

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ СКВЕРА СЕВАСТОПОЛЬСКИХ
КУРСАНТОВ ПО ПРОСПЕКТУ ЮРИЯ ГАГАРИНА В Г. СЕВАСТОПОЛЕ**



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

ГЗ-200113 – 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

Юридический адрес: 299040, г. Севастополь, ул. Флагманская, 4
Фактический адрес: 299059, г. Севастополь, пр-т. Героев Сталинграда, 67, офис 315
тел.: +7 978 744 03 10
e-mail: gp_gbu@mail.ru

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ СКВЕРА СЕВАСТОПОЛЬСКИХ
КУРСАНТОВ ПО ПРОСПЕКТУ ЮРИЯ ГАГАРИНА В Г. СЕВАСТОПОЛЕ**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том II.1

**Основная (утверждаемая) часть
проекта планировки территории
ГЗ-200113 – II.1 – ППТ – О(У)Ч**

Директор

ГИП




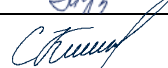



Е.Г.Шадрина

Н.А.Горбатюк

г. Севастополь

2021




Список исполнителей

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

Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование		Исполнитель
ГЗ-200113-I-ДПТ-ИД	Исходные данные	Том I	ГАУС «НИИ ГАИС»
Выполнено на основании программы работ, утвержденной ДАиГ	Инженерные изыскания		
ГЗ-200113-II-ППТ	Проект планировки территории в составе:	Том II	ГАУС «НИИ ГАИС»
ГЗ-200113-II.1-ППТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Том II.1	
ГЗ-200113-II.2-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Том II.2	
ГЗ-200113-III-ПМТ	Проект межевания территории в составе:	Том III	
ГЗ-200113-III.1-ПМТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Том III.1	
ГЗ-200113-III.2-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания	Том III.2	


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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
						ГЗ-200113-II.1-ППТ-О(У)Ч-СД			
ГИП		Н.Горбатьок			08.21	Список исполнителей. Состав документации по планировке территории.	Стадия	Лист	Листов
Разработал		А.Уварова			08.21		ППТ	1	1
Разработал									
Разработал									
Разработал									




СОДЕРЖАНИЕ ТОМА II.1

Том II.1 Проект планировки территории (ППТ).





ГЗ-200113-II.1-ППТ-О(У)Ч	ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ	Том II.1
ГЗ-200113-II.1-ППТ-О(У)Ч-СД	Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	стр. 3
ГЗ-200113-II.1-ППТ-О(У)Ч-С	Содержание документации по планировке территории	стр. 4
ГЗ-200113-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. 10-19
	Положения об очередности планируемого развития территории	стр. 20

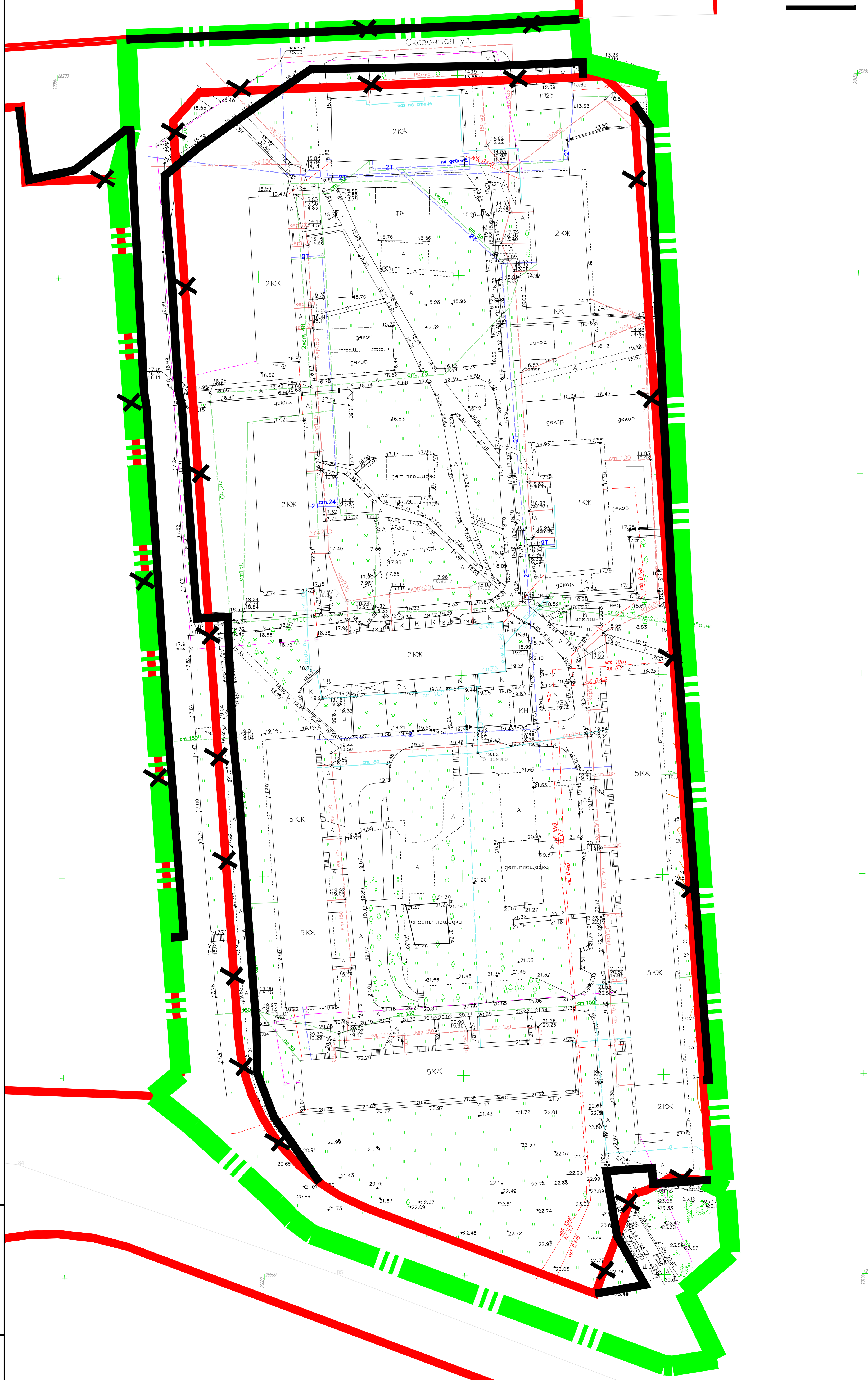
Взам. инв. №								
	Подпись и дата							
Инв. № подл.		ГЗ-200113-II.1-ППТ-О(У)Ч-С						
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		
	ГИП		Н.Горбатюк			08.21		
	Разработал		А.Уварова			08.21		
	Разработал							
Разработал								
Содержание документации по планировке территории.						Стадия	Лист	Листов
						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 29.06.2020 № 66 «О разработке документации по планировке территории расположенной в районе сквера Севастопольских курсантов по проспекту Юрия Гагарина в г. Севастополе», 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.

Взам. инв. №									
	Подпись и дата								
Инв. № подл.							ГЗ-200113-П.1-ППТ-О(У)Ч		
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			
	ГИП		Н.Горбатюк			08.21	Стадия	Лист	Листов
	Разработал		А.Уварова			08.21	ППТ	1	5
	Разработал								
Разработал									
Разработал						Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Чертежи.			

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

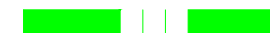



-  - граница проекта планировки
-  - красные линии утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 г.
-  - отменяемые красные линии
-  - проектируемые красные линии



Согласовано
 Взам.инв.№
 Полп. и дата

ГЗ-200113-П.1-ППТ-О(У)Ч					
Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в районе сквера Севастопольских курсантов по проспекту Юрия Гагарина в г. Севастополе.					
Изм.	Коды	Лист	Челок	Подп.	Дата
Разраб.	Уварова				08.21
Разраб.					
ГИП	Горбаток				08.21
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории			Стадия	Лист	Листов
			ППТ	2	5
Чертежи планировки территории. Красные линии М 1:500			НИИ ГАИС севастополь		
Копировал А1					

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ




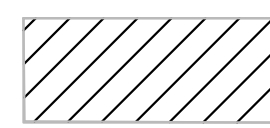
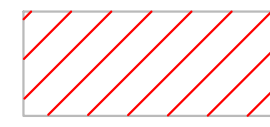
-  - граница проекта планировки
-  - красные линии утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 г.
-  - границы существующего элемента планировочной структуры - территории общего пользования (улично - дорожная сеть)
-  - границы существующего элемента планировочной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

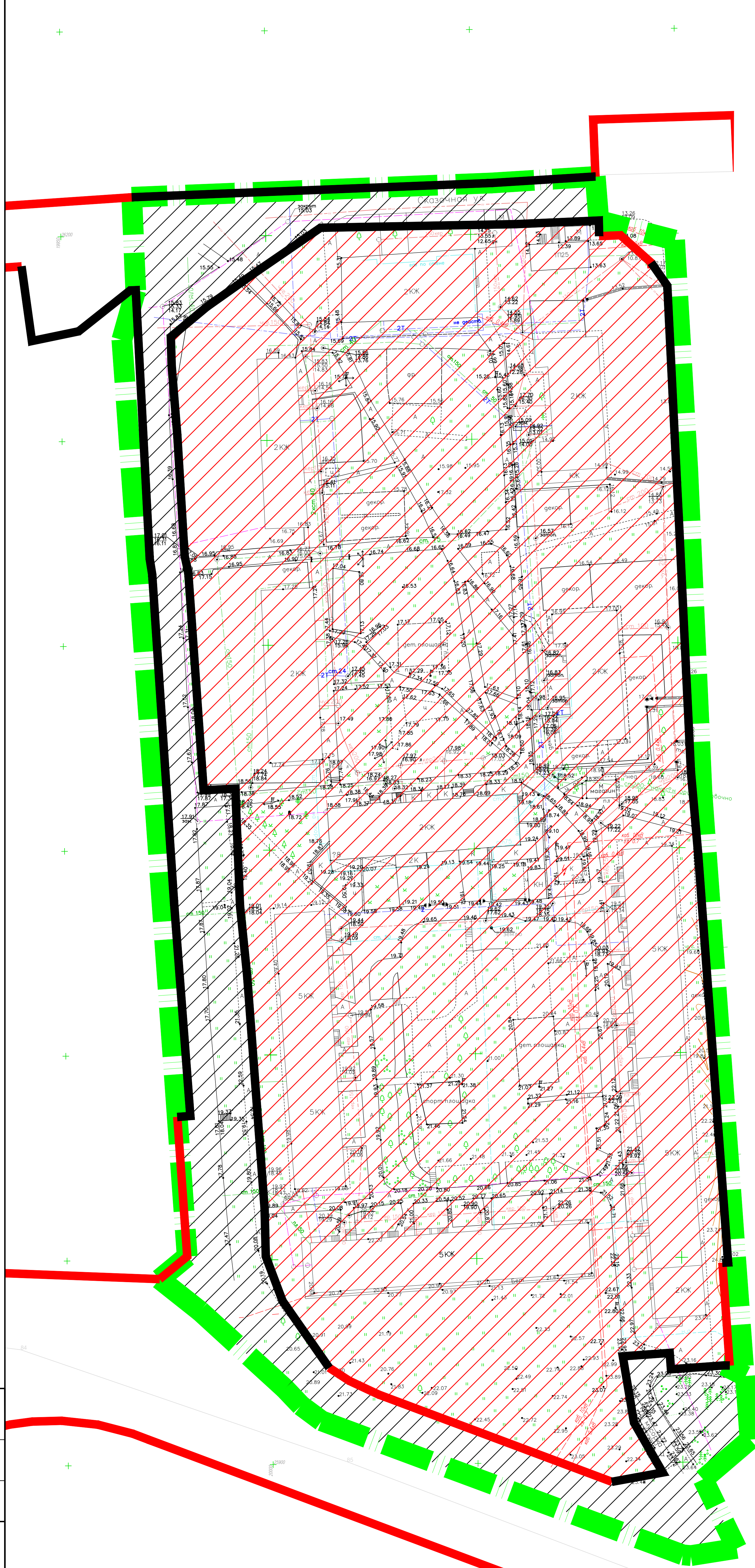


Изм.№	подл.	Полп.	и дата	Взам.инв.№

ГЗ-200113-П.1-ППТ-О(У)Ч				
Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в районе сквера Севастопольских курсантов по проспекту Юрия Гагарина в г. Севастополе.				
Изм.	Код	Лист	№	Дата
Разраб.	Уварова			08.21
Разраб.				
ГИП	Горбатов			08.21
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории			Стадия	Лист
Чертеж планировки территории. Границы существующих элементов планировочной структуры М 1:500			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
-  - проектируемый ЭПС - улично-дорожная сеть
-  - проектируемый ЭПС- квартал (часть квартала)






Сотласовано
 Ивл.№ подл. Подл. и дата Взам.инв.№

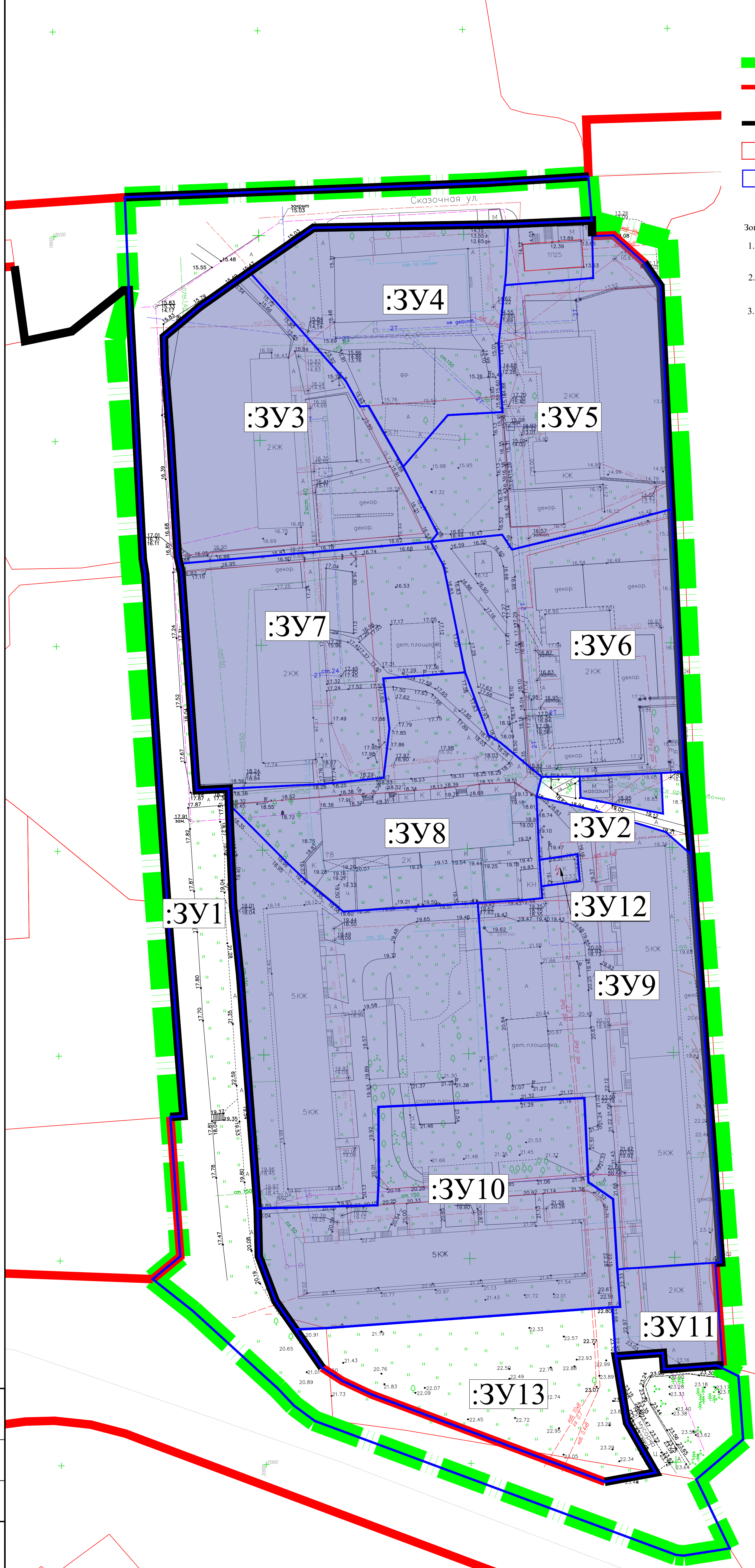
ГЗ-200113-П.1-ППТ-О(У)Ч					
Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в районе сквера Севастопольских курсантов по проспекту Юрия Гагарина в г. Севастополе.					
Изм.	Код	Лист	№	Подп.	Дата
Разраб.	Уварова				08.21
Разраб.					
ГИП	Горбаток				08.21
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории			Стадия	Лист	Листов
			ППТ	4	5
Чертеж планировки территории. Границы планируемых элементов планировочной структуры М 1:500			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, сведения о которых содержатся в ЕГРН
-  - границы образуемых земельных участков
- :3У10** - условные номера образуемых земельных участков

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

1.  - границы зон размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (отсутствуют в проекте планировки);
2.  - границы существующих зон размещения объектов капитального строительства на земельных участках предоставленных физическим и юридическим лицам;
3.  - границы планируемых зон размещения объектов капитального строительства на на земельных участках предоставленных физическим и юридическим лицам (отсутствуют в проекте планировки);



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.

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

ГЗ-200113-П.1-ППТ-О(У)Ч					
Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в районе сквера Севастопольских курсантов по проспекту Юрия Гагарина в г. Севастополе.					
Изм.	Код	Лист	№жж	Полн.	Дата
Разраб.	Волкова				08.21
Разраб.					
ГИП	Горбаток				08.21
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории				Стадия	Лист
Чертеж планировки территории. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:500				ППТ	5
				Листов	5
				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 29.06.2020 № 66 «О разработке документации по планировке территории, расположенной в районе сквера Севастопольских курсантов по проспекту Юрия Гагарина в г. Севастополе».

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-200113-П.1-ППТ-О(У)Ч			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Положение о характеристиках планируемого развития территории.	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Н.Горбатюк			08.21		ППТ	1	9
Разработал		А.Уварова			08.21				
Разработал									
Разработал									



Территория проекта планировки и проекта межевания располагается в сложившемся квартале жилой застройки и граничит: на севере и западе - с многоквартирной жилой застройкой, на юге – с проспектом Гагарина, на востоке - с территорией сквера Севастопольских курсантов. Схема расположение проектируемой территории представлена на рисунке 1.



Рис. 1. Схема расположения проектируемой территории

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

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 входит в границы достопримечательного места.

На территорию разработки документации по планировке территории распространяется режим Р-4. Территория расположена в следующих регламентных участках:

- Р-4-2 уч. Г-8.

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 поселений» Проектом планировки территории выделены следующие элементы планировочной структуры:

- существующий квартал жилой застройки;
- существующая улично-дорожная сеть;
- проектируемый квартал жилой застройки;
- проектируемая улично-дорожная сеть.

Виды разрешенного использования вновь образуемых участков определены согласно приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № 412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» и соответствуют заявленным в проекте планировки целям.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-200113-П.1-ППТ-О(У)Ч

Характеристика существующего и планируемого развития территории в границах разработки ППТ на текущий момент и после утверждения градостроительной документации и выполнения заявленных в ней градостроительных решений представлен в таблице 1.

Характеристика существующего и планируемого развития территории

Таблица 1

			Современное состояния на 04.2021 год	Планируемое развитие	%
I	ТЕРРИТОРИЯ				
	Площадь проектируемой территории в границах ДПТ - всего	м.кв		41588	100
		га		4.1588	
	<i>в том числе территория жилых зон ВСЕГО, из них:</i>		27734	29490	
	многоэтажная (высотная) жилая застройка		0	0	0.0
	среднеэтажная и малоэтажная многоквартирная жилая застройка		27734	29490	70.9
	индивидуальная жилая застройка		0	0	0.0
	<i>в том числе территория нежилых зон ВСЕГО, из них:</i>		652	10781	
	общественно-делового назначения	м.кв	350	737	1.8
	коммунально-бытового назначения и инженерной инфраструктуры		302	364	0.9
	территории общего пользования, транспортной инфраструктуры		0	9680	23.3
	образовательного назначения		0	0	0.0
	здравоохранения и спорта		0	0	0.0
	<i>в том числе неразграниченная территория</i>		13202	1317	3.2
II	ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ ВСЕГО, в т.ч.		6254	6254	
	<i>Жилыми зданиями, из них:</i>		5952	5952	
	многоэтажными (высотными)		0	0	
	малоэтажными многоквартирными и среднеэтажными	м.кв	5952	5952	
	индивидуальными		0	0	
	<i>Зданиями нежилого назначения</i>		302	302	

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

Изм. Колуч. Лист Недок. Подп. Дата

ГЗ-200113-П.1-ППТ-О(У)Ч

Лист

5

III	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ВСЕХ ЗДАНИЙ, в т.ч.:		21065	21065	
	<i>Общая площадь жилого фонда ВСЕГО, из него:</i>		20614	20614	
	многоэтажного (высотного)	м.кв	0	0	
	малоэтажного многоквартирного и среднеэтажного		20614	20614	
	индивидуального		0	0	
	<i>Общая площадь зданий нежилого назначения</i>		451	451	
V	НАСЕЛЕНИЕ				
	Численность населения	чел	552	552	
	Плотность населения	чел/га	133	133	
VI	Коэффициент застройки территории ВСЕГО, в т.ч.:		15.0	15.0	
	<i>Жилыми зданиями ВСЕГО, из них:</i>	%	14.3	14.3	
	многоэтажными (высотными)		0.0	0.0	
	малоэтажными многоквартирными и среднеэтажными		14.3	14.3	
	индивидуальными		0.0	0.0	
	<i>Зданиями нежилого назначения</i>		0.7	0.7	
VII	Плотность застройки территории ВСЕГО, в т.ч.		5065	5065	
	<i>Жилыми зданиями ВСЕГО, из них:</i>	м.кв/га	4957	4957	
	многоэтажными (высотными)		0	0	
	малоэтажными многоквартирными и среднеэтажными		4957	4957	
	индивидуальными		0	0	
	<i>Зданиями нежилого назначения</i>		108	108	

Архитектурно-планировочная организация территории проектирования учитывает существующие планировочные ограничения, транспортные связи и благоустройство территории.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-200113-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.

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 регламентного участка объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита»

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

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

							ГЗ-200113-П.1-ППТ-О(У)Ч
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		



— граница проектирования

Рис.2. Граница разработки Проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной в районе сквера Севастопольских курсантов по проспекту Юрия Гагарина в г. Севастополе

Таблица 2

Требования к осуществлению деятельности

Режим Р-4-2	
Разрешается	Запрещается
<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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

- 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.

Таблица 3

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-8 (территории преимущественно многоэтажной, многоквартирной застройки с объектами инженерной инфраструктуры и объектами обслуживания)	Предельная высота зданий – 22 м, предельная высота сооружений (мачт освещения спортивных сооружений) – 25м	-	-	-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-200113-П.1-ППТ-О(У)Ч	Лист
							9

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории за счет формирования территорий общего пользования устанавливается в один этап.

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №
ГЗ-200113-П.1-ППТ-О(У)Ч						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Стадия ППТ Лист 1 Листов 1 НИИ ГАИС Севастополь
ГИП		Н.Горбатюк			08.21	
Разработал		А.Уварова			08.21	
Разработал						
Разработал						
Положения об очередности планируемого развития территории.						