



Министерство обороны Российской Федерации

Федеральное государственное автономное учреждение

«Управление имуществом специальных проектов»

Министерства обороны Российской Федерации

ФГАУ «УИСП» Министерства обороны Российской Федерации

Заказчик: Федеральное государственное автономное учреждение
«Управление имуществом специальных проектов»
Министерства обороны Российской Федерации

**Внесение изменений в документацию по планировке территории
«Проект планировки и проект межевания территории части
кадастровых кварталов 91:02:002003, 91:02:002004 в районе
Государственного историко-археологического музея-заповедника
«Херсонес Таврический», утвержденную постановлением
Правительства Севастополя от 27.01.2022 № 21-ПП**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

«Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории»

Том 1 – Текстовая часть

Москва 2023 г



Министерство обороны Российской Федерации

Федеральное государственное автономное учреждение

«Управление имуществом специальных проектов»

Министерства обороны Российской Федерации

ФГАУ «УИСП» Министерства обороны Российской Федерации

Заказчик: Федеральное казенное предприятие «Управление заказчика
капитального строительства Министерства обороны
Российской Федерации»

Внесение изменений в документацию по планировке территории
«Проект планировки и проект межевания территории части
кадастровых кварталов 91:02:002003, 91:02:002004 в районе
Государственного историко-археологического музея-заповедника
«Херсонес Таврический», утвержденную постановлением
Правительства Севастополя от 27.01.2022 № 21-ПП

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

«Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории»

Том 1 – Текстовая часть

Начальник ОП ЦУССП ФГАУ «УИСП»

/С.С. Паронджанов/

Москва 2023 г.

Взам. инв. №

и дата

№ подл.



МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОЕННО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
53 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
(АО «53 ЦПИ»)



Регистрационный номер в реестре членов СРО Союз «МОПОСС» 01-П № 281 от 16.02.2021 г

Заказчик: ФГАУ «УИСП» Минобороны России

**Внесение изменений в документацию по планировке территории
«Проект планировки и проект межевания территории части
кадастровых кварталов 91:02:002003, 91:02:002004 в районе
Государственного историко-археологического музея-заповедника
«Херсонес Таврический», утвержденную постановлением
Правительства Севастополя от 27.01.2022 № 21-ПП**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

«Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории»

Том 1 – Текстовая часть

Генеральный директор

А. В. Цапаев

Начальник отдела

Н. А. Коломиец

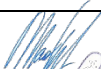


2023 г

Взам. инв. №

Подпись и дата




Инв. № подл.

Список исполнителей

Должность	Фамилия И.О.	Подпись
Начальник отдела градостроительной документации	Коломиец Н. А.	
Главный специалист	Кабальеро Энрике К. Э.	
Кадастровый инженер	Литвинова А.А.	

Состав документации по планировке территории

Наименование	Обозначение
Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть ППТ	
Текстовая часть	Том 1
Графическая часть	Том 2
Проект планировки территории. Материалы по обоснованию ППТ	
Текстовая часть	Том 3
Графическая часть	Том 4
Проект межевания территории. Основная часть ПМТ	Том 5
Проект межевания территории. Материалы по обоснованию ПМТ	Том 6

Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата								Стадия	Лист	Листов			
		Подпись	Дата	Изм.	Колуч.	Подп.	№ док.	Подп./	Дата						
		Разработал	Кабальеро Энрике					04.23	Список исполнителей. Состав документации по планировке территории				ДПТ	1	1
		Проверил	Литвинова					04.23					АО «53 ЦПИ»		
		Нор. контр.	Коломиец				04.23								

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

Проект планировки территории (ППТ)

Основная (утверждаемая) часть ППТ

Текстовая часть

Наименование	Примечание
Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	стр. 4
Содержание документации по планировке территории	стр. 5
1 Положение о характеристиках планируемого развития территории	стр. 6
1.1 Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	стр. 8
1.2 Характеристики объектов капитального строительства социального, общественно-делового и иного назначения	стр. 10
1.3 Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры	стр. 11
1.4 Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения	стр. 12
1.5 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения, применительно к территориальным зонам, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения	стр. 12
2 Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	стр. 13

Взам. инв. №										
	Подпись и дата									
Инв. № подл. Инв.	Изм.	Колуч.	Подп.	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Содержание	Стадия	Лист	Листов
	Разработал		Литвинова			04.23		ДПТ	1	1
	Проверил		Кабальеро Энрике			04.23		АО «53 ЦПИ»		
	Нор. контр.		Коломиец			04.23				

1 Положение о характеристиках планируемого развития территории

Внесение изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории части кадастровых кварталов 91:02:002003, 91:02:002004 в районе Государственного историко-археологического музея-заповедника «Херсонес Таврический», утвержденную постановлением Правительства Севастополя от 27.01.2022 № 21-ПП, выполнено на основании распоряжения Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 14.04.2023 №30 «О разработке внесения изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории части кадастровых кварталов 91:02:002003, 91:02:002004 в районе Государственного историко-археологического музея-заповедника «Херсонес Таврический», утвержденную постановлением Правительства Севастополя от 27.01.2022 № 21-ПП».

Работа выполнена в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и на основании:

– приказа Министерства культуры Российской Федерации от 08.06.2016 № 1279 «О включении выявленного объекта культурного наследия – достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чемдало 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» (далее – Приказ № 1279);

– приказа Министерства культуры РФ 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 Чемдало и Каламита», расположенного в городе Севастополе» (в редакции от 07.11.2022) (далее – Приказ № 1864);

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

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

Взам. инв. №										
	Подпись и дата									
Инв. № подл. Инв.	Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Положение о характеристиках развития территории	Стадия	Лист	Листов
	Разработал		Литвинова			04.23		ДПТ	1	9
	Проверил		Кабальеро Энрике			04.23		АО «53 ЦПИ»		
	Нор. контр.		Коломиец			04.23				

– постановления Правительства Севастополя от 30.04.2015 № 347-ПП «Об утверждении критериев отнесения автомобильных дорог общего пользования к автомобильным дорогам общего пользования регионального или межмуниципального значения и перечня автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения, находящихся в государственной собственности города Севастополя»;

– иных действующих нормативно-правовых документов в области градостроительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасному использованию прилегающих к ним территорий.

Внесение изменений в документацию по планировке территории осуществляется с целью:

- выделения элементов планировочной структуры с учетом красных линий;
- установления границ территорий общего пользования;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Территория проектирования расположена в Гагаринском районе города Севастополь и является частью кадастровых кварталов 91:02:002003 и 91:02:002004. Площадь территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, составила 24,3 га.

Описание прохождения границ проектируемой территории: от дома №18 по улице Надежды Островской на восток вдоль домов № 14А, №14 по улице Надежды Островской к дому №12 по улице Надежды Островской; от дома №12 по улице Надежды Островской на юго-восток мимо дома №10А по улице Надежды Островской к отделению почтовой связи (ОПС 299045) далее на север вдоль гаражного кооператива 290 м, далее на восток вдоль домов № 17, 17Б до улицы Ерошенко; далее вдоль улицы Ерошенко 320 м, мимо домов №20 (ул. Ерошенко), №22 (ул. Дмитрия Ульянова) до пересечения в ул. Дмитрия Ульянова; далее на север до пересечения с улицей Древняя 70 м и вдоль улицы Древняя до Херсонесской площади; далее на северо-запад от дома №29 по существующей грунтовой дороге 320м; далее на запад в сторону парка им. Анны Ахматовой 230м (вдоль достопримечательности (Дальномера 12 и 13 батарей)), далее в южном направлении к дому №26Б по улице Гавена, далее вдоль дома №26Б по улице Гавена к дому №18 по улице Надежды Островской.

Согласно Приказу № 738/пр проектом планировки части территории кадастровых кварталов 91:02:002003, 91:02:002004 в районе Государственного историко-археологического музея-заповедника «Херсонес Таврический» выделено:

- формирование границ элементов планировочной структуры – улично-дорожной сети;
- формирование границ элементов планировочной структуры – кварталов;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

– формирование границ элементов планировочной структуры – территории общего пользования.

С целью формирования новых элементов планировочной структуры проектом планировки и проектом межевания территории предлагается формирование земельных участков. Виды разрешенного использования вновь образуемых участков определены согласно приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Приказ № П/0412), и соответствуют заявленным в проекте планировки целям.

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

Правила землепользования и застройки утверждены постановлением Правительства Севастополя от 29.12.2022 №730-ПП «Об утверждении Правил землепользования и застройки города федерального значения Севастополя применительно к части территории города в границах внутригородских муниципальных образований: Ленинского, Гагаринского, Нахимовского, Балаклавского муниципальных округов и города Инкермана» (далее – ПЗЗ).

В соответствии с ПЗЗ территория разработки документации по планировке территории расположена в границах следующих территориальных зон:

- Ж-2.3 Зона смешанной индивидуальной жилой застройки;
- ОС-6 Зона объектов культуры и искусства;
- ОС-5 Зона музеефицированных и мемориальных объектов;
- СП-1 Зона режимных объектов ограниченного доступа;
- Ж-4.1 Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки;
- Пи Зона инженерных объектов;
- Птр Зона хранения индивидуальных транспортных средств.

Виды разрешенного использования земельных участков, которые будут установлены в отношении образуемых земельных участков в проекте межевания территории, соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков, установленным градостроительными регламентами указанных территориальных зон.

Территория разработки проекта планировки входит в границы объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембалло и Каламиты», границы которого утверждены Приказом № 1279.

Режим градостроительных работ регламентирован Приказом № 1864, согласно которому проектируемая территория находится в границах следующих регламентных участков:

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

						Лист 3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

- Режим Р-1-3 участка И-14;
- Режим Р-2-1 участок М-1.

Территория проектирования расположена преимущественно в границах территории объектов культурно-просветительского значения – режим Р-2-1 участок М-1.

Требования к градостроительному регламенту для участка М-1:

- предельная высота объектов музейно-рекреационного назначения – 35 м;
- протяженность зданий – не регламентируется.

В границах режима Р-2 разрешается:

- строительство объектов, связанных с музейно-рекреационной деятельностью, включая объекты инфраструктуры;
- озеленение и благоустройство территории, сохранение ценных насаждений и элементов планировочной структуры.

В границах регламентного участка Р-1-3 разрешается:

- проведение археологических полевых работ в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- деятельность по исследованию, сохранению и воссозданию объектов культурного и природного наследия;
- реставрационно-консервационные работы;
- музеефикация памятников и ансамблей;
- работы по благоустройству территории;
- инженерное обеспечение, направленное на сохранение и функционирование памятника;
- восстановление элементов исторической планировки и застройки по разработанным проектам на основании комплексных историко-архивных, археологических и градостроительных исследований;
- осуществление туристско-экскурсионной, научно-исследовательской и учебной деятельности, проведение культурно-массовых мероприятий на специально обустроенных участках;
- ремонт, реконструкция и приспособление существующих строений, не являющихся объектами культурного наследия, для экспонирования, а также осуществления деятельности служб экскурсионной деятельности;
- строительство, реконструкция гидротехнических сооружений и сооружений канатной дороги в границах участков И-10, И-11 при условии сохранения предмета охраны достопримечательного места, сохранения выявленного объекта культурного наследия “Набережная Назукина” и обеспечении сохранности объектов культурного наследия.

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

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

В границах регламентного участка Р-1-З запрещается:

- строительство новых зданий, не связанных с функционированием объектов культурного наследия, кроме строительства, реконструкции гидротехнических сооружений и сооружений канатной дороги в границах участков И-10, И-11, строительства зданий рекреационного назначения, зданий обслуживания населения в границах участков И-7, И-8, И-9, И-10, И-11 предельной высотой 16 м при условии выполнения визуально-ландшафтного анализа, обеспечивающего сохранение условий визуального восприятия объектов культурного наследия;
- проведение землеустроительных, земляных, строительных и иных работ, не связанных с исследованиями, музеефикацией и сохранением объектов культурного наследия;
- изыскательские, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы, создающие разрушающее воздействие на объекты культурного наследия;
- работы по выявлению и изучению объектов археологического наследия, осуществляемые без разрешения (открытого листа), включая работы, имеющие целью поиск и изъятие археологических предметов;
- самовольные раскопки и извлечение из культурного слоя археологических находок;
- установка рекламных, информационных щитов, не связанных с объектами культурного наследия и экскурсионной деятельностью.

1.2 Характеристики объектов капитального строительства социального, общественно-делового и иного назначения

Проектом планировки территории предлагается формирование границ зон застройки объектами капитального строительства с целью размещения объектов капитального строительства в районе Государственного историко-археологического парка «Херсонес Таврический».

Перечень объектов капитального строительства, предлагаемых к размещению, и их технико-экономические параметры настоящим проектом не меняются и соответствуют Таблицам №1-8 Тома 1 документации по планировке территории, утвержденной постановлением Правительства Севастополя от 27.01.2022 № 21-ПП.

Характеристики объектов капитального строительства уточняются в рамках этапности проектирования.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
							5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

1.3 Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

В соответствии с данными Федеральной государственной информационной системы территориального планирования (ФГИС ТП) программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры на данную территорию не утверждены.

Перечень инженерно-технического обеспечения проектируемой территории представлен в таблице 1.

Таблица 1 – Инженерно-техническое обеспечение проектируемой территории, предполагаемое к размещению.

№ п/п	Наименование	Характеристики
1	Водопровод	хозяйственно-питьевой
2	Канализация	хозяйственно-бытовая (самотечная)
3	Канализация	ливневая
4	Электрические сети	0,4 кВ
5	Электрические сети	6 кВ
6	Сети связи	уточняется в рамках проектирования
7	Тепловые сети	уточняется в рамках проектирования
8	БКРТП	2х2500 кВА
9	Резервуары (поливочного запаса воды, противопожарного запаса воды, хранения воды на полив)	уточняется в рамках проектирования
10	НС и ЛОС (канализационные хозяйственно-бытовых сточных вод, канализационные ливневых сточных вод, отвода очищенных ливневых стоков, полива)	уточняется в рамках проектирования

В рамках проектирования предусматривается размещение источника теплоснабжения проектируемых объектов (котельной) за пределами границ проектируемой территории на земельном участке 91:02:002004:1817. Иное инженерно-техническое обеспечение проектируемой территории предусматривается от городских инженерных объектов.

Охранные зоны существующих сетей (в т.ч. тепловых) сохраняются.

Сведения об охранных зонах проектируемых сетей (в т.ч. тепловых) отображены на «Чертеже границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Проектируемые зоны с особыми условиями использования территории», представленной в Томе 2 настоящей документации.

Взам. инв. №						
	Подпись и дата					
Инв. № подл.						
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
						Лист
						6

Характеристики инженерно-технического обеспечения проектируемой территории уточняются в рамках этапности проектирования.

1.4 Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

Планируемые к возведению (размещению) в границах проекта планировки территории объекты капитального строительства, утвержденные документацией по планировке территории (Постановление Правительства Севастополя от 27.01.2022 № 21-ПП) не являются объектами федерального, регионального, местного значения.

1.5 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения, применительно к территориальным зонам, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Инженерно-техническое обеспечение проектируемой территории, предполагаемое к размещению представлено в таблице 1 настоящего Тома.

Фактические показатели обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактические показатели территориальной доступности таких объектов для населения установлены и соответствуют расчетным показателям, установленными Нормативами градостроительного проектирования города федерального значения Севастополя (утверждены Постановлением Правительства Севастополя от 02.12.2022 №618-ПП).

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2 Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

В рамках проектирования предусмотрена реализация проектных решений по строительству в 2 этапа.

Первый этап включает в себя 5 пусковых комплексов. В рамках первого этапа предусматривается устройство монолитных ж/б конструкций для размещения детского художественно-эстетического центра, для размещения филиала МДЦ «Артек», комплекс работ по завершению строительства детского художественно-эстетического центра, Филиала МДЦ «Артек», размещение внутриплощадочных инженерных сетей и сооружений, котельной (размещение котельной предусматривается за пределами границ проектируемой территории на земельном участке 91:02:002004:1817).

На втором этапе предполагается полный комплекс работ по размещению Музея истории Крыма, корпусов туристического центра, Музея Христианства, Международного Археологического центра и Музея Античности и Византии, Квартала-реконструкции древнего города. В рамках второго этапа также предусмотрено осуществление полного комплекса работ по размещению внутриплощадочных инженерных сетей и сооружений.

Также в рамках каждого этапа предполагается размещение объектов благоустройства, инженерных сетей и сооружений, подпорных стен, технологических присоединений к сетям ресурсоснабжающих организаций.

Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата							Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Положение об очередности планируемого развития территории	Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Колуч.	Подп.	№ док.	Подп.	Дата		ДПТ	1	1
			Разработал	Литвинова				04.23		АО «53 ЦПИ»		
			Проверил	Кабальеро Энрике				04.23				
Нор. контр.	Коломиец				04.23							