

## СОДЕРЖАНИЕ

Основание для проектирования.....	2
1.1 Характеристика земельного участка .....	4
1.2 Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.....	5
1.3 Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами.....	5
1.4 Техничко-экономические показатели земельного участка .....	6
1.5 Описание организации рельефа вертикальной планировкой .....	7
1.6 Описание решений по благоустройству территории.....	8
1.7 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства .....	11
1.8 Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.....	12
1.9 Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения.....	14

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

064/16-ИЛО-СПОЗУ-ПЗ																	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата												
Разработал		Лебедев			04.2019												
Проверил		Рафикова			04.2019												
Т.конт.		Чебан			04.2019												
Утвердил		Исмагилов			04.2019												
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; padding: 5px;">Пояснительная записка</td> <td style="width: 10%; padding: 5px;">Стадия</td> <td style="width: 10%; padding: 5px;">Лист</td> <td style="width: 10%; padding: 5px;">Листов</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">П</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">1</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">14</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; padding: 5px;">                 ООО «Аргент Альянс»             </td> </tr> </table>						Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов		П	1	14	ООО «Аргент Альянс»			
Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов														
	П	1	14														
ООО «Аргент Альянс»																	

1.10 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения.....14

1.11 Характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения.....14

Согласовано	

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

						064/16-ИЛО-СПОЗУ-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		2

## 1.1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Место расположения объекта: Республика Крым, г. Судак, ул. Набережная.

Судак расположен в средней части юго-восточного побережья Крымского полуострова, в 47 км к северо-востоку от Алушты и в 42 км к юго-западу от Феодосии. Город находится в долине реки Судак, на берегу Судакской бухты, ограниченной с запада горой Крепостной, а с востока — мысом Алчак. Город закрыт с севера грядой гор, покрытых буковым и дубовым лесом, а также многочисленными сосновыми лесополосами искусственного происхождения. С востока находится засушливая Капсельская долина. С запада — местность типично средиземноморского вида.

Набережная Судака тянется вдоль всей линии берега, нависая над узкой линией пляжей. Она берет свое начало от Генуэзской крепости и заканчивается горой Алчак.

Участок № 1: начало – Гора Крепостная, конец – кафе «Арзы»;

Площадь участка №1 – 10402,8 кв. м.

Расположен в границах кадастровых кварталов: 90:23:010113, 90:23:010115, 90:23:010114.

Участок № 2: начало – кафе «Ривьера», конец – устье р. Суук-Су;

Площадь участка №2 – 11373,8 кв. м.

Расположен в границах кадастровых кварталов: 90:23:010106, 90:23:010108.

Проектируемый земельный участок относится к категории земель - земли населенных пунктов. В границах территорий общего пользования - улиц, проездов. Проектом предусмотрен максимальный учет сложившейся застройки и существующих инженерных сетей.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

064/16-ИЛО-СПОЗУ-ПЗ

Лист

3

## 1.2 Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

Участок проектирования находится за пределами территорий промышленно-коммунальных, санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов. Согласно п.7.1.12 новой редакции СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона для объекта не устанавливается.

Проектируемый участок №1 «2 пусковой комплекс» граничит с зоной с особыми условиями «Заповедное урочище Мыс Алчак у г. Судак».  
(см. Приложение 5).

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа Судак Республики Крым, граница размещения объекта благоустройство находится в зонах: **Участок № 1:**

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

T3- зона улично-дорожной сети;

Зона рекреационного назначения

R3- зона пляжей;

R2- зона скверов, парков, городских садов;

Общественно-деловые зоны

ОД4- зона торговых объектов;

Водоохранная зона

Прибрежная защитная полоса. **Участок № 2:**

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

T2-зона водного транспорта;

T3- зона улично-дорожной сети;

Зона рекреационного назначения

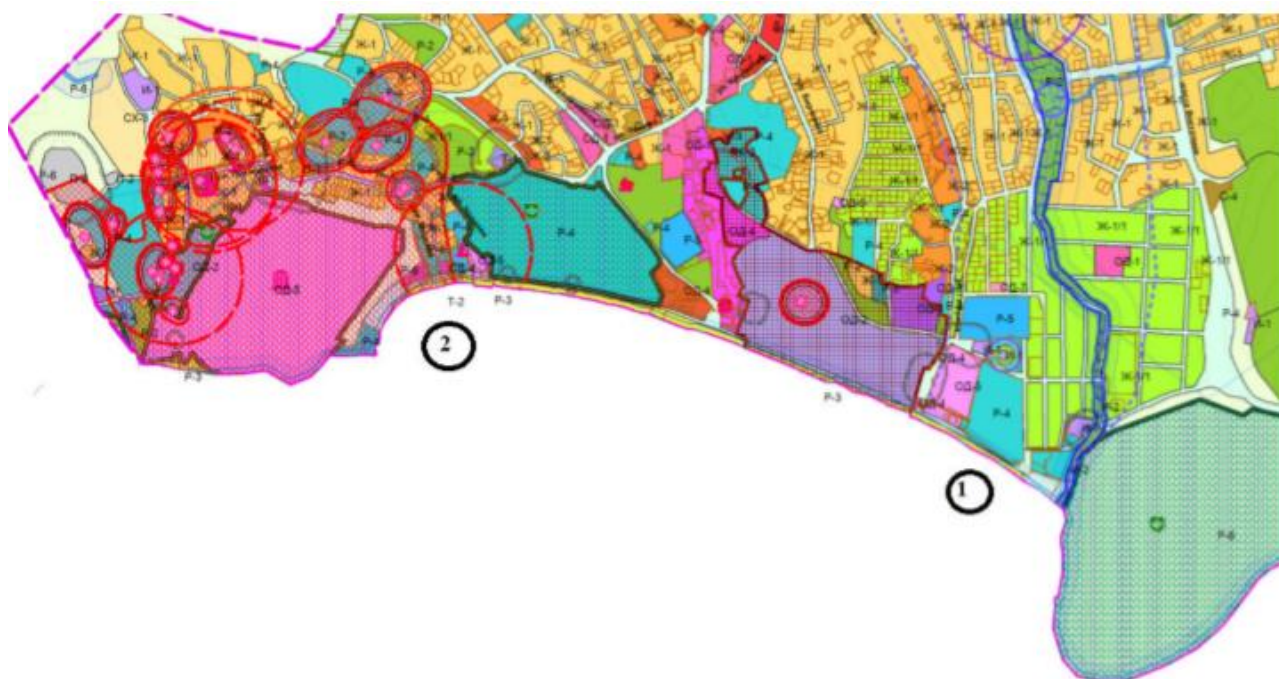
Согласовано		
Взам. инв. №		
Подпись и дата		
Инв. № подл.		

									064/16-ИЛО-СПОЗУ-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата					4

- Р6- зона естественной растительности;
- Общественно-деловые зоны
- ОД4- зона торговых объектов;
- Зоны с особыми условиями использования территории
- Охранная зона объекта культурного наследия;
- Защитная зона объекта культурного наследия;
- Зона с особой архитектурно-планировочной организацией территории;
- Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

Рисунок 1

**Карта градостроительного зонирования.**



**1.3 Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами**

Планировочная организация земельного участка выполнена в соответствии с градостроительным планом земельного участка и соответствующими нормативными документами на основании: ППТ,

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

топографической съемки М1:500, а также в соответствии с учетом санитарных, противопожарных, природоохранных требований, рациональных людских и транспортных потоков, с учетом существующей и планировочной застройки прилегающих территорий, проездов, существующих коммуникаций.

Проектом запланировано обеспечение возможности пожарного проезда и подъезда к благоустроенной территории с учетом требований санитарных и противопожарных норм, а также благоустройства территории. Благоустройство территории разработано в соответствии с требованиями и рекомендациями СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", СП 2.4.2.782-99, СанПин 2.4.2.1178-02. Типы дорожных одежд приняты по таблицам " Типовые конструкции дорожных одежд городских дорог", утвержденным приказом министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР № 210 от 15.04.80г.

#### 1.4 Технико-экономические показатели земельного участка

##### *Участок №1*

Площадь участка - 10402,8 м<sup>2</sup>  
 Площадь застройки - 474,52 м<sup>2</sup>  
 Площадь твердых покрытий - 7353,4 м<sup>2</sup>  
 Площадь озеленения - 1820,3 м<sup>2</sup>

##### *Участок №2*

Площадь участка - 11373,8 м<sup>2</sup>  
 Площадь застройки - 945,61 м<sup>2</sup>  
 Площадь твердых покрытий - 8711,4 м<sup>2</sup>  
 Площадь озеленения - 1528,4 м<sup>2</sup>

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

									064/16-ИЛО-СПОЗУ-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата					6

## 1.5 Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Проектное решение по вертикальной планировке:

- минимизация земляных работ при планировке участка;
- организация рельефа для отвода дождевой воды;
- предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения маломобильных групп населения по участку.

План организации рельефа выполнен методом проектных горизонталей.

Вертикальная планировка принята выборочной, общий уклон рельефа по площадке 0-1° в сторону береговой линии.

При его разработке учитывались сложившиеся отметки территории, а также отметки прилегающих существующих и проектируемых улиц и дорог. В проекте выдерживаются нормативные требования по обслуживанию маломобильных групп населения, указанные в СНиП 35-01-2001 “Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения”, согласно которому продольный уклон пути движения не должен превышать 5 %. Поперечные уклоны проектируемых дорог и площадок с дорожным покрытием приняты равными 10 - 20%.

План организации рельефа приведен в графической части на прилагаемом чертеже 064/16-ИЛО-СПОЗУ.

## 1.6. Описание решений по благоустройству территории

### *Участок №1*

Благоустройство участка № 1 предусматривает:

- выделенную пешеходную зону вдоль набережной;
- организацию рекреационных зон;
- размещение пешеходного моста через р. Суук-Су;

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

						064/16-ИЛО-СПОЗУ-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

- установку малых архитектурных форм и арт-объектов;
- озеленение территории с организацией ландшафтного парка.

Для рекреационной зоны из архитектурного бетона запроектированы скамейки в виде надписи Sudak. Благодаря своим габаритам надпись будет просматриваться в веб картах типа Yandex, Google.

Для участка разработаны уникальные арт-объекты для фотографирования и отдыха (шезлонг «Спираль», пергола с гамаками).

Здесь же расположены сенсорная ванна с художественной галькой.

Озеленение представлено магнолией крупноцветковой. Сохраняются существующие деревья, газоны – обычные, цветники – лаванда узколистная.

Тротуары и зеленые островки отделены бетонным бортовым камнем по ГОСТ 6665-91 «Камни бортовые бетонные и железобетонные»; островки газонов, расположенные в пешеходной зоне отделены от пешеходного покрытия бортовым камнем, уложенным заподлицо с тротуаром. Талые и дождевые стоки аккумулируются в водоотводные лотки, установленные по периметру территории. Одна из основных задач водоохранной деятельности - не допустить ухудшения состояния окружающего водного бассейна, а также восстановить и эксплуатировать загрязненные водоемы.

### Участок №2

Благоустройство участка № 2 предусматривает:

- выделенную пешеходную зону вдоль набережной;
- организацию амфитеатра;
- организацию рекреационных зон;
- установку малых архитектурных форм и арт-объектов;
- организацию детских игровых зон;
- озеленение территории.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

064/16-ИЛО-СПОЗУ-ПЗ







**1.9 Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения**

Объект: «Благоустройство набережной в г. Судак. Реконструкция 2,3,4 пусковые комплексы» –не является объектом производственного назначения.

**1.11 Характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения**

Объект: «Благоустройство набережной в г. Судак. Реконструкция 2,3,4 пусковые комплексы» –не является объектом производственного назначения.

Согласовано	

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

						064/16-ИЛО-СПОЗУ-ПЗ	Лист 11
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		