



ООО «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «ГЕОПЛАН»

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1487 ОТ 28.04.2015 В РЕЕСТРЕ ЧЛЕНОВ СРО  
АССОЦИАЦИЯ «ОБЪЕДИНЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И ПРОЕКТИРОВАНИЯ»

Заказчик: Государственное автономное учреждение Севастополя «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства, архитектуры, изысканий и среды»

Шифр проекта: ППТ, ПМТ/07-03/19

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ «БАЛАКЛАВА-1» (ЭТАП 2)

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

ТОМ II КНИГА 1

Директор \_\_\_\_\_ Колосов С.И.

ООО «Проектный институт «Геоплан»  
295014, Российская Федерация,  
Республика Крым, г. Симферополь,  
Евпаторийское шоссе, 8, офис 300

+7 (916) 99-777-99  
mail@mycrg.ru  
mycrg.ru

# ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ «БАЛАКЛАВА-1» (ЭТАП 2)

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

ТОМ II КНИГА 1

**Заказчик:** Государственное автономное учреждение Севастополя «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства, архитектуры, изысканий и среды»

**Исполнитель:** ООО «Проектный институт «ГЕОПЛАН»

**Шифр проекта:** ППТ, ПМТ/07-03/19

СИМФЕРОПОЛЬ

2019 г.

## СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Должность	Фамилия И.О.
Руководитель авторского коллектива, Заместитель директора по архитектуре и градостроительству	Овчинников С.Н.
Ведущий инженер 1 категории отдела территориального планирования и градостроительного развития	Колодина А.И.
Архитекторы отдела территориального планирования и градостроительного развития	Лобанова Е.С. Ахмедова С.Э. Исмаилов Л.Р. Кошарный П.В.
Главный инженер	Амиров М.М.
Начальник отдела планирования инженерной инфраструктуры	Морозов Д.В.
Ведущий инженер отдела планирования инженерной инфраструктуры	Кирсанов Д.С.
Инженер 3 категории отдела планирования инженерной инфраструктуры	Журавский Е.М.
Инженер отдела планирования инженерной инфраструктуры	Козлова Е.А.
Инженер по транспорту 3 категории отдела планирования инженерной инфраструктуры	Бойко А.И.
Инженер ГО и ЧС	Соколов Е.А.

### СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Обозначение	Наименование		Примечание
<b>ЭТАП 1</b>			
ГЗ-1801001-Э1-I-ДПТ-ИД	Исходные данные	<b>Том I</b>	ГБУ «СЦГПЦС», ООО «СтроМакс»
ГЗ-1801001-Э1-II-ППТ	Проект планировки территории	<b>Том II</b>	ГБУ «СЦГПЦС»
ГЗ-1801001-Э1-III-ПМТ	Проект межевания территории	<b>Том III</b>	
<b>ЭТАП 2</b>			
ППТ, ПМТ/07-03/19	Исходные данные	<b>Том I</b>	ООО «Проектный институт «ГЕОПЛАН»
	Проект планировки территории	<b>Том II</b>	
	Проект межевания территории	<b>Том III</b>	

## ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### СОДЕРЖАНИЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Обозначение	Наименование	Примечание
<b>Этап 2-Том I. Исходные данные</b>		
ППТ, ПМТ/07-03/19	1. Содержание документации по планировке территории	Том I кн.1
	2. Введение	
	3. Перечень исходных данных	
	4. Используемая литература	
818359-Б1-ИГДИ	Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям	Том I кн.2
818359-Б1-ИГДИ	Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям	Том I кн.2
818359-Б1-ИГИ	Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям	Том I кн.3
818359-Б1-ИГМИ	Технический отчет по инженерно-гидрометеорологическим изысканиям	Том I кн.4
818359-Б1-ИЭИ	Технический отчет по инженерно-экологическим изысканиям	Том I кн.5
<b>Этап 2 - Том II. Проект планировки территории (ППТ)</b>		
<b>Основная (утверждаемая) часть</b>		<b>Том II кн.1</b>
<b>Текстовая часть</b>		
ППТ, ПМТ/07-03/19	1. Положение о характеристиках планируемого развития территории	
	2. Положения об очередности планируемого развития территории	
<b>Графическая часть</b>		
ППТ, ПМТ/07-03/19	Чертеж планировки территории	Чертеж 1
<b>Материалы по обоснованию</b>		<b>Том II кн. 2</b>
<b>Текстовая часть</b>		
ППТ, ПМТ/07-03/19	1. Введение. Общие сведения о территории проектирования	
	2. Современное использование территории	
	3. Зоны с особыми условиями использования территории	
	4. Архитектурно-планировочное решение	
	5. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	
	6. Объекты культурного наследия	
	7. Красные линии	
	8. Организация транспортного обслуживания территории	
	9. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории	
	10. Инженерная инфраструктура	
	11. Санитарная очистка территории	

	12. Оценка санитарно-экологического состояния окружающей среды	
	13. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
	14. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	
	15. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального и местного значения требованиям нормативов градостроительного проектирования	
	16. Техничко-экономические показатели проекта планировки территории	
	Приложение. Лист согласований	
<b>Графическая часть</b>		
<b>ППТ, ПМТ/07-03/19</b>	Карта (фрагмент) планировочной структуры территории города Севастополя	Чертеж 1
	Вариант планировочного решения застройки территории	Чертеж 2
	Схема организации движения транспорта	Чертеж 3
	Схема границ территорий объектов культурного наследия	Чертеж 4
	Схема границ зон с особыми условиями использования	Чертеж 5
	Чертеж вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	Чертеж 6
	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства и линейных объектов	Чертеж 7
<b>Этап 2 - Том III. Проект межевания территории (ПМТ)</b>		
<b>Основная (утверждаемая) часть</b>		<b>Том III кн. 1</b>
<b>Текстовая часть</b>		
<b>ППТ, ПМТ/07-03/19</b>	1. Общие положения	
	2. Проект межевания территории	
	3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории	
	4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или)	

	изъятие для государственных или муниципальных нужд	
	5. Границы публичных сервитутов	
	6. Перечень координат поворотных точек границ образуемых и изменяемых земельных участков	
	7. Перечень координат поворотных точек границ земельных участков, в отношении которых предполагается изъятие для государственных и муниципальных нужд	
	8. Перечень координат границ публичных сервитутов	
	9. Перечень координат поворотных точек границ разработки «Проекта межевания территории «Балаклава-1» (1 этап)»	
	10. Перечень координат поворотных точек границ разработки «Проекта планировки и проекта межевания территории «Балаклава-1» (2 этап)»	
<b>Графическая часть</b>		
<b>ППТ, ПМТ/07-03/19</b>	Чертеж межевания территории	Чертеж 1
<b>Материалы по обоснованию</b>		<b>Том III кн. 2</b>
<b>Текстовая часть</b>		
<b>ППТ, ПМТ/07-03/19</b>	1. Общие положения	
<b>Графическая часть</b>		
<b>ППТ, ПМТ/07-03/19</b>	Чертеж межевания территории. Материалы по обоснованию	Чертеж 1

## Оглавление Тома II кн. 1

1 Положение о характеристиках планируемого развития территории и характеристиках объектов капитального строительства.....	9
1.1 Характеристика планируемого развития территории.....	9
1.1.1 Характеристика плотности и параметры застройки территории .....	9
1.1.2 Характеристика планируемых зон размещения объектов капитального строительства .....	9
1.1.3 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значения и их характеристики .....	10
1.1.4 Характеристика развития системы транспортного обслуживания, объектов транспортной инфраструктуры .....	11
1.1.5 Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения, объектов инженерной инфраструктуры .....	11
2 Положение об очередности планируемого развития территории .....	14

### Графическая часть

Лист 1. Чертеж планировки территории М 1:1000



# 1 Положение о характеристиках планируемого развития территории и характеристиках объектов капитального строительства

## 1.1 Характеристика планируемого развития территории

### 1.1.1 Характеристика плотности и параметры застройки территории

- в границах проектирования – 11,41 га;
- озелененные территории общего пользования – 1,92 га;
- площадь застройки зданий и сооружений – 29971,0 кв.м;
- площадь всех этажей зданий и сооружений – 37760, 8кв.м;
- коэффициент застройки – 0,3;
- коэффициент плотности застройки – 0,4.

### 1.1.2 Характеристика планируемых зон размещения объектов капитального строительства

Таблица 1 - Характеристика планируемых зон размещения объектов капитального строительства

Наименование зоны размещения ОКС	Единица измерения	Площадь зоны размещения ОКС
Общественно-делового назначения	га	2,81
Рекреационного назначения	га	0,92
Инженерной инфраструктуры	га	0,56
Транспортной инфраструктуры	га	1,07
Складского назначения	га	0,05
Набережной, улично-дорожной сети	га	3,88

### 1.1.3 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значения и их характеристики

Таблица 2 - Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значения и их характеристики

№ п/п	Наименование объектов	Значение объекта *	Параметры	Ед. измерения	Статус **	Зона размещения ОКС
<b>Здания</b>						
1	Транспортно-технический блок в составе: боксы хранения дежурных автомобилей и мобильных средств аварийно-спасательных служб, помещения резервных источников электропитания	Р	250,0	кв. м	П	Общественно-делового назначения
<b>Сооружения</b>						
2	Очистные сооружения поверхностного стока	М	3500,0	кв. м	П	Инженерной инфраструктуры
3	Насосная станция хозяйственно-бытовой канализации	М	70,0	кв. м	Р	Инженерной инфраструктуры
4	Мачтовое сооружение радиолокационной станции кругового обзора	М	80,0	кв. м	П	Инженерной инфраструктуры
5	Трансформаторная подстанция	М	120	кв. м	П	Инженерной инфраструктуры
6	Трансформаторная подстанция	М	55	кв. м	П	Инженерной инфраструктуры
7	Трансформаторная подстанция	М	20	кв. м	Р	Рекреационного назначения
8	Трансформаторная подстанция	М	40	кв. м	Р	Инженерной инфраструктуры
9	Котельная встроенная	М	120	кв. м	П	Транспортной инфраструктуры
10	Котельная	М	30	кв. м	П	Общественно-делового назначения
11	Котельная пристроенная	М	47	кв. м	П	Инженерной инфраструктуры

Примечание:

\* Значение объекта- Ф – федеральный, Р – региональный, М – местный;

\*\* Статус: П – планируемый к размещению, Р – реконструируемый.

#### 1.1.4 Характеристика развития системы транспортного обслуживания, объектов транспортной инфраструктуры

##### Улично-дорожная сеть, объекты транспортной инфраструктуры

Таблица 3 – Характеристика улично-дорожной сети

№ п/п	Наименование	Длина, км/ Кол-во, шт.	Ширина проезжей части, м	Ширина тротуара, м
1	наб. Таврическая	0,65	11,25	3-3,5
2	ул. Калича	0,3	7	3,5
3	ул. Крестовского	0,2	7	3,5
4	примыкание ул. Новикова к Таврической набережной	-/1	-	-
5	проектируемая улица	0,5	11,25	3
6	проектируемый проезд	0,22	7	1,5
	<b>Итого:</b>	<b>2,20/1</b>		

Таблица 4 – Объекты транспортной инфраструктуры

Зона размещения ОКС	Параметры ОКС		
	Наименование	Мощность, ед. изм.	Статус
Набережной, улично-дорожной сети	Стоянка транспортных средств	10 машино-мест	П
	Стоянка транспортных средств	10 машино-мест	П
	Стоянка транспортных средств	10 машино-мест	П
	Стоянка транспортных средств	39 машино-мест	П

Примечание:

\* Статус: П – планируемый к размещению. Р – реконструируемый.

#### 1.1.5 Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения, объектов инженерной инфраструктуры

Состав и параметры объектов инженерной инфраструктуры приняты с учетом программ по газификации района проектирования и возможности подключения к сетям газоснабжения.

##### Водоснабжение

Таблица 5 – Планируемые к размещению линейные объекты капитального строительства

Наименование	Технические характеристики	Протяженность	Статус*
Распределительные сети водоснабжения	-	10,74 км	П

Примечание:

\* Статус: П – планируемый к размещению.

## Хозяйственно-бытовая канализация

Таблица 6 – Планируемые к размещению объекты капитального строительства

Наименование	Технические характеристики	Кол-во	Статус*	Зона размещения ОКС
Насосная станция хозяйственно-бытовой канализации	-	1	Р	Инженерной инфраструктуры

Примечание:

\* Статус: Р – реконструируемый.

Таблица 7 – Планируемые к размещению линейные объекты капитального строительства

Наименование	Технические характеристики	Протяженность	Статус*
Распределительные самотечные сети водоотведения	-	0,66 км	П
Напорные сети водоотведения	-	0,26 км	П

Примечание:

\* Статус: П – планируемый к размещению.

## Дождевая канализация

Таблица 8 – Планируемые к размещению объекты капитального строительства

Наименование	Технические характеристики	Кол-во	Статус*	Зона размещения ОКС
Очистные сооружения поверхностного стока	Производительность 270 л/с	1	П	Инженерной инфраструктуры

Примечание:

\* Статус: П – планируемый к размещению.

Таблица 9 – Планируемые к размещению линейные объекты капитального строительства

Наименование	Технические характеристики	Протяженность	Статус
Закрытая ливневая канализации самотечная	-	1,1 км	П
Закрытая ливневая канализации напорная	-	1,36 км	П
Ливневой коллектор глубинного сброса	-	0,07	П

Примечание:

\* Статус: П – планируемый к размещению.

## Электроснабжение

Таблица 10 – Планируемые к размещению объекты капитального строительства

Наименование	Параметры ОКС			
	Кол-во, ед. изм	Мощность	Статус*	Зона размещения ОКС
Трансформаторная подстанция	1 объект	-	П	Инженерной инфраструктуры

Наименование	Параметры ОКС			
	Кол-во, ед. изм	Мощность	Статус*	Зона размещения ОКС
Трансформаторная подстанция	1 объект	-	П	Инженерной инфраструктуры
Трансформаторная подстанция	1 объект	-	Р	Рекреационного назначения
Трансформаторная подстанция	1 объект	-	Р	Инженерной инфраструктуры

Таблица 11 – Планируемые к размещению линейные объекты капитального строительства

Наименование	Технические характеристики	Протяженность	Статус*
Технологический непроходной коллектор для силовых кабельных линий с распределительными колодцами	-	3,85 км	П
Распределительная сеть электроснабжения 6 кВ	Кабельная сеть КЛ-6 кВ	7,7 км	П
Сеть наружного освещения	Сеть наружного освещения с опорами, комплектом светильников и кабельными линиями	0,5 км	П

Примечание:

\* Статус: П – планируемый к размещению.

### Теплоснабжение

Таблица 12 – Планируемые к размещению объекты капитального строительства

Наименование	Параметры ОКС			
	Кол-во, ед. изм	Мощность	Статус*	Зона размещения ОКС
Котельная	1 объект	3,5 МВт	П	Транспортной инфраструктуры
Котельная встроенная	1 объект	1,9 МВт	П	Транспортной инфраструктуры
Котельная	1 объект	0,2 МВт	П	Общественно-делового назначения
Котельная пристроенная	1 объект	0,2 МВт	П	Инженерной инфраструктуры

Примечание:

\* Статус: П – планируемый к размещению.

Таблица 13 - Планируемые к размещению линейные объекты капитального строительства

Наименование	Технические характеристики	Протяженность	Статус*
Локальные тепловые сети в 4-х трубном исполнении	-	0,2 км	П

Примечание:

\* Статус: П – планируемый к размещению.

### Газоснабжение

Таблица 14 - Планируемые к размещению линейные объекты капитального строительства

Наименование	Технические характеристики	Протяженность	Статус*
Сети газоснабжения	Среднего давления	10,5 км	П

Примечание:

\* Статус: П – планируемый к размещению.

### Информатизация и связь

Таблица 15 – Планируемые к размещению объекты капитального строительства

Наименование	Параметры ОКС			
	Кол-во, ед. изм	Мощность	Статус*	Зона размещения ОКС
Мачтовое сооружение радиолокационной станции кругового обзора	1 объект	-	П	Инженерной инфраструктуры

Таблица 16 - Планируемые к размещению линейные объекты капитального строительства

Наименование	Технические характеристики	Протяженность	Статус*
Кабельная канализация связи	-	0,29 км	П

Примечание:

\* Статус: П – планируемый к размещению.

## 2 Положение об очередности планируемого развития территории

В границах проектируемой территории размещение объектов капитального строительства, проектирование и строительство которых планируется совместно с необходимыми для их функционирования объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, предусмотрено последовательно в один этап.