 56/1	«Об утверждении генерального плана муниципального образования городской округ Алушта»
Решение Алуштинского горсовета от 22.02.2019 № 59/22	«Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым»

1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки

Территория в границах проекта планировки находится в границах земельного участка площадью 9,67 га в микрорайоне «Дельфин», расположенного в п. Семидворье, г. Алушты, Республики Крым.

По состоянию на момент начала подготовки проекта планировки, территория в границах проекта планировки застроена частично.

В соответствии с материалами генерального плана г. Алушта и Правилами землепользования и застройки г. Алушта, возможное перспективное использование территории в границах проекта планировки – зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (категория Ж 1-2).

Рельеф территории в границах проекта планировки – представляет склон со значительным перепадом высот, от 32 м до 118 м, что предполагает значительное количество мероприятий по вертикальной планировке и укреплению склона.

По геологическим и климатическим условиям территория в границах проекта планировки пригодна для размещения объектов капитального строительства различного назначения.

Координаты поворотных точек территории проектирования

Номер точки	Координата x	Координата y	Средняя квадратичная погрешность положения характерной точки
196	4 942 047,35	5 215 648,88	0,10
200	4 942 024,57	5 215 677,96	0,10
201	4 942 037,30	5 215 682,20	0,10
202	4 942 063,57	5 215 683,50	0,10
203	4 942 095,19	5 215 691,22	0,10
124	4 942 128,77	5 215 707,90	0,10
125	4 942 126,61	5 215 728,57	0,10
278	4 942 120,01	5 215 741,32	0,10
277	4 942 130,43	5 215 742,76	0,10
276	4 942 137,58	5 215 747,28	0,10
275	4 942 139,70	5 215 751,46	0,10
274	4 942 144,03	5 215 750,46	0,10

273	4 942 147,04	5 215 751,17	0,10
271	4 942 148,06	5 215 761,02	0,10
270	4 942 149,25	5 215 769,22	0,10
269	4 942 150,94	5 215 774,08	0,10
268	4 942 150,23	5 215 782,77	0,10
267	4 942 152,57	5 215 805,48	0,10
266	4 942 156,90	5 215 807,02	0,10
265	4 942 159,30	5 215 810,55	0,10
264	4 942 168,84	5 215 816,40	0,10
263	4 942 173,64	5 215 817,16	0,10
262	4 942 186,65	5 215 859,65	0,10
261	4 942 200,10	5 215 874,54	0,10
260	4 942 237,97	5 215 892,39	0,10
259	4 942 272,87	5 215 914,08	0,10
258	4 942 285,81	5 215 918,21	0,10
257	4 942 327,63	5 215 924,29	0,10
256	4 942 334,32	5 215 923,57	0,10
255	4 942 340,16	5 215 920,14	0,10
254	4 942 346,69	5 215 910,97	0,10
253	4 942 370,51	5 215 872,47	0,10
252	4 942 380,80	5 215 866,78	0,10
251	4 942 387,10	5 215 867,61	0,10
250	4 942 394,71	5 215 856,46	0,10
248	4 942 367,17	5 215 847,40	0,10
247	4 942 397,13	5 215 799,52	0,10
246	4 942 393,26	5 215 786,60	0,10
245	4 942 388,63	5 215 778,23	0,10
244	4 942 387,47	5 215 728,67	0,10
243	4 942 393,02	5 215 727,02	0,10
242	4 942 413,50	5 215 760,22	0,10
31	4 942 422,84	5 215 748,04	0,10
32	4 942 438,57	5 215 731,87	0,10
33	4 942 452,87	5 215 736,97	0,10
34	4 942 467,30	5 215 725,93	0,10
35	4 942 441,61	5 215 707,53	0,10
30	4 942 435,07	5 215 704,80	0,10

26	4 942 423,22	5 215 693,78	0,10
27	4 942 416,46	5 215 678,23	0,10
223	4 942 422,14	5 215 670,73	0,10
20	4 942 432,34	5 215 657,26	0,10
21	4 942 447,52	5 215 636,08	0,10
12	4 942 455,13	5 215 624,97	0,10
8	4 942 466,04	5 215 609,73	0,10
9	4 942 478,38	5 215 592,43	0,10
4	4 942 494,79	5 215 569,23	0,10
5	4 942 496,06	5 215 546,86	0,10
6	4 942 471,69	5 215 541,48	0,10
1	4 942 454,29	5 215 544,71	0,10
309	4 942 442,63	5 215 548,66	0,10
310	4 942 424,85	5 215 559,82	0,10
218	4 942 401,76	5 215 564,35	0,10
217	4 942 401,07	5 215 564,48	0,10
216	4 942 371,28	5 215 569,51	0,10
307	4 942 366,60	5 215 570,30	0,10
306	4 942 335,96	5 215 563,57	0,10
305	4 942 314,61	5 215 555,01	0,10
303	4 942 291,38	5 215 540,16	0,10
302	4 942 271,54	5 215 520,60	0,10
301	4 942 254,59	5 215 494,20	0,10
140	4 942 247,02	5 215 499,06	0,10
136	4 942 233,49	5 215 506,18	0,10
137	4 942 237,23	5 215 514,01	0,10
138	4 942 224,31	5 215 529,68	0,10
130	4 942 227,99	5 215 549,77	0,10
131	4 942 235,40	5 215 590,09	0,10
190	4 942 214,82	5 215 593,86	0,10
191	4 942 206,69	5 215 597,75	0,10
192	4 942 146,25	5 215 626,17	0,10
193	4 942 114,40	5 215 633,48	0,10

2. Зоны с особыми условиями использования территорий

Зоны с особыми условиями использования территории (зоны ограничения капитального строительства и хозяйственной деятельности; зоны планировочных ограничений) на территории в границах проекта планировки включают в себя: санитарно-защитные зоны от объектов – источников воздействия на среду обитания и здоровье человека; охранные зоны, в том числе – зоны санитарной охраны инженерных объектов, включая линейные объекты инженерной инфраструктуры; зоны от водных объектов, устанавливаемые в соответствии с водным законодательством Российской Федерации.

Границы указанных выше зон ограничения капитального строительства и хозяйственной деятельности обозначены на чертеже планировки территории соответствующими условными знаками.

Размеры указанных выше зон ограничения капитального строительства и хозяйственной деятельности и режимы этих зон определяются действующим Законодательством Российской Федерации и нормами, и правилами, включая ведомственные нормативы.

В целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается санитарно-защитная зона. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

В границах проекта планировки территории режим санитарно-защитных зон установлен для следующих объектов:

- линии электропередач напряжением 10 кВ, расположены в северо-западной части участка (санитарно-защитная зона установлена 10 м от крайнего провода);

- линии электропередач напряжением 0,4 кВ, проходят вдоль северной границы участка (санитарно-защитная зона установлена 2 м от крайнего провода);

- охранная зона моря (500 м согласно Водному Кодексу РФ);

Санитарные разрывы от трансформаторных подстанций до окон жилых домов и общественных зданий должны составлять не менее 10 м, до зданий лечебно-профилактических учреждений не менее 15 м.

В санитарно-защитных зонах не допускается размещать: жилую застройку, ландшафтно-рекреационные зоны и зоны отдыха, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования и иные объекты, определённые санитарными правилами и нормами.

В охранных зонах электрических сетей без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети, запрещается: производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений; производить посадку и вырубку деревьев и кустарников, совершать проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В охранных зонах газораспределительных сетей запрещается: строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; сносить и реконструировать автомобильные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями.

Иных зон с особыми условиями использования территорий – зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зон охраняемых объектов, иных зоны, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации – в границах проекта планировки не установлено.

Координаты поворотных точек установленных санитарно-защитных зон

Номер точки	Координата x	Координата y
№1 (под охранную зону попадают участки 90:15:040301:4140, 90:15:040301:4141, 90:15:040301:4142, 90:15:040301:4143, 90:15:040301:4144, 90:15:040301:4145, 90:15:040301:4146)		
211	4 942 287,14	5 215 547,38
212	4 942 299,12	5 215 553,73
213	4 942 322,98	5 215 566,37
214	4 942 347,30	5 215 569,24
215	4 942 362,41	5 215 571,01
307	4 942 366,60	5 215 570,30
306	4 942 335,96	5 215 563,57

305	4 942 314,61	5 215 555,01
303	4 942 291,38	5 215 540,16
302	4 942 271,54	5 215 520,60
301	4 942 254,59	5 215 494,20
206	4 942 247,55	5 215 498,72
208	4 942 259,80	5 215 517,66
210	4 942 278,22	5 215 537,68
211	4 942 287,14	5 215 547,38
№2 (под зону попадает участок 90:15:040301:251)		
295	4 942 275,46	5 215 669,19
178	4 942 266,76	5 215 668,21
179	4 942 268,17	5 215 663,58
296	4 942 267,89	5 215 662,60
297	4 942 263,46	5 215 679,42
298	4 942 263,61	5 215 701,77
299	4 942 266,93	5 215 708,60
300	4 942 274,78	5 215 721,54
174	4 942 275,50	5 215 713,88
291	4 942 279,27	5 215 711,59
292	4 942 274,84	5 215 704,29
293	4 942 272,60	5 215 699,67
294	4 942 272,47	5 215 680,56
295	4 942 275,46	5 215 669,19

3. Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии - линии, которые обозначают существующие или планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

Красные линии проектом планировки территории установлены в соответствии с нормами и требованиями действующего законодательства.

Иных красных линий в границах проекта планировки территории настоящим проектом не устанавливалось.

Красные линии на территориях, смежных с территорией в границах проекта планировки, следует установить при подготовке проектов планировки (их основной (утверждаемой части) для соответствующих частей территории.

Линиями регулирования застройки для целей настоящего проекта планировки следует считать линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, а также линии отступа от границ выделяемых участков.

Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий установлен Правилами землепользования и застройки городского округа Алушта и составляет для территориальной зоны Ж 1-2, в границах которой находится территория проекта планировки, 5 м. Минимальное расстояние до границ соседнего участка Правилами землепользования и застройки в зоне Ж 1-2 не нормируется.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Алушта, минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат в границах проекта планировки территории должны составлять 6 м, минимальные расстояния между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости – 6 м, а минимальные расстояния между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости – 8 м.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", нормами освещенности,

приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в СП 42.13330.2016.

При размещении зданий, строений, сооружений на земельных участках следует учитывать ограничения зон с особыми условиями использования территорий (раздел "Зоны с особыми условиями использования территорий" настоящих Положений).

Каталог координат поворотных точек красных линий

Номер точки	Координата x	Координата y	Средняя квадратичная погрешность положения характерной точки
Контур 1			
140	4 942 247,02	5 215 499,06	0,10
139	4 942 264,51	5 215 526,31	0,10
142	4 942 285,74	5 215 547,23	0,10
141	4 942 298,08	5 215 555,12	0,10
146	4 942 310,47	5 215 563,05	0,10
165	4 942 333,30	5 215 572,20	0,10
164	4 942 352,55	5 215 576,43	0,10
163	4 942 369,66	5 215 582,68	0,10
162	4 942 361,75	5 215 604,31	0,10
161	4 942 350,70	5 215 634,50	0,10
205	4 942 338,39	5 215 668,13	0,10
204	4 942 329,54	5 215 676,98	0,10
157	4 942 321,14	5 215 682,21	0,10
156	4 942 305,81	5 215 691,76	0,10
175	4 942 287,19	5 215 706,79	0,10
291	4 942 279,27	5 215 711,59	0,10
292	4 942 274,84	5 215 704,29	0,10
293	4 942 272,60	5 215 699,67	0,10
294	4 942 272,47	5 215 680,56	0,10
295	4 942 275,46	5 215 669,19	0,10
279	4 942 277,13	5 215 669,36	0,10
151	4 942 278,11	5 215 661,25	0,10
147	4 942 281,31	5 215 632,74	0,10
150	4 942 283,00	5 215 617,77	0,10
145	4 942 295,24	5 215 593,38	0,10
144	4 942 281,77	5 215 582,64	0,10
134	4 942 267,09	5 215 570,94	0,10
133	4 942 250,41	5 215 591,80	0,10
132	4 942 245,78	5 215 588,11	0,10
131	4 942 235,40	5 215 590,09	0,10
190	4 942 214,82	5 215 593,86	0,10

189	4 942 218,84	5 215 597,30	0,10
188	4 942 220,61	5 215 610,60	0,10
187	4 942 233,77	5 215 607,51	0,10
186	4 942 233,60	5 215 602,20	0,10
185	4 942 242,25	5 215 599,42	0,10
184	4 942 251,50	5 215 604,73	0,10
183	4 942 268,36	5 215 619,40	0,10
182	4 942 271,89	5 215 628,06	0,10
181	4 942 267,13	5 215 637,18	0,10
180	4 942 265,53	5 215 654,35	0,10
296	4 942 267,89	5 215 662,60	0,10
297	4 942 263,46	5 215 679,42	0,10
298	4 942 263,61	5 215 701,77	0,10
299	4 942 266,93	5 215 708,60	0,10
300	4 942 274,78	5 215 721,54	0,10
173	4 942 273,70	5 215 734,19	0,10
172	4 942 274,58	5 215 746,71	0,10
171	4 942 266,82	5 215 752,99	0,10
170	4 942 248,58	5 215 693,87	0,10
169	4 942 252,40	5 215 692,68	0,10
168	4 942 247,56	5 215 677,19	0,10
167	4 942 236,70	5 215 685,01	0,10
123	4 942 239,13	5 215 691,15	0,10
122	4 942 247,85	5 215 718,61	0,10
116	4 942 254,16	5 215 738,55	0,10
115	4 942 260,45	5 215 758,44	0,10
110	4 942 265,59	5 215 774,91	0,10
95	4 942 269,81	5 215 806,86	0,10
94	4 942 269,65	5 215 819,61	0,10
88	4 942 286,93	5 215 839,84	0,10
87	4 942 291,17	5 215 844,81	0,10
81	4 942 305,58	5 215 876,72	0,10
86	4 942 325,54	5 215 893,13	0,10
85	4 942 327,80	5 215 912,75	0,10
84	4 942 293,19	5 215 907,84	0,10
83	4 942 279,39	5 215 903,96	0,10
91	4 942 270,40	5 215 899,21	0,10
90	4 942 248,16	5 215 884,53	0,10
93	4 942 224,41	5 215 872,64	0,10
99	4 942 195,36	5 215 845,64	0,10
103	4 942 187,49	5 215 826,35	0,10
102	4 942 185,09	5 215 820,82	0,10
101	4 942 195,33	5 215 806,07	0,10
107	4 942 199,25	5 215 800,38	0,10
106	4 942 197,90	5 215 796,23	0,10
109	4 942 181,55	5 215 802,26	0,10

108	4 942 175,94	5 215 785,71	0,10
118	4 942 168,68	5 215 762,41	0,10
117	4 942 163,48	5 215 745,99	0,10
127	4 942 153,35	5 215 738,86	0,10
126	4 942 140,30	5 215 731,84	0,10
125	4 942 126,61	5 215 728,57	0,10
Контур 2			
301	4 942 254,59	5 215 494,20	0,10
302	4 942 271,54	5 215 520,60	0,10
303	4 942 291,38	5 215 540,16	0,10
304	4 942 302,93	5 215 547,54	0,10
305	4 942 314,61	5 215 555,01	0,10
306	4 942 335,96	5 215 563,57	0,10
307	4 942 366,60	5 215 570,30	0,10
216	4 942 371,28	5 215 569,51	0,10
308	4 942 380,49	5 215 567,95	0,10

4. Планируемые к размещению объекты капитального строительства. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

В границах проекта планировки планируются к размещению: объекты капитального строительства местного (муниципального) значения – жилые дома и объекты инженерной инфраструктуры, планируемой к размещению жилой застройки, также планируется размещение КТП.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в границах планировки территории определены с учётом современного состояния территории (в том числе: наличия зон с особыми условиями использования территорий, установленных от объектов, находящихся на смежных территориях; состояния и планируемого развития транспортной инфраструктуры; состояния и нормативных радиусов доступности различных частей территории от объектов социальной инфраструктуры; иных параметров состояния территории), проблем и возможных направлений ее перспективного развития, действующих норм и правил, положений генерального плана г. Алушта и Правил землепользования и застройки городского округа город Алушта.

5. Плотность и параметры застройки территории

Территория в границах проекта планировки, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Алушта Республики Крым находится в зоне застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (категория Ж 1-2). Регламентами зоны Ж 1-2 установлены следующие предельно-допустимые параметры использования земельных участков и разрешённого строительного изменения объектов недвижимости:

для индивидуального жилищного строительства

Минимальный размер земельного участка строительства от 500 кв.м.

На формируемых жилых массивах земельных участков вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

Максимальное количество надземных этажей – 3, включая мансардный этаж.

Высота жилого дома – не более 20 м.

Максимальное количество надземных этажей вспомогательных строений – 2, максимальная высота от уровня чистого пола первого надземного этажа до верха нежилых зданий – 9 метров.

Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,2

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 0,4

для малоэтажной многоквартирной жилой застройки

Минимальный размер земельного участка – 800 кв.м.

Минимальный размер земельного участка, образованного до утверждения настоящих Правил, которому установлен данный вид разрешенного использования – не подлежит установлению.

Максимальное количество этажей – не более 4, включая мансардный;

Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,4

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 0,8

Параметры застройки территории, устанавливаемые настоящим проектом планировки, определены исходя из анализа возможностей территории, в том числе – инфраструктурных, определённых в ходе подготовки обоснования настоящего проекта планировки территории.

Иные показатели застройки настоящим проектом планировки территории не ограничивались.

6. Характеристика развития систем социального обслуживания

На территории в границах проекта планировки территории размещение объектов системы социального обслуживания населения не предусмотрено.

Параметры объектов систем социального обслуживания приняты по материалам задания на проектирование и могут быть уточнены на последующих стадиях проектирования, при подготовке проектной документации на эти объекты.

Иные объекты систем социального обслуживания населения, необходимые по градостроительным, санитарным и иным нормам, следует размещать на территориях, смежных с территорией в границах проекта планировки.

7. Характеристика развития системы транспортного обслуживания

Доступ транспорта на территорию в границах проекта планировки предполагается организовать с северной и западной части участка.

Основной заезд расположен с северной части участка со стороны Судакского шоссе.

Ширина проезжей части жилых улиц составляет 7 м, тротуаров – 1 м. Тротуары от проезжей части не отделяются.

Для проездов устанавливается ширина проезжей части жилых улиц 4 м, тротуаров – 1 м. Тротуары от проезжей части не отделяются.

Так как застройка участка усадебная и мало этажная, отдельных мест для хранения гостевого автотранспорта не предусмотрено.

Для устройства улично-дорожной сети территории проектирования требуется наложить публичные сервитуты соразмерно требованиям СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Иные объекты транспортной инфраструктуры не входят в границы территории проекта планировки.

8. Технико-экономические показатели

Общая площадь участка – 96 723,00 м2

Участки размещения жилой застройки – 58015,00 м2

Вновь образуемые участки — 21 964,00 м2

Территории общего пользования — 20696,00 м2

Проезды – 9743,00 м2

Пешеходные территории – 2362,29 м2

Озелененные территории общего пользования – 6723,01 м2

Прочие территории (территории котельной, КТП и перспективного развития зоны Ж-1-2) – 17618,00 м2

Ориентировочное количество жителей (коэффициент семейности 4): количество домов — 50 (46+4 на перспективное развитие); количество жителей 50*4=200чел.

Потребность в электричестве:
удельные показатели электропотребления (СП 42.13330.2016, прил. Л) 200*950=190000кВч/год=190МВч/год

Потребность в водоснабжении (СП 31.13330.2012, табл. 1):
удельное хозяйственно-питьевое водопотребление среднесуточное 170*200=34000л/сут=34м3/сут.

Потребность в водоотведении (СП 32.13330.2018, п.5.1.5):
расчётный среднесуточный расход сточных вод 25*200+34000=39000л/сут=39м3/сут

Нормы накопления отходов (СП 42.13330.2016, прил. К):
твердые: 210*200=42000кг/год=42т/год, 950*200=190000л/год=190м3/год;
жидкие: 2500*200=500000л/год=500м3/год;
смет с твёрдых покрытий улиц, площадей и парков: 10*200=2000кг/год=2т/год, 14*200=2800л/год=2,8м3

9. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения. Инженерная подготовка и инженерное обеспечение территории.

Микрорайон «Дельфин» находится в пределах современного оползня № 834 «Судакские ворота». Оползень характеризуется локальной периодической активностью, особенно во влажный (осенне-весенний) период года.

После начала застройки микрорайона, в 2018 г. произошла локальная оползневая активизация в средней части оползня, связанная с несанкционированной отсыпкой значительных масс грунта, пригрузкой новыми зданиями и сооружениями, планировочными земляными работами, отсутствием организации поверхностного стока. Участки с крутизной поверхности более 15° являются неблагоприятными в сейсмическом отношении. В связи с этим, при проектировании необходимы дополнительные меры по укреплению основания и усилению конструкций.

Освоение территории должно выполняться с соблюдением действующего законодательства и требований СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов», строительных норм и правил, в соответствии с Федеральным законом № 384 от 25.12.2009 г. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

В связи с этим в районе активизации оползня необходимо провести обширные мероприятия по укреплению склонов и размещению подпорных стен. Подпорные стены надлежит рассчитывать с учетом горизонтальных и вертикальных внешних нагрузок (СП 381.1325800.2018 Сооружения подпорные. Правила проектирования).

В остальном вертикальная планировка выполнена исходя из условий оптимизации уклонов, сохранения нормативных значений, максимально приближенного к балансу земляных масс, отвода поверхностных вод со скоростями исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадках строительства.

Основным принципом, используемым при разработке схемы вертикальной планировки территории, принято обеспечение командования отметок поверхности (красные отметки) над водоприемниками проектируемой дождевой канализации.

Вертикальная планировка территории обеспечивает строительство самотечных систем дождевой канализации и самотечных пристенных дренажей.

В целях защиты конкретных проектируемых площадок от поверхностных и грунтовых вод рекомендуется устраивать площадочный дренаж из ПВХ гофрированных труб и поглотительными колодцами со сбросом дренажных вод в дождевую канализацию.

Для отвода дождевых и талых вод с проектируемой площадки застройки и крыш домов в проекте предусматривается дождевая канализация.

Среди предложенных мер по отводу поверхностных вод – сбор стоков в наиболее низком месте в ливневую канализацию, очистка их в локальных очистных сооружениях.

10. Инженерная изученность района проектирования

На проектируемой территории в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2017г. № 402 «Об утверждении правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории», Обществом с ограниченной ответственностью НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ «ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ» (СРО "Лига Изыскателей" Решение № 454 от 18.03.19 г.) в мае-июне 2020 г. были проведены инженерно-геодезические и инженерно-геологические изыскания, о чем составлен подробный отчет.

01/Ф020-ИГДИ Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проекта планировки территории.

01/Ф020-ИГИ Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проекта планировки территории.

В июне 2020 г. Государственным автономным учреждением «КРЫМСКИЙ РЕСПУБЛИКАНСКИЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ СЕЙСМИЧЕСКОЙ И ОПОЛЗНЕВОЙ ОПАСНОСТИ, ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА» (ГАУ «КРЦ») по заказу ООО НИИ «ГИК» было выполнено рекогносцировочное обследование территории микрорайона «Дельфин» с целью уточнения границ существующих оползневых проявлений.

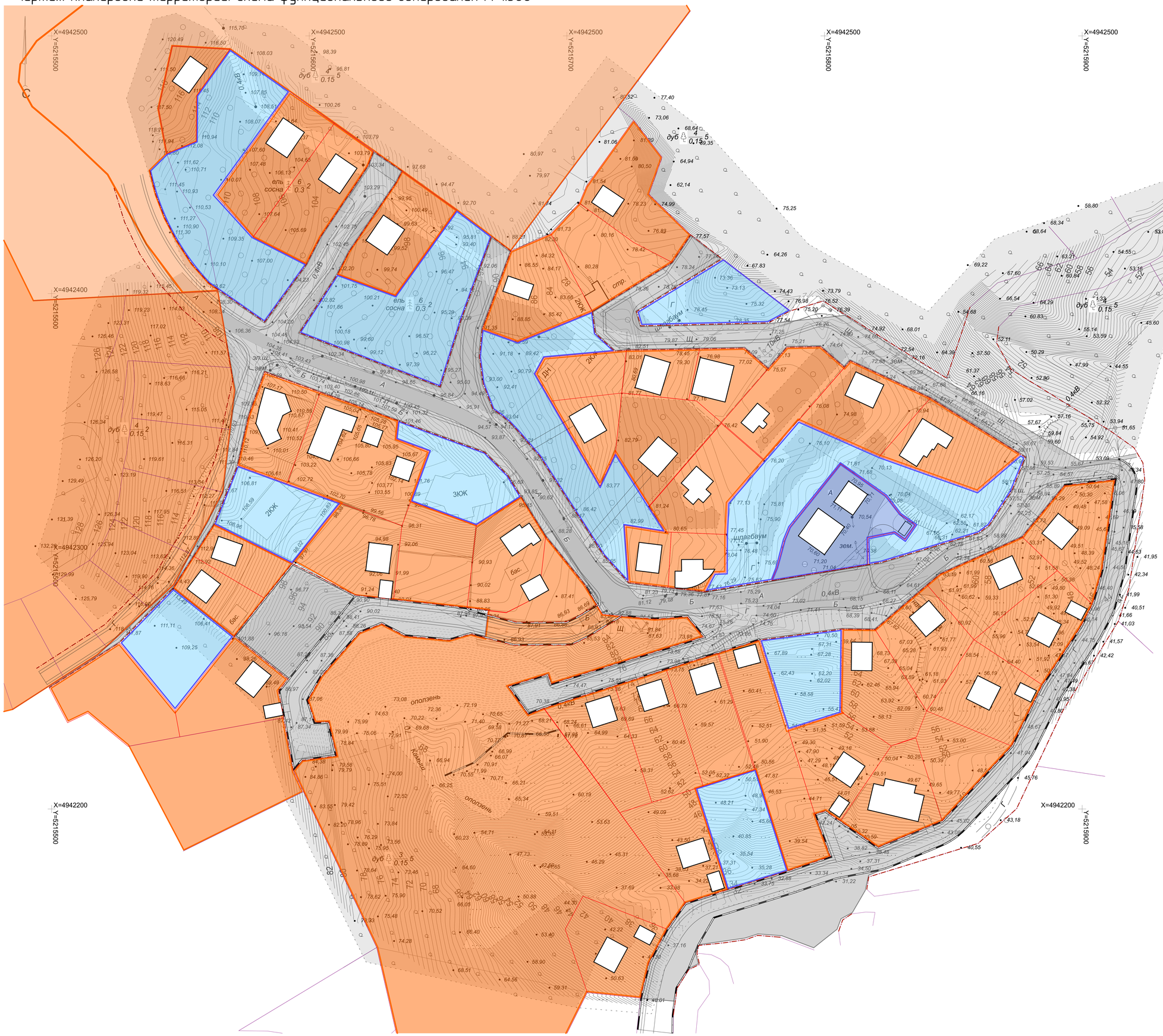
Согласно Заключение по рекогносцировке оползневых участков №550 от 08 июля 2020 г., микрорайон «Дельфин» расположен в пределах современного оползня No 834 «Судакские ворота».

По результатам инженерных изысканий инженерами Общества с ограниченной ответственностью НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ «ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ» были сделаны следующие выводы: территория в границах проекта планировки, пригодна для размещения объектов капитального строительства различного назначения, в том числе для малоэтажной и среднеэтажной застройки. При этом необходим обширный комплекс мероприятий по вертикальной планировке территории, а также укреплению склонов.

Ведомость чертежей

№ листа	Наименование	Масштаб	Прим.
1	Чертёж планировки территории. Схема функционального зонирования	1:500	
2	План красных линий. Разбивочный чертёж красных линий	1:500	
3	План организации улично-дорожной сети	1:500	
4	Генеральный план застройки (основной чертёж)	1:500	
5	Схема объектов инженерного обеспечения	1:500	

Чертёж планировки территории. Схема функционального зонирования М 1:500



Условные обозначения

	Строения
	Границы проектируемой территории
	Границы участков
	Границы участков, не входящих в территорию проектирования, или попадающих в зону действия публичных сервитутов проектируемых объектов
	Красные линии
	Линии отступа от красных линий
	Подпорные стены

Территории, согласно градостроительному регламенту:

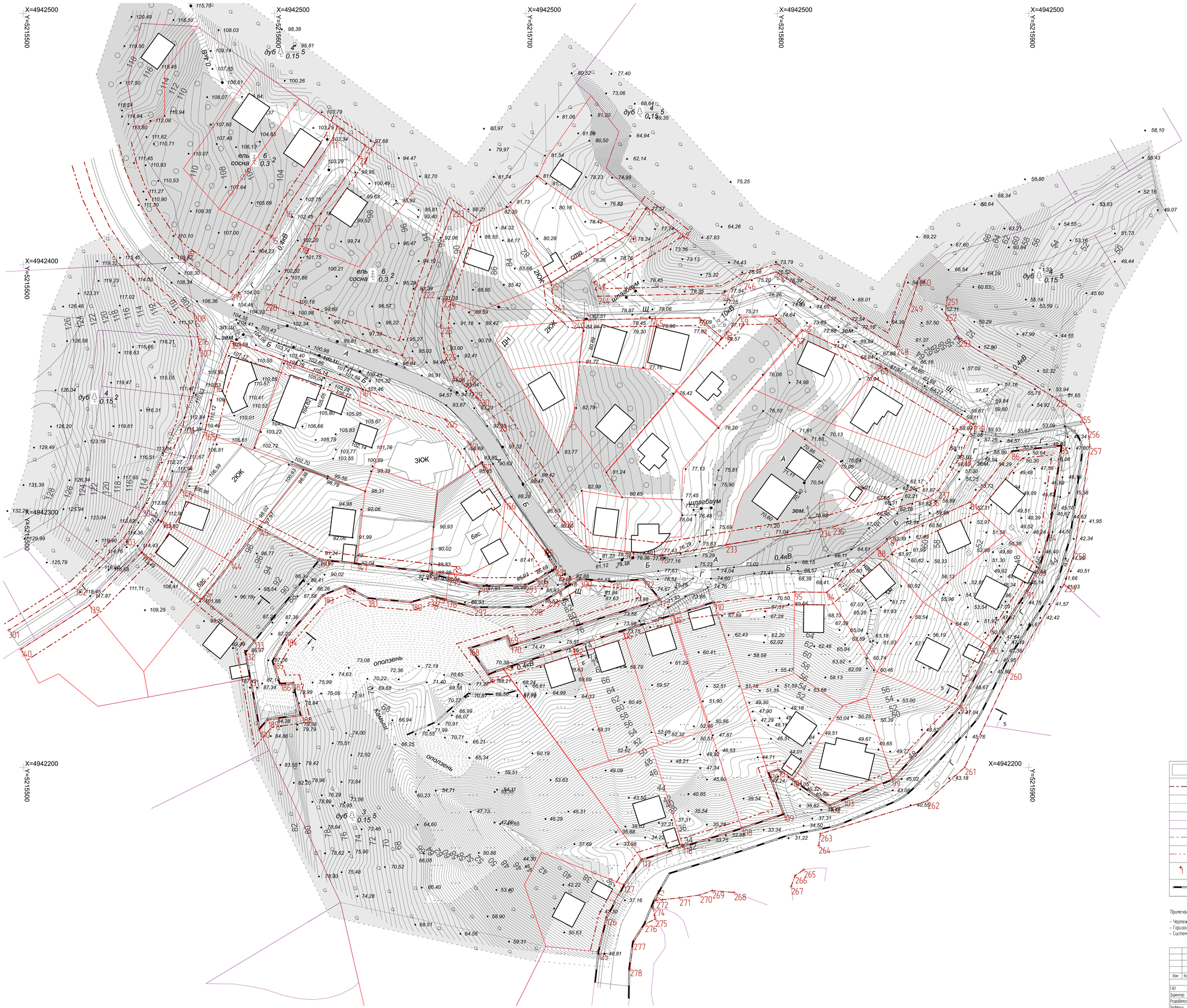
Существующие	Планируемые	
		Индивидуальной жилой застройки
		Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
		Территории общего пользования
		Территории объектов коммунальной инфраструктуры
		Участки перспективного развития территориальной зоны Ж-1-2

Примечания

- Чертеж выполнен на топосъемке М 1:500.
- Горизонтали топосъемки проведены через 0,5м.
- Система координат 1963 года, система высот – балтийская.

						01/Ф020–ППТ–УЧ	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) микрорайона «Дельфин» расположенного в п. Елизаветине г. Алушты	
ГАП		Колесник М.В.				Утверждаемая часть	Стадия: ППТ; Лист: 1; Листов:
Директор		Шестаков Г.В.					
Разработал		Голобенко О.И.				Чертеж планировки территории. Схема функционального зонирования М 1:500	ООО НИИ «ГИК»
Проверил		Колесник М.В.					

План красных линий. Разбивочный чертёж красных линий М 1:500



Условные обозначения

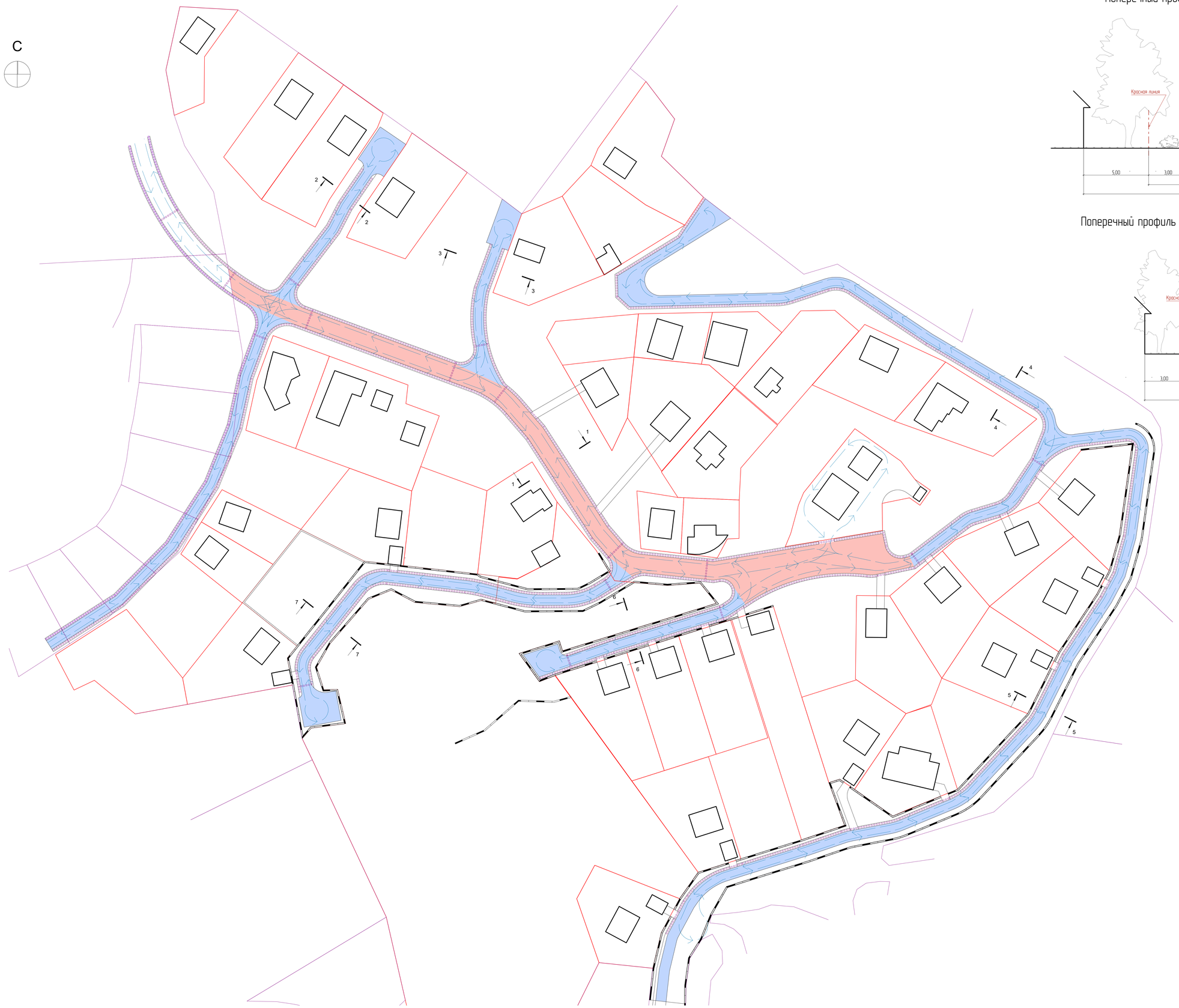
	Строения
	Границы проектируемой территории
	Границы участков
	Границы участков, не входящих в территорию проектирования, или попадающих в зону действия публичных сервитутов проектируемых объектов
	Красные линии
	Линии отступа от красных линий согласно градостроительных регламентов
1	Поворотные точки красных линий
	Подпорные стены

Примечания

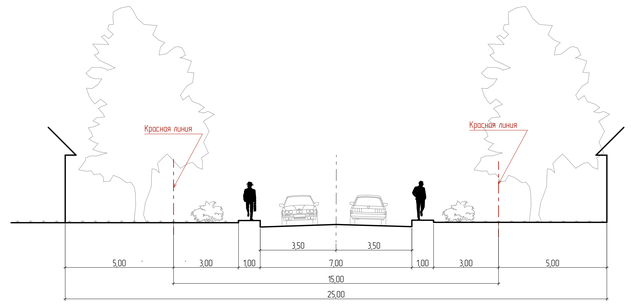
- Чертеж выполнен на топосъемке М 1:500.
- Горизонтали топосъемки проведены через 0.5м.
- Система координат 1963 года, система высот - балтийская.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N Док.	Подп.	Дата	01/ФО20-ППТ-УЧ	
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) микрорайона «Дельфин» расположенного в п. Сенгирбае г. Алматы	
ГАП		Колесник М.В.				Утверждаемая часть	Стадия: ППТ; Лист: 2; Листов:
Директор		Шестаков Г.В.					
Разработал		Голобченко О.И.				План красных линий. Разбивочный чертеж красных линий М 1:500	ООО НИИ «ГИК»
Проверил		Колесник М.В.					

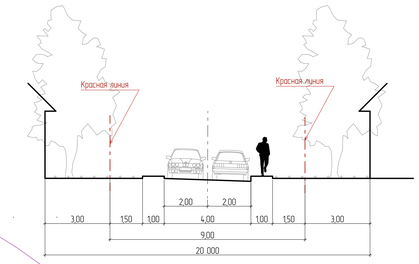
План организации улично-дорожной сети М 1:500



Поперечный профиль жилой улицы, сечение 1-1, М 1:100



Поперечный профиль проезда, сечение 2-2, 3-3, 4-4, 5-5, 6-6 М 1:100



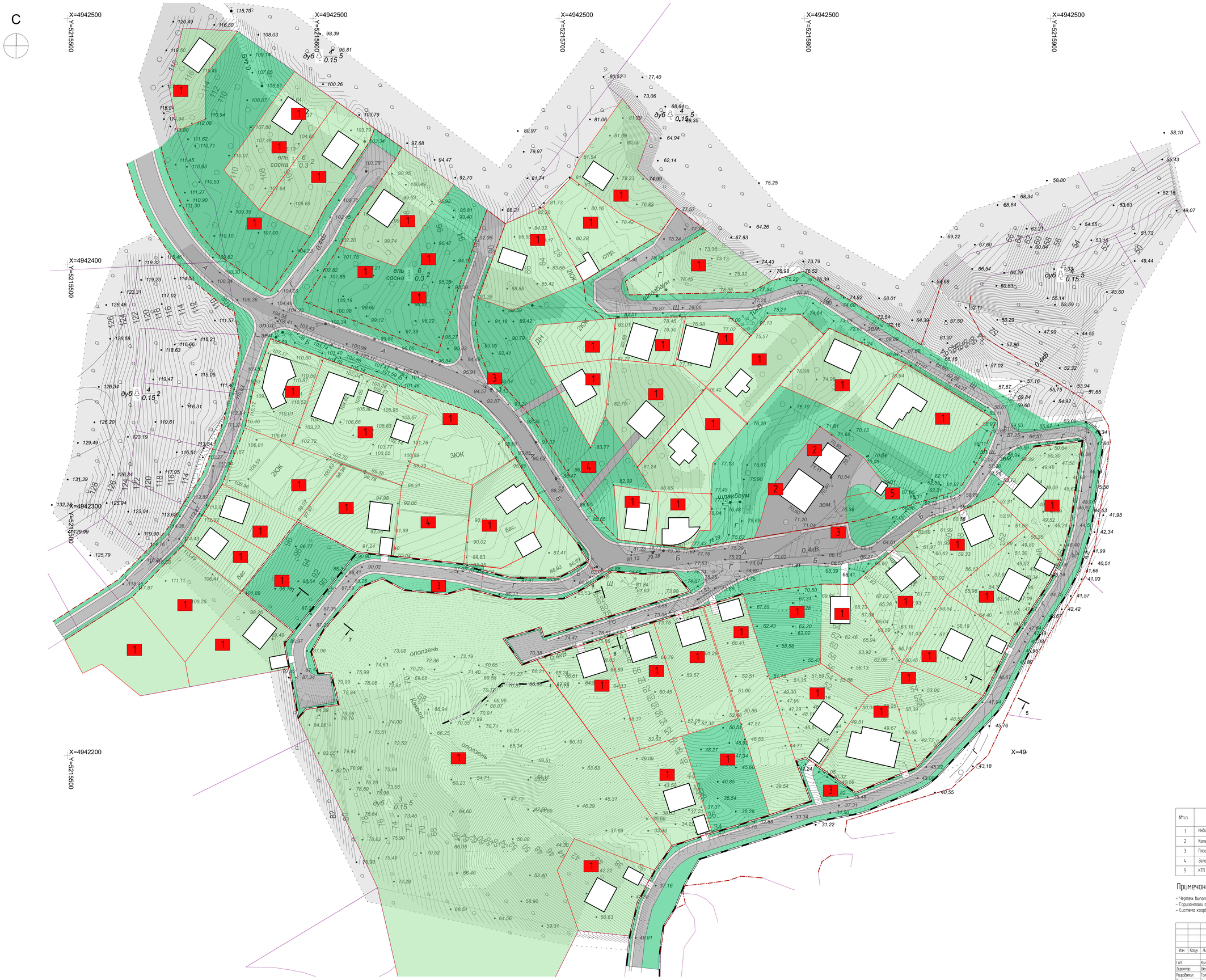
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проектируемой территории
- Границы участков
- Границы участков, не входящих в территорию проектирования, или попадающих в зону действия публичных сервитутов проектируемых объектов
- Направление движения транспорта
- Пешеходное движение
- Подпорные стены
- Транспортно-пешеходные связи первого типа (жилые улицы)*
- Транспортно-пешеходные связи второго типа (проезды)**

Примечания:
* - см. сечение 1-1
** - см. сечения 2-2 - 6-6

						01/Ф020-ППТ-УЧ	
Изм.	Кол.уч.	Лист	N Док.	Подп.	Дата	Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) микрорайона «Дельфин» расположенного в п. Сатыбарде г. Алматы	
ГАП		Колесник МВ				Утверждаемая часть	Стадия: ППТ; Лист: 3; Листов:
Директор		Шестаков Г В					
Разработал		Голубенко ОИ				План организации улично-дорожной сети М 1:500	ООО НИИ «ГИК»
Проверил		Колесник МВ					

Генеральный план застройки (основной чертеж) М 1:500



Условные обозначения

- Здания и сооружения
- Травяное покрытие зеленых насаждений общего пользования
- Асфальтобетонное покрытие проездов
- Покрытие тротуаров
- Травяное покрытие зеленых насаждений усадебной застройки
- Границы проектируемой территории
- Границы участков
- Границы участков, не входящих в территорию проектирования, или попадающих в зону действия публичных сервитутов проектируемых объектов
- Красные линии
- Линии отступа от красных линий
- Подпорные стены

Экспликация зданий и сооружений

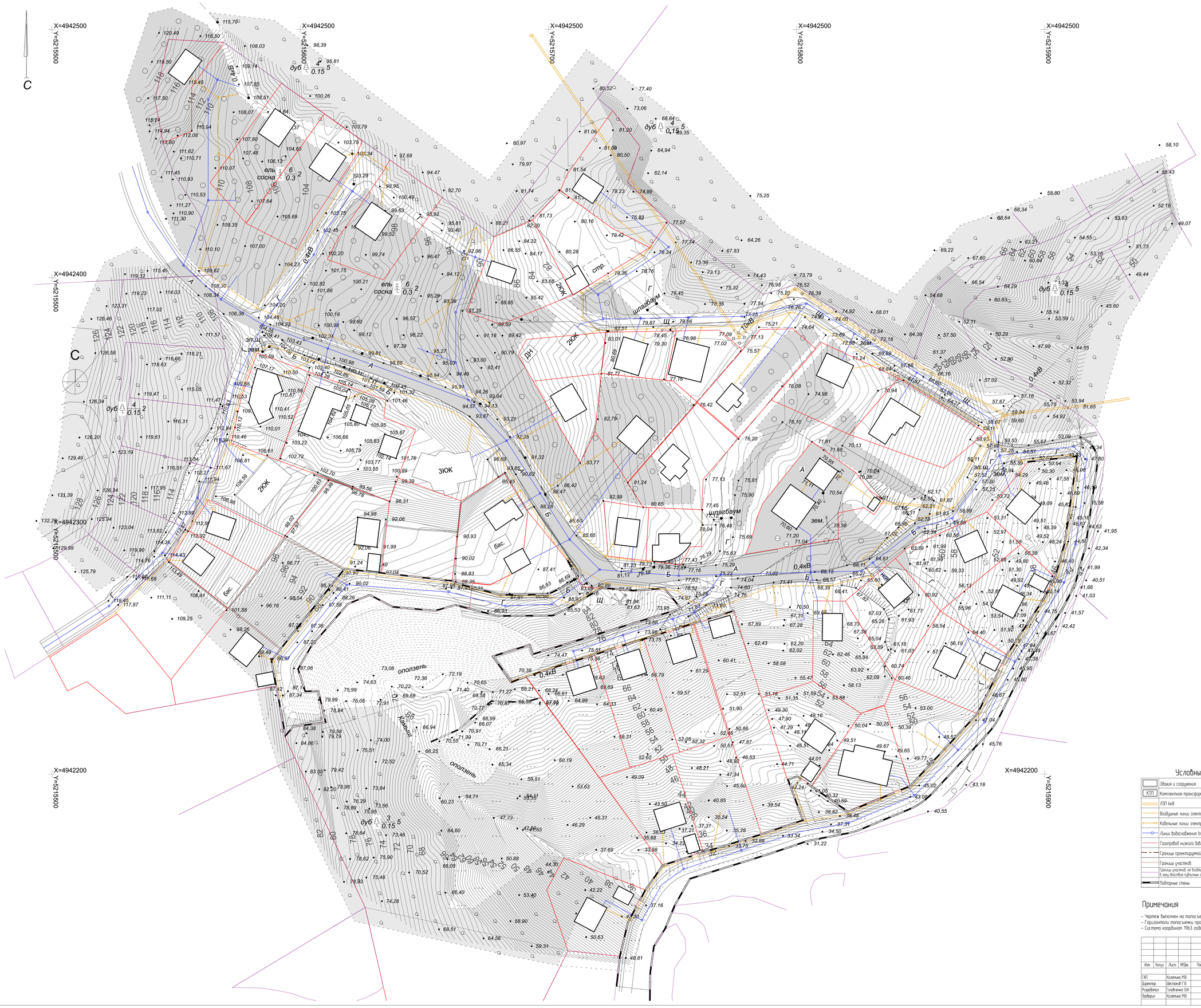
№п.п.	Наименование	Примечания
1	Индивидуальный усадебный жилой дом	
2	Котельная	
3	Площадка для сбора и вывоза ТБО	
4	Зеленые насаждения общего пользования	
5	КТП	

Примечания

- Чертеж выполнен на топосъемке М 1:500.
- Горизонтали топосъемки проведены через 0,5м.
- Система координат 1963 года, система высот – балтийская.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	01/Ф020-ППТ-УЧ		
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) микрорайона «Дельфин» расположенного в п. Семидворье г. Анапы		
ГАП		Колесник М.В.				Утверждаемая часть	Стадия	Лист	Листов
Директор		Шестаков Г.В.					ППТ	4	
Разработал		Голобченко О.И.				Генеральный план застройки (основной чертеж) М 1:500	ООО НИИ «ГИК»		
Проверил		Колесник М.В.							

Схема объектов инженерного обеспечения М 1:500



Условные обозначения

	Здания и сооружения
КТП	Комплектная трансформаторная подстанция
	ЛЭП 6кВ
	Воздушные линии электропередач 0,4 кВ (проектируемые)
	Кабельные линии электропередач 0,4 кВ (проектируемые)
	Линии водоснабжения (проектируемые)
	Газопровод низкого давления (проектируемый)
	Границы проектируемой территории
	Границы участков
	Границы участков, не входящих в территорию проектирования, или попадающих в зону действия публичных сервитутов проектируемых объектов
	Подпорные стены

Примечания

- Чертеж выполнен на топосъемке М 1:500.
- Горизонтали топосъемки проведены через 0,5м.
- Система координат 1963 года, система высот – балтийская.

							01/Ф020-ППТ-УЧ
							Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) микрорайона «Дельфин» расположенного в п. Бенкеровке г. Алушты
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Утверждаемая часть
ГАП		Колесник М.В.					Стадия: ППТ; Лист: 5; Листов:
Директор		Шестаков Г.В.					
Разработал		Голубенко О.И.					
Проверил		Колесник М.В.					Схема объектов инженерного обеспечения М 1:500
							ООО НИИ «ГИК»