

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ
КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 91:01:073002 В РАЙОНЕ УЛ. РАЕНКО,
Г.СЕВАСТОПОЛЬ»**



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

ГЗ-220102-П.1-ППТ-О(У)Ч

Заказчик: «Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ
КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 91:01:073002 В РАЙОНЕ УЛ. РАЕНКО,
Г.СЕВАСТОПОЛЬ»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том II.1

Основная (утверждаемая) часть
проекта планировки территории
ГЗ-220102-II.1-ППТ-О(У)Ч

Директор

ГИП





М.И.Плаксин

Н.А.Горбатюк



СОДЕРЖАНИЕ ТОМА II.1

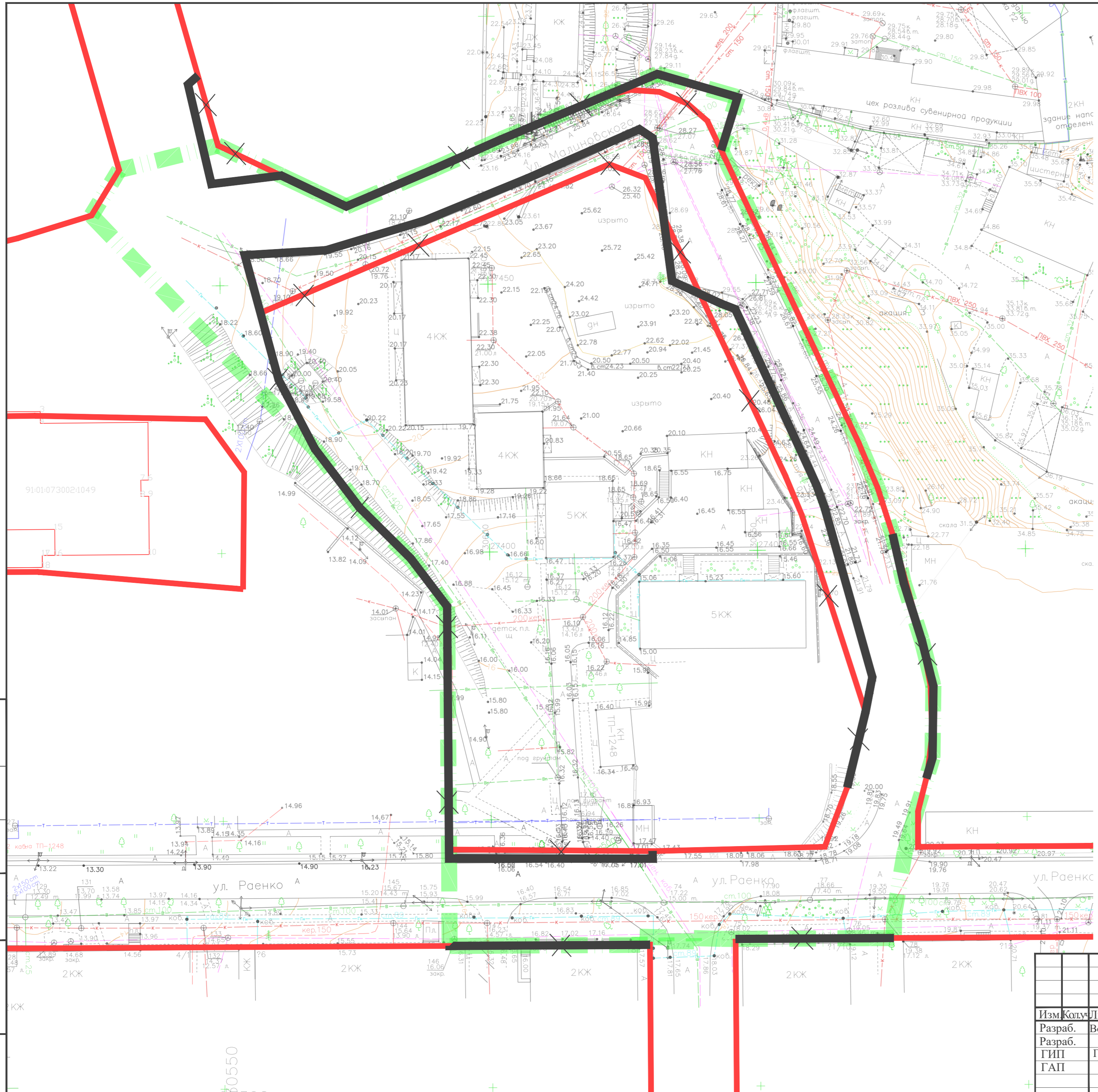
Том II.1 Проект планировки территории (ППТ).

ГЗ-220102-II.1-ППТ-О(У)Ч	ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ	Том II.1
ГЗ-220102-II.1-ППТ-О(У)Ч-СД	Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	стр. 3
ГЗ-220102-II.1-ППТ-О(У)Ч-С	Содержание документации по планировке территории	стр. 4
ГЗ-220102-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. 10-17
	Положения об очередности планируемого развития территории	стр. 20





Взам. инв. №	Подпись и дата										
								ГЗ-220102-II.1-ППТ-О(У)Ч-С			
Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Содержание документации по планировке территории.	Стадия	Лист	Листов
	ГИП				Н.Горбатюк				ППТ	1	1
	Разработал				Волкова						
	Разработал										
	Разработал										
								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 25.01.2022 № 8 «Проект планировки и проект межевания территории части кадастрового квартала 91:01:073002 в районе ул. Раенко, 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-220102-П.1-ППТ-О(У)Ч		
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			
	ГИП		Н.Горбатюк				Стадия	Лист	Листов
	Разработал		Волкова				ППТ	1	5
	Разработал						НИИ ГАИС севастополь		
Разработал									
Разработал						Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Чертежи.			



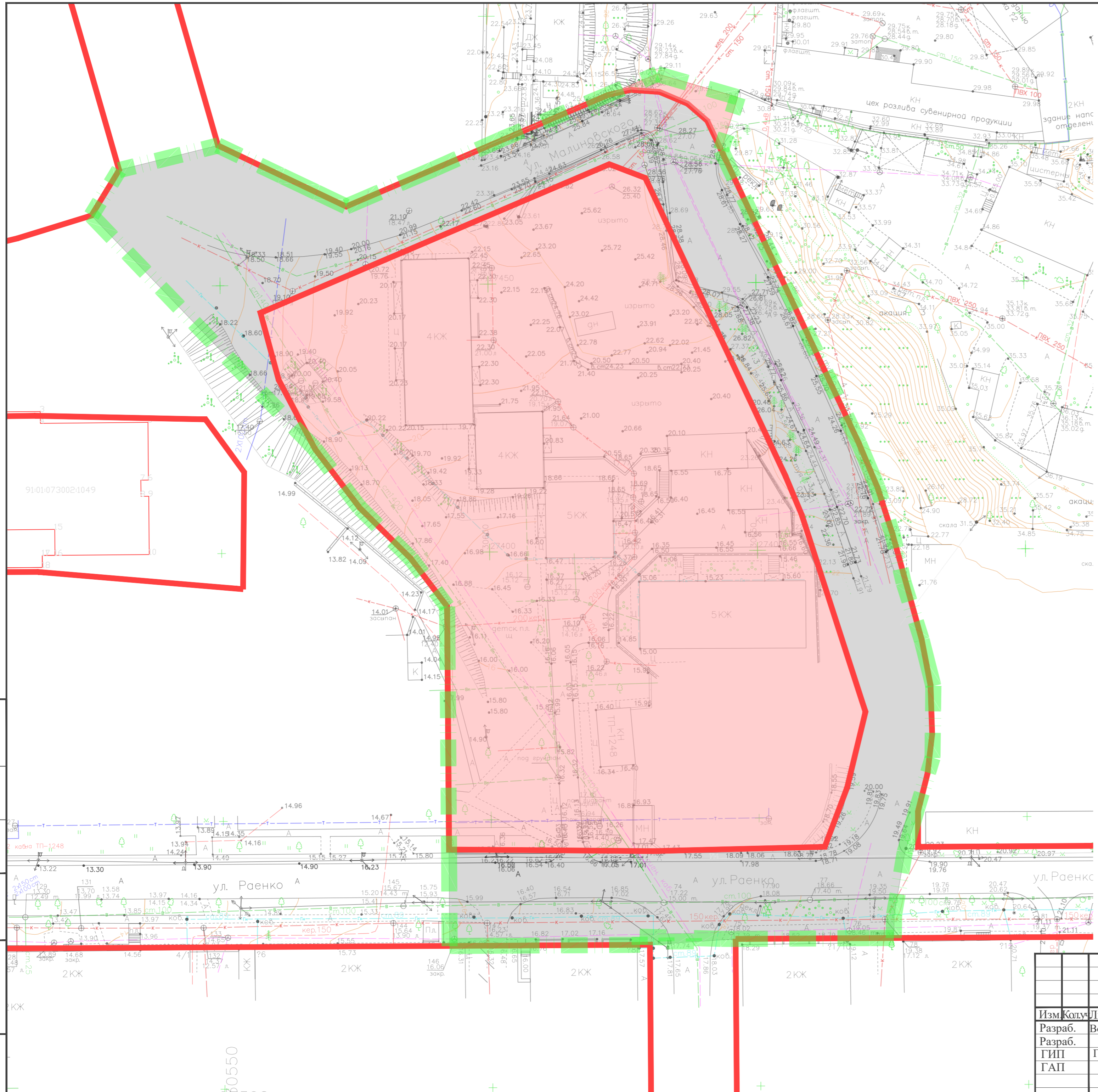
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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





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

Изм.	Колыч.	Лист	Недоп.	Подп.	Дата
Разраб.	Волкова	<i>[Signature]</i>			03.22
ГИП	Горбатьюк	<i>[Signature]</i>			03.22
ГАП					

ГЗ-220102-П.1-ППТ-О(У)Ч-Ч			
Документация по планировке территории "Проект планировки и проект межевания территории части кадастрового квартала 91:01:073002 в районе ул. Раенко, г. Севастополь"			
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
	ППТ	2	5
Чертеж планировки территории. Красные линии М 1:500		НИИ ГАИС севастополь	



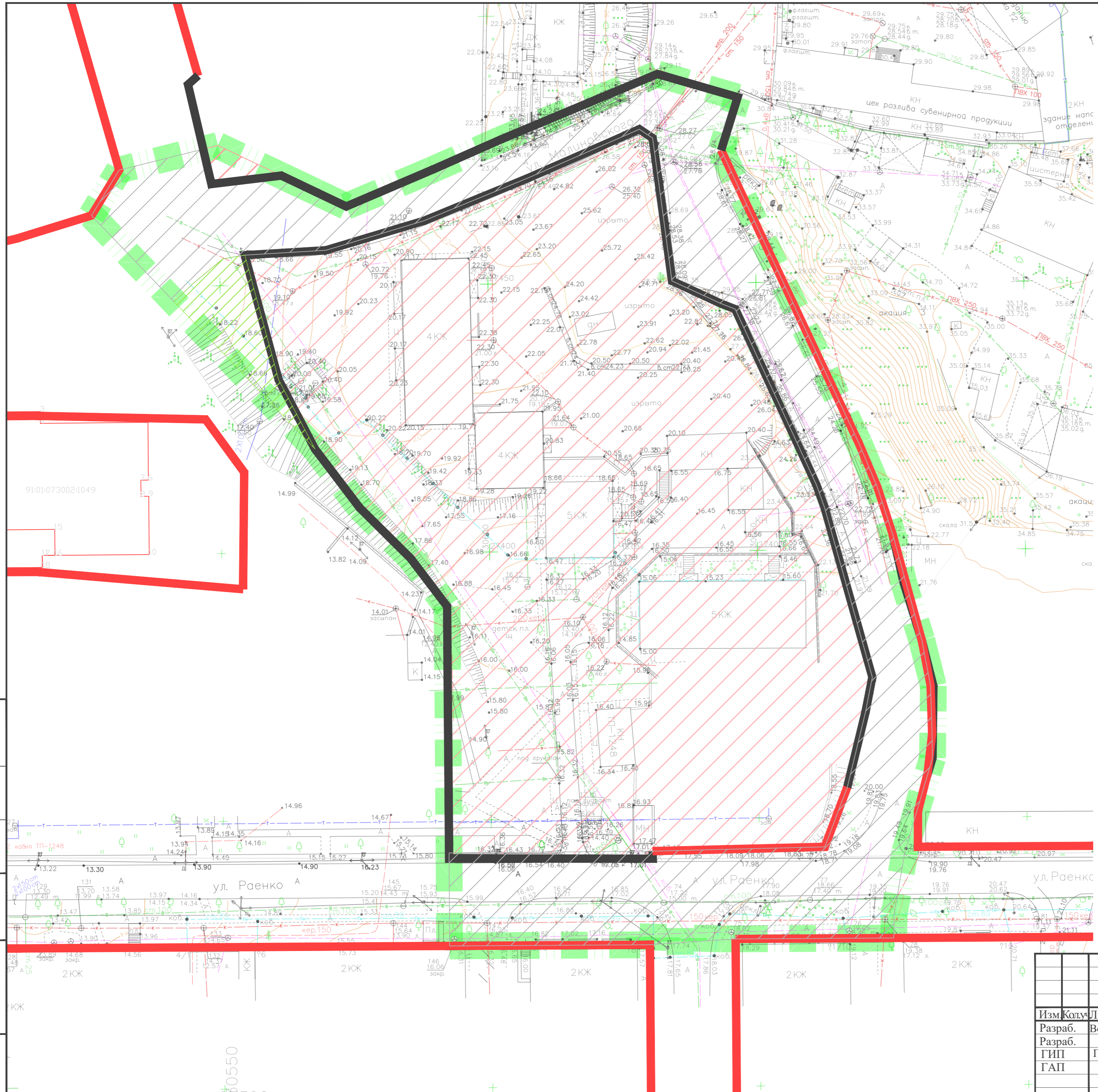
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - граница разработки документации по планировке территории
-  - красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 г.
-  - элемент планировочной структуры существующий - квартал
-  - элемент планировочной структуры существующий - улично-дорожная сеть

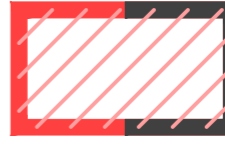
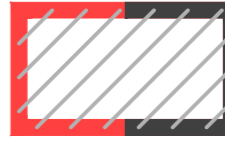
Инв.№ Подл. Подп. и дата
 Взам.инв.№
 Согласовано

Изм.	Кол.	Лист	Недоп.	Подп.	Дата
Разраб.	Волкова			<i>[Signature]</i>	02.22
ГИП	Горбатьюк			<i>[Signature]</i>	02.22
ГАП					

ГЗ-220102-П.1-ППТ-О(У)Ч-Ч					
Документация по планировке территории "Проект планировки и проект межевания территории части кадастрового квартала 91:01:073002 в районе ул. Раенко, г. Севастополь"					
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории			Стадия	Лист	Листов
			ППТ	3	5
Чертеж планировки территории. Границы существующих элементов планировочной структуры М 1: 500			НИИ ГАИС севастополь		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

Инв.№ Подл. и дата
 Взам.инв.№
 Согласовано

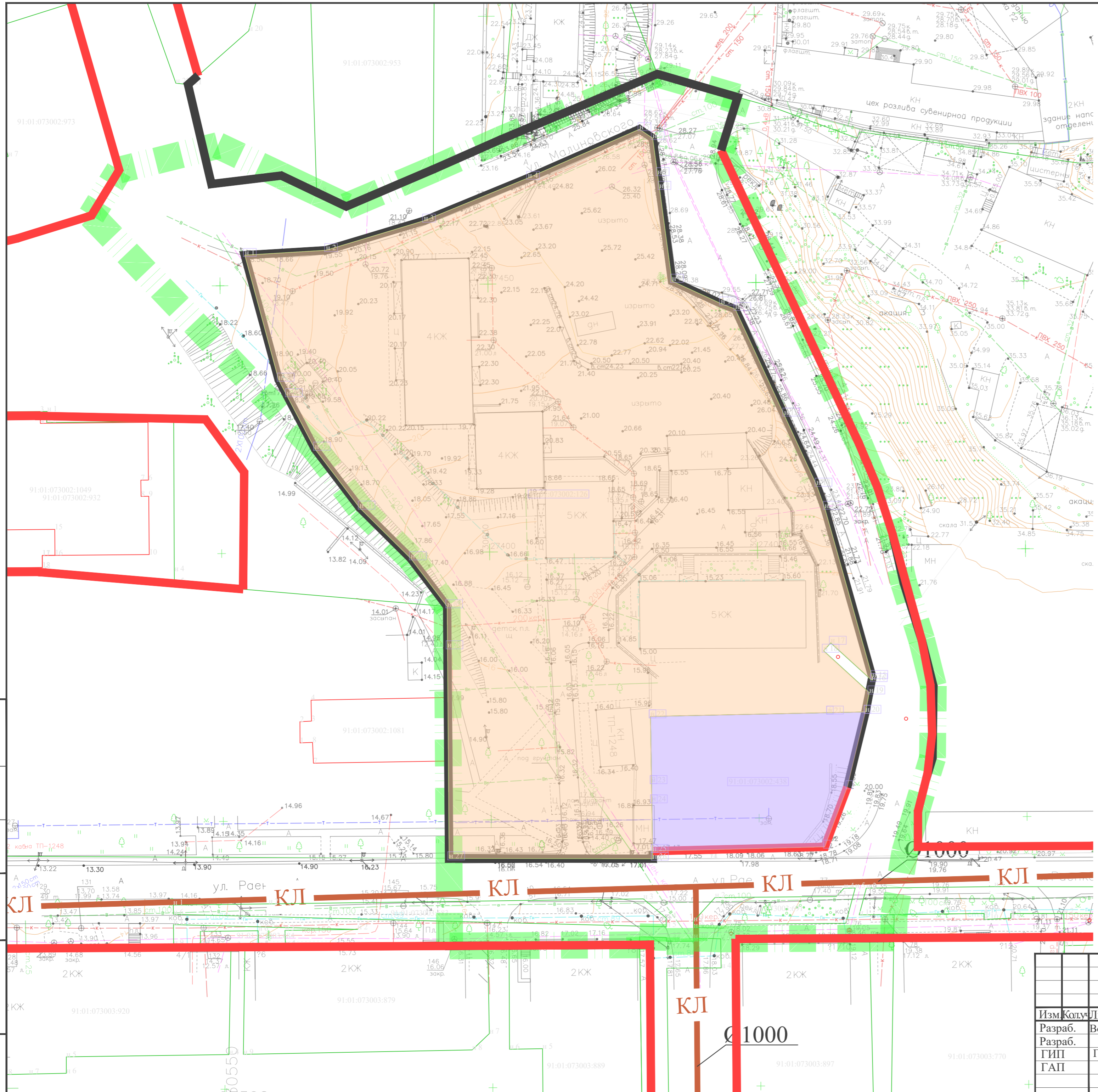
Изм.	Кол-во	Лист	Недоп.	Подп.	Дата
Разраб.	Волкова			<i>[Signature]</i>	02.22
ГИП	Горбатьюк			<i>[Signature]</i>	02.22
ГАП					

ГЗ-220102-П.1-ППТ-О(У)Ч-Ч
 Документация по планировке территории "Проект планировки и проект межевания территории части кадастрового квартала 91:01:073002 в районе ул. Раенко, г. Севастополь"

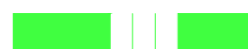





Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
	ППТ	4	5

Чертеж планировки территории. Границы планируемых элементов планировочной структуры
 М 1: 500

НИИ ГАИС
 севастополь



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - граница разработки документации по планировке территории
 -  - красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 г.
 -  - красные линии, устанавливаемые документацией по планировке территории
 -  - границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства**
-  - границы существующих зон размещения объектов капитального строительства на земельных участках, предоставленных физическим или юридическим лицам
 -  - границы планируемых зон размещения объектов капитального строительства на земельных участках, предоставленных физическим или юридическим лицам (в границах земельного участка расположен объект незавершенного строительства)
- Зоны планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения**
1.  КЛ - схема ливневой канализации города Севастополя, утвержденная постановлением Правительства Севастополя от 27.12.2019 № 696-ПП

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.г.инв.Н
Инв.№ подл. Подп. и дата

					ГЗ-220102-П.1-ППТ-О(У)Ч-Ч					
					Документация по планировке территории "Проект планировки и проект межевания территории части кадастрового квартала 91:01:073002 в районе ул. Раенко, г. Севастополь"					
Изм.	Кол.	Лист	Недоп.	Подп.	Дата	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов	
Разраб.	Волкова				02.22		ППТ	5	5	
ГИП	Горбатьюк				02.22					
ГАП										
					Чертеж планировки территории. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1: 500			НИИ ГАИС СЕВАСТОПОЛЬ		

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Основанием для подготовки настоящего проекта планировки территории послужили:

- распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 25.01.2022 № 8 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории части кадастрового квартала 91:01:073002 в районе ул. Раенко, г. Севастополь»;

- приказ Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 28.12.2021 № 203 «Об утверждении государственного задания Государственному автономному учреждению Севастополя «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства, архитектуры, изысканий и среды» на 2022 год и плановый период 2023 и 2024 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-220102-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		<i>Н.Горбатюк</i>			ППТ	1	10
Разработал		Волкова		<i>Волкова</i>			НИИ ГАИС севастополь		
Разработал									
Разработал									

- приказа Министерства культуры РФ от 12 августа 2016 г. № 1864 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия федерального значения - достопримечательное место "Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита", расположенного в городе Севастополе»;

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

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

- постановления Правительства Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 «Об утверждении проекта планировки территории, документации «Проект планировки и проект межевания территории улично-дорожной сети и территории общественного пользования»;

- региональных нормативов градостроительного проектирования города Севастополя, утвержденные постановлением Правительства Севастополя от 20.04.2017 № 317-ПП;

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

- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ территорий общего пользования;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, включая объекты регионального и федерального значения;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Заказчиком документации по планировке территории является Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя.

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

						Лист
						2

Проектируемая территория расположена в Балаклавском районе города Севастополя, и составляет 1,5 Га. Границы территории проекта планировки расположены в кадастровом квартале 91:01:073002.

Территория проекта планировки и проекта межевания располагается в районе ул. Раенко, ул. Малиновского (рис. 1).

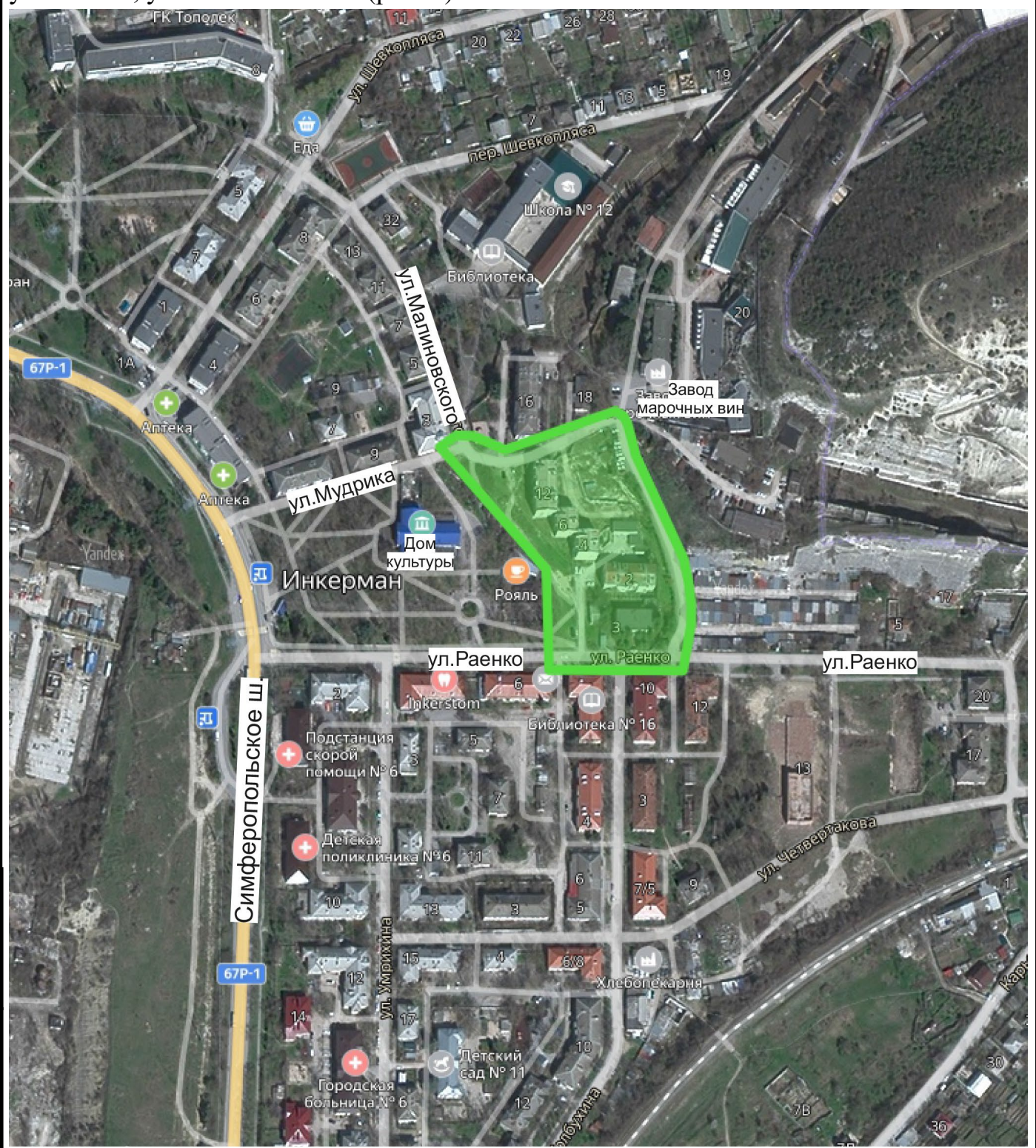


Рис. 1. Схема расположения территории проекта планировки и проекта межевания

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

Изм.	Колуч.	Лист	Нодок.	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 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);
- планируемые кварталы (части кварталов);
- существующая улично-дорожная сеть;
- планируемая улично-дорожная сеть;
- 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 2.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГЗ-220102-П.1-ППТ-О(У)Ч					

Характеристика существующего и планируемого развития территории

Таблица 1

			Современное состояния на 12.2021 год	Планируемое развитие	%
I	ТЕРРИТОРИЯ				
	Площадь проектируемой территории в границах ДПТ - всего	м.кв		14673	100
		га		1,4673	
	<i>в том числе территория жилых зон ВСЕГО, из них:</i>		8963	8963	
	многоэтажная (высотная) жилая застройка		0	0	0,0
	среднеэтажная и малоэтажная многоквартирная жилая застройка		8963	8963	61,1
	индивидуальная жилая застройка		0	0	0,0
	<i>в том числе территория нежилых зон ВСЕГО, из них:</i>		1105	1105	
	общественно-делового назначения	м.кв	916	916	6,2
	коммунально-бытового назначения, инженерной инфраструктуры и транспортной инфраструктуры		189	189	1,3
	территории общего пользования, транспортной инфраструктуры		0	0	0,0
	образовательного назначения		0	0	0,0
	здравоохранения и спорта		0	0	0,0
	<i>в том числе неразграниченная территория</i>		4605	4605	31,4
II	ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ ВСЕГО, в т.ч.		1518	1518	
	<i>Жилыми зданиями, из них:</i>		1169	1169	
	многоэтажными (высотными)	м.кв	0	0	
	малоэтажными многоквартирными и среднеэтажными		1169	1169	
	индивидуальными		0	0	
	<i>Зданиями нежилого назначения</i>		349	349	
III	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ВСЕХ ЗДАНИЙ, в т.ч.:		5613	5613	
	<i>Общая площадь жилого фонда ВСЕГО, из него:</i>	м.кв	4984	4984	

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

ГЗ-220102-П.1-ППТ-О(У)Ч

Лист

5

	многоэтажного (высотного)		0	0	
	малоэтажного многоквартирного и среднеэтажного		4984	4984	
	индивидуального		0	0	
	Общая площадь зданий нежилого назначения		629	629	
V	НАСЕЛЕНИЕ				
	Численность населения	чел	134	134	
	Плотность населения	чел/га	91	91	
VI	Коэффициент застройки территории ВСЕГО, в т.ч.:		10,3	10,3	
	Жилыми зданиями ВСЕГО, из них:		8,0	8,0	
	многоэтажными (высотными)	%	0,0	0,0	
	малоэтажными многоквартирными и среднеэтажными		8,0	8,0	
	индивидуальными		0,0	0,0	
	Зданиями нежилого назначения		2,4	2,4	
VII	Плотность застройки территории ВСЕГО, в т.ч.			3825	3825
	Жилыми зданиями ВСЕГО, из них:		3397	3397	
	многоэтажными (высотными)	м.кв/га	0	0	
	малоэтажными многоквартирными и среднеэтажными		3397	3397	
	индивидуальными		0	0	
	Зданиями нежилого назначения		429	429	

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

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-220102-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 города Севастополя предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а именно:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка устанавливается в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования города Севастополя, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 20.04.2017 № 317-ПП и требованиями технических регламентов.

В соответствии с таблицей 2.3 РНГП требуемые нормируемые показатели должны быть:

Вид застройки	Средняя этажность	Участок жилой застройки до 3 га	
		Коэффициент застройки жилыми домами (не более), %	Плотность застройки жилыми домами, не более м.кв/га
Многоквартирные жилые дома	5	26,7	14320

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-220102-П.1-ППТ-О(У)Ч	Лист
							7

В соответствии с градостроительными расчетами требуемые нормируемые показатели земельного участка с кадастровым номером 91:01:073002:126 составят:

Вид застройки	Средняя этажность	Участок жилой застройки 91:01:073002:126 пл. 8963 га	
		Коэффициент застройки жилыми домами, %	Плотность застройки жилыми домами, м.кв/га
Многоквартирные жилые дома	5	13,0	5561

Расчетные показатели интенсивности использования жилых территорий в населенных пунктах на земельном участке с кадастровым номером 91:01:073002:126 не превышают максимально допустимые.

В период подготовки проекта планировки территория занята объектами капитального строительства, в том числе объектом незавершенного строительства (кадастровый номер 91:01:073002:128), инженерными сооружениями и инженерными сетями.

1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

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

В границах земельного участка с кадастровым номером 91:01:073002:126 расположен объект незавершенного строительства, который реконструируется под многоквартирный жилой дом.

Основные технико-экономические показатели объекта в соответствии с положительным заключением государственной экспертизы проектной документации «Завершение строительства многоквартирного жилого дома по адресу: г. Севастополь, Балаклавский район, г. Инкерман, ул. Раенко-ул. Малиновского», шифр

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							Лист
Инв. № подл.							Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-220102-П.1-ППТ-О(У)Ч	
						8	

Таблица 3

Наименование	Ед. изм.	Показатель	Примечание
Водоснабжение (холодное + горячее)	м ³ /сут	13,66	
Наружное пожаротушение	м ³ /час	54	
Водоотведение	м ³ /сут	13,66	
Расход газа (max)	м ³ /час	133	
Расход газа (min)	м ³ /час	0,2	
Расход газа годовой	м ³ /год	191950	
Максимальная расчетная мощность по объекту, в т.ч.:	кВт	52,5	
- потребители I категории (через АВР в электрощитовой):	кВт	4,7	
- оборудование систем связи	кВт	1,5	
- системы сигнализации загазованности, аварийное освещение	кВт	3,2	В расчетной мощности не учитывается, согласно табл. 7.1 прим. 2 СП 256.1325800.2016
- потребители II категории	кВт	51	
Годовое потребление электроэнергии	кВт/год	280875	

В соответствии с постановлением Правительства Севастополя от 27.12.2019 № 696-ПП «Об утверждении схемы ливневой канализации города Севастополя» в границах разработки документации по планировке территории согласно утвержденной схеме предполагается размещение магистральных сетей ливневой канализации.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ГЗ-220102-П.1-ППТ-О(У)Ч	Лист
							10

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории устанавливается в один этап.

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

						ГЗ-220102-П.1-ППТ-О(У)Ч		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Положения об очередности планируемого развития территории.		
ГИП		Н.Горбатюк		<i>Н.Горбатюк</i>				
Разработал		Волкова		<i>Волкова</i>				
Разработал								
Разработал								
						Стадия	Лист	Листов
						ППТ	1	1
						НИИ ГАИС севастополь		