



СЕВАСТОПОЛЬ

ГАУС «Научно-исследовательский и проектный институт
градостроительства, архитектуры, изысканий и среды»
(ГАУС НИИ ГАИС)

Свидетельство № 1335-2017-9204012730-01

адрес: 299059, г. Севастополь, пр-т. Героев Сталинграда, 67, офис 310

тел.: (8692) 67-00-23

e-mail: gip@niigais.com

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЧАСТИ КАДАСТРОВГО КВАРТАЛА 91:04:004002»**



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

ГЗ-240109-1.1-ППТ-О(У)Ч

Заказчик: «Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя»

г. Севастополь
2024



СЕВАСТОПОЛЬ

ГАУС «Научно-исследовательский и проектный институт
градостроительства, архитектуры, изысканий и среды»
(ГАУС НИИ ГАИС)

Свидетельство № 1335-2017-9204012730-01

адрес: 299059, г. Севастополь, пр-т. Героев Сталинграда, 67, офис 310

тел.: (8692) 67-00-23

e-mail: gip@niigais.com

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЧАСТИ КАДАСТРОВГО КВАРТАЛА 91:04:004002»**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том I.1

**Проект планировки территории.
Основная (утверждаемая) часть
ГЗ-240109-П.1-ППТ-О(У)Ч**

Директор

Начальник отдела



П.В. Кораблев

Н.А. Горбатьюк

г. Севастополь
2024

Список исполнителей

Должность	Фамилия И.О.	Подпись
Начальник отдела	Горбатюк Н.А	
Руководитель сектора	Кириченко С.В.	
Главный специалист	Ягодкина М.В.	
Главный специалист	Сучихина И.Г.	
Главный специалист	Сиденко Ю.О.	

Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование		Примечание
ГЗ-240109-1-ППТ	Проект планировки территории в составе:	Том I	ГАУС «НИИ ГАИС»
ГЗ-240109-1.1-ППТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Том I.1	
ГЗ-240109-1.2-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Том I.2	
ГЗ-240109-11-ПМТ	Проект межевания территории в составе:	Том II	
ГЗ-240109-11.1-ПМТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Том II.1	
ГЗ-240109-11.2-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Том II.2	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА II.1

Том I.1 Проект планировки территории (ППТ)	
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	Том II.1
Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	стр. 3
Содержание документации по планировке территории	стр. 4
Положение о характеристиках планируемого развития территории	стр. 6
Положения об очередности планируемого развития территории	стр. 16
Чертежи планировки территории:	стр.17
Красные линии	л.1
Границы элементов планировочной структуры	л.2
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	л.3

Документация по планировке территории разработана в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки города федерального значения Севастополя применительно к части территории города в границах внутригородских муниципальных образований: Ленинского, Гагаринского, Нахимовского, Балаклавского муниципальных округов и города Инкерман, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 29.12.2022 № 730-ПП, нормативами градостроительного проектирования города федерального значения Севастополя, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 02.12.2022 № 618-ПП (далее – НГП), распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя 07.06.2024 № 46 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части кадастрового квартала 91:04:004002», 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.

Документация по планировке территории подготовлена Государственным автономным учреждением Севастополя «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства, архитектуры, изысканий и среды» при методической поддержке Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Основанием для подготовки настоящего проекта планировки территории послужили:

- приказ Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 29.12.2023 № 141 «Об утверждении государственного задания Государственному автономному учреждению Севастополя «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства, архитектуры, изысканий и среды» на 2024 год и плановый период 2025 и 2026 годов»;

- приказ Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 29.12.2023 № 142 «Об утверждении Перечня территории (объектов), подготовка документации по планировке которых осуществляется в рамках раздела 1 части 2 государственного задания Государственному автономному учреждению Севастополя «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства, архитектуры, изысканий и среды» на 2024 год и плановый период 2025 и 2026 годов»;

- распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 07.06.2024 № 46 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части кадастрового квартала 91:04:004002» (далее – Документация).

Работа выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- Земельным кодексом Российской Федерации;

- приказом Министерства культуры Российской Федерации от 11.01.2016 № 2 «О включении города Севастополь в перечень исторических поселений федерального значения, утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения город Севастополь»;

- приказом Министерства культуры Российской Федерации от 08.06.2016 № 1279 «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»;

- 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», расположенного в городе Севастополе»;

- приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- постановлением 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»;

- нормативами градостроительного проектирования города федерального значения Севастополя, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 02.12.2022 № 618-ПП (далее – НПП);

- правилами землепользования и застройки города федерального значения Севастополя применительно к части территории города в границах внутригородских муниципальных образований: Ленинского, Гагаринского, Нахимовского, Балаклавского муниципальных округов и города Инкерман, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 29.12.2022 № 730-ПП (далее – Правила);

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

- сведениями Единого государственного реестра недвижимости;

- другими законодательными, нормативными и правовыми актами Российской Федерации и города Севастополя в сфере градостроительства.

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

- выделения элементов планировочной структуры;
- установление красных линий;
- 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.

Общая площадь границ территории разработки составляет 4,3 Га. Границы территории проекта планировки расположены в кадастровом квартале 91:04:004002.

Территория проекта планировки и проекта межевания располагается в районе 57-го км трассы Симферополь-Инкерман-Севастополь 67Р-1 (Рис. 1).

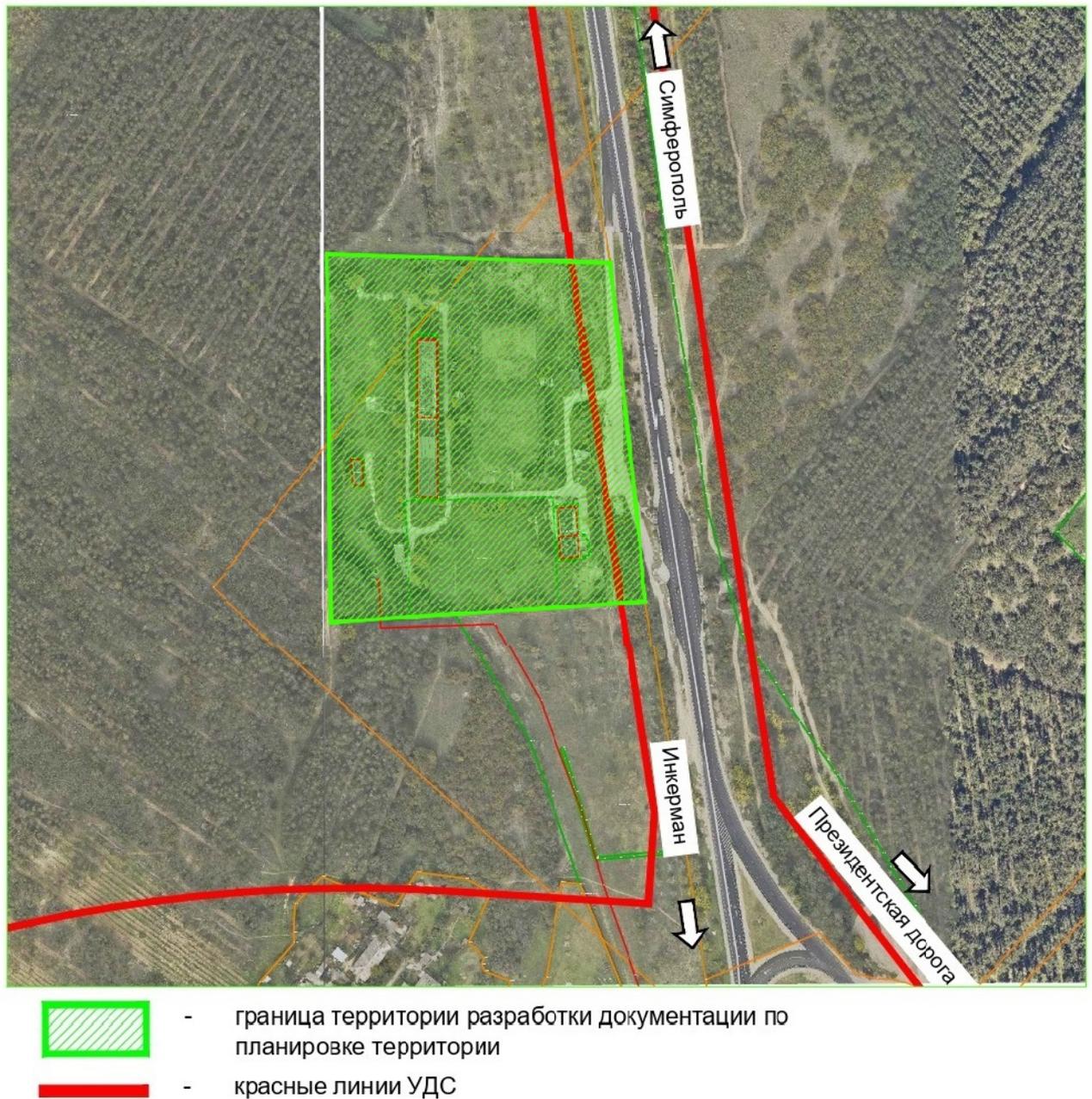


Рис. 1. Схема расположения территории разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части кадастрового квартала 91:04:004002»

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 не входит в границы Достопримечательного места.

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» территория разработки градостроительной документации не входит в границы исторического поселения.

В соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Проектом планировки территории выделены следующие элементы планировочной структуры:

- существующие кварталы (части кварталов);
- существующая улично-дорожная сеть.

В связи с тем, что корректировка красных линий документацией по планировке территории не предусматривается, изменения границ существующих элементов планировочной структуры не предполагается.

Виды разрешенного использования вновь образуемых участков определены согласно приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" и соответствуют заявленным в проекте планировки целям.

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города федерального значения Севастополя применительно к части территории города в границах внутригородских муниципальных образований: Ленинского, Гагаринского, Нахимовского, Балаклавского муниципальных округов и города Инкерман, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 29.12.2022 № 730-ПП, границы разработки градостроительной документации

расположены в территориальной зоне Пи/Н/А1/8.

В пределах границ территориальных зон устанавливается градостроительный регламент, который определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительный регламент в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, устанавливает:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

Применительно к каждой территориальной зоне в составе градостроительного регламента установлены следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования (допустимые только при наличии разрешения, полученного в соответствии с Правилами землепользования

и застройки разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства);

3) вспомогательные виды разрешенного использования (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними).

В границах разработки документации по планировке формируются земельные участки с видами разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1) под существующими объектами капитального строительства (зданиями, строениями, сооружениями) Гидроузла № 24 и «Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)» для обслуживания подъездной дороги к территории Гидроузла.

Указанные виды разрешенного использования земельных участков являются основными для территориальной зоны, в границах которой расположена территория разработки градостроительной документации.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования. Исключение составляют земельные участки и объекты капитального строительства, на которые в соответствии с частями 4, 6 статьи 36 Градостроительного кодекса действие градостроительных регламентов не устанавливается или не распространяется:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- 2) в границах территорий общего пользования;
- 3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего развития.

Объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости, – котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации (вид разрешенного использования «коммунальное обслуживание», код 3.1), а также объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций (вид разрешенного использования «обеспечение внутреннего правопорядка», код 8.3), если для их размещения требуются отдельные земельные участки, относятся к основным видам разрешенного использования объектов капитального строительства на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих применение таких видов использования.

Градостроительными регламентами для территориальной зоны инженерных объектов и земельных участков с видом разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» (код 3.1.1) установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

От красной линии улицы, м - **не установлены**

От красной линии проезда, м – **не установлены**

От границы земельного участка, м – не установлены
Предельная высота зданий, строений, сооружений, м/Максимальная этажность – не установлена /3
Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80,0
Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10,0%
Максимальный процент застройки подземной части земельного участка – не установлен
Минимальный процент озеленения – не установлен
Допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей, м – не установлено
Максимальная высота ограждения земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями), м – 2,5
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - не установлено
Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – не установлен

1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Размещение объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового назначения проектом планировки территории «Проект планировки и проект межевания части кадастрового квартала 91:04:004002» не предусматривается. В границах образуемого земельного участка расположены существующие здания, строения сооружения Гидроузла № 24 в следующем составе:

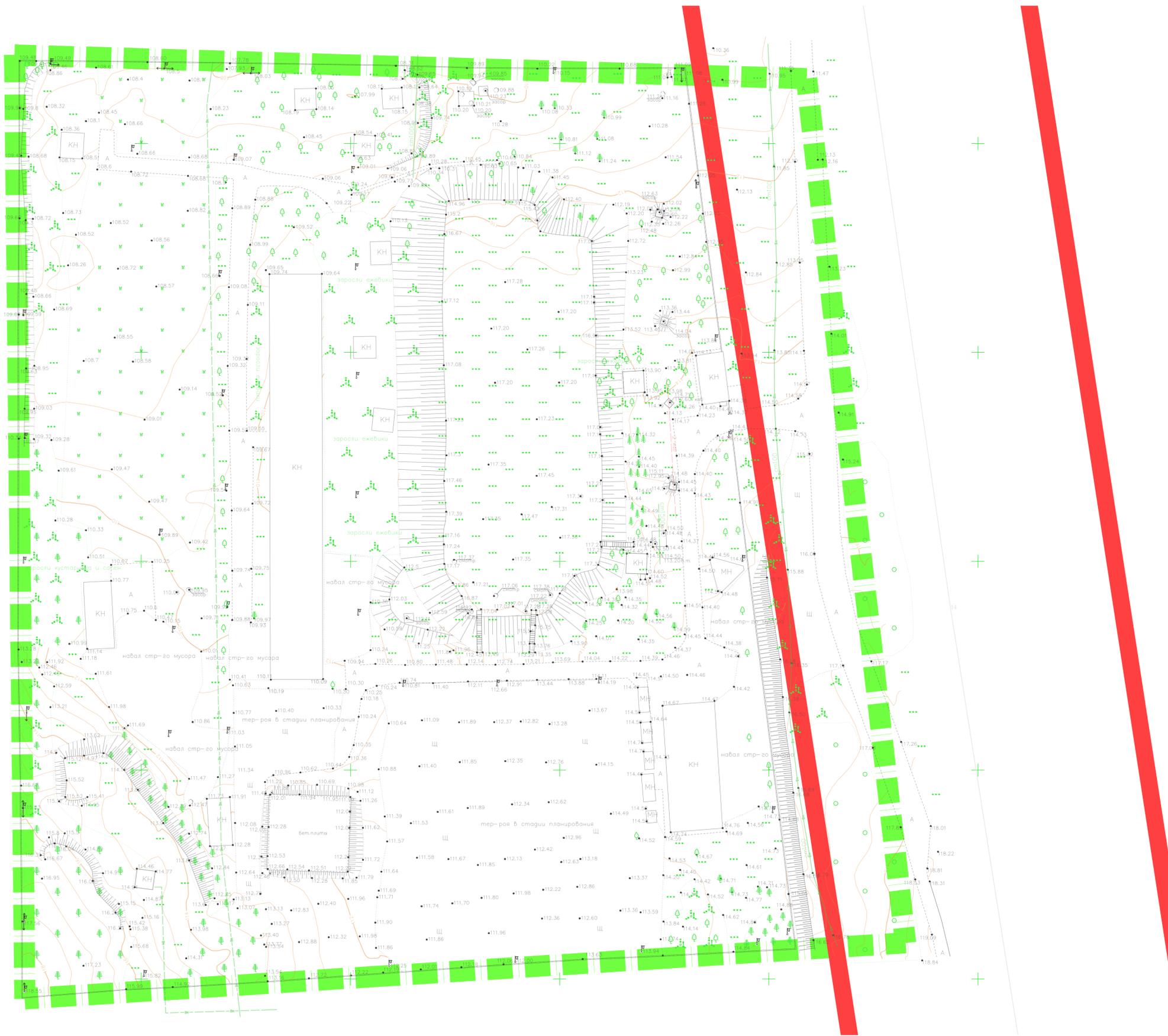
- Резервуар чистой воды (2х6000 м.куб)
- Насосная станция
- Хлораторная
- Камера гасителей гидравлического удара
- Канализационная насосная станция
- Котельная
- Заглубленный склад инвентаря и оборудования
- Здание ВОХР с проходной
- Фильтр-поглотитель
- ГРП
- Павильон над камерой для электрозатвора

В связи с тем, что размещение объектов капитального строительства не является целью разрабатываемой документации по планировке территории, определение необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры не предусмотрено.

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории устанавливается в один этап: образование земельных участков и установление видов разрешенного использования в соответствии с проектом межевания территории.

ЧЕРТЕЖИ ПЛАНІРОВКИ ТЕРИТОРИИ

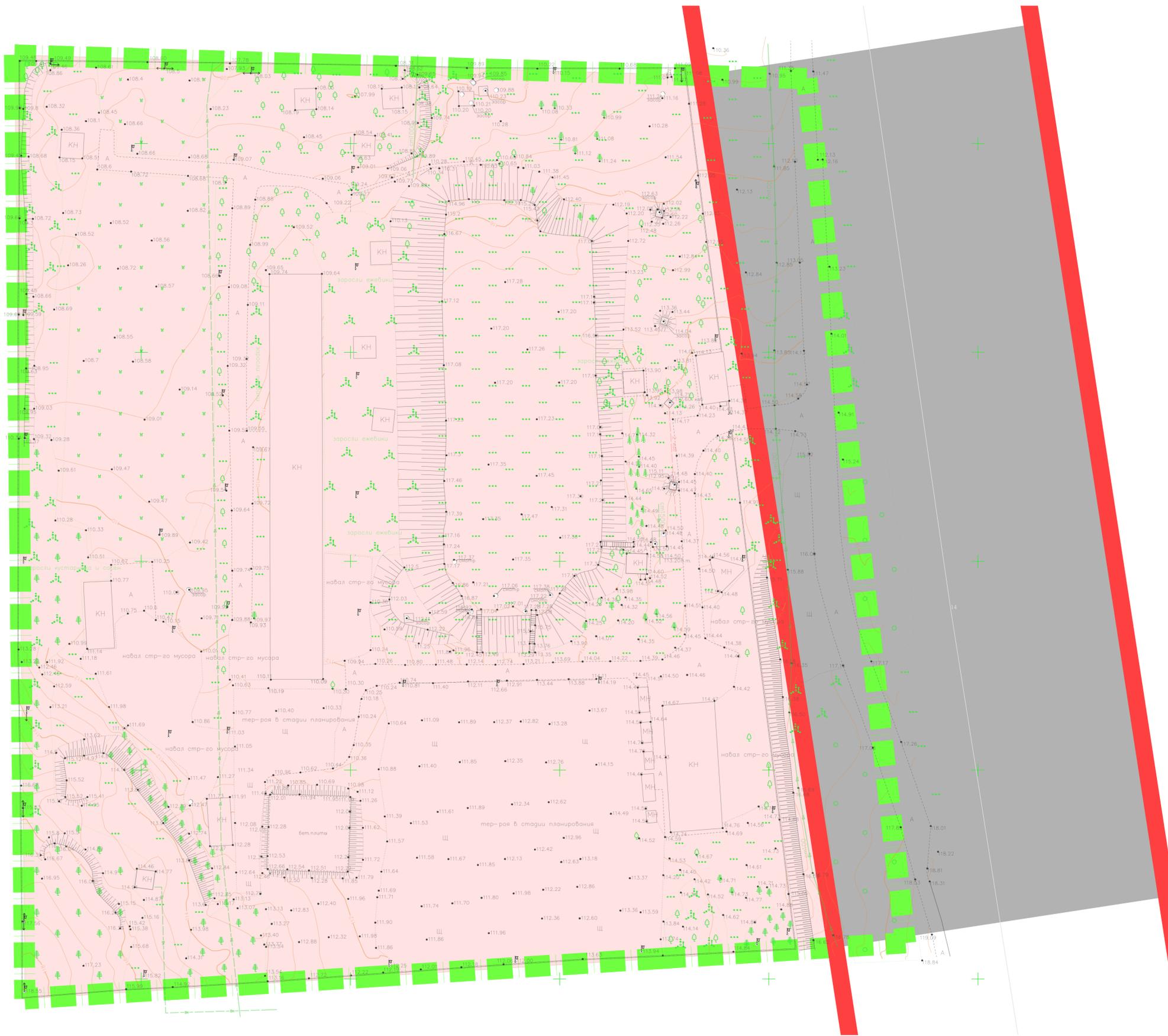


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - граница разработки документации по планировке территории
-  - красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 г.
-  - красные линии, отменяемые проектом
-  - проектируемые красные линии

1. Красные линии документацией по планировке территории не отменяются.
2. Вновь проектируемые красные линии документацией по планировке территории не устанавливаются.

						ГЗ-240109-1.1-ППТ-О(У)Ч			
						Документация по планировке территории			
						«Проект планировки и проект освоения части кадастрового квартала 91:04:004002»			
Изм.	Кол.	Лист	Масш.	Позв.	Дат.	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Страницы	Лист	Листов
Разраб.	Кирпиченко				06.24		ППТ	1	3
Разраб.	Сиденко				06.24				
Нач. отдела	Горбатков				06.24				
						Чертеж красных линий.			
						М 1:500			
						 НИИС			
						Копировал			
						А1			

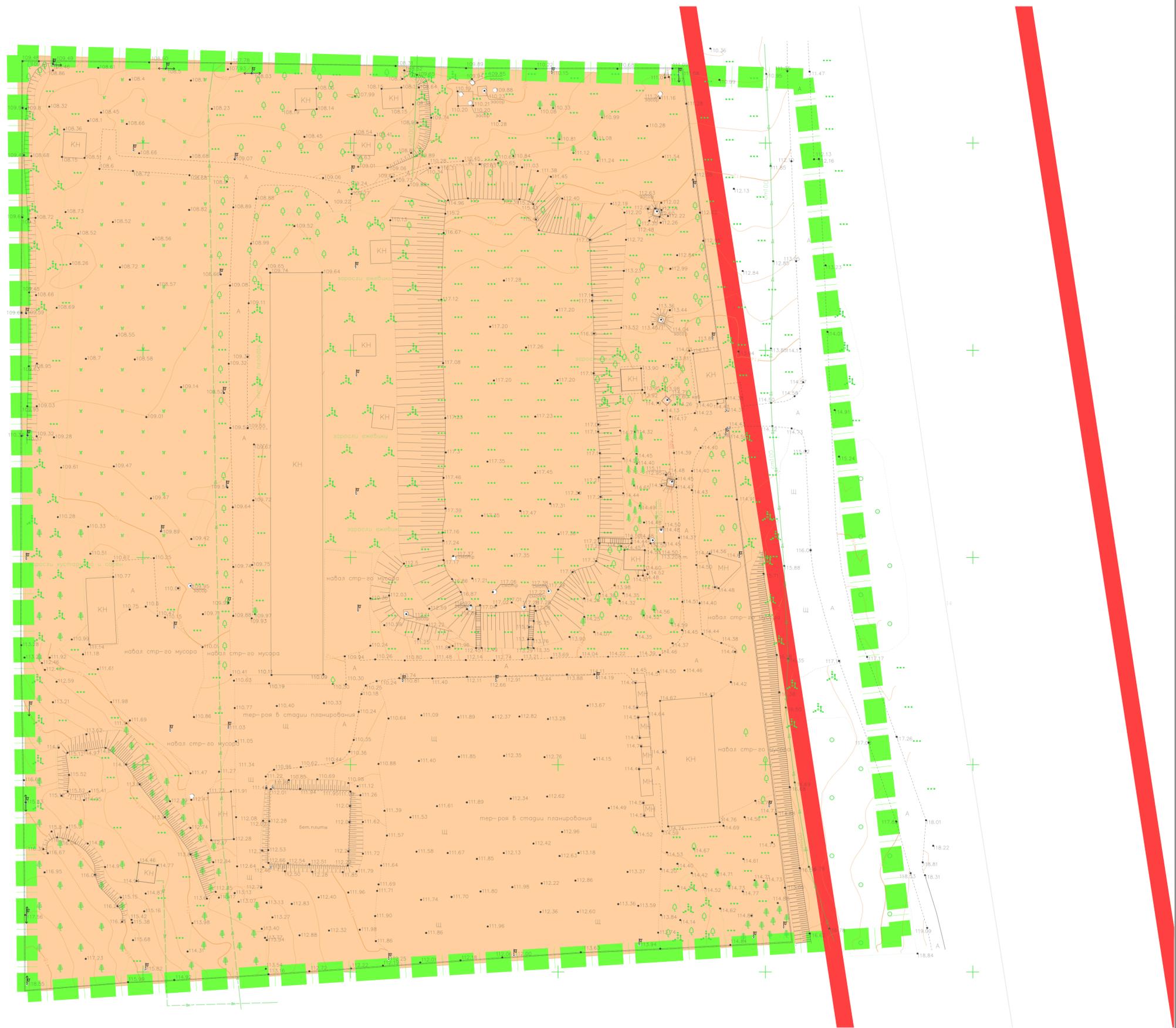


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница разработки документации по планировке территории
- красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 г.
- границы элемента планировочной структуры- квартал(часть квартала) существующий
- границы элемента планировочной структуры - улично-дорожная сеть существующая

1. Красные линии документацией по планировке территории не отменяются.
2. вновь проектируемые красные линии документацией по планировке территории не устанавливаются.
3. Планируемых границ элементов планировочной структуры документацией по планировке территории не устанавливаются.

						ГЗ-240109-1.1-ППТ-О(У)Ч		
						Документация по планировке территории		
						«Проект планировки и проект застройки части кадастрового квартала 91:04:004002»		
Изм.	Кол.	Лист	Масш.	Позв.	Дат.	Состав.	Лист	Листов
Разраб.	Кирпиченко	06.24			06.24	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	ППТ	2 3
Нач. отдела	Горбатюк	06.24			06.24	Границы существующих элементов планировочной структуры		
						М 1:500		
						Контроль		
						НИИ ГАИС		
						А1		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница разработки документации по планировке территории
- красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 г.
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства

1. 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.
2. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Севастополя.
3. В соответствии со ст. 1.10 Правил землепользования и застройки города Севастополя земельные участки и объекты капитального строительства, не соответствующими градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

ГЗ-240109-1.1-ППТ-О(У)Ч					
Документация по планировке территории «Проект планировки и проект освоения части кадастрового квартала 91:04:004002»					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дат.
Разраб.	Кирпиченко	06.24			
Разраб.	Сиденко	06.24			
Нач. отдела	Горбатюк	06.24			
			Страница		Лист
			3		3
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории					НИИ ГИАИС
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства					
М 1:500					
Копировал					