



СЕВАСТОПОЛЬ

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 310

тел.: (8692) 67-00-23

e-mail: [gip@niigais.com](mailto:gip@niigais.com)

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ С  
ЦЕЛЬЮ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ УЧАСТНИКАМ  
СПЕЦИАЛЬНОЙ ВОЕННОЙ ОПЕРАЦИИ И ЧЛЕНАМ СЕМЕЙ  
ПОГИБШИХ (УМЕРШИХ) УЧАСТНИКОВ СПЕЦИАЛЬНОЙ ВОЕННОЙ  
ОПЕРАЦИИ В ГОРОДЕ СЕВАСТОПОЛЕ»**

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

ГЗ-240107-1.1-ППТ-О(У)Ч

**Заказчик: «Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя»**

**г. Севастополь  
2024**



СЕВАСТОПОЛЬ

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 310

тел.: (8692) 67-00-23

e-mail: [gip@niigais.com](mailto:gip@niigais.com)

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ С  
ЦЕЛЮ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ УЧАСТНИКАМ  
СПЕЦИАЛЬНОЙ ВОЕННОЙ ОПЕРАЦИИ И ЧЛЕНАМ СЕМЕЙ  
ПОГИБШИХ (УМЕРШИХ) УЧАСТНИКОВ СПЕЦИАЛЬНОЙ ВОЕННОЙ  
ОПЕРАЦИИ В ГОРОДЕ СЕВАСТОПОЛЕ»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Том I.1**

**Проект планировки территории.  
Основная (утверждаемая) часть  
ГЗ-240107-1.1-ППТ-О(У)Ч**

Директор

Начальник отдела



П.В. Кораблев

Н.А. Горбатюк

г. Севастополь  
2024

### 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	Сиденко Ю.О.	
Главный специалист	Ягодкина М.В.	
Главный специалист	Сучихина И.Г.	

### Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование		Примечание
<b>ГЗ-240107-1-ППТ</b>	<b>Проект планировки территории в составе:</b>	<b>Том I</b>	ГАУС «НИИ ГАИС»
ГЗ-240107-1.1-ППТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Том I.1	
ГЗ-240107-1.2-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Том I.2	
<b>ГЗ-240107-11-ПМТ</b>	<b>Проект межевания территории в составе:</b>	<b>Том II</b>	
ГЗ-240107-11.1-ПМТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Том II.1	
ГЗ-240107-11.2-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Том II.2	

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА I.1

<b>Том I.1 Проект планировки территории (ППТ)</b>	
<b>ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b>	<b>Том I.1</b>
Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	3
Содержание документации по планировке территории	4
Положение о характеристиках планируемого развития территории	5
Положения об очередности планируемого развития территории	19
Чертежи планировки территории:	20
Красные линии	л.1
Границы существующих элементов планировочной структуры	л.2
Границы планируемых элементов планировочной структуры	л.3
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	л.4

Документация по планировке территории разработана в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативами градостроительного проектирования города федерального значения Севастополя, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 02.12.2022 № 618-ПП (далее – НПП), правилами 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 Инкерман, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 29.12.2022 № 730-ПП (далее – Правила землепользования и застройки), распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 14.02.2024 № 6 «О разработке документации по планировке территории с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе 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.

Документация по планировке территории подготовлена Государственным автономным учреждением Севастополя «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства, архитектуры, изысканий и среды» при методической поддержке Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя.

## **1. Положение о характеристиках планируемого развития территории**

Основанием для подготовки настоящего проекта планировки территории послужили:

- распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 14.02.2024 № 6 «О разработке документации по планировке территории с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе Севастополе»;

Работа выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- приказом Министерства культуры Российской Федерации № 2 от 11.01 2016 «О включении города Севастополь в перечень исторических поселений федерального значения, утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения город Севастополь»;

- приказом Министерства культуры Российской Федерации № 1279 от 08.06.2016 «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»;

- приказом 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 Чембало и Каламита», расположенного в городе Севастополе»;

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

- приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- постановлением 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»;

- нормативами градостроительного проектирования города федерального значения Севастополя, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 02.12.2022 № 618-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.

Проектируемая территория расположена в Нахимовском муниципальном округе города Севастополя, в районе ул. Каштановая, ул. 4-ая Комендорская, ул. 6-ая Комендорская, СТ «Восход», СТ «Швейная фабрика», СТ «Гидрограф», СТ «Сапун-гора» и составляет 9,8 га. Границы территории разрабатываемой документации расположены в кадастровом квартале 91:04:002014.



— Границы разработки документации по планировке территории

*Рис. 1. Схема расположения территории разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе 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 Севастополе, территория проектирования частично входит в границы регламентного участка Р-3-3, участок Л-33:

1. В границах участка Л-33 (преимущественно озелененные и открытые ландшафты, незастроенные территории) разрешается:
  - археологические разведки и раскопки, а также консервация, реставрация, музеефикация;
  - проведение природоохранных мероприятий;
  - проведение традиционной сельскохозяйственной деятельности;
  - ремонт, реконструкция существующих строений;

- реорганизация участков с изменением функционального назначения в соответствии с требованиями градостроительного регламента;
- ограниченное строительство объектов рекреационного назначения, объектов, связанных с сельскохозяйственным использованием территории при условии сохранения ландшафтных и планировочных особенностей местности;
- сохранение ценных элементов ландшафта, склонов, ценных фрагментов участков лесонасаждений.

## 2. Требования к градостроительному регламенту для участка Л-33

Восточная часть:

- высота до верхней точки кровли – 12 м;
- протяженность уличного фасада – не регламентируется;
- процент озеленения от площади участка – 60%;
- другие ограничения – при реорганизации территории с изменением функционального назначения допускается (вид разрешенного использования): "отдых (рекреация)", "сельскохозяйственная деятельность".

Западная часть - балка со склоном:

- высота до верхней точки кровли – без права возведения капитальных зданий и сооружений;
- протяженность уличного фасада – без права возведения капитальных зданий и сооружений;
- процент озеленения от площади участка – без права возведения капитальных зданий и сооружений;
- другие ограничения – при реорганизации территории с изменением функционального назначения допускается (вид разрешенного использования): "отдых (рекреация)" - "природно-познавательный туризм" (устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природно-восстановительных мероприятий).

## 3. В границах участка Л-33 запрещается:

- земляные и мелиоративные работы, не связанные с исследованиями, сохранением, музеефикацией памятников и исторически ценного (культурного) ландшафта, использованием территорий в рекреационных целях;
- изменения в ландшафте исторически ценной планировочной структуры;
- проведение земляных работ без опережающих археологических исследований и последующего археологического наблюдения;
- хозяйственная деятельность, которая может привести к повреждению археологических объектов и ценного ландшафта.



— Границы разработки документации по планировке территории

Рис. 2. Схема расположения территории разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе Севастополе» относительно границ регламентных участков 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 в границы исторического поселения 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);
- существующая улично-дорожная сеть;

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.

### **1.1 Плотность и параметры застройки территории в пределах, установленных градостроительным регламентом.**

В соответствии с Правилами 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 Инкерман, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 29.12.2022 № 730-ПП, границы разработки градостроительной документации расположены в следующих территориальных зонах:

- Ж-2.1/Н/-/20;

В пределах границ территориальных зон устанавливается градостроительный регламент, который определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительный регламент в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, устанавливает:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

Ниже приведены градостроительные регламенты согласно 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 Инкерман, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 29.12.2022 № 730-ПП для земельных участков с видами разрешенного использования:

№ п/п	Виды разрешенного использования			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков		Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений			Предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальная этажность	Максимальный процент застройки земельного участка	Иные предельные параметры						Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства  (требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства установлены для всех видов разрешенного использования)	
	Кодовое обозначение	Наименование	Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Минимальная площадь земельного участка, кв. м	Максимальная площадь земельного участка, кв. м	От красной линии улицы, м	От красной линии проезда, м	От границы земельного участка, м			Минимальный процент застройки в границах земельного участка	Минимальный процент озеленения	Максимальный процент застройки подземной части земельного участка	Допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей, м	Максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями)	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков		Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
<b>Основные виды разрешенного использования</b>																		
1.1	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости)	400	1 000	5,0	3,0	3,0	$\frac{12,0}{3}$	40,0	-	-	90,0	2,0	1,7 (с организацией визуального пролицевого забора между участками)	2 на земельный участок	0,6	-
1.2	2.3	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	150	500	5,0	-	-	$\frac{12,0}{3}$	-	-	-	80,0	2,0	1,7	1 на 1 дом	-	-
1.3	2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	-	-	5,0	1,0	1,0	$\frac{5,0}{1}$	-	-	-	90,0	-	-	-	-	-
1.4	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций)	-	-	-	-	-	-	80,0	10,0	-	-	-	2,5	-	-	-
1.5	3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	400	1 200	5,0	3,0	3,0	$\frac{10,0}{2}$	60,0	10,0	30,0	90,0	2,0	1,7	1 машино-место на 150 кв. м общей площади	0,7	-
1.6	3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	300	1 200	5,0	3,0	3,0	$\frac{12,0}{3}$	60,0	40,0	25,0	90,0	2,0	1,7	1 машино-место на 150 кв. м общей площади	-	-
1.7	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	400	-	5,0	3,0	3,0	-	60,0	-	25,0	60,0	2,0	2,5	1 на 25 посещений в смену	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1.8	3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	1 000	–	–	–	–	–	60,0	20,0	25,0	60,0	–	2,5	20 на 100 сотрудников и 20 на 100 коек	–	
1.9	3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	–	–	5,0	3,0	3,0	–	60,0	20,0	20,0	90,0	–	2,5	–	–	
1.10	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	500	–	5,0	3,0	3,0	– – 2	50,0	20,0	25,0	90,0	–	1,7	1 машино-место на 55 кв. м общей площади	1	
1.11	5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не подлежит установлению														
1.12	7.2.1	Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	Не подлежит установлению														
1.13	8.0	Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	Не подлежит установлению														
1.14	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	–	–	5,0	3,0	3,0	–	–	30,0	–	–	–	2,5	1 на 100 кв. м общей площади	0,7	
1.15	9.3	Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, действующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	Не подлежит установлению														
1.16	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1–12.0.2	Не подлежит установлению														

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
1.17	12.01	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не подлежит установлению															
1.18	12.02	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	Не подлежит установлению															
1.19	13.0	Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования	Не подлежит установлению															
1.20	13.1	Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	400	1 000	5,0	1,0	1,0	5,0 1	5,0	–	50,0	40,0	–	1,7	1 на земельный участок	–		
1.21	13.2	Ведение садоводства*	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд	400	1 000	5,0	3,0	3,0	12,0 3	40,0	–	40,0	40,0	2,0	1,7	1 на земельный участок	0,6		
<b>2</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>																		
2.1	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2 000	5 000	5,0	3,0	3,0	12,0 3	20,0	–	40,0	40,0	2,0	1,7 (с организацией визуальной проницаемого забора между участками)	2 на земельный участок	0,3	В соответствии с требованиями к основным видам разрешенного использования	
2.2	3.2.2	Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	500	3 000	5,0	3,0	3,0	20,0 5	60,0	10,0	15,0	90,0	–	1,7	1 на 100 кв. м общей площади	0,7		
2.3	3.2.4	Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	400	1 000	5,0	3,0	3,0	12,0 3	60,0	20,0	25,0	90,0	2,0	1,7	1 на 8 комнат	1,2		
2.4	3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	500	1 000	5,0	3,0	3,0	12,0 3	60,0	20,0	25,0	60,0	2,0	2,5	1 на 2 рабочих места приемщика	0,7		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
2.5	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	-	-	-	-	-	<u>12,0</u> 3	-	10,0	20,0	90,0	2	2,5	-	-	
2.6	3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	-	-	5,0	3,0	3,0	-	-	10,0	25,0	-	-	3,0	1 машино-место на 8 единовременных посетителей, но не менее 10 машино-мест на объект	-	
2.7	3.7.2	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	-	-	5,0	3,0	3,0	-	-	10,0	20,0	-	-	3,0	1 на 150 кв. м общей площади	-	
2.8	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	400	-	5,0	3,0	3,0	<u>12,0</u> 3	60,0	30,0	25,0	60,0	2,0	1,7	1 на 50 посещений в смену	1	
2.9	3.10.2	Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных	1 500	5 000	5,0	3,0	3,0	<u>9,0</u> 2	60,0	30,0	25,0	60,0	2,0	1,7	-	0,7	
2.10	4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	-	-	5,0	3,0	3,0	<u>12,0</u> 3	60,0	30,0	20,0	90,0	2,0	1,7	1 на 60 кв. м общей площади здания	-	
2.11	4.3	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	-	-	5,0	3,0	3,0	<u>14,0</u> 3	60,0	30,0	10,0	90,0	-	2,5	1 на 50 кв. м общей площади	-	
2.12	4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м	400	3 000	5,0	3,0	3,0	<u>15,0</u> 3	60,0	30,0	20,0	90,0	2,0	1,7	1 на 50 кв. м общей площади	1,2	
2.13	4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	400	3 000	5,0	3,0	3,0	<u>12,0</u> 3	60,0	20,0	20,0	40,0	2,0	1,7	1 на 7 посадочных мест	0,8	
2.14	4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	400	-	5,0	3,0	3,0	<u>12,0</u> 3	40,0	20,0	25,0	90,0	2,0	1,7	1 на 3 номера	-	
2.15	4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	1 000	-	5,0	3,0	3,0	<u>10,0</u> 2	60,0	30,0	15,0	-	2,0	1,7	1 на 50 кв. м общей площади	0,8	

3

Вспомогательные виды разрешенного использования

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
3.1	2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	-	-	-	-	-	$\frac{4,0}{1}$	-	-	-	90,0	2,0	-	-	-	В соответствии с требованиями к основным видам разрешенного использования
3.2	3.6.2	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	-	-	-	-	-	$\frac{6,0}{2}$	7,0	-	-	-	2,0	1,7	15 на 100 единовременных посетителей	-	
3.3	6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	Не подлежит установлению														

Примечание:

\* в границах земельных участков с видом разрешенного использования земельного участка с кодовым обозначением 13.2 разрешено размещение одного садового дома или одного жилого дома.

**1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.**

В соответствии с пп. 4, 5 ч.1 закона города Севастополя от 27.07.2016 № 269-ЗС «О предоставлении земельных участков, находящихся в собственности города Севастополя, отдельным категориям граждан в собственность бесплатно» (далее № 269-ЗС) к отдельным категориям граждан, имеющих право на приобретение земельных участков в собственность бесплатно, относятся граждане из числа лиц:

- отнесенных законом города Севастополя к получателям мер социальной поддержки – участникам специальной военной операции;
- отнесенных законом города Севастополя к получателям мер социальной поддержки – членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции.

На основании № 269-ЗС, а также распоряжения Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 14.02.2024 № 6 «О разработке документации по планировке территории с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе Севастополе» настоящим проектом планировки территории предлагается формирование квартала индивидуальной жилой застройки.

Формируемые земельные участки площадью 400 м.кв., что соответствует минимальной площади земельного участка для территориальной зоны Ж-2.1/Н/ с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного

строительства» (код 2.1).

Расчет потребностей в обеспеченности населения в объектах электроснабжения выполнен в соответствии с инструкцией по проектированию городских электрических сетей РД 34.20.185-94 по табл.1 с учетом приложения 3; газо-, водоснабжения и водоотведения выполнен в соответствии с НГП (табл. 2.12, 2.12.1, 2.13). Расчетные показатели обеспеченности населения объектами обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов выполнен в соответствии с табл. 2.14. НГП.

Документацией по планировке территории с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе Севастополе предполагается формирование 102-х земельных участков. Общий прирост населения в границах разработки градостроительной документации принимаем 306 человек. Требуемое количество мест в объектах дошкольных образовательных организаций в соответствии с таблицей 2.5 НГП – 17 мест, в т.ч. 7 мест для детей в возрасте 0-3 года. Требуемое количество мест в объектах общеобразовательных организаций – 34 места.

Расчет потребностей в обеспечении жизнедеятельности граждан объектами коммунальной инфраструктуры.

Области нормирования	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Расчетный уровень обеспеченности (потребности)
	Единица измерения	Значение	
Объекты электроснабжения населения	Удельная расчетная электрическая нагрузка электроприемников квартир жилых домов (коттеджей), кВт/квартира.	3*	Расчетная электрическая нагрузка жилых домов квартала, кВт, приведенная к шинам 0,4 кВ ТП при максимальной площади дома 160 м.кв. составит <b>979 кВт**</b> (при отсутствии газоснабжения)/ <b>465 кВт**</b> (при централизованном газоснабжении)

Области нормирования	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Расчетный уровень обеспеченности (потребности)
	Единица измерения	Значение	
Объекты газоснабжения населения	Усредненный показатель удельного расхода природного газа в жилых домах на индивидуальное отопление, горячее водоснабжение, а также приготовление пищи, куб.м/чел. в месяц	30,51	9336 куб.м. в месяц
Объекты водоснабжения	Усредненный показатель удельного водопотребления, л/чел в сутки	160	49 м.куб. в сутки
Объекты водоотведения	Усредненный показатель удельного водоотведения, л/чел в сутки	160	49 м.куб. в сутки
Обеспеченность населения услугами по сбору ТКО по частному жилому фонду	кг в год на 1 жителя	312	95 т в год
	м.куб. в год на 1 жителя	2,7	826 м.куб. в год
Обеспеченность населения услугами по сбору КГО по частному жилому фонду	кг в год на 1 жителя	70	21 т в год
	м.куб. в год на 1 жителя	0,41	125 м.куб. в год

\*В соответствии с примечанием 11 к таблице 2.1.1 РД 34.20.185-94

\*\*В соответствии с п. 2.1.6 РД 34.20.185-94

Территория разработки градостроительной документации имеет слабо развитую сеть автомобильных дорог. Проектом планировки территории предусматривается формирование улично-дорожной сети внутри квартала жилой застройки.

В связи с тем, что в границах разработки градостроительной документации предполагается формирование квартала жилой застройки потребность в местах для хранения индивидуального автомобильного транспорта обеспечивается в границах формируемых земельных участков.

## **2. Положение об очередности планируемого развития территории**

Очередность планируемого развития территории устанавливается в один этап:  
образование земельных участков и установление видов разрешенного  
использования в соответствии с проектом межевания территории.

## ЧЕРТЕЖИ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

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



**Условные обозначения:**

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

1. Документацией по планировке территории отмена существующих и установление новых красных линий не предусматривается

<b>ГЗ-240107-1.1-ППТ-О(У)Ч</b>					
Документация по планировке территории "Проект планировки и проект межевания территории с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе Севастополе"					
Изм.	Кодум.	Лист	Масш.	Подп.	Дата
Разраб.	Кириченко			<i>[Signature]</i>	06.24
Разраб.	Сучихина			<i>[Signature]</i>	06.24
Нач. отдела	Горбатов			<i>[Signature]</i>	06.24
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории				Стадия ППТ	Лист 1
Красные линии М 1:1000				Листов 3	
				Копировал А1	

Сотласовано  
Вам инв. №  
Полп. и дата  
Лист № подл.

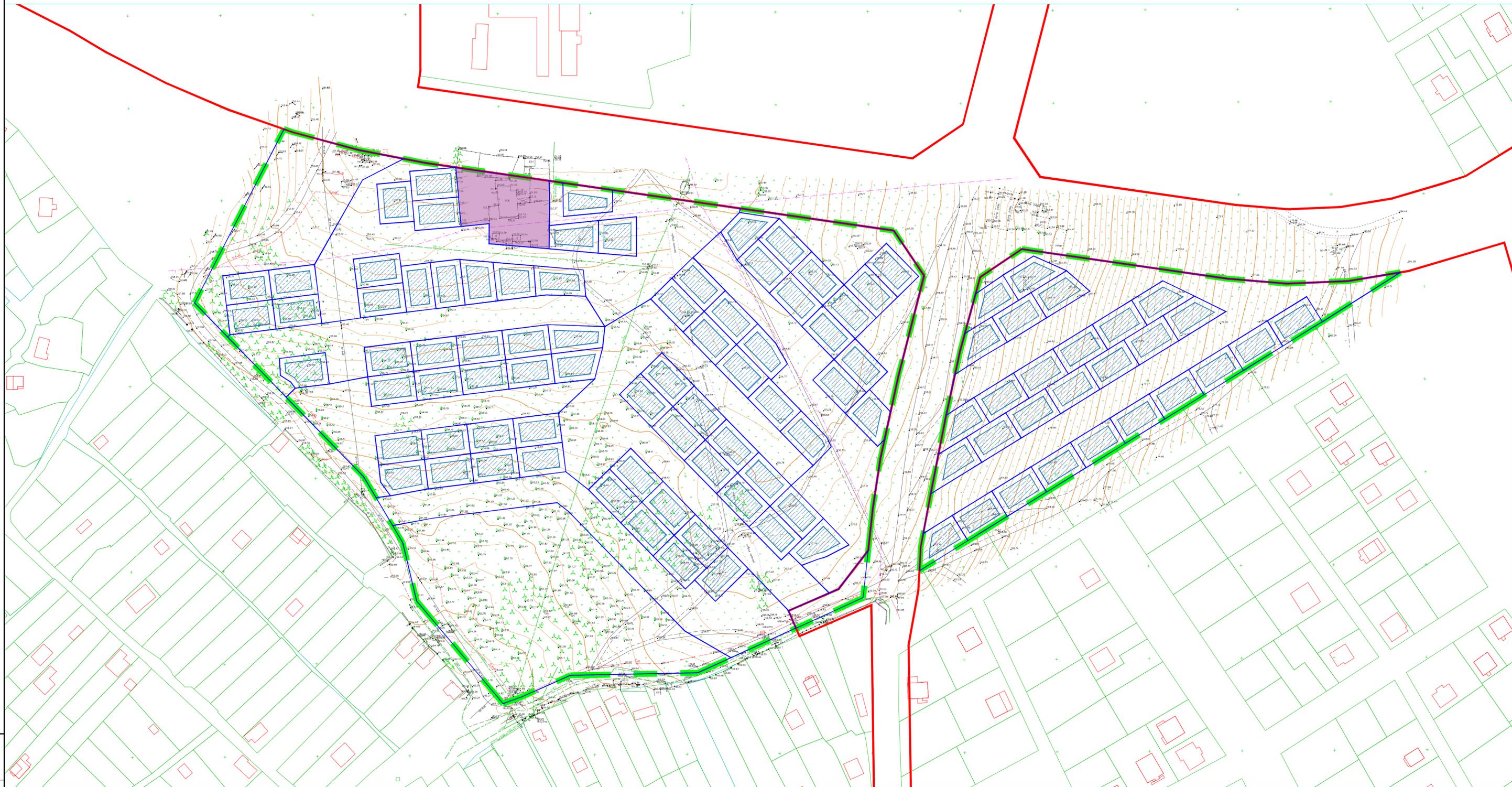


**Условные обозначения:**

- границы разработки документации по планировке территории
- красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 03.04.2018
- границы существующего элемента планировочной структуры - квартала (части квартала)
- границы существующего элемента планировочной структуры - улично-дорожная сеть

1. В связи с тем, что красные линии документацией по планировке территории не устанавливаются, границы существующих элементов планировочной структуры остаются без изменений.

<b>ГЗ-240107-1.1-ППТ-О(У)Ч</b>					
Документация по планировке территории "Проект планировки и проект межевания территории с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе Севастополе"					
Изм.	Кодум.	Лист	Модок	Подп.	Дата
Разраб.	Кириченко				06.24
Разраб.	Сучихина				06.24
Нач. отдела	Горбатов				06.24
			Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории		
			Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры		
			М 1:1000		
			Копировал		
			А1		
			НИИ СТАИС		



**Условные обозначения:**

-  - границы разработки документации по планировке территории
-  - красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 03.04.2018
-  - границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
-  - границы объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН
-  - границы образуемых земельных участков
-  - границы существующих зон размещения объектов капитального строительства в границах образуемых земельных участков
-  - границы планируемых зон размещения объектов капитального строительства

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.

2. Зона планируемого размещения объектов капитального строительства показана в соответствии с отступами от границ земельных участков, установленных Правилами землепользования и застройки города Севастополя для нового строительства.

						<b>ГЗ-240107-1.1-ППТ-О(УЧ)</b>			
						Документация по планировке территории			
						"Проект планировки и проект межевания территории с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе Севастополе"			
Изм.	Кодум.	Лист	Масш.	Подп.	Дата	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Кириченко				06.24		ППТ	3	3
Разраб.	Сучихина				06.24	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства			
Нач. отдела	Горбатов				06.24				
						М 1:1000			
						Копировал			
						А1			



Сопровождено  
 Взам инв. №  
 Лист № подл. / Полн. и дата