

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ  
91:02:004006, 91:02:001002, В РАЙОНЕ КАМЫШОВОЙ БУХТЫ  
Г.СЕВАСТОПОЛЬ**



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**

ГЗ-190110-П.1-ППТ-О(У)Ч

**Заказчик: «Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя»**

**г. Севастополь  
2019**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 91:02:004006,  
91:02:001002, В РАЙОНЕ КАМЫШОВОЙ БУХТЫ  
Г.СЕВАСТОПОЛЬ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Том II.1**

**Основная (утверждаемая) часть  
проекта планировки территории**

ГЗ-190110-II.1-ППТ-О(У)Ч

Директор

Начальник отдела



Е.Г.Шадрина

Н.А.Горбатюк

г. Севастополь  
2019

## Список исполнителей

Должность	Фамилия И.О.	Подпись
Начальник отдела, ГИП	Горбатюк Н.А.	
Руководитель сектора	Кириченко С.В.	
Начальник отдела геоинформационных систем	Невойт О.С.	
Главный специалист	Ягодкина М.В.	
Главный специалист	Сучихина И.Г.	
Главный специалист	Лозинский Д.В.	


## Состав документации по планировке и межеванию территории

Обозначение	Наименование		Примечание
<b>ГЗ-190110-I-ДПТ-ИД</b>	<b>Исходные данные</b>	<b>Том I</b>	ГАУС НИИ ГАИС
ГЗ-190110-I.1-ДПТ-ИД	Исходные данные. Запросы. Ответы на запросы	<b>Том I.1</b>	
ГЗ-190110-I.2-ДПТ-ИД	Исходные данные. Выписки из ЕГРН	<b>Том I.2</b>	
	Инженерные изыскания		ООО «Севгеопартия»
<b>ГЗ-190110-II-ППТ</b>	<b>Проект планировки территории в составе:</b>	<b>Том II</b>	ГАУС НИИ ГАИС
ГЗ-190110-II.1-ППТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки	Том II.1	
ГЗ-190110-II.2-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки	Том II.2	
<b>ГЗ-190110-III-ПМТ</b>	<b>Проект межевания территории в составе:</b>	<b>Том III</b>	ГАУС НИИ ГАИС
ГЗ-190110-III.1-ПМТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания	Том III.1	
ГЗ-190110-III.2-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания	Том III.2	



Взам. инв. №	Подпись и дата	ГЗ-190110-II.1-ППТ-О(У)Ч-СД						Стадия	Лист	Листов
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			
Инв. № подл.		ГИП		Н.Горбатюк		09.19	Список исполнителей. Состав ДПТ.	НИИ ГАИС СЕВАСТОПОЛЬ		
		Разработал		Н.Горбатюк						
		Разработал								
		Разработал								

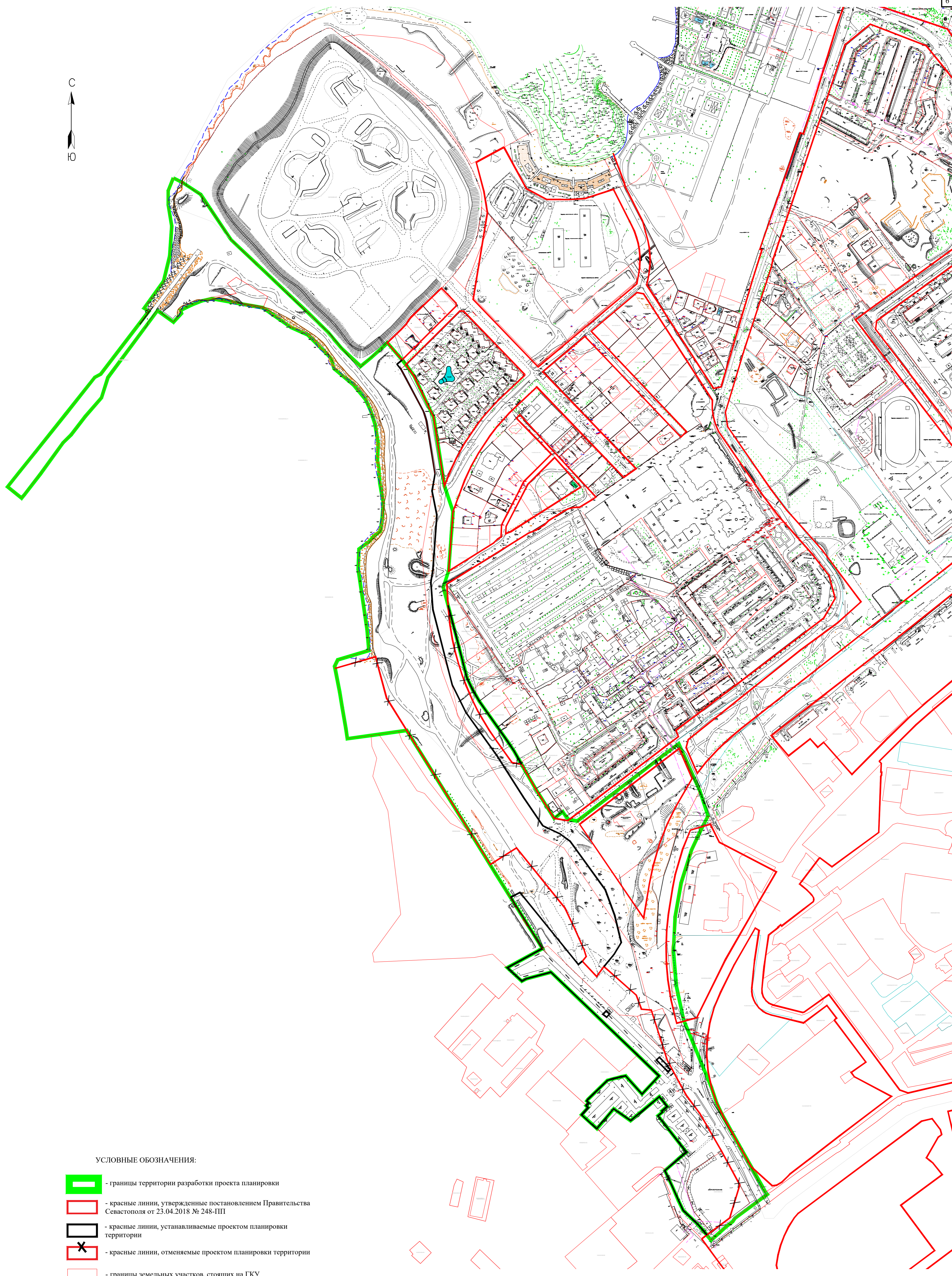
**Том II.1 Проект планировки территории (ППТ).  
Основная (утверждаемая) часть**

<b>ГЗ-190106-II.1-ППТ-О(У)Ч</b>	<b>ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ</b>	<i>Том II.1</i>
	<b>Чертежи планировки территории:</b>	6-8
	Красные линии	л.1 стр.6
	Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры	л. 2 стр.7
	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	л. 3 стр.8
	<b>Положение о характеристиках планируемого развития территории</b>	9-16
	<b>Положения об очередности планируемого развития территории</b>	17






Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №										
									ГЗ-190110-II.1-ППТ-О(У)Ч-С			
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
			ГИП		Н.Горбатюк			09.19				
			Разработал		Н.Горбатюк					Стадия	Лист	Листов
			Разработал							ППТ	1	1
			Разработал							<b>НИИ ГАИС</b> СЕВАСТОПОЛЬ		
			Разработал									
			Разработал									
			Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Содержание.									

Документация по планировке территории разработана в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Региональными нормативами градостроительного проектирования города Севастополя, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 20.04.2017 № 317-ПП (в ред. от 04.03.2019, утвержденной постановлением Правительства Севастополя № 146-ПП) (далее – РНГП), распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 23.08.2019 № 164 «О разработке проекта планировки и проекта межевания части территории кадастровых кварталов 91:02:004006, 91:02:001002, в районе Камышовой бухты г. Севастополь», документами об использовании земельных участков, иными действующими нормативно-правовыми документами в области градостроительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	ГЗ-190110-П.1-ППТ-О(У)Ч						Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ППТ	1	4
			ГИП		Н.Горбатюк		09.19	Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Чертежи планировки территории			
			Разработал		Н.Горбатюк						
			Разработал								
			Разработал								



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - границы территории разработки проекта планировки
-  - красные линии, утвержденные постановлением Правительства Севастополя от 23.04.2018 № 248-ПП
-  - красные линии, устанавливаемые проектом планировки территории
-  - красные линии, отменяемые проектом планировки территории
-  - границы земельных участков, стоящих на ГКУ

Согласовано  
 Взам.инв.№  
 Дата, № подл. и дата

ГЗ-190110-П.1-ППТ-О(У)Ч					
Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:02:004006, 91:02:001002, в районе Камышовой бухты г. Севастополя					
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата
Разраб.	Танцора	09.19			
Разраб.	Горбатюк	09.19			
Разраб.	Сучихина	09.19			
ГИП	Горбатюк	09.19			
Основная (утверждаемая) часть			Стадия	Лист	Листов
Чертежи планировки территории. Красные линии			ППТ	1	3
М 1:2500			<b>НИИ ГАИС</b> Севастополь		
Копировал			А1		



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- границы территории разработки проекта планировки
  - красные линии, утвержденные постановлением Правительства Севастополя от 23.04.2018 № 248-ПП
  - красные линии, устанавливаемые проектом планировки территории
  - границы проектируемого элемента планировочной структуры - территории общего пользования (улично-дорожной сети)
  - границы существующего элемента планировочной структуры - территории общего пользования (улично-дорожной сети)
  - границы существующего элемента планировочной структуры - территории общего пользования памятника археологии-укрепленной усадьбы надела 9
  - границы проектируемого элемента планировочной структуры - территории общего пользования
  - границы планируемой территории для размещения объектов обороны и безопасности
  - границы территории ГУПС "СЕВМОРПОРТ"

Территория ГУПС "СЕВМОРПОРТ"

ГЗ-190110-П.1-ППТ-О(У)Ч						
Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:02:004006, 91:02:001002, в районе Камышовой бухты г. Севастополя						
Изм.	Копия	Лист	Число	Подп.	Дата	
Разраб.	Танцюра	09	19			
Разраб.	Горбатьюк	09	19			
Разраб.	Сучихина	09	19			
ГИП	Горбатьюк	09	19			
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории				Стадия	Лист	Листов
				ППТ	2	3
Частичная планировка территории				НИИ ГАИС Севастополь		
Правила существующих и проектируемых элементов планировочной структуры М 1:2500						

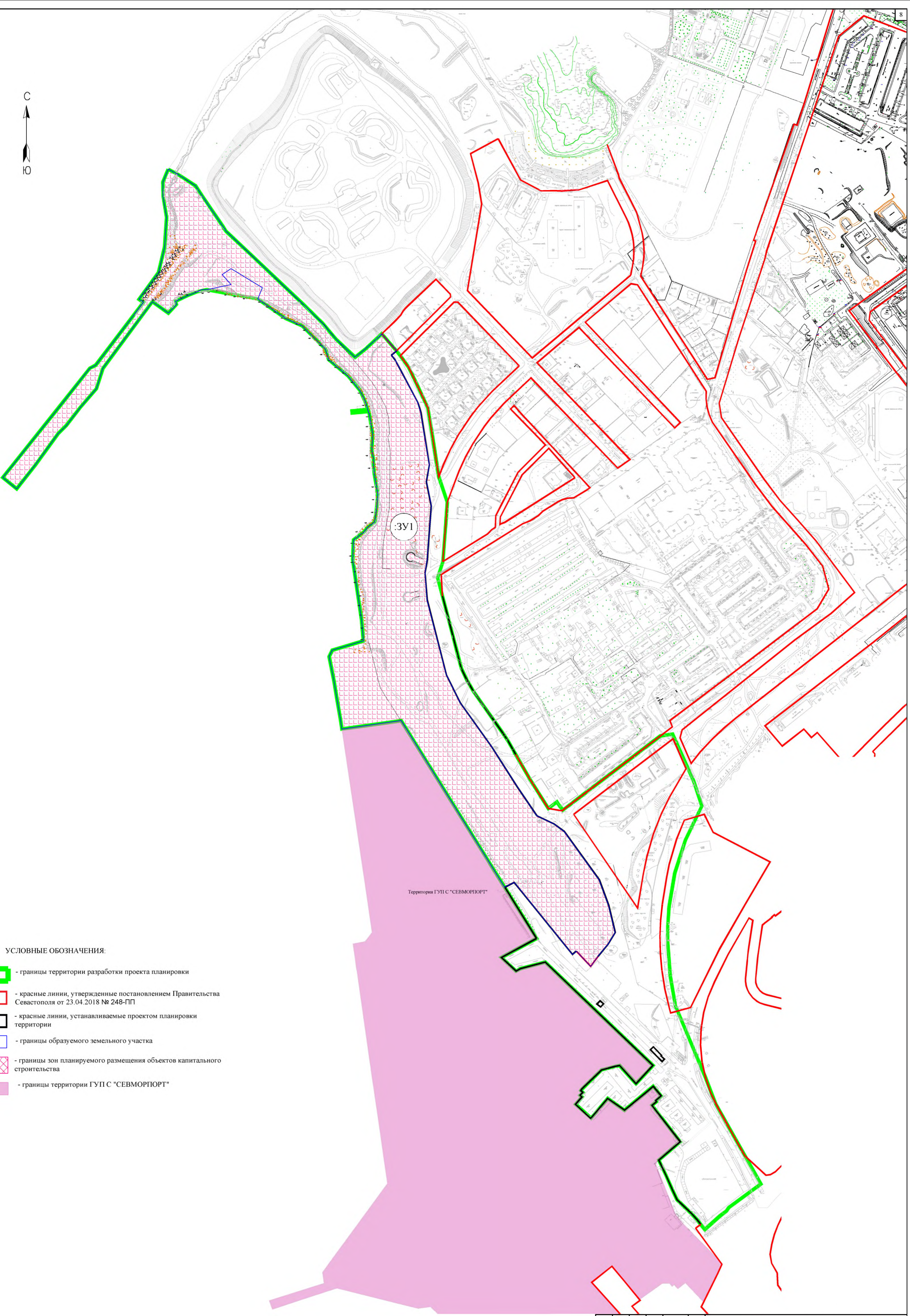
Копировал

A1

Имя, № подл. Подп. и дата

Взам. инв. №

Согласовано



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территории разработки проекта планировки
- красные линии, утвержденные постановлением Правительства Севастополя от 23.04.2018 № 248-ПП
- красные линии, устанавливаемые проектом планировки территории
- границы образуемого земельного участка
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- границы территории ГУП С "СЕВМОРПОРТ"

Территория ГУП С "СЕВМОРПОРТ"

:3У1

ГЗ-190110-П.1-ППТ-О(У)Ч

Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:02:004006, 91:02:001002, в районе Камышовых бухты г. Севастополя

Изм.	Кол.	Лист	Чел.	Подп.	Дата
Разраб.	Танцюра			<i>[Signature]</i>	09.19
Разраб.	Горбатьюк			<i>[Signature]</i>	09.19
Разраб.	Сучихина			<i>[Signature]</i>	09.19
ГИП	Горбатьюк			<i>[Signature]</i>	09.19

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

Чертёжи планировки территории: Границы зон размещения объектов капитального строительства М 1:2500

НИИ ГАИС Севастополь

Имя, № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №. Согласовано.





- Генерального плана города Севастополь, утвержденного решением Севастопольского городского Совета от 13.12.2005 № 4114 (разработан институтами НИПИ Градостроительства и КрымНИОпроект, 2004 г.);

- Приказа Министерства культуры Российской Федерации № 2 от 11 января 2016 «О включении города Севастополь в перечень исторических поселений федерального значения, утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения город Севастополь»;

- Приказа Министерства культуры Российской Федерации № 1279 от 08 июня 2016 «О включении выявленного объекта культурного наследия - достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита» (город Севастополь) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия федерального значения, а также об утверждении границ его территории»;

- Приказ Министерства культуры РФ от 12 августа 2016 г. № 1864 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия федерального значения - достопримечательное место "Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита", расположенного в городе Севастополе»;

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 №738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» с изменениями от 8 апреля 2019 г. (Приказ Минэкономразвития России от 4 февраля 2019 г. № 44);

- Постановления Правительства Севастополя №248-ПП от 23.04.2018 «Об утверждении проекта планировки территории, документации «Проект планировки и проект межевания территории улично-дорожной сети и территории общественного пользования»;

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

- Постановления Правительства Севастополя №347-ПП от 30.04.2015 «Об утверждении критериев отнесения автомобильных дорог общего пользования к автомобильным дорогам общего пользования регионального или межмуниципального значения и перечня автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения и перечня автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения, находящихся в государственной собственности города Севастополя»;

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, в том числе:

- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ территорий общего пользования;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, включая объекты регионального и федерального значения;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Заказчиком документации по планировке территории является Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя.

Проектируемая территория расположена в Гагаринском районе города Севастополя и составляет 23,67 га. Границы территории проекта планировки расположены в следующих кадастровых кварталах: 91:02:004006, 91:02:001002. Территория проекта планировки и межевания ограничена: с севера и запада – бухтой Камышовой; с запада – территорией ГУП С «Севморпорт»; с юга – проспектом героев Сталинграда; с востока – ул. Павла Корчагина, Античным проспектом и территорией индивидуальной жилой застройки.

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 12.08.2016 № 1864 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита», расположенного в городе Севастополе» (далее – приказ №1864), территория разработки проекта планировки

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

входит в границы объекта культурного наследия Федерального значения – достопримечательное место Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита.

Согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2018 № 738/пр и в соответствии со статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации, целью проекта планировки части территории кадастровых кварталов 91:02:004006, 91:02:001002, в районе Камышовой бухты, г. Севастополь сформированы границы и выделены следующие элементы планировочной структуры:

- территория размещения учебного центра подготовки военных спасателей и водолазных специалистов;
- улично-дорожная сеть;
- территория общего пользования.

Виды разрешенного использования вновь образуемых участков определены согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», соответствуют заявленным в проекте планировки целям.

**1.1. Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).**

Правила землепользования и застройки территории города Севастополя на момент разработки проекта планировки территории не утверждены.

Территория разработки проекта планировки входит в границы объекта культурного наследия Федерального значения – достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита». В границы территории проекта планировки входят регламентные участки: Р-4-6 Уч.ПР-9; Р-3-2 Уч.Л-8; Р-1-1 Уч. А-9, Р-4-6 Уч. Пр-8.

В соответствии с приказом №1864 архитектурно-планировочные параметры для зоны Р-4-6 Уч. ПР-8, ПР-9

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
ГЗ-190110-П.1-ППТ-О(У)Ч					

Участок	Ограничение по высоте, м	Ограничение по протяженности фасада, м	Ограничение площади застройки территории участка, % от площади участка	Другие ограничения
ПР-8	16	Не регламентируется	Не регламентируется	Вид разрешенного использования - производственная деятельность
ПР-9	12	Не регламентируется	Не регламентируется	Вид разрешенного использования - обеспечение обороны и безопасности

Требования к градостроительному регламенту для зоны Р-3-2 Уч.Л-8:

- предельная высота зданий и сооружений малых архитектурных форм и объектов парковой инфраструктуры - 5 м;
- протяженность зданий - 10 м.

Устанавливаемые проектом планировки территории параметры застройки формируемого участка для размещения учебного центра подготовки военных спасателей и водолазных специалистов, в соответствии с письмом от 05.09.2019 № 2787/1 командира войсковой части 56529, приведены в таблице 1.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

Таблица 1.

Предельные параметры застройки территории учебного центра подготовки военных спасателей и водолазных специалистов

Предельная высота зданий	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
21 м	5	70%	Не устанавливаются	Не устанавливаются

**1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры.**

Размещение объектов жилого, общественно-делового и производственного назначения настоящим проектом планировки не предусматривается.

Проектом планировки территории предлагается размещение объектов, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности.

Характеристика объектов капитального строительства, представлена в таблице 2.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Характеристика объекта капитального строительства
1	Казарма на 400 чел. Со штабом	Высотность – 5 этажей. Максимальная высота – 20,4 м; ширина – 18 м, длина – 88 м.
2	Ограждение из прозрачной сетки	Высота ограждения – 3,2 м (из них: сетки – 2,6м, колючая проволока ТСО – 0,6 м). периметр ограждения будет оборудован камерами наблюдения с радиусом поворота 180° внутри периметра.

Потребность проектируемой территории учебного центра подготовки военных спасателей и водолазных специалистов в водоснабжении, водоотведении и энергоресурсах будет определена проектной документацией в соответствии с технологией размещения объектов обороны и безопасности.

Баланс территории представлен в таблице 4

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ГЗ-190110-П.1-ППТ-О(У)Ч

Лист

7

## Баланс территории

1.	ТЕРРИТОРИЯ				
		не изменяемая, м.кв.	образуемая, м.кв.	Всего	%
1.1	Территория в границах проекта планировки территории всего, м.кв.	-	-	236 724	100
1.2	Территории размещения объектов, м.кв.:	-	-	-	-
	многоэтажной жилой застройки	-	-	-	-
	среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки	-	-	-	-
	индивидуальной жилой застройки	-	-	-	-
	коммунальной инфраструктуры	-	-	-	-
	обслуживания транспорта	9 163	-	9 163	3,87
	спорта	-	-	-	-
	территория общего пользования, в т.ч.:	19 924	36 323	56 247	23,76
	- парка	-	-	-	-
	- набережной	-	-	-	-
	- благоустройства и озеленения	-	25 969	25 969	10,97
	- сквера	-	-	-	-
	- улично-дорожная сеть	19 924	10 354	30 278	12,79
	образования	-	-	-	-
	специального назначения (обороны и безопасности)	121 868	9 278	131 146	55,40
	промышленные территории	-	-	-	-
	территория объектов морского, водного транспорта	45	-	45	0,02
	торговли и предпринимательства	-	-	-	-
	религиозного назначения	-	-	-	-
	историко-культурного назначения	18 001	-	18 001	7,60
	сельскохозяйственного назначения	-	-	-	-
	прочие территории неразграниченной собственности	-	-	22 122	9,35

Проектом планировки территории предлагается формирование территории улично-дорожной сети для осуществления доступа к существующим участкам индивидуального жилищного строительства по ул. Челнокова, к существующему въезду на территорию ГУП С «Севморпорт», для формирования отстойно-разворотной площадки общественного транспорта (конечная остановка маршрута № 109).

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-190110-П.1-ППТ-О(У)Ч	Лист
							8



## 2. Положение об очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории не устанавливается. В границах земельных участков строительство осуществляется в соответствии с этапами, утвержденными проектной документацией.

Взам. инв. №										
	Подпись и дата									
Инв. № подл.							ГЗ-190110-П.1-ППТ-О(У)Ч			
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
	ГИП		Н.Горбатюк		<i>Н.Горбатюк</i>		Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Положение об очередности планируемого развития территории	Стадия	Лист	Листов
	Разработал		Н.Горбатюк					ППТ	1	1
	Разработал							<b>НИИ ГАИС</b> севастополь		
Разработал										
Разработал										