

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ
ТЕРРИТОРИИ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 91:02:001017,
91:02:002012 В РАЙОНЕ УЛ.ЩИТОВАЯ, УЛ. АДМИРАЛА
ФАДЕЕВА, УЛ. РЫБАЦКИЙ ПРИЧАЛ**



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

ГЗ-190108.К – П.1 – ППТ – О(У)Ч

Заказчик: «Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя»

г. Севастополь
2021

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ
ТЕРРИТОРИИ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 91:02:001017,
91:02:002012 В РАЙОНЕ УЛ.ЩИТОВАЯ, УЛ. АДМИРАЛА
ФАДЕЕВА, УЛ. РЫБАЦКИЙ ПРИЧАЛ**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том II.1

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

ГЗ-190108.К– II.1 – ППТ – О(У)Ч

Директор

ГИП



Е.Г.Шадрина

Н.А.Горбатюк

г. Севастополь
2021

Список исполнителей

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

Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование		Исполнитель
ГЗ-190108.К-І-ДПТ-ИД	Исходные данные	Том І	ГАУС «НИИ ГАИС»
2019.271352.6 – ИГДИ; 2019.271352/6-ИГИ; 2019.271352/6-ИГМИ; 2019.271352/6-ИЭИ	Комплексные инженерные изыскания		ООО «ТерраКрым»
ГЗ-190108.К-ІІ-ППТ	Проект планировки территории в составе:	Том ІІ	ГАУС «НИИ ГАИС»
ГЗ-190108.К-ІІ.1-ППТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Том ІІ.1	
ГЗ-190108.К-ІІ.2-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Том ІІ.2	
ГЗ-190108.К-ІІІ-ПМТ	Проект межевания территории в составе:	Том ІІІ	
ГЗ-190108.К-ІІІ.1-ПМТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Том ІІІ.1	
ГЗ-190108.К-ІІІ.2-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания	Том ІІІ.2	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата

ГЗ-190108.К-ІІ.1-ППТ-О(У)Ч -СД

ГИП	Н.Горбатюк					Стадия	Лист	Листов
Разработал	М.Ягодкина					ППТ	1	1
Разработал						НИИ ГАИС севастополь		
Разработал								

Список исполнителей.
Состав документации
по планировке территории.




СОДЕРЖАНИЕ ТОМА II.1

Том II.1 Проект планировки территории (ППТ).

ГЗ-190108.К-II.1-ППТ-О(У)Ч	ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ	Том II.1
ГЗ-190108.К-II.1-ППТ-О(У)Ч -СД	Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	стр. 3
ГЗ-190108.К-II.1-ППТ-О(У)Ч -С	Содержание документации по планировке территории	стр. 4
ГЗ-190108.К-II.1-ППТ-О(У)Ч	Чертежи планировки территории:	стр. 5-10
	Чертеж планировки территории. Красные линии	стр. 7
	Чертеж планировки территории. Границы существующих элементов планировочной структуры	стр. 8
	Чертеж планировки территории. Границы планируемых элементов планировочной структуры	стр.9
	Чертеж планировки территории. Границы зон планируемого размещения объектов	стр.10
	Положение о характеристиках планируемого развития территории	стр. 11-24
	Положения об очередности планируемого развития территории	стр. 25

Взам. инв. №	Подпись и дата										
								ГЗ-190108.К-II.1-ППТ-О(У)Ч -С			
Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Содержание документации по планировке территории.	Стадия	Лист	Листов
	ГИП								ППТ	1	1
	Разработал								НИИ ГАИС севастополь		
	Разработал										
	Разработал										

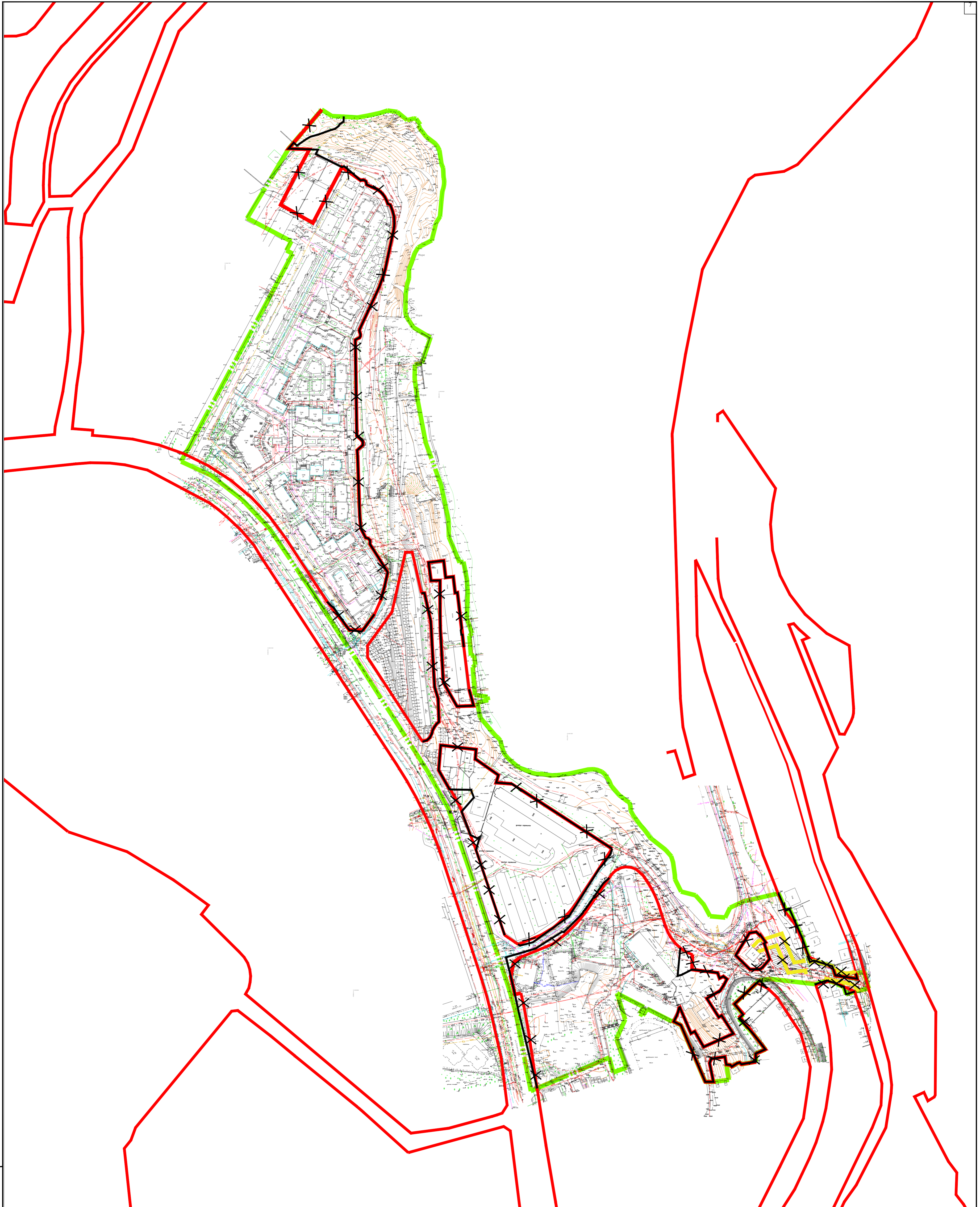
Документация по планировке территории утверждена постановлением Правительства от 13.12.2019 № 655-ПП «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:02:001017, 91:02:002012 в районе ул. Щитовая, ул. Адмирала Фадеева, ул. Рыбацкий причал» в Гагаринском муниципальном округе города Севастополя». Корректировка документации 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 (далее – РНГП), распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 14.09.2020 № 88 «О разработке внесения изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:02:001017, 91:02:002012 в районе ул. Щитовая, ул. Адмирала Фадеева, ул. Рыбацкий причал» в Гагаринском муниципальном округе города Севастополя», утвержденную постановлением Правительства от 13.12.2019 № 655-ПП», распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 15.10.2020 № 101 «О внесении изменений в распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 14.09.2020 № 88 «О разработке внесения изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:02:001017, 91:02:002012 в районе ул. Щитовая, ул. Адмирала Фадеева, ул. Рыбацкий причал» в Гагаринском муниципальном округе города Севастополя», утвержденную постановлением Правительства от 13.12.2019 № 655-ПП», распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 04.03.2021 № 11 «О внесении изменений в распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 14.09.2020

Взам. инв. №												
	Подпись и дата											
Инв. № подл.	ГЗ-190108.К-П.1-ППТ-О(У)Ч											
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата						
	ГИП		Н.Горбатюк									
	Разработал		М.Ягодкина									
	Разработал											
Разработал												
Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Чертежи.						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>ППТ</td> <td>1</td> <td>4</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	ППТ	1	4
Стадия	Лист	Листов										
ППТ	1	4										
												

№ 88 «О разработке внесения изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:02:001017, 91:02:002012 в районе ул. Щитовая, ул. Адмирала Фадеева, ул. Рыбацкий причал» в Гагаринском муниципальном округе города Севастополя», утвержденную постановлением Правительства от 13.12.2019 № 655-ПП», документами об использовании земельного участка, 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.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ГЗ-190108.К-П.1-ППТ-О(У)Ч	2

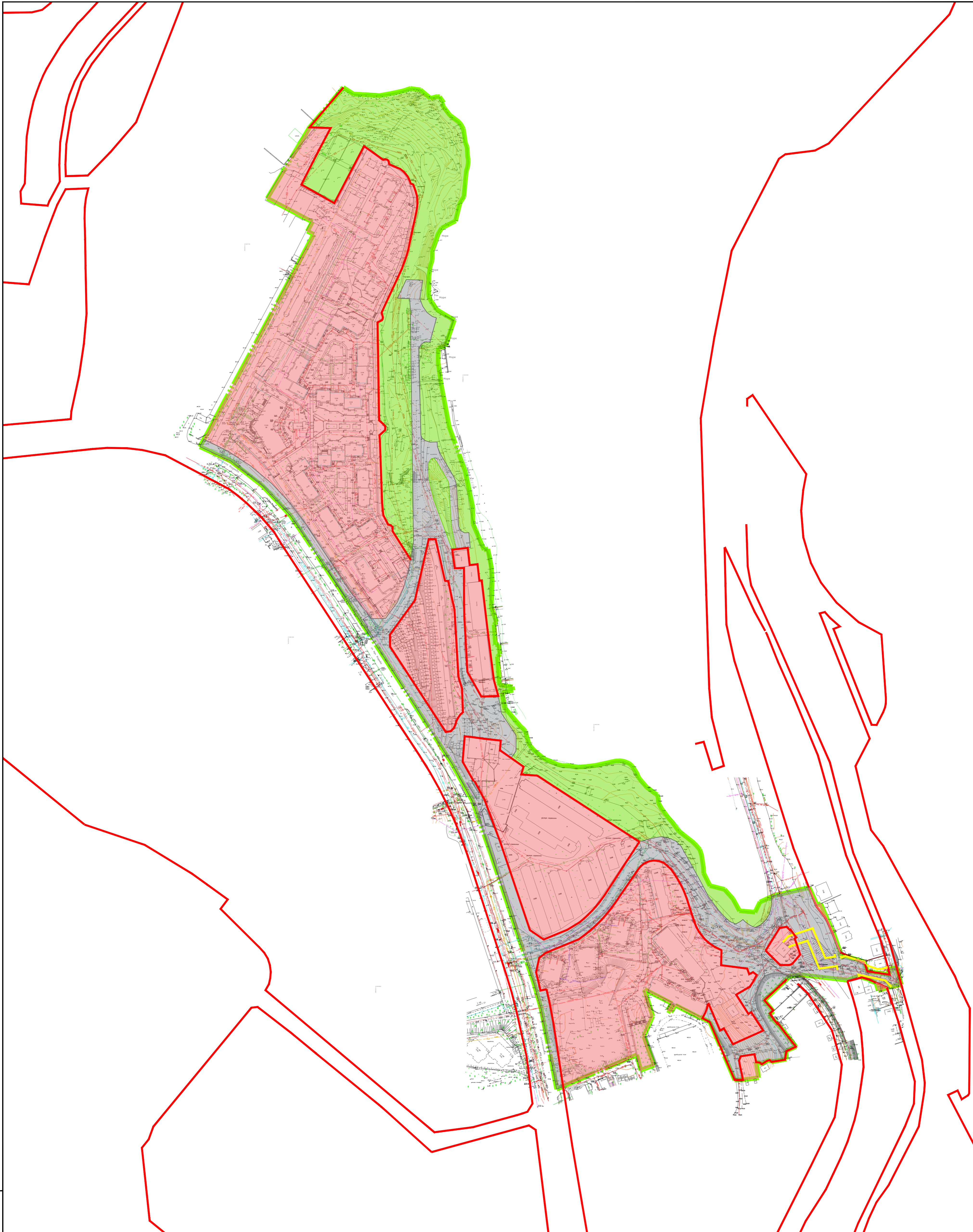
Имя, № подл. Подп. и дата
Владелец
Согласовано



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница разработки документации по планировке территории
- красные линии, установленные документацией по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории линейного объекта "Строительство 2-х ниток напорного коллектора от КНС-12 (Стрелцовая бухта)", утвержденной Постановлением Правительства № 797-ПП от 26.10.2017 г
- красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 г.
- красные линии, установленные документацией по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории кадастровых кварталов 91:02:001017, 91:02:002012 в районе ул. Щитовая, ул. Адмирала Фадеева, ул. Рыбачий причал» в Гагаринском муниципальном округе города Севастополя, утвержденной Постановлением Правительства № 655-ПП от 13.12.2019 г
- проектируемые красные линии
- красные линии, отменяемые документацией по планировке территории

ГЗ-190108.К-П.1-ППТ-О(У)Ч					
Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:02:001017, 91:02:002012 в районе ул. Щитовая, ул. Адмирала Фадеева, ул. Рыбачий причал					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Сучихина			10.21
Разраб.		Кириченко			10.21
ГИП		Горбатюк			10.21
Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть					
Чертеж планировки территории. Красные линии М 1:2000					
				Стадия	Лист
				ППТ	2
				Листов	5
НИИ ГАИС севастополь					
Копировал				А1	



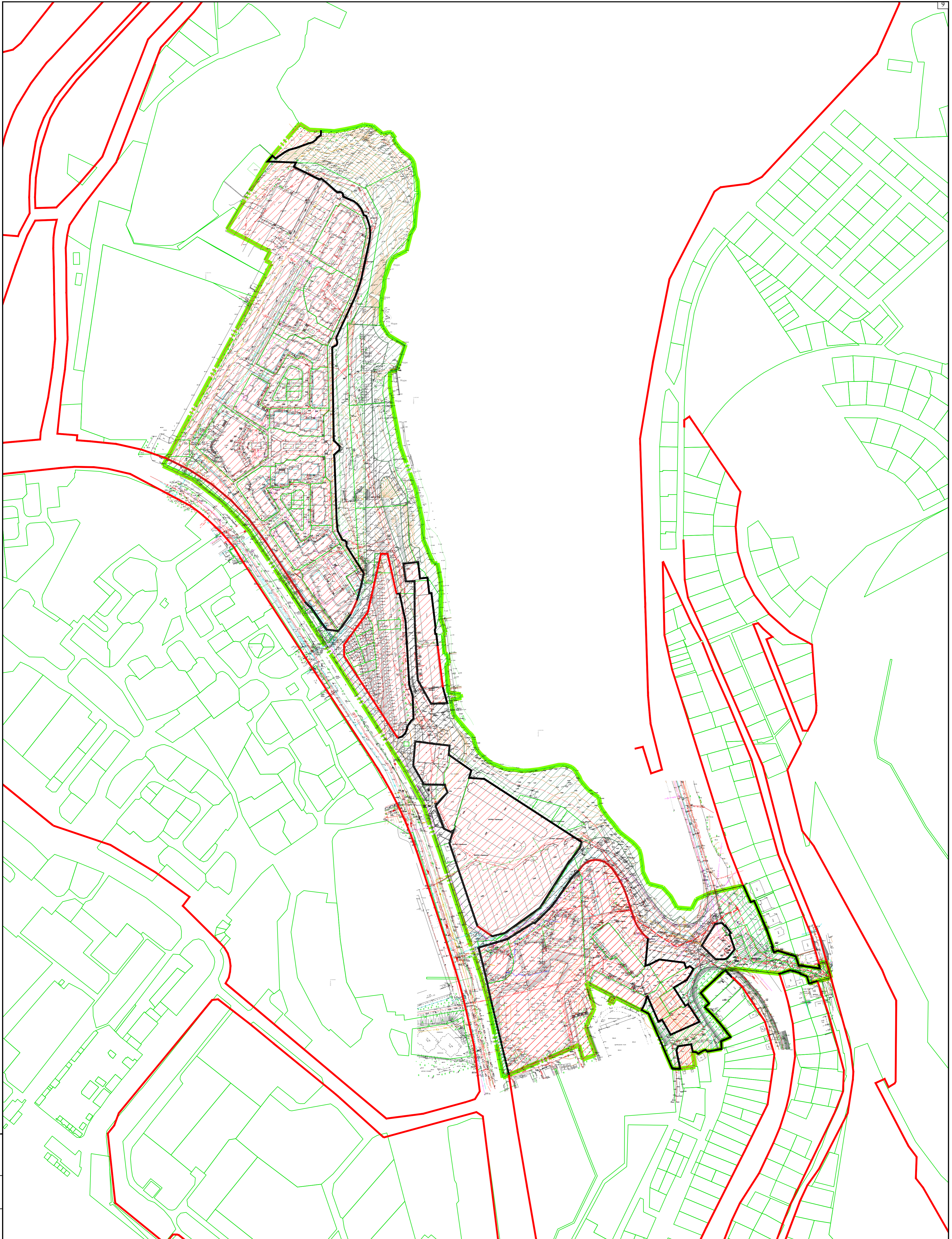
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница разработки документации по планировке территории
- красные линии, установленные документацией по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории линейного объекта "Строительство 2-х ниток напорного коллектора от КНС-12 (Стрелецкая бухта)", утвержденной Постановлением Правительства № 797-ПП от 26.10.2017 г
- красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 г., красные линии, установленные документацией по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории кадастровых кварталов 91:02:001017, 91:02:002012 в районе ул. Щиговая, ул. Адмирала Фадеева, ул. Рыбачский причал» в Гагаринском муниципальном округе города Севастополя, утвержденной Постановлением Правительства № 655-ПП от 13.12.2019 г
- элемент планировочной структуры существующий - квартал (часть квартала)
- элемент планировочной структуры существующий - улично-дорожная сеть
- элемент планировочной структуры существующий - территории общего пользования

Согласовано
Взам.листв.
Изм.№ подл.
Подп. и дата

ГЗ-190108.К-П.1-ППТ-О(У)Ч					
Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:02:001017, 91:02:002012 в районе ул. Щиговая, ул. Адмирала Фадеева, ул. Рыбачский причал					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Сучихина				10.21
Разраб.	Кириченко				10.21
ГИП	Горбатюк				10.21
Проект планировки территории. Основная (утвержденная) часть					
Через планировку территории. Границы существующих элементов планировочной структуры М 1:2000					
Стадия			Лист		Листов
ППТ			2		5
НИИ ГАИС Севастополь					
Копировал А1					

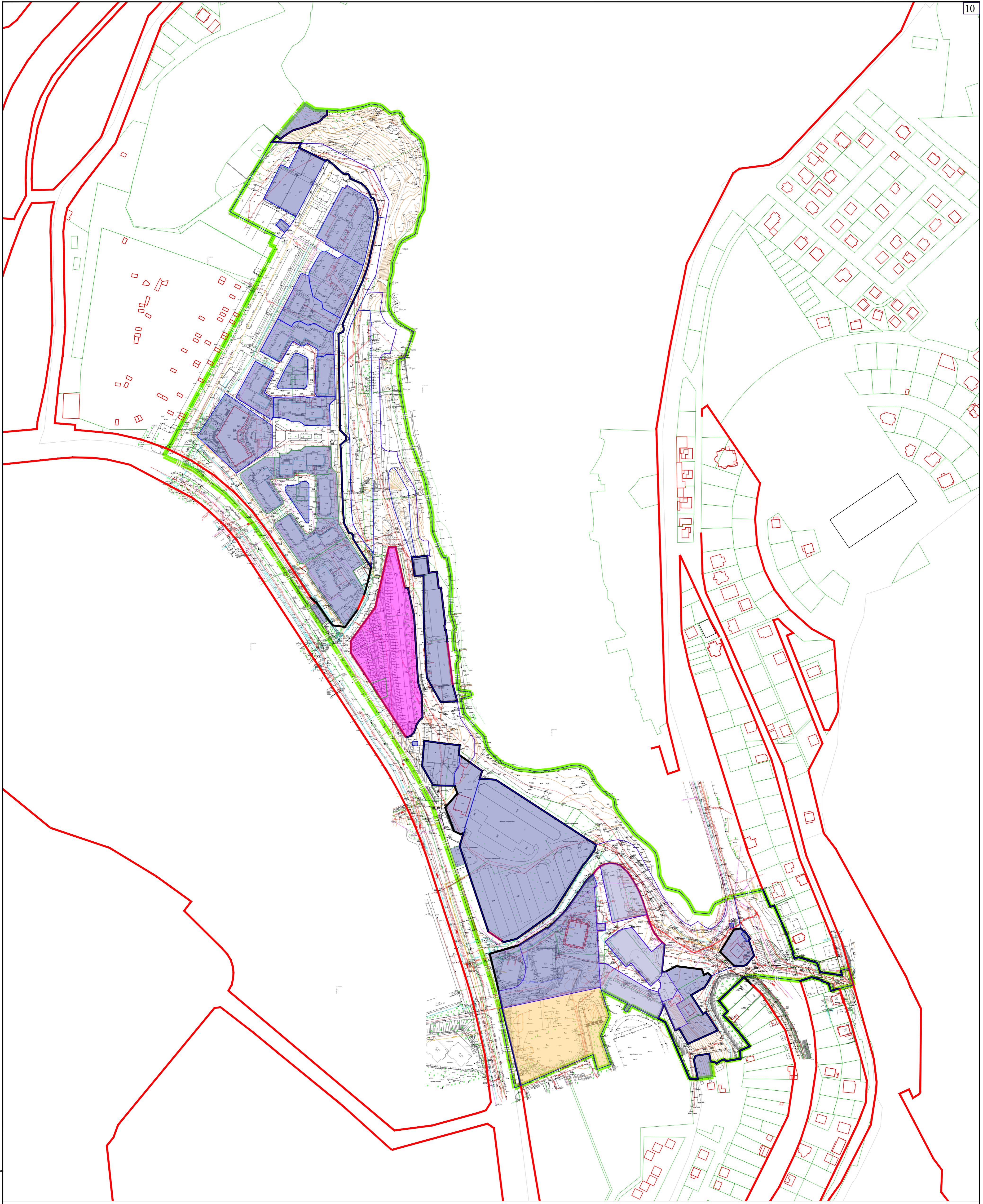
Изм. № подл. Подл. и дата. Взам. инв. №. Согласовано.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница разработки документации по планировке территории
- земельные участки, сведения о которых внесены в ЕГРН
- красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 г.
- проектируемые красные линии
- элемент планировочной структуры планируемый - квартал (часть квартала)
- элемент планировочной структуры планируемый - улично-дорожная сеть
- элемент планировочной структуры планируемый - территории общего пользования

ГЗ-190108.К-П.1-ППТ-О(У)Ч					
Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:02:001017, 91:02:002012 в районе ул. Щитовая, ул. Адмирала Фадеева, ул. Рыбачий причал					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Сучихина	10	0.21	<i>[Signature]</i>	10.21
Разраб.	Кириченко	10	0.21	<i>[Signature]</i>	10.21
ГИП	Горбатюк	10	0.21	<i>[Signature]</i>	10.21
Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть					
Чертеж планировки территории. Границы планируемых элементов планировочной структуры М 1:2000					
				Стадия	Лист
				ППТ	3
				Листов	5
НИИ ГАИС севастополь					
Копировал А1					



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница проекта планировки
- красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 г.
- проектируемые красные линии
- границы земельных участков, согласно сведениям ЕГРН

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

1. - границы существующих зон размещения объектов капитального строительства на земельных участках, предоставленных физическим или юридическим лицам;
2. - границы планируемых зон размещения объектов капитального строительства на земельных участках, предоставленных физическим или юридическим лицам;
3. - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения, регионального значения, местного значения.

Размещение объектов капитального строительства в границах отдельных земельных участков уточняется градостроительными планами земельных участков с учетом действующих нормативно-правовых документов в области градостроительства, технических регламентов, в том числе устанавливающих требования по безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.

Имя, № подл. Подп. и дата. Владелец. М. Согласовано

ГЗ-190108.К-П.1-ППТ-О(У)Ч					
Проект межевания территории площадью объекта части территории кадастровых кварталов 91:02:001017, 91:02:002012 в районе ул. Щиговая, ул. Адмирала Фадеева, ул. Рыбачьей причал					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Сучкина				10.21
Разраб.	Кириченко				10.21
ГИП	Горбатов				10.21
Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть					Стадия
					Лист
					Листов
					ППТ
					5
					5
Чертеж планировки территории. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:2000					НИИ ГАИС Севастополь
Копировал					А1

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Основанием для подготовки настоящего проекта планировки территории послужили:

- приказ Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 25.12.2019 № 304 «Об утверждении государственного задания Государственному автономному учреждению Севастополя «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства, архитектуры, изысканий и среды» на 2020 год и плановый период 2021 и 2022 годов»;

- Распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 14.09.2020 № 88 «О разработке внесения изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:02:001017, 91:02:002012 в районе ул. Щитовая, ул. Адмирала Фадеева, ул. Рыбацкий причал» в Гагаринском муниципальном округе города Севастополя», утвержденную постановлением Правительства от 13.12.2019 № 655-ПП»;




Работа выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;

и на основании:

- 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

Взам. инв. №							ГЗ-190108.К-П.1-ППТ-О(У)Ч			
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Положение о характеристиках планируемого развития территории.	Стадия	Лист	Листов
	Разработал		Н.Горбатюк					ППТ	1	13
	Разработал		М.Ягодкина							
	Разработал									
	Разработал									

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»;

- приказа 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»;

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

- приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- 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».

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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-190108.К-П.1-ППТ-О(У)Ч

Проектируемая территория расположена в Гагаринском районе города Севастополя и составляет 23 Га. Границы территории проекта планировки расположены в следующих кадастровых кварталах: 91:02:001017, 91:02:002012 (рис.1).



Рис. 1. Схема расположения территории разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:02:001017, 91:02:002012 в районе ул. Щитовая, ул. Адмирала Фадеева, ул. Рыбацкий причал».

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Территория проекта планировки и межевания ограничена: с севера и частично с востока – берегом бухты Стрелецкая; с юго-востока – ул. Рыбацкий причал, ул. Волнистая, ул. Муссонная, ул. Коралловая; с юга и юго-востока – ул. Адмирала Фадеева, ул. Степаняна.

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», территория разработки проекта планировки входит в границы объекта культурного наследия Федерального значения – достопримечательное место Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита.

Проектируемая территория находится в границах следующих регламентных участков объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита» с режимами использования:

- Р-4-2: Уч. Г-20;
- Р-1-2: Уч. П-16;
- Р-4-3: Уч. МЗ-7

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 11.01.2018 года № 2 «О включении города Севастополя в перечень исторических поселений федерального значения, утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения город Севастополь» в границы исторического поселения территория разработки градостроительной документации не входит.

В соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2018 № 738/пр, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-190108.К-П.1-ППТ-О(У)Ч	Лист
							4
Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					

поселений» Проектом планировки территории выделены следующие элементы планировочной структуры:

- существующие кварталы застройки;
- планируемые кварталы застройки;
- существующая улично-дорожная сеть;
- планируемая улично-дорожная сеть;
- планируемые территории общего пользования (благоустройство территории).

Виды разрешенного использования вновь образуемых участков определены согласно Приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» и соответствуют заявленным в проекте планировки целям.

Характеристика существующего и планируемого развития территории представлена в таблице 1.

Таблица 1

Характеристика существующего и планируемого развития территории

			Современное состояние на 10.2021	Планируемое развитие	%
I	ТЕРРИТОРИИ				
	площадь проектируемой территории в границах ДПТ ВСЕГО, в т.ч.	га	23,3695		
		м.кв.	233695,00		100
	территория жилых зон ВСЕГО, в т.ч.	м.кв	135741,00	89163,00	38,2
	многоэтажная (высотная) жилая застройка		28334,00	31019,00	13,3
	среднеэтажная и малоэтажная многоквартирная жилая застройка		79508,00	33967,00	14,5
	индивидуальная жилая застройка		27899,00	24177,00	10,3
	территория нежилых зон всего, в т.ч.		27953,00	20293,00	8,7
	общественно-делового назначения		26858,00	6285,00	2,7
	коммунально-бытового назначения и инженерной инфраструктуры		1095,00	1383,00	0,6
	образования		0,00	9734,00	4,2
	здравоохранения и спорта		0,00	2891,00	1,2

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-190108.К-П.1-ППТ-О(У)Ч	Лист 5
------	---------	------	--------	-------	------	---------------------------	-----------

	<i>территории общего пользования и транспортной инфраструктуры</i>		<i>0,00</i>	<i>122757,00</i>	<i>52,5</i>
	<i>территории неразграниченной собственности</i>		<i>70001,00</i>	<i>1482,00</i>	<i>0,6</i>
II	ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ ВСЕГО, В Т.Ч.		22483,00	25316,00	
	<i>Жилыми зданиями</i>	м.кв	<i>18911,00</i>	<i>20729,00</i>	
	-многоэтажными (высотными)		4464,00	5679,00	
	-мало и среднеэтажными многоквартирными		8146,00	8146,00	
	-индивидуальными жилыми домами		6301,00	6904,00	
	<i>Зданиями нежилого назначения</i>		<i>3572,00</i>	<i>4587,00</i>	
III	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ВСЕХ ЗДАНИЙ, В Т.Ч.		126315,00	142859,00	
	<i>Общая площадь жилого фонда</i>	м.кв	<i>107485,00</i>	<i>120985,00</i>	
	-многоэтажного (высотного)		54087,00	66237,00	
	-мало и среднеэтажного многоквартирного		40730,00	40730,00	
	-индивидуальных жилых домов		12668,00	14018,00	
	<i>Общая площадь зданий нежилого назначения</i>		<i>18830,00</i>	<i>21874,00</i>	
IV	НАСЕЛЕНИЕ				
	Численность населения	чел.	2727	3073	
	Плотность населения	чел/га	117	131	
VI	КОЭФФИЦИЕНТ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ВСЕГО, В Т.Ч.		9,6	10,8	
	<i>Жилыми зданиями</i>	%	<i>8,1</i>	<i>8,9</i>	
	-многоэтажными (высотными)		1,9	2,4	
	-мало и среднеэтажными многоквартирными		3,5	3,5	
	-индивидуальными жилыми домами		2,7	3,0	
	<i>Зданиями нежилого назначения</i>		<i>1,5</i>	<i>2,0</i>	
VII	ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ ВСЕГО, В Т.Ч.		5405	6113	
	<i>Жилыми зданиями</i>	м.кв/га	<i>4599</i>	<i>5177</i>	
	-многоэтажными (высотными)		2314	2834	
	-мало и среднеэтажными многоквартирными		1743	1743	
	-индивидуальными жилыми домами		542	600	
	<i>Зданиями нежилого назначения</i>		<i>806</i>	<i>936</i>	

Архитектурно-планировочная организация территории разработки проекта планировки территории учитывает существующие планировочные ограничения,

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

сложившуюся застройку, транспортные и пешеходные связи и благоустройство территории.

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

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

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, территория проектирования входит в границы достопримечательного места.

Проектируемая территория находится в границах следующих регламентных участков объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита» с режимами использования:

- Р-4-2: Уч. Г-20;
- Р-1-2: Уч. П-16;
- Р-4-3: Уч. МЗ-7

Схема расположения территории проекта планировки в границах Достопримечательного места представлена на рисунке 2.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-190108.К-П.1-ППТ-О(У)Ч

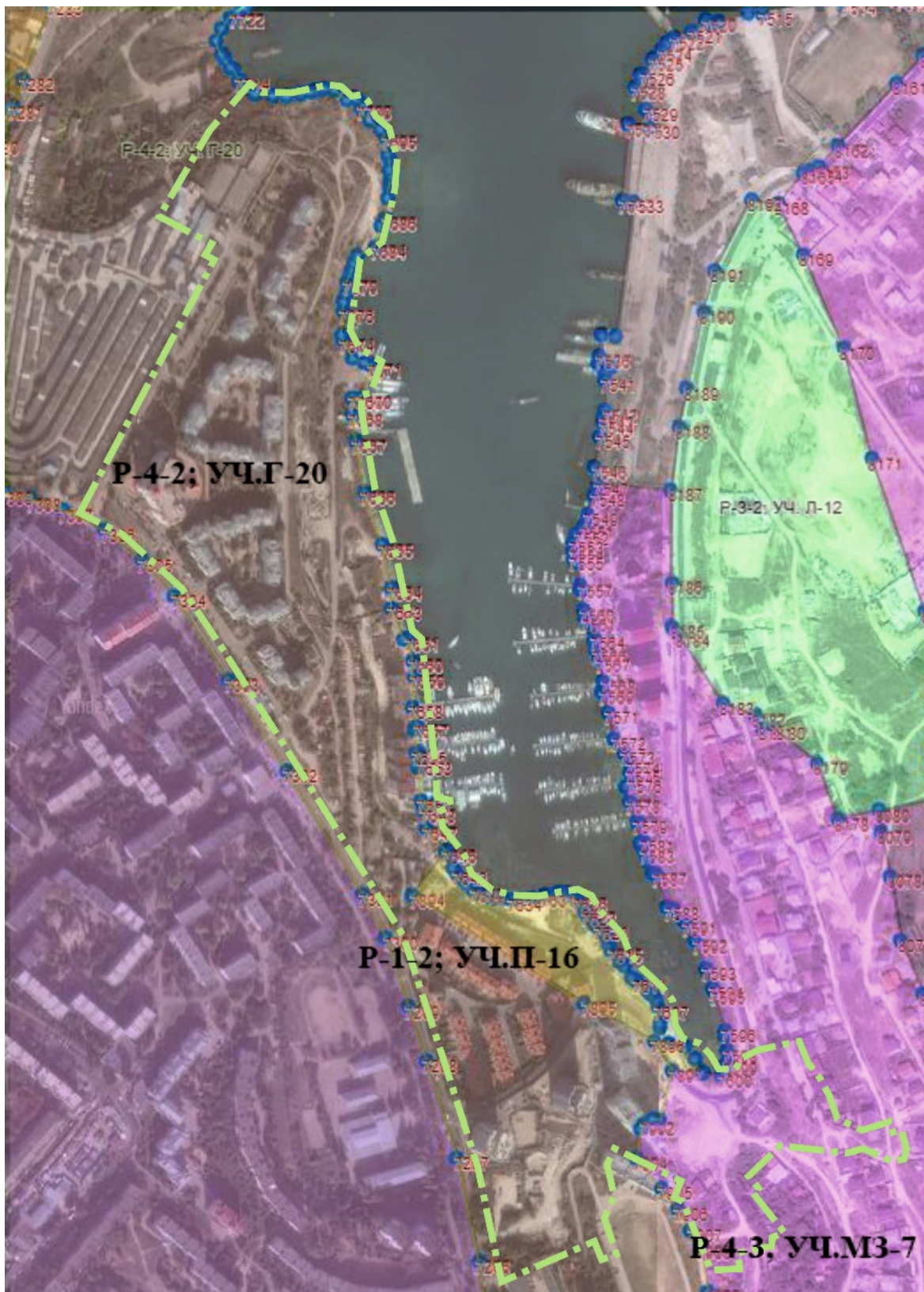


Рис2. Граница разработки документации по планировке территории, «Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:02:001017, 91:02:002012 в районе ул. Щитовая, ул. Адмирала Фадеева, ул. Рыбацкий причал» относительно расположения регламентных участков достопримечательного места «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита»

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Требования к осуществлению деятельности

Режим Р-4-2; УЧ Г-20

(территории преимущественно многоэтажной, многоквартирной застройки с объектами инженерной инфраструктуры и объектами обслуживания)

Разрешается

- проведение археологических полевых работ;
- новое строительство, ремонт, реконструкция, зданий жилого, культурно-бытового, административно делового назначения, зданий отдыха, спорта, здравоохранения, зданий, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования;
- строительство объектов инженерной инфраструктуры.
- прокладка инженерных коммуникаций, улично-дорожной сети;
- осуществление природоохранных мероприятий;
- реконструкция существующих зданий промышленного назначения, специального значения, не влияющих на сохранность археологических объектов. Реорганизация промышленных территорий с изменением функционального назначения участка в соответствии с градостроительной документацией утвержденной в установленном порядке;
- работы по благоустройству и озеленению территории.

Запрещается

- проведение строительных и земляных работ без проведения археологических наблюдений и раскопок.
- размещение новых объектов промышленного назначения.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ГЗ-190108.К-П.1-ППТ-О(У)Ч

Лист

9

Режим Р-1-2; УЧ. П-16

(территории памятников истории и культуры (территории объектов, обладающими признаками объектов культурного наследия - памятников археологии)

- проведение работ по выявлению и научному изучению объектов археологического наследия - археологические полевые работы на основании разрешения (открытого листа);
- консервация и музеефикация объектов археологического наследия;
- музеефикация объектов культурного наследия;
- размещение объектов инфраструктуры, связанных с музейно-рекреационной деятельностью.
- проектирование, проведение изыскательских, земляных, строительных и мелиоративных работ на земельных участках, в границах которых расположены объекты обладающие признаками объектов культурного наследия, при условии соблюдения требований, установленных законодательством РФ в сфере государственной охраны объектов культурного наследия

- самовольные раскопки, поиск археологических предметов с использованием технических средств поиска, изъятие их из мест залегания;
- динамическое воздействие на грунты, создающее разрушающие вибрационные нагрузки на объекты археологического наследия;
- освоение участков, проведение строительных, землеустроительных, мелиоративных работ без проведения археологических полевых работ и археологического наблюдения.

Режим Р-4-3, УЧ, МЗ-7

(территории малоэтажной индивидуальной жилой застройки с объектами обслуживания, объектами отдыха)

- ремонт, реконструкция, новое строительство малоэтажной индивидуальной жилой застройки с объектами обслуживания населения; зданий культурного развития, в том числе цирка; зданий, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования; здравоохранения;

- строительство блокированной малоэтажной, средней и многоэтажной застройки, объектов промышленного и коммунально-складского назначения;
- изменение исторической планировочной структуры Гераклеийской хоры;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ГЗ-190108.К-П.1-ППТ-О(У)Ч

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • строительство объектов инженерной инфраструктуры, прокладка инженерных коммуникаций; • проведение природоохранных мероприятий, инженерного обеспечения и благоустройства территории, прокладка инженерных коммуникаций, • ведение сельскохозяйственной деятельности | <ul style="list-style-type: none"> • проведение земляных работ без археологических наблюдений, раскопок и сопровождающего археологического надзора. |
|---|--|

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					ГЗ-190108.К-П.1-ППТ-О(У)Ч	Лист 11
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			

Требования к градостроительному регламенту

Участок	Ограничение по высоте, м	Ограничение по протяженности фасада, м	Ограничение площади застройки территории участка, % от площади участка	Другие ограничения
Р-4-2; Уч. Г-20	высотные параметры зданий и сооружений для участка (ограниченного улицами Щитовой, Адмирала Фадеева и Парковой) с возможностью предельной высоты застройки до 32 м	Не регламентируется	Не регламентируется	в местах понижения рельефа, уточняется выводами визуально-ландшафтного анализа, проектное решение должно предусматривать формирование жилого комплекса переменной высотности с объектами обслуживания населения, членением фасадов путем использования различных цветовых палитр, отделочных материалов и систем, понижением высотности жилого комплекса до 19 м в сторону общественных пространств, озелененных территорий и морской акватории
Р-1-2; Уч. П-16	Не регламентируется	Не регламентируется	Не регламентируется	
Р-4-3, Уч. МЗ-7	предельная высота застройки - 8 м	протяженность - 12 м, в границах земельных участков размещения зданий социального обслуживания населения, культурного развития, зданий дошкольного и среднего образования, здравоохранения и культуры - прямая фасадная линия не более 100 м	степень озелененности участков - 80%, в границах земельных участков размещения зданий социального обслуживания населения, культурного развития, зданий дошкольного и среднего образования, здравоохранения и культуры - не устанавливается	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ГЗ-190108.К-П.1-ППТ-О(У)Ч	Лист
							12

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.

Согласно письму Департамента образования и науки города Севастополя от 07.06.2019 № 3612/01-06-11-1-10/02/19 в районе проектирования существует необходимость в строительстве новых учреждений дошкольного образования. Таким образом, проектом планировки территории предусматривается возможность размещения объекта капитального строительства социальной инфраструктуры – дошкольного образовательного учреждения на 250 мест – в границах образуемого земельного участка ЗУ8 (согласно л.3 графической части проекта межевания территории «Границы образуемых земельных участков»). Вид разрешенного использования образуемого земельного участка – Образование и просвещение (3.5), площадь участка – 9 734 м. кв.

В соответствии с требованиями к градостроительному регламенту, утвержденному приказом 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», ограничение по высоте планируемого объекта капитального строительства – 32 м, ограничения по протяженности фасада и площади застройки отсутствуют.

Потребность проектируемой территории в водоснабжении, водоотведении и энергоресурсах приведена в таблице 4.

Таблица 4

Расход тепла	Электроэнергия (мощность)	Водопотребление на хозяйственно-бытовые нужды		Водоотведение
		Холодная вода, м куб/сут	Горячая вода, м куб/сут	
Вт	кВт	Холодная вода, м куб/сут	Горячая вода, м куб/сут	м куб/сут
215	360,0	30,0	10,0	30,0

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-190108.К-П.1-ППТ-О(У)Ч	Лист
							13

До утверждения правил землепользования и застройки при разработке проектной документации руководствоваться Региональными нормативами градостроительного проектирования города Севастополя, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 20.04.2017 № 317-ПП, 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.

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

В связи с тем, что размещение объектов жилого, общественно-делового и производственного назначения настоящим проектом планировки не предусматривается, сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения в настоящее положение не включаются.

Проектом планировки территории предлагается формирование территории для размещения улично-дорожной сети, в связи с тем, что доступ к территориям индивидуального жилищного строительства может быть осуществлен только по существующему проезду, а также формирования территории общего пользования для организации набережной и озелененной территории общего пользования.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ГЗ-190108.К-П.1-ППТ-О(У)Ч

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории устанавливается согласно реализации утвержденных государственных программ города Севастополя:

- "Развитие образования в городе Севастополе на 2017-2022 годы".
Постановление правительства Севастополя от 10.11.2016г.
№ 1087-ПП (Департамент образования города Севастополя);
- "Развитие жилищно-коммунальной инфраструктуры города Севастополя на 2017 - 2022 годы".
Постановление Правительства Севастополя от 21.11.2016 № 1112-ПП (ред. от 23.03.2018) (Департамент городского хозяйства города Севастополя).

Постановление Правительства Севастополя от 21.11.2016 № 1112-ПП (ред. от 23.03.2018) (Департамент городского хозяйства города Севастополя).

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

						ГЗ-190108.К-П.1-ППТ-О(У)Ч		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			
ГИП		Н.Горбатюк				Стадия	Лист	Листов
Разработал		М.Ягодкина				ППТ	1	1
Разработал						НИИ ГАИС севастополь		
Разработал								

Положения об очередности планируемого развития территории.