



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 (В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)

**Для территории ограниченной
улицами: Голубева, Ручейная, Морская в с. Малый Маяк
г. Алушта, Республики Крым**



01/016-ППТ-УЧ

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

2020 г.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)**

Для территории ограниченной
улицами: Голубева, Ручейная, Морская в с. Малый Маяк
г. Алушта, Республики Крым

01/016-ППТ-УЧ

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

Директор

Главный архитектор проекта



Шестаков Г.В.

Калетина М.В.

Содержание тома

Обозначение	Наименование
01/016-ППТ-УЧ-С	Содержание тома
01/016-ППТ-УЧ-СИ	Список исполнителей
01/016-ППТ-УЧ-СП	Состав проектной документации
01/016-ППТ-УЧ.ТЧ	Текстовая часть
01/016-ППТ-УЧ.ПР	Текстовые приложения
01/016-ППТ-УЧ.ГЧ	Графическая приложения

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

						01/016-ППТ-УЧ-С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Разработал		ГоловченкоО.И					П	1	1
							ООО НИИ "ГИК"		
Норм.контр.		КалетинаМ.В							

3

Список исполнителей

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

Инов. № подл.							01/016-ППТ-УЧ-СИ	Стадия	Лист	Листов
								П	1	1
	Список исполнителей							ООО НИИ "ГИК"		
Инов. инв. №	Подпись и дата									
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			

Состав документации по планировке территории

Номер тома	Обозначение	Наименование	Прим.
1	01/016-ППТ-УЧ	Раздел 1. Проект планировки территории Том 1. Утверждаемая часть	
2	01/016-ППТ-МО	Раздел 1. Проект планировки территории Том 2. Материалы по обоснованию	
3	01/016-ПМТ	Раздел 2. Проект межевания территории	

Инв. № подл.							01/016-ППТ -УЧ-СП	Стадия			Лист	Листов				
								П			1	1				
								Состав проектной документации						ООО НИИ "ГИК"		
Подпись и дата																
Взам. инв. №																
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата											
Разработал	ГоловченкоО.И															
Норм.контр.	КалетинаМ.В															

Оглавление

Введение.....	7
1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки.....	12
2. Зоны с особыми условиями использования территорий.....	13
3. Красные линии и линии регулирования застройки.....	19
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. Техничко-экономические показатели.....	27
9. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения.....	28
10. Инженерная изученность района проектирования.....	29

Графические приложения

Ведомость чертежей.....	30
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	

Взам. инв. №		Подпись и дата								
Инв. № подл.							01/016-ППТ-ОЧ.ТЧ			
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Поп.	Дата				
	Разработал	Головченко О.И.					Текстовая часть			
	Норм.контр	Калетина М.В.								
							Стадия	Лист	Листов	
							П	1	25	
							ООО НИИ "ГИК"			

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.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									2
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	01/016-ППТ -УЧ.ТЧ

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 2,81 га в кадастровом квартале 90:15:050101, и ограничена улицами: Голубева, Ручейная, Морская в с. Малый Маяк, г. Алушта, 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 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.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

01/016-ППТ -УЧ.ТЧ

Лист

4

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 прилегающей 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»
СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03	«Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	01/016-ППТ -УЧ.ТЧ	Лист
							5

Обозначение документа	Наименование документа
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*»
СП 124.13330.2012	«Свод правил. Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003»

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

01/016-ППТ -УЧ.ТЧ

Лист

6

Обозначение документа	Наименование документа
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»
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»

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

01/016-ППТ -УЧ.ТЧ

Лист

7

1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки

Территория в границах проекта планировки находится в границах земельного участка площадью 2,81 га в кадастровом квартале 90:15:050101, и ограничена улицами: Голубева, Ручейная, Морская в с. Малый Маяк, г. Алушта, Республики Крым.

По состоянию на момент начала подготовки проекта планировки, территория в границах проекта планировки практически не освоена, капитальные строения отсутствуют.

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 – спокойный, абсолютные отметки рельефа изменяются в пределах от 170 м до 100 м., что предполагает значительное количество мероприятий по вертикальной планировке.

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	01/016-ППТ -УЧ.ТЧ				8

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 6 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);
- Газопровод, проходит вдоль западной и северной границы участка (санитарно-защитная зона 2 м от оси трубы);
- Охранная зона моря (500 м согласно Водному Кодексу РФ);

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

01/016-ППТ -УЧ.ТЧ

Лист

9

Координаты поворотных точек установленных санитарно-защитных зон

Номер точки	Координата х	Координата у
ЛЭП 1		
ЛЭП-01	4 933 805,01	5 210 413,97
ЛЭП-02	4 933 785,93	5 210 419,96
ЛЭП-03	4 933 800,26	5 210 465,57
ЛЭП-04	4 933 835,76	5 210 524,61
ЛЭП-05	4 933 882,40	5 210 546,81
ЛЭП-06	4 933 924,86	5 210 557,71
ЛЭП-07	4 933 929,83	5 210 538,34
ЛЭП-08	4 933 889,25	5 210 527,92
ЛЭП-09	4 933 849,79	5 210 509,14
ЛЭП-10	4 933 818,62	5 210 457,30
ЛЭП 2		
ЛЭП-11	4 933 835,25	5 210 813,44
ЛЭП-22	4 933 845,97	5 210 776,74
ЛЭП-13	4 933 873,06	5 210 770,32
ЛЭП-14	4 933 885,28	5 210 757,89
ЛЭП-15	4 933 892,96	5 210 747,98
ЛЭП-16	4 933 886,20	5 210 722,84
ЛЭП-17	4 933 880,23	5 210 719,35
ЛЭП-18	4 933 881,76	5 210 716,74
ЛЭП-19	4 933 879,64	5 210 713,97
ЛЭП-20	4 933 879,44	5 210 673,82
ЛЭП-21	4 933 879,63	5 210 650,30
ЛЭП-22	4 933 885,10	5 210 638,58
ЛЭП-23	4 933 887,36	5 210 609,09
ЛЭП-24	4 933 856,41	5 210 614,34
ЛЭП-25	4 933 835,29	5 210 604,26
ЛЭП-26	4 933 837,01	5 210 600,65
ЛЭП-27	4 933 856,99	5 210 610,18
ЛЭП-28	4 933 888,11	5 210 604,90

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	01/016-ППТ -УЧ.ТЧ	Лист
							11

ЛЭП-29	4 933 893,52	5 210 591,68
ЛЭП-30	4 933 888,66	5 210 552,19
ЛЭП-31	4 933 893,72	5 210 572,52
ЛЭП-32	4 933 900,40	5 210 521,55
ЛЭП-33	4 933 904,14	5 210 522,98
ЛЭП-34	4 933 892,84	5 210 552,45
ЛЭП-35	4 933 897,73	5 210 572,05
ЛЭП-36	4 933 897,51	5 210 592,48
ЛЭП-37	4 933 891,52	5 210 607,16
ЛЭП-38	4 933 889,07	5 210 639,19
ЛЭП-39	4 933 888,76	5 210 663,85
ЛЭП-40	4 933 889,02	5 210 686,28
ЛЭП-41	4 933 889,91	5 210 721,23
ЛЭП-42	4 933 897,34	5 210 748,86
ЛЭП-43	4 933 888,30	5 210 760,52
ЛЭП-44	4 933 875,10	5 210 773,95
ЛЭП-45	4 933 849,15	5 210 780,10
ЛЭП-46	4 933 839,09	5 210 814,56
ЛЭП-47	4 933 884,95	5 210 648,36
ЛЭП-48	4 933 883,63	5 210 651,20
ЛЭП-49	4 933 883,44	5 210 673,83
ЛЭП-50	4 933 883,44	5 210 674,28
ЛЭП-51	4 933 884,92	5 210 677,34
ЛЭП-52	4 933 884,76	5 210 663,85
ЛЭП-53	4 933 885,03	5 210 686,80
ЛЭП-54	4 933 883,49	5 210 683,59
ЛЭП-55	4 933 883,63	5 210 712,61
ЛЭП-56	4 933 885,76	5 210 715,40
ГАЗ		
Г-1	4 933 835,64	5 210 819,23
Г-2	4 933 839,64	5 210 819,21
Г-3	4 933 839,43	5 210 779,82
Г-4	4 933 856,29	5 210 777,77

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

01/016-ППТ -УЧ.ТЧ

Лист

12

Г-5	4 933 877,88	5 210 771,98
Г-6	4 933 881,91	5 210 769,45
Г-7	4 933 888,81	5 210 759,40
Г-8	4 933 889,70	5 210 748,02
Г-9	4 933 889,01	5 210 736,85
Г-10	4 933 884,06	5 210 719,10
Г-11	4 933 882,36	5 210 703,25
Г-12	4 933 883,40	5 210 703,08
Г-13	4 933 882,84	5 210 685,77
Г-14	4 933 883,39	5 210 653,15
Г-15	4 933 884,07	5 210 640,01
Г-16	4 933 884,21	5 210 633,72
Г-17	4 933 882,39	5 210 624,05
Г-18	4 933 883,16	5 210 618,03
Г-19	4 933 885,12	5 210 612,89
Г-20	4 933 889,87	5 210 594,36
Г-21	4 933 896,76	5 210 595,13
Г-22	4 933 916,47	5 210 581,21
Г-23	4 933 914,16	5 210 577,94
Г-24	4 933 895,70	5 210 590,99
Г-25	4 933 886,85	5 210 590,00
Г-26	4 933 881,30	5 210 611,67
Г-27	4 933 879,26	5 210 617,05
Г-28	4 933 878,35	5 210 624,17
Г-29	4 933 880,21	5 210 634,04
Г-30	4 933 880,07	5 210 639,87
Г-31	4 933 879,39	5 210 653,01
Г-32	4 933 878,84	5 210 685,81
Г-33	4 933 879,28	5 210 699,70
Г-34	4 933 877,98	5 210 699,91
Г-35	4 933 880,12	5 210 719,86
Г-36	4 933 885,05	5 210 737,51
Г-37	4 933 885,70	5 210 747,98

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

01/016-ППТ -УЧ.ТЧ

Лист

13

Г-38	4 933 884,91	5 210 758,02
Г-39	4 933 879,09	5 210 766,51
Г-40	4 933 876,26	5 210 768,28
Г-41	4 933 855,53	5 210 773,83
Г-42	4 933 839,43	5 210 775,79
Г-43	4 933 839,46	5 210 768,11
Г-44	4 933 837,74	5 210 756,82
Г-45	4 933 825,49	5 210 750,54
Г-46	4 933 800,70	5 210 732,29
Г-47	4 933 782,20	5 210 709,26
Г-48	4 933 745,05	5 210 720,28
Г-49	4 933 746,19	5 210 724,11
Г-50	4 933 780,76	5 210 713,86
Г-51	4 933 797,90	5 210 735,21
Г-52	4 933 823,37	5 210 753,96
Г-53	4 933 834,10	5 210 759,44
Г-54	4 933 835,46	5 210 768,41
Г-55	4 933 835,42	5 210 778,05
МОРЕ		
М-1	4 933 981,07	5 210 623,15
М-2	4 933 717,25	5 210 489,71
М-3	4 933 586,27	5 210 443,89

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

01/016-ППТ -УЧ.ТЧ

Лист

14

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 линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения – линейные объекты.

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			Лист
						01/016-ППТ -УЧ.ТЧ		15

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

Каталог координат поворотных точек красных линий				
Контур	Номер точки	Координата x	Координата y	Средняя квадратичная погрешность положения характерной точки
1	96	4 933 759,47	5 210 466,91	0,10
	97	4 933 766,71	5 210 462,70	0,10
	98	4 933 770,92	5 210 473,00	0,10
	91	4 933 782,31	5 210 511,73	0,10
	92	4 933 783,80	5 210 516,76	0,10
	93	4 933 787,47	5 210 530,85	0,10
	94	4 933 781,65	5 210 532,33	0,10
	95	4 933 785,43	5 210 546,84	0,10
	83	4 933 786,34	5 210 549,14	0,10
	82	4 933 799,95	5 210 543,06	0,10
	110	4 933 792,47	5 210 514,36	0,10
	99	4 933 791,41	5 210 510,76	0,10
	100	4 933 779,43	5 210 470,02	0,10
	101	4 933 774,97	5 210 459,11	0,10
	102	4 933 777,96	5 210 457,91	0,10
	122	4 933 791,95	5 210 452,89	0,10
	121	4 933 801,98	5 210 455,54	0,10
	1	4 933 809,26	5 210 461,99	0,10
	2	4 933 811,20	5 210 461,33	0,10
	3	4 933 827,81	5 210 455,67	0,10
	4	4 933 832,51	5 210 461,42	0,10
	5	4 933 835,20	5 210 466,65	0,10
	6	4 933 839,54	5 210 486,84	0,10
	7	4 933 843,69	5 210 505,77	0,10
	14	4 933 856,56	5 210 517,33	0,10
	17	4 933 870,07	5 210 526,89	0,10
	18	4 933 882,47	5 210 548,90	0,10
	19	4 933 885,17	5 210 563,73	0,10
	21	4 933 888,05	5 210 578,54	0,10
	22	4 933 883,81	5 210 604,37	0,10
	23	4 933 863,69	5 210 604,70	0,10

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	01/016-ППТ -УЧ.ТЧ	Лист
							16

119	4 933 838,80	5 210 604,90	0,10
118	4 933 829,47	5 210 602,95	0,10
117	4 933 819,39	5 210 598,51	0,10
116	4 933 812,22	5 210 585,75	0,10
115	4 933 809,77	5 210 577,21	0,10
114	4 933 811,90	5 210 576,42	0,10
113	4 933 806,98	5 210 559,00	0,10
87	4 933 804,72	5 210 559,65	0,10
86	4 933 792,18	5 210 566,05	0,10
85	4 933 793,76	5 210 576,95	0,10
81	4 933 798,16	5 210 583,27	0,10
79	4 933 811,67	5 210 601,96	0,10
78	4 933 815,08	5 210 606,17	0,10
76	4 933 821,86	5 210 609,32	0,10
77	4 933 827,84	5 210 611,26	0,10
75	4 933 831,74	5 210 611,96	0,10
73	4 933 838,16	5 210 613,08	0,10
28	4 933 845,08	5 210 613,19	0,10
123	4 933 862,79	5 210 612,92	0,10
31	4 933 882,46	5 210 612,59	0,10
30	4 933 881,47	5 210 633,50	0,10
32	4 933 880,66	5 210 655,76	0,10
38	4 933 880,67	5 210 673,21	0,10
42	4 933 880,65	5 210 696,03	0,10
45	4 933 880,60	5 210 717,46	0,10
125	4 933 886,10	5 210 737,17	0,10
126	4 933 886,77	5 210 748,04	0,10
127	4 933 885,85	5 210 759,85	0,10
54	4 933 881,65	5 210 766,30	0,10
53	4 933 859,11	5 210 773,74	0,10
52	4 933 855,81	5 210 773,50	0,10
51	4 933 852,87	5 210 772,44	0,10
50	4 933 850,64	5 210 770,26	0,10
49	4 933 849,35	5 210 766,93	0,10
48	4 933 849,95	5 210 758,90	0,10
47	4 933 849,55	5 210 753,78	0,10
55	4 933 845,77	5 210 746,47	0,10
56	4 933 834,19	5 210 736,10	0,10
60	4 933 818,12	5 210 724,67	0,10
59	4 933 806,91	5 210 714,88	0,10
63	4 933 790,33	5 210 700,59	0,10
62	4 933 781,15	5 210 693,60	0,10
64	4 933 804,46	5 210 665,37	0,10
61	4 933 829,60	5 210 686,74	0,10
43	4 933 854,36	5 210 709,88	0,10
40	4 933 855,47	5 210 694,58	0,10
72	4 933 818,69	5 210 668,12	0,10
71	4 933 821,90	5 210 652,66	0,10
67	4 933 805,74	5 210 647,44	0,10
68	4 933 781,94	5 210 678,54	0,10
69	4 933 773,62	5 210 675,70	0,10
124	4 933 770,97	5 210 691,37	0,10

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

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 её перспективного развития, действующих норм и правил, положений генерального плана г. Алушта и Правил землепользования и застройки городского округа город Алушта.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	01/016-ППТ -УЧ.ТЧ			18

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. до 2500 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 (K_z) – 0,2

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка ($K_{пз}$) – 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 (K_z) – 0,4

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка ($K_{пз}$) – 0,8

Взам. инв. №	Минимальный размер земельного участка, образованного до утверждения настоящих Правил, которому установлен данный вид разрешенного использования – не подлежит установлению.							
Подпись и дата	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							
Инв. № подл.							01/016-ППТ -УЧ.ТЧ	Лист
								19
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			

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.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	01/016-ППТ -УЧ.ТЧ			20

6. Характеристика развития систем социального обслуживания

На территории в границах проекта планировки территории размещение объектов системы социального обслуживания населения не предусмотрены. Радиусы обслуживания ДООУ и школы, расположенных в селе Малый Маяк, покрывают территорию проектирования.

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.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	01/016-ППТ -УЧ.ТЧ				21

7. Характеристика развития системы транспортного обслуживания

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

Заезд с северной части участка пересекает существующий газопровод, и нуждается в оборудовании арки для проезда транспорта.

Для организации заезда в западной части участка, необходимо установить сервитут, частично проходящий по земельным участкам ПАО «Массандра».

Ширина проезжей части жилых улиц составляет 6 м, тротуаров – 1,5 м. Тротуары отделяются от проезжей части и от границ участков зелёными полосами шириной 1 м.

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

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	01/016-ППТ -УЧ.ТЧ			22

8. Технико-экономические показатели

Общая площадь участка – 28 102,37 м²

Участки размещения жилой застройки – 24 599,87 м²

Вновь образуемые участки - 6 921,9 м²

Территории общего пользования - 3362,5 м²

Проезды – 1852,00 м²

Пешеходные территории – 601,00 м²

Озелененные территории общего пользования – 909,5 м²

Прочие территории – 205,19 м²

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	01/016-ППТ -УЧ.ТЧ			23

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

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.

С крыш домов дождевые стоки отводятся в проектируемую наружную сеть дождевой канализации внутренними водостоками.

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

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

01/016-ППТ -УЧ.ТЧ

Лист

24

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 2020 г. были проведены инженерно-геодезические изыскания, о чем составлен подробный отчет.

01/016-ИГДИ Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проекта планировки территории.

По результатам инженерно-геодезических 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.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	01/016-ППТ -УЧ.ТЧ				25

Ведомость чертежей

№ листа	Наименование	Масштаб	Примечание
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	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
Разработал	ГоловченкоО.И				
Норм.контр	Калетина М.В.				

01/016-ППТ –УЧ.ГЧ

Графическая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	6
ООО НИИ "ГИК"		

Чертеж планировки территории. Схема функционального зонирования М 1:500



Условные обозначения

	Строения
	Территориальные зоны
	Границы участков
	Красные линии
	Линии отступа от красных линий

Территории, согласно градостроительному регламенту:

Существующие	Планируемые
	Индивидуальной жилой застройки
	Территории общего пользования
	Территории объектов коммунальной инфраструктуры

Примечания
- Чертеж выполнен на топосъемке М 1500,
- Горизонталы топосъемки проведены через 0,5м,
- Система координат 1963 года, система высот - балтийская,

						01/16-ППТ-УЧ		
						ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ) Для территории, ограниченной улицами: Голубеда, Ручейная, Марская и с. Малый Маяк г. Алушта Республики Крым		
Изм.	Колуч.	Лист	М/В	Подп.	Дата	Утверждаемая часть	Страница	Лист
ГАП	Колетина МВ						ПТТ	1
Директор	Шестаков ГВ							
Разработал	Голубенко ОИ							
Проверил	Колетина МВ					Чертеж планировки территории. Схема функционального зонирования М 1500	ООО НИИ «ГИК»	



Примечания

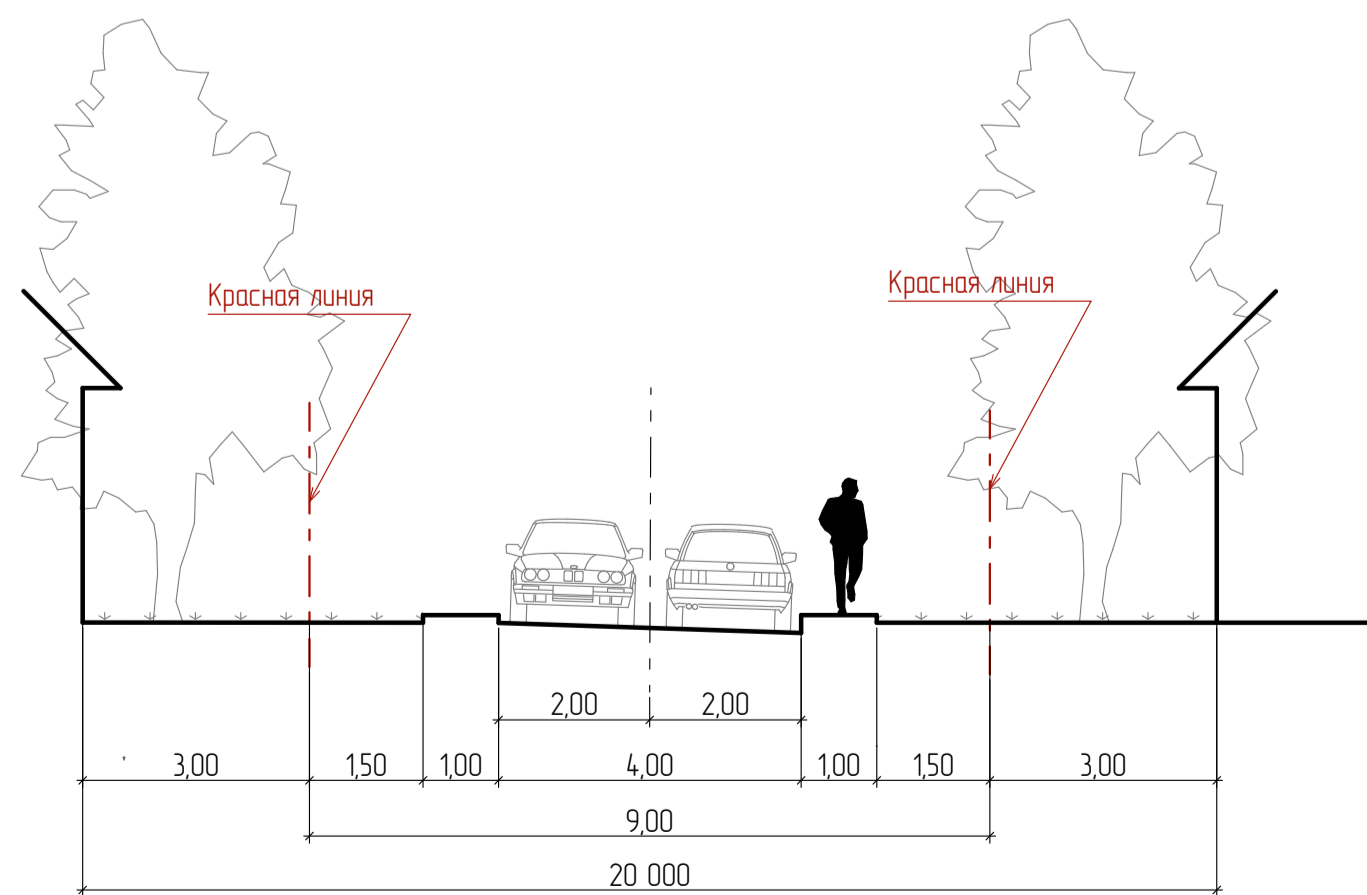
- Чертеж выполнен на топосъемке М 1500;
- Горизонтали топосъемки проведены через 0,5м;
- Система координат 1963 года, система высот – балтийская;

						01/16-ППТ-УЧ		
						ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ПРОЕКТ МЕХАНИЗМА ТЕРРИТОРИЙ) Для территории, ограниченной улицами Голубое Ручейное, Морская в с. Малый Маяк з. Алушта Республики Крым		
Изм.	Конч.	Лист	МШЖ	Пап.	Дата	Утверждаемая часть		
						Страница	Лист	Листов
ГАП	Калетина МВ					ПТТ	2	
Директор	Шестakov ГВ							
Разработчик	Головачева ОИ					ООО НИИ «ТИС»		
Проверил	Калетина МВ					План красных линий. Разбивочный чертёж красных линий М 1500		

План организации улично-дорожной сети М 1:500



Поперечный профиль проезда, сечение 1-1, М 1:100



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы участков
- Направление движения транспорта
- Пешеходное движение

						01/16-ППТ-УЧ					
						ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ Для территории, ограниченной улицами: Голубева, Ручейная, Морская в с. Малый Маяк г. Алупка Республики Крым					
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Утвержденная часть			Стандия	Лист	Листов
									ППТ	3	
ГАП		Колетина МВ				План организации улично-дорожной сети М 1500			ООО НИИ «ГИК»		
Директор		Шестаков Г В									
Разработал		Голубенко ОИ									
Проверил		Колетина МВ									

Генеральный план застройки (основной чертеж) М 1:500



Условные обозначения		
	Здания и сооружения	
	Травяное покрытие зеленых насаждений общего пользования	
	Асфальтовое покрытие проездов	
	Покрытие тротуаров	
	Травяное покрытие зеленых насаждений садовой застройки	
	Границы участков	
	Красные линии	
	Линии отступа от красных линий	

Экспликация зданий и сооружений

№ п.п.	Наименование	Примечания
1	Индивидуальный садовый жилой дом	
2	КТП	
3	Площадка для сбора и вывоза ТБО	

Примечания

- Чертеж выполнен на топосъемке М 1500.
- Горизонталь топосъемки проведена через 0,5м.
- Система координат 1963 года, система высот - балтийская.

						01/16-ППТ-УЧ				
						ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ) Для территории, ограниченной улицами: Голубева, Ручейная, Марская в с. Малый Маяк г. Алушта Республики Крым				
Изм.	Копч.	Лист	МШК	Полн.	Дата	Утвержденная часть	Страница	Лист	Листов	
							ППТ	4		
							Генеральный план застройки (основной чертеж) М 1500			
							ООО НИИ «ГИК»			
ГАП	Колесина МВ					Генеральный план застройки (основной чертеж) М 1500				
Директор	Шестак Г.В.									
Разработчик	Голубева О.И.									
Проверил	Колесина МВ									

Схема объектов инженерного обеспечения М 1:500



Условные обозначения

	Здания и сооружения
	Комплектная трансформаторная подстанция
	ЛЭП 6кВ
	Воздушные линии электропередач 0,4 кВ (проектируемые)
	Линии водоснабжения (проектируемые)
	Газопровод низкого давления (проектируемый)
	Границы участка

Примечания

- Чертеж выполнен на топосъемке М 1500.
- Горизонталы топосъемки проведены через 0,5м.
- Система координат 1963 года, система высот - балтийская.

						01/16-ППТ-УЧ			
						ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ПРОЕКТ МЕЖВЕДЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ) Для территории, ограниченной улицами Голубеба, Ручейная, Марская в с. Малый Маяк г. Алушта Республики Крым			
Изм.	Колуч.	Лист	МШак	Подп.	Дата	Утвержденная часть	Стация	Лист	Листов
ГАП		Колетина МВ					ПТТ	5	
Директор		Шестак ГВ							
Разработал		Голубева ОИ							
Проверил		Колетина МВ				Схема объектов инженерного обеспечения М 1500		ООО НИИ «ГИК»	