

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ УЛ. БОРИСОВА – ПР. ГЕРОЕВ
СТАЛИНГРАДА – УЛ. АСТАНА КЕСАЕВА В Г. СЕВАСТОПОЛЕ»**



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

ГЗ-200103-П.1-ППТ-О(У)Ч

Заказчик: «Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя»

г. Севастополь
2021



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 211

тел.: (8692) 67-00-23

e-mail: gip@niigais.com

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ УЛ. БОРИСОВА – ПР. ГЕРОЕВ
СТАЛИНГРАДА – УЛ. АСТАНА КЕСАЕВА В Г. СЕВАСТОПОЛЕ»**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том II.1

**Основная (утверждаемая) часть
проекта планировки территории
ГЗ-200103-II.1-ППТ-О(У)Ч**

Директор

ГИП

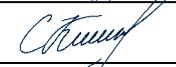


Е.Г.Шадрина

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	Сорока О.В.	
Главный специалист	Ягодкина М.В.	

Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование		Примечание
ГЗ-200103-I-ДПТ-ИД	Исходные данные	Том I	ГАУС «НИИ ГАИС»
ГЗ-200103-I.1-ДПТ-ИД.1	Исходные данные. Запросы. Ответы на запросы	Том I.1	
ГЗ-200103-I.2-ДПТ-ИД.2	Исходные данные. Выписки из ЕГРН	Том I.2	
Выполнено на основании программы работ, утвержденной ДАиГ	Инженерные изыскания		ООО «Датум Групп»
ГЗ-200103-II-ППТ	Проект планировки территории в составе:	Том II	ГАУС «НИИ ГАИС»
ГЗ-200103-II.1-ППТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Том II.1	
ГЗ-200103-II.2-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Том II.2	
ГЗ-200103-III-ПМТ	Проект межевания территории в составе:	Том III	
ГЗ-200103-III.1-ПМТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Том III.1	
ГЗ-200103-III.2-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Том III.2	

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

						ГЗ-200103-II.1-ППТ-О(У)Ч-СД		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
ГИП		Н.Горбатюк				Стадия	Лист	Листов
Разработал		М.Ягодкина				ППТ	1	1
Разработал								
Разработал								

Список исполнителей.
Состав документации
по планировке территории.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА II.1

Том II.1 Проект планировки территории (ППТ).

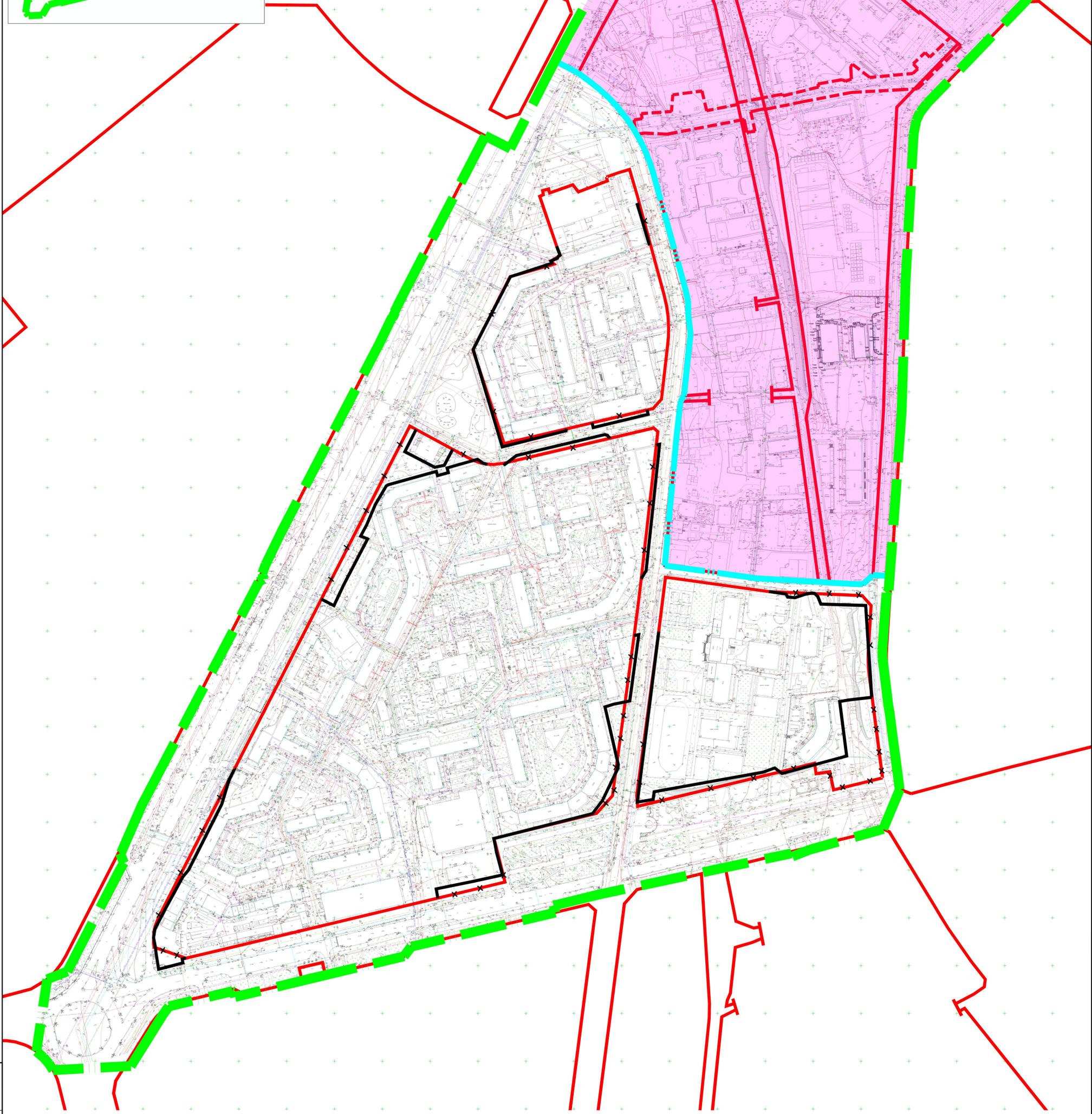
ГЗ-200103-II.1-ППТ-О(У)Ч	ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ	Том II.1
ГЗ-200103-II.1-ППТ-О(У)Ч-СД	Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	стр. 3
ГЗ-200103-II.1-ППТ-О(У)Ч-С	Содержание документации по планировке территории	стр. 4
ГЗ-200103-II.1-ППТ-О(У)Ч	Чертежи планировки территории:	стр. 5-9
	Чертеж планировки территории. Красные линии	стр. 6
	Чертеж планировки территории. Границы существующих элементов планировочной структуры	стр. 7
	Чертеж планировки территории. Границы планируемых элементов планировочной структуры	стр. 8
	Чертеж планировки территории. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	стр. 9
	Положение о характеристиках планируемого развития территории	стр. 10-20
	Положения об очередности планируемого развития территории	стр. 21

Взам. инв. №												
	Подпись и дата											
Инв. № подл.												
	ГЗ-200103-II.1-ППТ-О(У)Ч-С											
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата						
	ГИП		Н.Горбатюк									
	Разработал		М.Ягодкина									
Разработал												
Разработал												
Разработал												
			Содержание документации по планировке территории.			<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>ППТ</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	ППТ	1	1
Стадия	Лист	Листов										
ППТ	1	1										
НИИ ГАИС СЕВАСТОПОЛЬ												

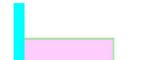
Документация по планировке территории разработана в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Региональными нормативами градостроительного проектирования города Севастополя, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 20.04.2017 № 317-ПП (далее – РНГП), распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 19.02.2020 № 14 «О разработке документации по планировке территории, расположенной в районе ул. Борисова – ул. Героев Сталинграда – ул. Астана Кесаева в г. Севастополе», 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-200103-П.1-ППТ-О(У)Ч		
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			
	ГИП		Н.Горбатюк				Стадия	Лист	Листов
	Разработал		М.Ягодкина				ППТ	1	5
	Разработал						НИИ ГАИС севастополь		
Разработал									
Разработал						Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Чертежи.			

Схема очередности планируемого развития территории



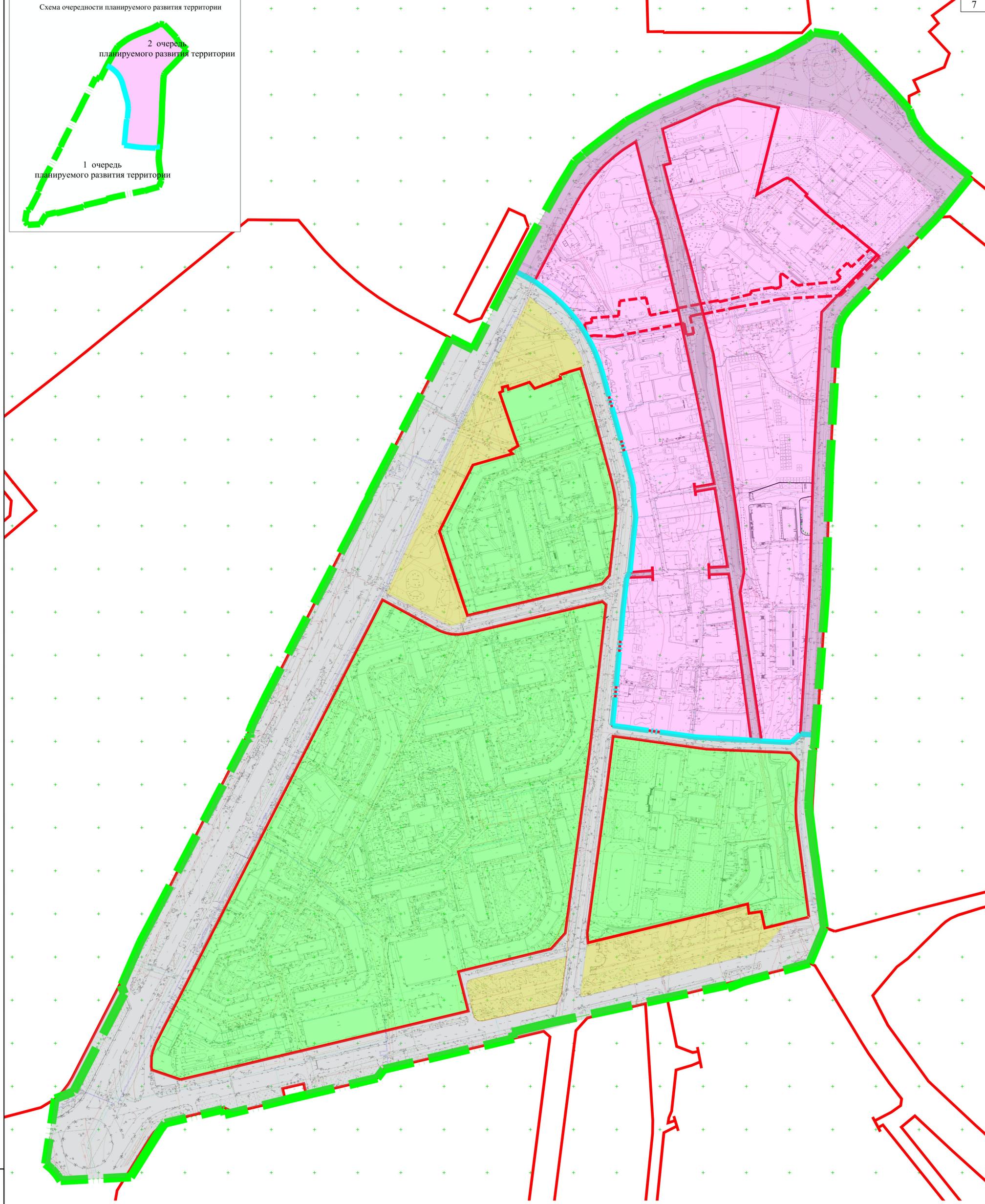
Условные обозначения:

-  - граница проекта планировки
-  - границы 2 очереди планируемого развития территории
-  - красные линии утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 г.
-  - красные линии утвержденные приказом Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя № 53 от 25.03.2019 г. в составе проекта планировки и проекта межевания "Реконструкция тепловых сетей от котельной Камышовой бухты до ТК-26"
-  - отменяемые красные линии
-  - проектируемые красные линии

				ГЗ-200103-П.1-ППТ-О(У)Ч					
				Документация по планировке территории "Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в районе ул. Борисова - пр. Героев Сталинграда - ул. Астана Кесаева в г. Севастополе"					
Изм.	Кодм	Лист	№ж	Подп.	Дата	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	2	5
Разраб.	Ягодкина				07.21	Чертеж планировки территории. Красные линии М 1:2 000	НИИ ГАИС севастополь		
Н.контроль	Горбатюк				07.21				
ГАП									

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

Схема очередности планируемого развития территории



Условные обозначения:

- граница проекта планировки
- границы 2 очереди планируемого развития территории
- красные линии утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 г.
- красные линии утвержденные приказом Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя № 53 от 25.03.2019 г. в составе проекта планировки и проекта межевания "Реконструкция тепловых сетей от котельной Камышовой бухты до ТК-26"
- границы существующего элемента планировочной структуры - квартал (часть квартала)
- границы существующего элемента планировочной структуры - улично - дорожная сеть
- границы существующего элемента планировочной структуры - территории общего пользования

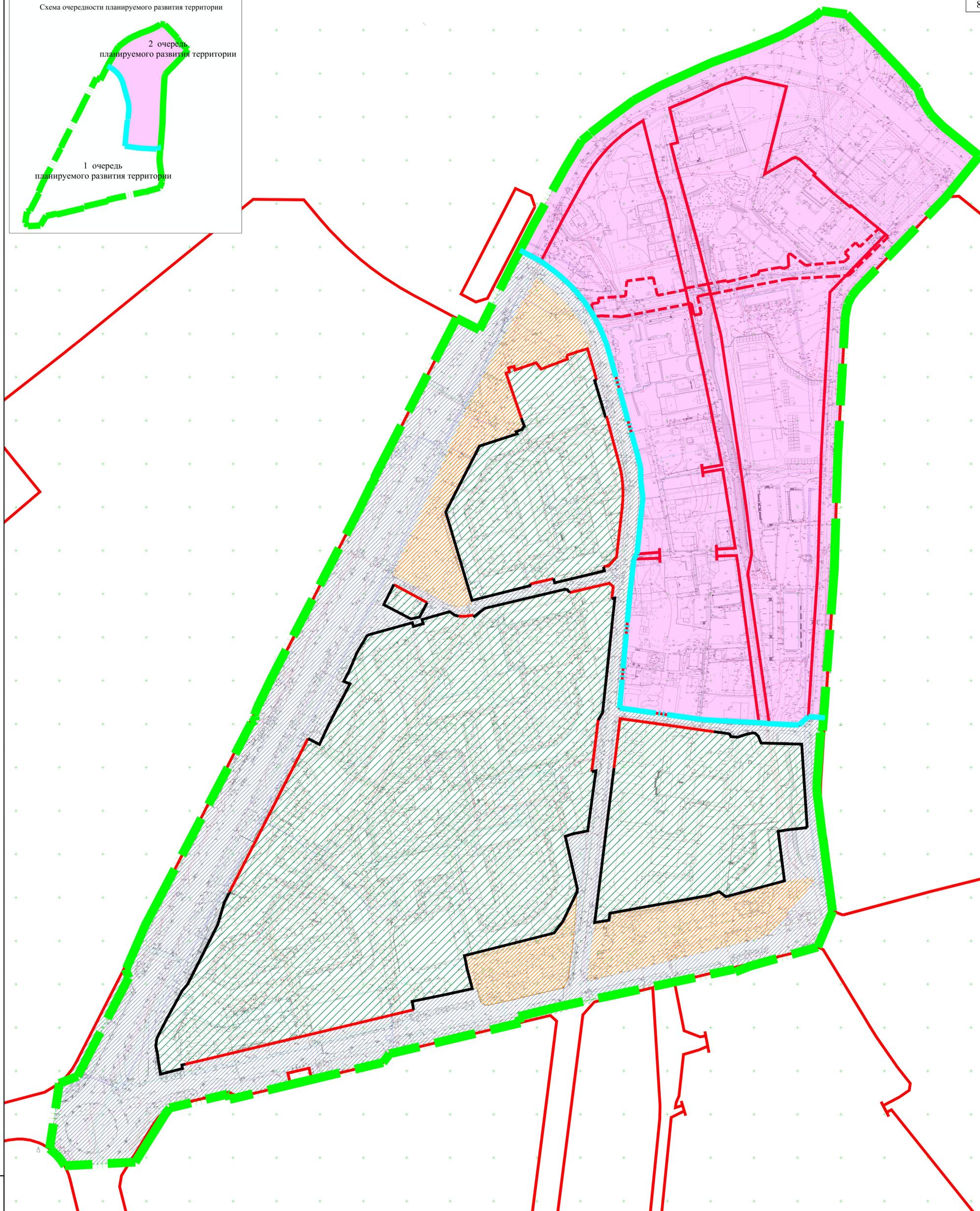
ГЗ-200103-П.1-ППТ-О(У)Ч					
Документация по планировке территории "Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в районе ул. Борисова - пр. Героев Сталинграда - ул. Астана Кесаева в г. Севастополе"					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Ягодкина				07.21
Н.контр.					
ГИП	Горбатюк				07.21
ГАП					
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории			Стадия	Лист	Листов
Чертеж планировки территории. Границы существующих элементов планировочной структуры			ППТ	3	5
М 1:2 000					
НИИ ГАИС севастополь					
Копировал А1					

Согласовано

Взам.инв.М

Имя, № подл., Подп. и дата

Схема очередности планируемого развития территории



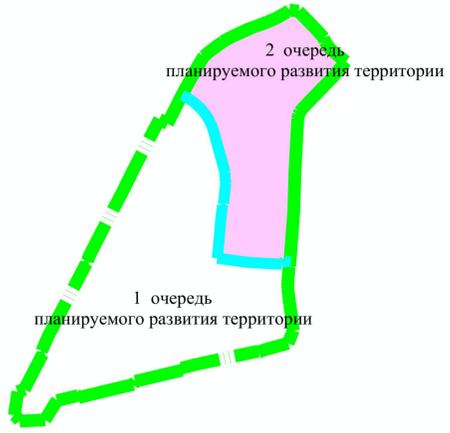
Условные обозначения:

- граница проекта планировки
- границы 2 очереди планируемого развития территории
- красные линии утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 г.
- проектируемые красные линии
- границы планируемого элемента планировочной структуры - квартал (часть квартала)
- границы планируемого элемента планировочной структуры - улично - дорожная сеть
- границы планируемого элемента планировочной структуры - территории общего пользования

						ГЗ-200103-П.1-ППТ-О(У)Ч			
						Документация по планировке территории "Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в районе ул. Борисова - пр. Героев Сталинграда - ул. Астана Кесаева в г. Севастополе"			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Ягодкина				07.21		ППТ	4	5
Н.контр.	ГИП	Горбатов			07.21	Чертеж планировки территории. Границы планируемых элементов планировочной структуры			
ГАП						М 1:2 000			
						НИИ ГАИС севастополь			
						Копировал А1			

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

Схема очередности планируемого развития территории



3. «Строительство локальных очистных сооружений поверхностного стока № 3 (ЛОС №3) с глубоководным выпуском в район Круглой бухты магистральных коллекторов для сбора и отвода ливневых стоков на ЛОС № 3»

4. Предполагаемое размещение магистральных сетей ливневой канализации согласно схеме утвержденной постановлением Правительства Севастополя от № 696 «Об утверждении схемы ливневой канализации города Севастополя»

1. «Реконструкция тепловых сетей от котельной Камышовый бухты до ТК-26», документация по планировке территории, утверждена приказом Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 25.03.2019 № 53, земельный участок КН 91:02:000000:242, расположенный по адресу: г. Севастополь, от ул. Рыбаков, 1 по пр. Героев Сталинграда до дома № 8 по пр. Октябрьской Революции

2. «Капитальный ремонт сквера по ул. Борисова (ул. Героев Бреста - пр. Столетовский), земельный участок КН 91:02:001003:6912, расположенный по адресу: г. Севастополь, сквер у ТЦ «Новус» по ул. Героев Бреста

Условные обозначения:

- граница проекта планировки
- границы 2 очереди планируемого развития территории
- красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 г.
- проектируемые красные линии
- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН

Зоны планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения:

- границы зон размещения объектов федерального, регионального и местного значения

- 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;

Примечания:

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.

						ГЗ-200103-П.1-ППТ-О(У)Ч			
						Документация по планировке территории "Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в районе ул. Борисова - пр. Героев Сталинграда - ул. Астана Кесаева в г. Севастополь"			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Основная утверждаемая часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Горбатюк	Горбатюк	07.21				ППТ	5	5
И.контр.	Горбатюк	Горбатюк	07.21			Через планировку территории. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	НИИ ГАИС Севастополь		
						М 1:2 000			
						Копировал А1			

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

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Основанием для подготовки настоящего проекта планировки территории послужили:

- распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 19.02.2020 № 14 «О разработке документации по планировке территории, в районе ул. Борисова – пр. Героев Сталинграда – ул. Астана Кесаева в г. Севастополе»;

- приказ Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 30.12.2020 № 187 «Об утверждении государственного задания Государственному автономному учреждению Севастополя «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства, архитектуры, изысканий и среды» на 2021 год и плановый период 2022 и 2023 годов».

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. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

						ГЗ-200103-П.1-ППТ-О(У)Ч		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			
ГИП		Н.Горбатюк				Стадия	Лист	Листов
Разработал		М.Ягодкина				ППТ	1	11
Разработал						НИИ ГАИС севастополь		
Разработал								

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

расположены кадастровых кварталах 91:02:001003, 91:02:001004, 91:02:001002, 91:02:001014, 91:02:001008.

Территория проекта планировки и межевания располагается в районе проспекта Героев Сталинграда, между ул. Борисова и ул. Астана Кесаева (рис. 1).



Рис. 1. Схема расположения территории разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в районе ул. Борисова – ул. Героев Сталинграда – ул. Астана Кесаева в г. Севастополе»

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-200103-П.1-ППТ-О(У)Ч	Лист
							3

Севастополе, территория проектирования входит в границы достопримечательного места. Проектируемая территория находится в границах следующего регламентного участка объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита»:

- Р-4-2 уч. Г-4.

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 25.04.2017 № 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);
- планируемые кварталы (части кварталов);
- существующая улично-дорожная сеть;
- планируемая улично-дорожная сеть;
- существующие территории общего пользования;
- планируемые территории общего пользования.

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.

Характеристика существующего и планируемого развития территории представлена в таблице 1.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ГЗ-200103-П.1-ППТ-О(У)Ч

Таблица 1

Характеристика существующего и планируемого развития территории

			Современное состояние на 06.2021	Планируемое развитие	%
I	ТЕРРИТОРИИ				
	площадь проектируемой территории в границах ДПТ ВСЕГО, в т.ч.	м.кв./Га	665225/66,5225		
	площадь в границах первой очереди	м.кв.	434173,00		100
	<i>территория жилых зон ВСЕГО, в.т.ч.</i>		<i>132547,00</i>	<i>127721,00</i>	<i>29,4</i>
	многоэтажная (высотная) жилая застройка		52154,00	47328,00	10,9
	среднеэтажная и малоэтажная многоквартирная жилая застройка		80123,00	80123,00	18,5
	индивидуальная жилая застройка		270,00	270,00	0,1
	<i>территория нежилых зон всего, в т.ч.</i>		<i>89520,00</i>	<i>93392,00</i>	<i>21,5</i>
	общественно-делового назначения	м.кв	33129,00	37112,00	8,5
	коммунально-бытового назначения и инженерной инфраструктуры		17112,00	17001,00	3,9
	образования		38569,00	38569,00	8,9
	здравоохранения и спорта		710,00	710,00	0,2
	<i>территории общего пользования и транспортной инфраструктуры</i>		<i>14940,00</i>	<i>87658,00</i>	<i>20,2</i>
	<i>территории неразграниченной собственности</i>		<i>197166,00</i>	<i>125402,00</i>	<i>28,9</i>
II	ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ ВСЕГО, В Т.Ч.		54278,00	54236,00	
	<i>Жилыми зданиями</i>		<i>34987,00</i>	<i>34987,00</i>	
	-многоэтажными (высотными)	м.кв	12717,00	12717,00	
	-мало и среднеэтажными многоквартирными		22034,00	22034,00	
	-индивидуальными жилыми домами		236,00	236,00	
	<i>Зданиями нежилого назначения</i>		<i>19291,00</i>	<i>19249,00</i>	
III	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ВСЕХ ЗДАНИЙ, В Т.Ч.		270270,00	270228,00	
	<i>Общая площадь жилого фонда</i>		<i>227033,00</i>	<i>227033,00</i>	
	-многоэтажного (высотного)	м.кв	117361,00	117361,00	
	-мало и среднеэтажного многоквартирного		108964,00	108964,00	
	-индивидуальных жилых домов		708,00	708,00	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

ГЗ-200103-П.1-ППТ-О(У)Ч

Лист

5

	<i>Общая площадь зданий нежилого назначения</i>		43237,00	43195,00	
IV	НАСЕЛЕНИЕ				
	Численность населения	чел.	6073	6073	
	Плотность населения	чел/га	140	140	
VI	КОЭФФИЦИЕНТ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ВСЕГО, В Т.Ч.		12,5	12,5	
	<i>Жилыми зданиями</i>		8,1	8,1	
	-многоэтажными (высотными)	%	2,9	2,9	
	-мало и среднеэтажными многоквартирными		5,1	5,1	
	-индивидуальными жилыми домами		0,1	0,1	
	<i>Зданиями нежилого назначения</i>		4,4	4,4	
VII	ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ ВСЕГО, В Т.Ч.		6225	6224	
	<i>Жилыми зданиями</i>		5229	5229	
	-многоэтажными (высотными)	м.кв/га	2703	2703	
	-мало и среднеэтажными многоквартирными		2510	2510	
	-индивидуальными жилыми домами		16	16	
	<i>Зданиями нежилого назначения</i>		996	995	

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

Индв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
			ГЗ-200103-П.1-ППТ-О(У)Ч				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	6	

Севастополе, территория проектирования входит в границы достопримечательного места. Проектируемая территория находится в границах регламентного участка объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита» с режимом использования Р-4-2 уч. Г-4.

Схема расположения территории проекта планировки в границах достопримечательного места города Севастополя представлена на рисунке 2.

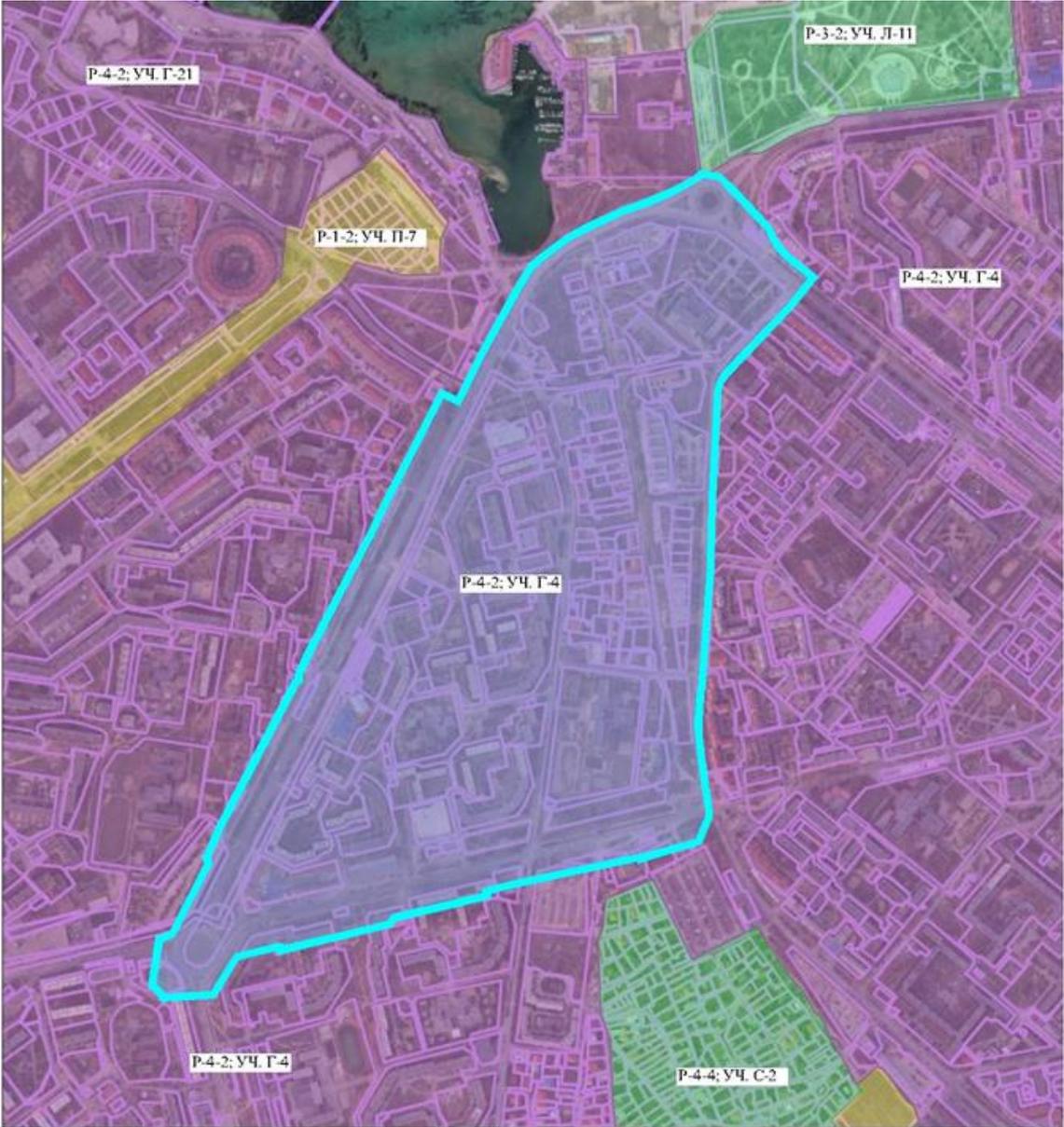


Рис.2 Граница разработки документации по планировке территории, расположенной в районе ул. Борисова – ул. Героев Сталинграда – ул. Астана Кесаева в г. Севастополе относительно расположения регламентных участков достопримечательного места «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита»

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Требования к осуществлению деятельности

Режим Р-4-2; Уч. Г-4

(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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ГЗ-200103-П.1-ППТ-О(У)Ч

Лист

8

Требования к градостроительному регламенту

Участок	Ограничение по высоте, м	Ограничение по протяженности фасада, м	Ограничение площади застройки территории участка, % от площади участка	Другие ограничения
Г-4	высотные параметры зданий и сооружений до 28 м	Не регламентируется	Не регламентируется	допускается повышение высотных параметров застройки с учетом формирования городских панорам и силуэта города на основе ландшафтно-визуального анализа

В соответствии с таблицей 2.2 Региональных нормативов градостроительного проектирования города Севастополя, утвержденных постановлением Правительства Севастополя от 20.04.2017 № 317-ПП (далее – РНГП)

		Земельный участок до 3 га	Квартал жилой, смешанной жилой застройки до 20 га	Земельный участок до 3 га	Квартал жилой, смешанной жилой застройки до 20 га
Вид застройки	Средняя этажность жилых домов	Коэффициент застройки жилыми домами, не более, %		Плотность застройки жилыми домами, не более, м.кв/га	
Многоквартирные жилые дома	1	49	46	12150	11420
	2	40,9	38,4		
	3	34,7	32,6		
	4	30,4	28,5		
	5	28,8	26,7	15500	14340
	6	25,8	23,9		
	7	23,2	21,3		
	8	21,1	19,4	16910	15540
	9 и более	20,5	17,3	21500	17300
ИЖС	до 3	-	-	-	2630

При проектировании жилой застройки следует предусматривать размещение площадок, размеры которых и расстояния от них до жилых и общественных зданий принимать не менее приведенных в таблице:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-200103-П.1-ППТ-О(У)Ч	Лист
							9

значения 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.

В соответствии с письмом № 1882/01-03-01.1-18/03/20 от 19.03.2020 Департамента городского хозяйства города Севастополя в граница разработки настоящей документации по планировке территории расположены объекты, реализуемые в рамках государственной программы «Развитие жилищно-коммунальной инфраструктуры города Севастополя» утвержденной постановлением правительства Севастополя от 21.11.2016 г. №1112-ПП:

- «Реконструкция тепловых сетей от котельной Камышовой бухты до ТК-26», документация по планировке территории, утверждена приказом Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 25.03.2019 № 53, земельный участок КН 91:02:000000:242, расположенный по адресу: г. Севастополь, от ул. Рыбаков, 1 по пр. Героев Сталинграда до дома № 8 по пр. Октябрьской Революции;

- «Капитальный ремонт сквера по ул. Борисова (ул. Героев Бреста - пр. Столетовский)», земельный участок КН 91:02:001003:6912, расположенный по адресу: г. Севастополь, сквер у ТЦ «Новус» по ул. Героев Бреста.

Кроме того, планируется к реализации мероприятие «Строительство локальных очистных сооружений поверхностного стока № 3 (ЛОС №3) с глубоководным выпуском в район Круглой бухты магистральных коллекторов для сбора и отвода ливневых стоков на ЛОС № 3», в рамках федеральной целевой программы.

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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ГЗ-200103-П.1-ППТ-О(У)Ч	Лист
							11

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории устанавливается в две очереди.

Настоящий проект планировки разработан на часть территории, в границах подготовки градостроительной документации, определенной как территория 1 очереди планируемого развития.

Схема очередности планируемого развития территории



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

						ГЗ-200103-П.1-ППТ-О(У)Ч			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Положения об очередности планируемого развития территории.	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Н.Горбатюк		<i>[Signature]</i>			ППТ	1	1
Разработал		М.Ягодкина		<i>[Signature]</i>					
Разработал									
Разработал									
							НИИ ГАИС севастополь		