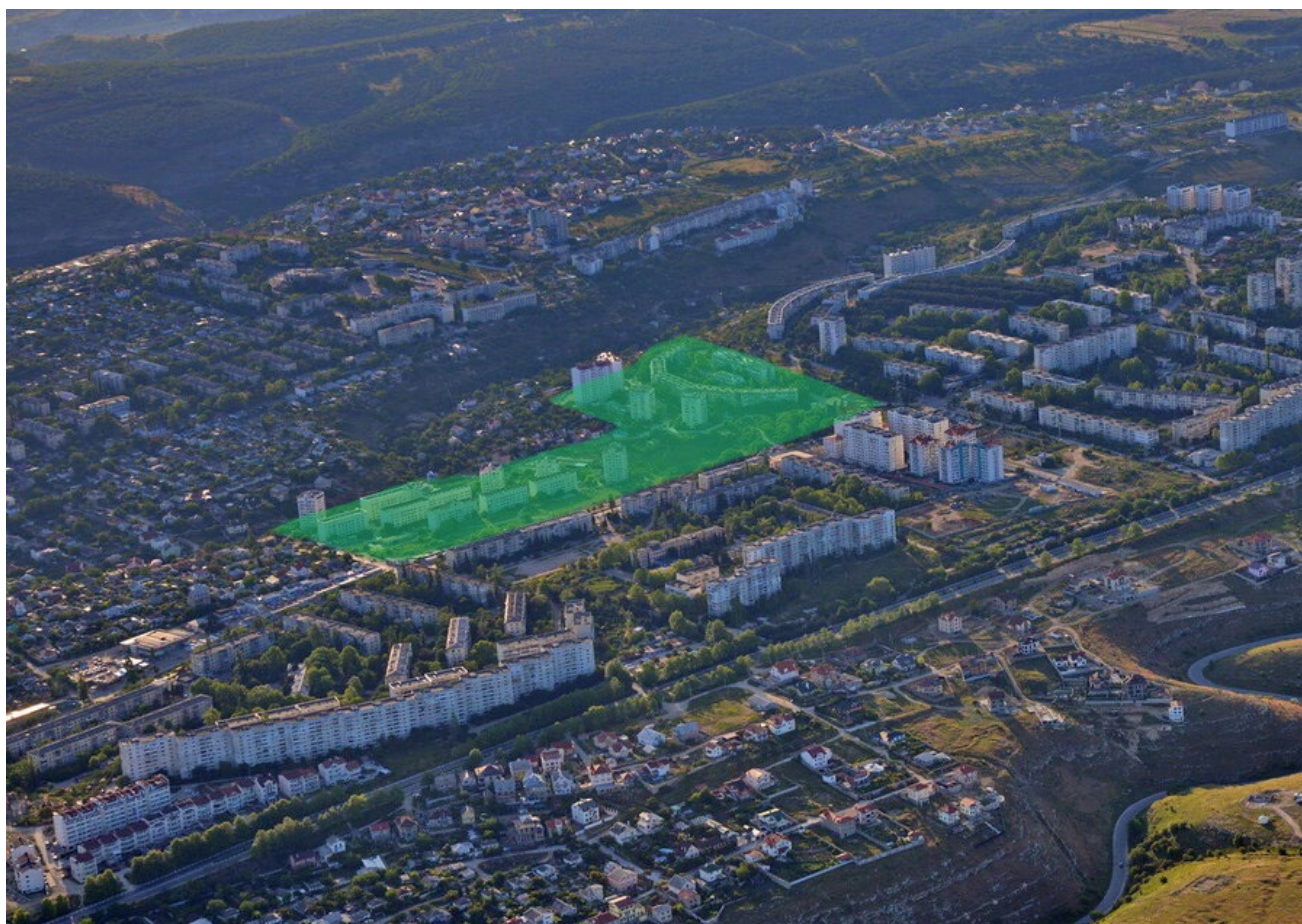


**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ «ПРОЕКТ  
ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ  
КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 91:04:001013, 91:04:001017 В РАЙОНЕ  
ПР. ПОБЕДЫ, Г. СЕВАСТОПОЛЬ»**



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

ГЗ-200110-П.1-ППТ-О(У)Ч

Заказчик: «Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя»

г. Севастополь  
2021

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ «ПРОЕКТ  
ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ  
КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 91:04:001013, 91:04:001017 В РАЙОНЕ  
ПР. ПОБЕДЫ, Г. СЕВАСТОПОЛЬ»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Том II.1**

**Основная (утверждаемая) часть  
проекта планировки территории  
ГЗ-200110-II.1-ППТ-О(У)Ч**

Директор

Е.Г.Шадрина

ГИП

Н.А.Горбатюк



г. Севастополь  
2021

## Список исполнителей

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

## Состав документации по планировке территории



Обозначение	Наименование		Примечание
ГЗ-200110-I-ДПТ-ИД	Исходные данные	Том I	ГАУС «НИИ ГАИС»
Выполнено на основании программы работ, утвержденной ДАиГ	Инженерные изыскания		ООО «Град 23»
ГЗ-200110-II-ППТ	Проект планировки территории в составе:	Том II	ГАУС «НИИ ГАИС»
ГЗ-200110-II.1-ППТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Том II.1	
ГЗ-200110-II.2-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Том II.2	
ГЗ-200110-III-ПМТ	Проект межевания территории в составе:	Том III	
ГЗ-200110-III.1-ПМТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Том III.1	
ГЗ-200110-III.2-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Том III.2	

Взам. инв. №	Подпись и дата	ГЗ-200110-II.1-ППТ-О(У)Ч-СД						Стадия	Лист	Листов
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			
Инв. № подл.		ГИП		Н.Горбатьюк		10.21	Список исполнителей. Состав документации по планировке территории.	ППТ	1	1
		Разработал		М.Ягодкина		10.21				
		Разработал								
		Разработал								



## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА II.1

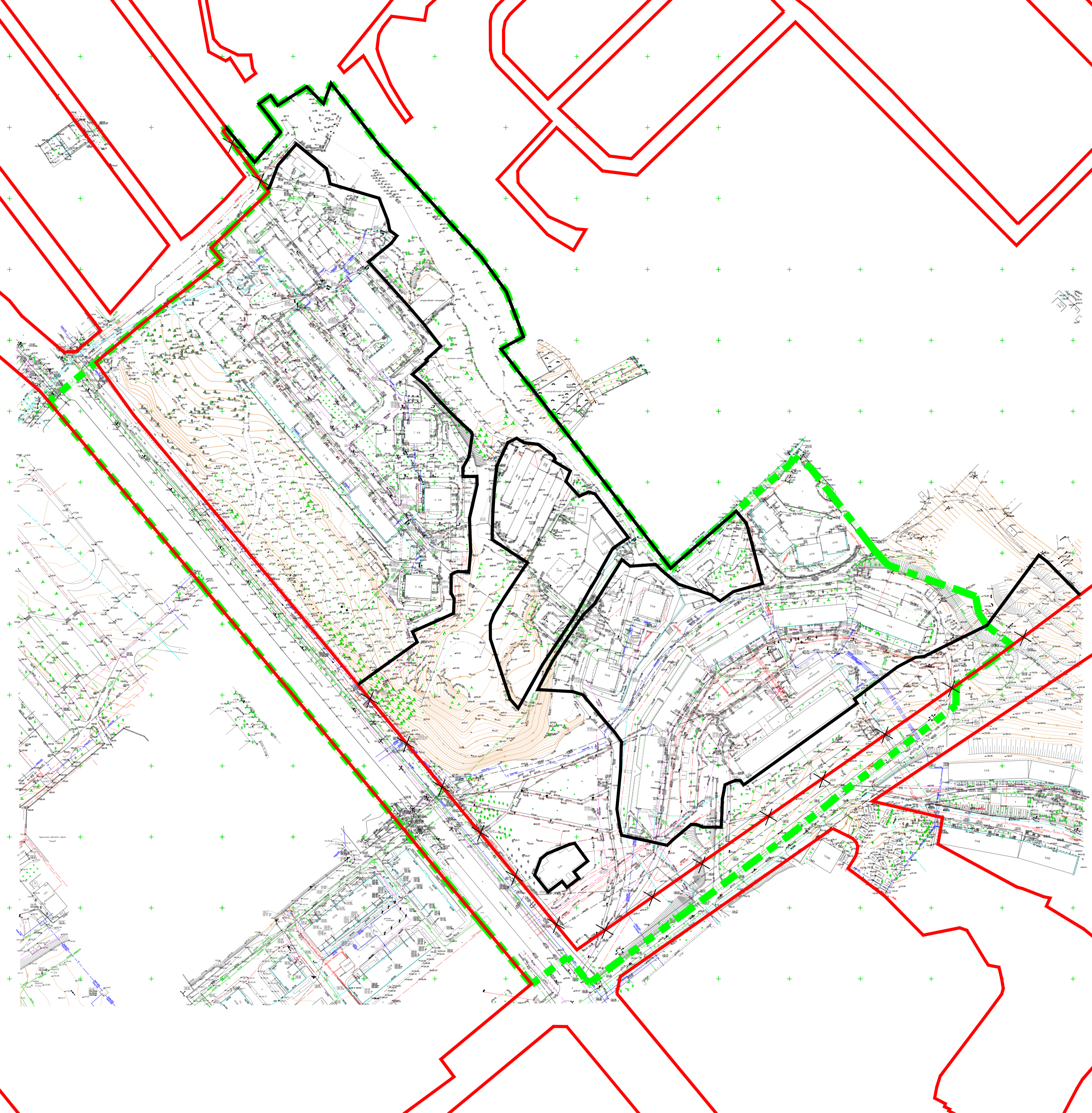
## Том II.1 Проект планировки территории (ППТ).

ГЗ-200110-II.1-ППТ-О(У)Ч	<b>ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ</b>	Том II.1
ГЗ-200110-II.1-ППТ-О(У)Ч-СД	Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	стр. 3
ГЗ-200110-II.1-ППТ-О(У)Ч-С	Содержание документации по планировке территории	стр. 4
ГЗ-200110-II.1-ППТ-О(У)Ч	<b>Чертежи планировки территории:</b>	стр. 5-7
	Чертеж планировки территории. Красные линии	стр. 6
	Чертеж планировки территории. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры	стр. 7
	Чертеж планировки территории. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	стр.8
	<b>Положение о характеристиках планируемого развития территории</b>	стр. 9-17
	<b>Положения об очередности планируемого развития территории</b>	стр. 18

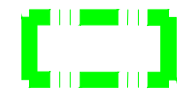



Взам. инв. №								
	Подпись и дата							
Инв. № подл.								
	ГЗ-200110-II.1-ППТ-О(У)Ч-С							
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		
	ГИП		Н.Горбатюк			10.21		
	Разработал		М.Ягодкина			10.21		
	Разработал							
Разработал								
Содержание документации по планировке территории.						Стадия	Лист	Листов
						ППТ	1	1
						<b>НИИ ГАИС</b> СЕВАСТОПОЛЬ		

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 (далее – РНГП), распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 29.06.2020 № 63 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории части кадастровых кварталов 91:04:001013, 91:04:001017 районе пр. Победы, г. Севастополь», 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.

Взам. инв. №									
	Подпись и дата								
Инв. № подл.							ГЗ-200110-П.1-ППТ-О(У)Ч		
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			
	ГИП		Н.Горбатюк			10.21	Стадия	Лист	Листов
	Разработал		М.Ягодкина			10.21	ППТ	1	4
	Разработал						<b>НИИ ГАИС</b> севастополь		
Разработал									
Разработал						Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Чертежи.			

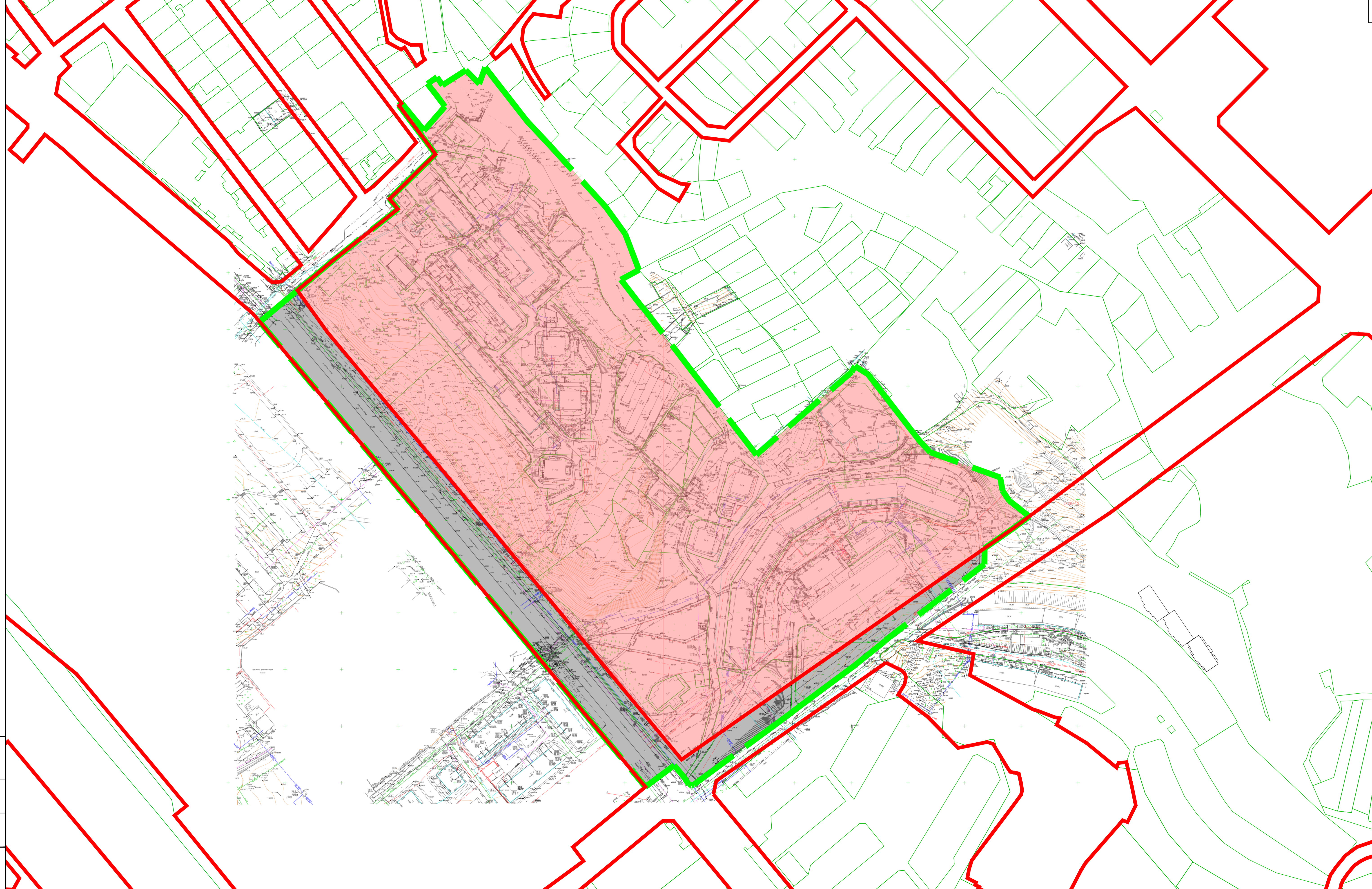


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



-  - границы разработки документации по планировке территории;
-  - красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 03.04.2018;
-  - отменяемые красные линии ;
-  - проектируемые красные линии;



Сотласовано	
Изм. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	

<b>ГЗ-200110-П.1-ППТ-О(У)Ч</b>					
Документация по планировке территории "Проект планировки и проект межевания территории части кадастровых кварталов 91:04:001013, 91:04:001017 в районе пр. Победы, г. Севастополь"					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Горбатюк			<i>[Signature]</i>	11.21
Разраб.					
ГИП	Горбатюк			<i>[Signature]</i>	11.21
Проект планировки территории Основная утверждаемая часть проекта планировки территории					
			Стадия	Лист	Листов
			ППТ	2	5
Чертеж планировки территории. Красные линии. М 1:1500					
<b>НИИ ГАИС</b> Севастополь					
Копировал					
А1					



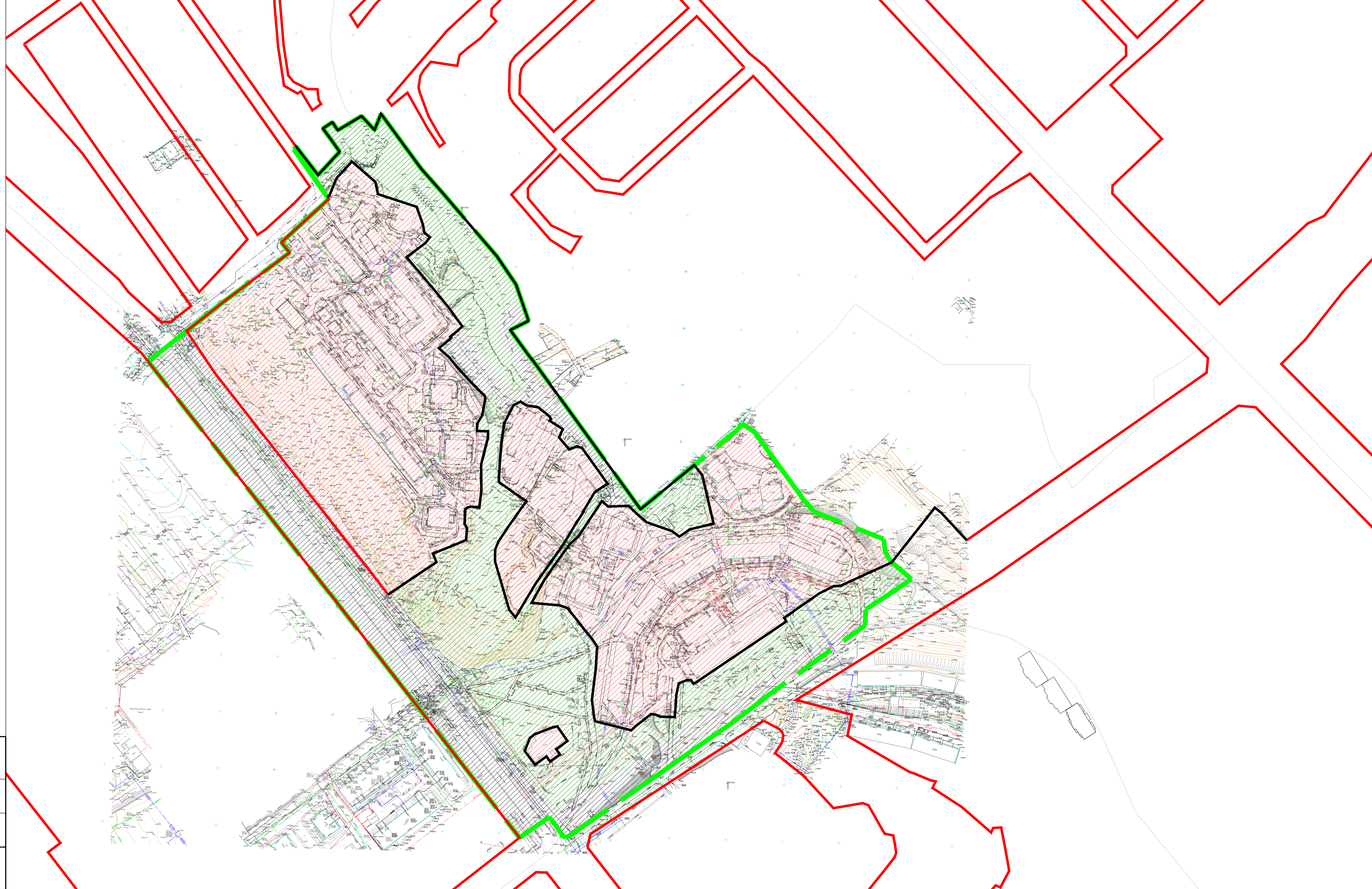
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - границы разработки документации по планировке территории
-  - красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 03.04.2018




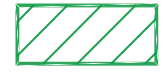


-  - границы существующего элемента планировочной структуры - квартал (часть квартала)
-  - границы существующего элемента планировочной структуры - улично-дорожная сеть

Сопровождение  
 Взам инв. №  
 Подп. и дата  
 Инв. № подл.

						<b>ГЗ-200110-П.1-ППТ-О(У)Ч</b>			
						Документация по планировке территории "Проект планировки и проект межевания территории части кадастровых кварталов 91:04:001013, 91:04:001017 в районе пр. Победы, г. Севастополь"			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории Основная утверждаемая часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Горбатюк			<i>[Signature]</i>	11.21		ППТ	3	5
Разраб.						Чертежи планировки территории. Границы планируемых элементов планировочной структуры М 1:1500			
ГИП	Горбатюк			<i>[Signature]</i>	11.21				
						<b>НИИ ГАИС Севастополь</b>			
						Копировал А1			



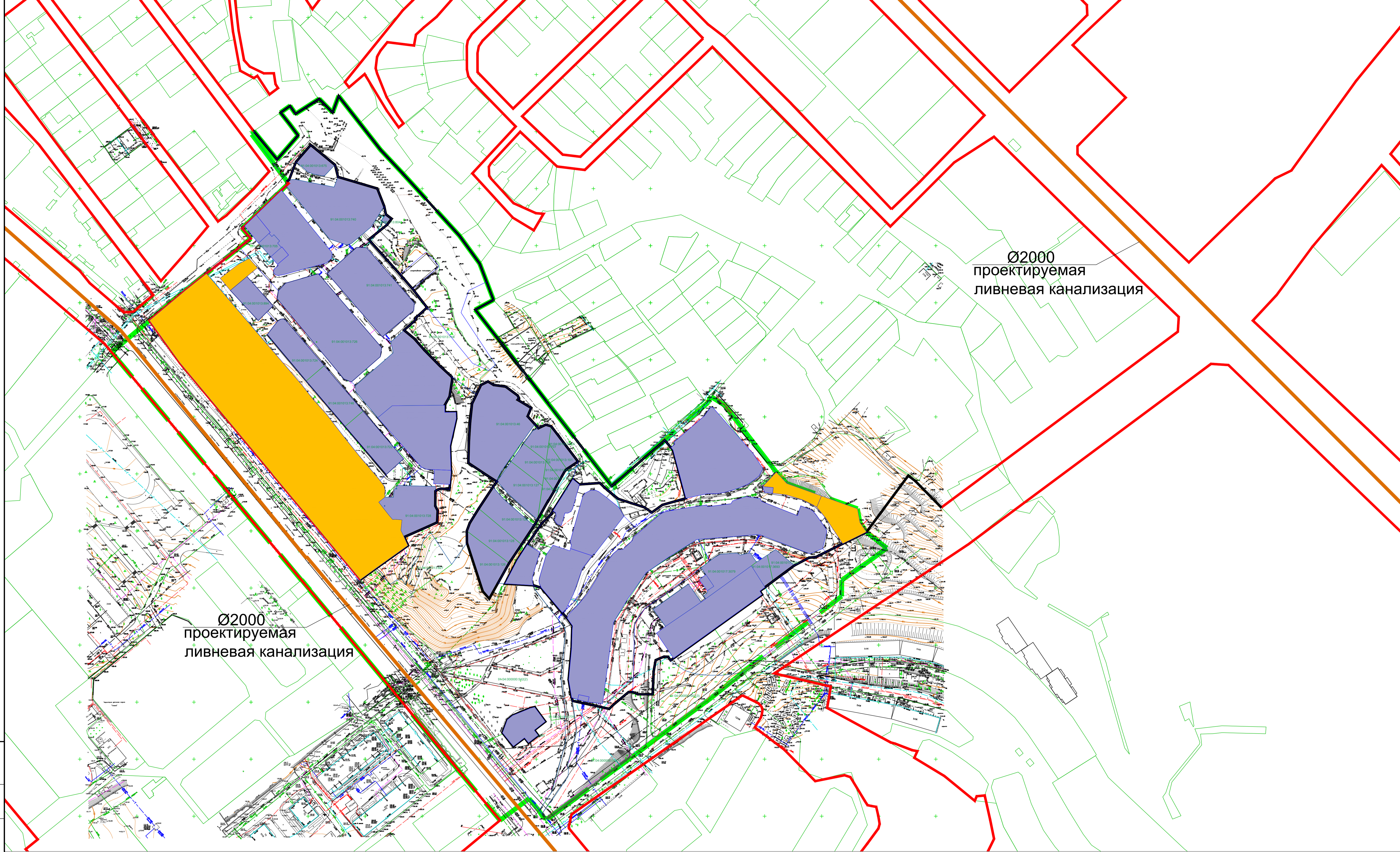
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - границы разработки документации по планировке территории;
-  - красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 03.04.2018;
-  - проектируемые красные линии;
-  - границы проектируемого элемента планировочной структуры-территории общего пользования
-  - границы проектируемого элемента планировочной структуры-улично-дорожная сеть
-  - границы проектируемого элемента планировочной структуры-квартал (часть квартала)

Сопровождено  
 Взам. инв. №  
 Инв. № подл.  
 Подп. и дата

						<b>ГЗ-200110-П.1-ППТ-О(У)Ч</b>			
						Документация по планировке территории "Проект планировки и проект межевания территории части кадастровых кварталов 91:04:001013, 91:04:001017 в районе пр. Победы, г. Севастополь"			
Изм.	Кол.	Лист	Челок	Подп.	Дата	Проект планировки территории Основная утверждаемая часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Горбатов				11.21		ППТ	4	5
Разраб.	Горбатов				11.21	Чертежи планировки территории. Границы планируемых элементов планировочной структуры М 1:1500			
						<b>НИИ ГАИС</b> СЕВАСТОПОЛЬ			
						Копировал А1			











Ø2000  
проектируемая  
ливневая канализация

Ø2000  
проектируемая  
ливневая канализация

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - границы разработки документации по планировке территории;
-  - красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 03.04.2018;
-  - проектируемые красные линии;

- 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.

- Зоны планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения:
-  - границы зон размещения объектов федерального, регионального и 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.

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

						<b>ГЗ-200110-П.1-ППТ-О(У)Ч</b>			
						Документация по планировке территории "Проект планировки и проект межевания территории части кадастровых кварталов 91:04:001013, 91:04:001017 в районе пр. Победы, г. Севастополь"			
Изм.	Колум.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Кириченко			<i>[Signature]</i>	10.21		ППТ	5	5
Разраб.	Сучихина			<i>[Signature]</i>	10.21				
ГИП	Горбатюк			<i>[Signature]</i>	10.21	Чертежи планировки территории. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:1500			
						<b>НИИ ГАИС</b> 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 29.06.2020 № 63 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории части кадастровых кварталов 91:04:001013, 91:04:001017 районе пр. Победы, г. Севастополь».

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 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»;

Взам. инв. №							ГЗ-200110-П.1-ППТ-О(У)Ч			
Инв. № подл.	Подпись и дата						Положение о характеристиках планируемого развития территории.	Стадия	Лист	Листов
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		ППТ	1	9
							<b>НИИ ГАИС</b> севастополь			



проспектом Победы, на востоке – территорией СТ «Садоводческий», на юге – кварталом смешанной жилой застройки, с севера - ул. Барнаульской и территорией СТ «Дружба».



Рис. 1. Схема расположения территории разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории части кадастровых кварталов 91:04:001013, 91:04:001017 районе пр. Победы, г. Севастополь»

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ГЗ-200110-П.1-ППТ-О(У)Ч

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 градостроительной документации 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» в границы исторического поселения территория разработки градостроительной документации также 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 поселений» проектом планировки территории выделены следующие элементы планировочной структуры:

- существующий кварталы жилой застройки;
- существующая улично-дорожная сеть;
- планируемые территории общего пользования;
- планируемый квартал жилой застройки.

Виды разрешенного использования вновь образуемых участков определены согласно приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № 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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-200110-П.1-ППТ-О(У)Ч

Таблица 1

## Характеристика существующего и планируемого развития территории

			Современное состояния на 11.2021 год	Планируемое развитие	%
<b>I</b>	<b>ТЕРРИТОРИЯ</b>				
	<b>Площадь проектируемой территории в границах ДПТ - всего</b>	<b>м.кв</b>		<b>184795</b>	<b>100,0</b>
		<b>га</b>		<b>18,4795</b>	
	<i>в том числе территория жилых зон ВСЕГО, из них:</i>		<b>60301</b>	<b>48469</b>	<b>26,2</b>
	многоэтажная (высотная) жилая застройка		27594	28388	15,4
	среднеэтажная и малоэтажная многоквартирная жилая застройка		26707	14 081	7,6
	индивидуальная жилая застройка		6000	6000	3,2
	<i>в том числе территория нежилых зон ВСЕГО, из них:</i>		<b>34369</b>	<b>113117</b>	<b>61,2</b>
	общественно-делового назначения	<b>м.кв</b>	1180	2690	1,5
	коммунально-бытового назначения и инженерной инфраструктуры		6024	6726	3,6
	территории общего пользования, транспортной инфраструктуры		27165	83539	45,2
	образовательного назначения		0	19648	10,6
	здравоохранения и спорта		0	514	0,3
	<i>в том числе неразграниченная территория</i>		<b>90125</b>	<b>23209</b>	<b>12,6</b>
<b>II</b>	<b>ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ ВСЕГО, в т.ч.</b>		<b>22574,75</b>	<b>28570</b>	
	<i>Жилыми зданиями, из них:</i>		<b>19360,85</b>	<b>19686</b>	
	многоэтажными (высотными)	<b>м.кв</b>	13301	13301	
	малоэтажными многоквартирными и среднеэтажными		5530	5530	
	индивидуальными		529,85	855	
	<i>Зданиями нежилого назначения</i>		<b>3213,9</b>	<b>8883,9</b>	
<b>III</b>	<b>ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ВСЕХ ЗДАНИЙ, в т.ч.:</b>		<b>95036,4</b>	<b>112651</b>	
	<i>Общая площадь жилого фонда ВСЕГО, из него:</i>	<b>м.кв</b>	<b>90522,5</b>	<b>91498</b>	

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------

ГЗ-200110-П.1-ППТ-О(У)Ч

Лист

5

	многоэтажного (высотного)		63339	63339	
	малоэтажного многоквартирного и среднеэтажного		26060	26060	
	индивидуального		1123,5	2098,5	
	<b>Общая площадь зданий нежилого назначения</b>		<b>4513,9</b>	<b>21153,9</b>	
<b>V</b>	<b>НАСЕЛЕНИЕ</b>				
	Численность населения	<b>чел</b>	<b>2411</b>	<b>2426</b>	
	Плотность населения	<b>чел/га</b>	<b>130</b>	<b>131</b>	
<b>VI</b>	<b>Коэффициент застройки территории ВСЕГО, в т.ч.:</b>		<b>12,2</b>	<b>15,5</b>	
	<b>Жилыми зданиями ВСЕГО, из них:</b>		<b>10,5</b>	<b>10,7</b>	
	многоэтажными (высотными)	<b>%</b>	7,2	7,2	
	малоэтажными многоквартирными и среднеэтажными		3,0	3,0	
	индивидуальными		0,3	0,5	
	<b>Зданиями нежилого назначения</b>		<b>1,7</b>	<b>4,8</b>	
<b>VII</b>	<b>Плотность застройки территории ВСЕГО, в т.ч.</b>		<b>5143</b>	<b>6096</b>	
	<b>Жилыми зданиями ВСЕГО, из них:</b>		<b>4899</b>	<b>4951</b>	
	многоэтажными (высотными)	<b>м.кв/га</b>	3428	3428	
	малоэтажными многоквартирными и среднеэтажными		1410	1410	
	индивидуальными		61	114	
	<b>Зданиями нежилого назначения</b>		<b>244</b>	<b>1145</b>	

Архитектурно-планировочная организация территории разработки проекта планировки территории учитывает существующие планировочные ограничения, сложившуюся застройку, транспортные и пешеходные связи и благоустройство территории.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-200110-П.1-ППТ-О(У)Ч	Лист
							6

**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.

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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ГЗ-200110-П.1-ППТ-О(У)Ч



**1.1. 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.**

Проектом предусматривается размещение дошкольного образовательного учреждения-детского сада с максимально возможной вместимостью 560 мест.

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

Характеристика земельного участка планируемого размещения объекта капитального строительства, представлена в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с проектом планировки территории	Площадь, кв. м	Характеристика объекта капитального строительства
1	ЗУ1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1). Коммунальное обслуживание (3.1)	19648,00	Дошкольное образовательное учреждение максимально возможной вместимостью 560 мест.

Сводная таблица инженерных нагрузок приведена в таблице 2\*.

Таблица 2

Расход тепла, Вт	Электроэнергия, кВт	Водопотребление на хозяйственно-бытовые нужды, м <sup>3</sup> /сут		Канализационные стоки, м <sup>3</sup> /сут
		Холодная вода	Горячая вода	
490,78	838	77,95	29,00	73,39

\*Принято по типовым проектам

Транспортная доступность планируемого к размещению объекта капитального строительства обеспечивается по пр. Победы и по ул. Барнаульской.

В соответствии с постановлением Правительства Севастополя от № 696 «Об утверждении схемы ливневой канализации города Севастополя» в границах разработки документации по планировке территории согласно утвержденной схеме предполагается размещение магистральных сетей ливневой канализации.

В соответствии с письмом Департамента образования города Севастополя от 14.10.2020 № 3789/01-06-11-1-10/02/20 в районе территории разработки

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ГЗ-200110-П.1-ППТ-О(У)Ч	Лист
							8



## 2. Положение об очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории за счет формирования территорий общего пользования устанавливается в один этап. В границах существующих земельных участков в случае строительства и реконструкции объектов капитального строительства, этапы строительства (реконструкции) должны быть установлены проектной документацией (при необходимости ее разработки).

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

						ГЗ-200110-П.1-ПТТ-О(У)Ч			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Положения об очередности планируемого развития территории.	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Н.Горбатюк			10.21		ПТТ	1	1
Разработал		М.Ягодкина			10.21				
Разработал									
Разработал									