



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»

**«Проект планировки и проект межевания территории части
кадастровых кварталов 91:02:002003, 91:02:002004 в районе
Государственного историко-археологического музея-заповедника
«Херсонес Таврический»**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

«Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории»

Том 1 – Текстовая часть

2021 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»

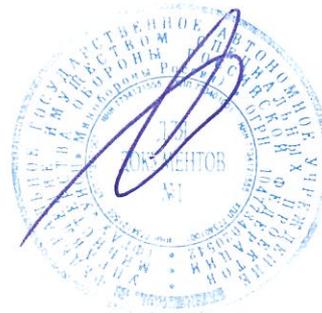
«Проект планировки и проект межевания территории части кадастровых кварталов 91:02:002003, 91:02:002004 в районе Государственного историко-археологического музея-заповедника «Херсонес Таврический»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

«Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории»

Том 1 – Текстовая часть

Начальник ОП ЦУССП ФГАУ "УИСП"
Минобороны России



/С.С. Паронджанов/

Москва 2021 г.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № 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

**«Проект планировки и проект межевания территории части
кадастровых кварталов 91:02:002003, 91:02:002004 в районе
Государственного историко-археологического музея-заповедника
«Херсонес Таврический»**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

«Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории»

Том 1 – Текстовая часть

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

Генеральный директор

Начальник отдела



А. В. Цанаев

Н. А. Коломиец

2021 г

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. 9
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. 12
1.4 Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения	стр. 14
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. 14
2 Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	стр. 16

Взам. инв. №										
	Подпись и дата									
Инв. № подл. Инв.	Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Содержание	Стадия	Лист	Листов
	Разработал	Свердихина				09.21		ДПТ	1	1
	Проверил	Кабальеро Энрике				09.21		АО «53 ЦПИ»		
	Нор. контр.	Коломиец				09.21				

1 Положение о характеристиках планируемого развития территории

Основанием для подготовки настоящего проекта планировки территории послужило Распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 11.05.2021 № 28 «О внесении изменений в распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 01.04.2019 № 36 «О разработке проекта планировки и проекта межевания части территории кадастровых кварталов 91:02:002003, 91:02:002004 в районе Государственного историко-археологического музея-заповедника «Херсонес Таврический».

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 22.10.2021) (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»;

– Постановления Правительства Севастополя от 30.04.2015 № 347-ПП «Об утверждении критериев отнесения автомобильных дорог общего пользования к автомобильным дорогам общего

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	Свердихина				09.21		ДПТ	1	9
	Проверил	Кабальеро Энрике				09.21		АО «53 ЦПИ»		
	Нор. контр.	Коломиец				09.21				

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.

Подготовка проекта планировки 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;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

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 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;
- формирование границ элементов планировочной структуры – территории общего

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

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)

На момент разработки документации по планировке территории Правила землепользования и застройки на территорию г. Севастополя не утверждены (Письмо Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 08.06.2021 №2631/01-02-04-16/02/21).

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

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

- Режим Р-1-1 участок А-1;
- Режим Р-1-3 участки И-14, И-17, И-18;
- 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.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
							3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

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 технико-экономические показатели приведены в таблицах 1-8.

Таблица 1 – Перечень объектов капитального строительства, предполагаемых к размещению

№ п/п	Наименование
1	Международный Археологический центр. Музей Античности и Византии
2.1	Квартал-реконструкция: ремесленные мастерские, сувенирные лавки, кафе, мини-музеи
2.2	Квартал-реконструкция: ремесленные мастерские, сувенирные лавки, кафе, мини-музеи
3	Музей Крыма
4.1	Туристический центр размещения
4.2	Туристический центр размещения
5	Музей Христианства
6	Филиал МДЦ "Артек" в Херсонесе
6.1	Спальный корпус
6.2	КПП
6.3	Беседка №1
6.4	Беседка №2
6.5	Беседка №3
6.6	Беседка №4
6.7	Беседка №5
6.8	Беседка №6
6.9	Беседка №7
6.10	Беседка №8
7	Детский художественно-эстетический центр
8.1-8.4	БКРТП
9	Касса, туалет
10.1	КПП №1
10.2	КПП №2

Таблица 2 – Технико-экономические показатели объекта «Международный Археологический центр. Музей Античности и Византии».

№п/п	Наименование	Количество
1	Площадь застройки	8870 кв.м
2	Строительный объем	175500 куб.м
	в т.ч. выше отн. 0.000	97500 куб.м
	ниже отн. 0.000	78000 куб.м

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
							4
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

№п/п	Наименование	Количество
3	Общая площадь здания	27150 кв.м
4	Площади этажей	
	Подвальный этаж	13000 кв.м
	1 этаж	7600 кв.м
	2 этаж	6550 кв.м
5	Высота здания (архитектурная)	19.0 м
6	Высота здания (пожарно-техническая)	11.0 м
7	Этажность	2
8	Количество этажей	3
9	Площадь фасада (без вычета остекления)	8900 кв.м

Таблица 3 – Техничко-экономические показатели объекта «Музей Крыма»

№ п/п	Наименование	Количество
1	Площадь застройки	4416 кв.м
2	Строительный объем	68492 куб.м
	в т.ч. выше отм. 0.000	45170 куб.м
	ниже отм. 0.000	23322 куб.м
3	Общая площадь здания	11486 кв.м
4	Площади этажей	
	Подвальный этаж	4238 кв.м
	1 этаж	2657 кв.м
	2 этаж	2603 кв.м
	Технический чердак	1988 кв.м
5	Высота здания (архитектурная)	20,0 м
6	Высота здания (пожарно-техническая)	9,95 м
7	Этажность	2 + чердак
8	Количество этажей	4
9	Расчетное число посетителей (из расчета 5 кв.м экспозиционной площади на 1 чел.)	450 чел
10	Протяженность главного фасада	117,3 м

Таблица 4 – Техничко-экономические показатели объекта «Музей Христианства»

№ п/п	Наименование	Количество
1	Площадь застройки	5400 кв.м
2	Строительный объем	74525 куб.м
	в т.ч. выше отм. 0.000	60935 куб.м
	ниже отм. 0.000	13590 куб.м
3	Общая площадь здания	13290 кв.м
4	Площади этажей	
	1 этаж	5315 кв.м
	2 этаж	4685 кв.м
	Этаж на отм. +9.000	940 кв.м
	Открытая галерея	2350 кв.м
5	Высота здания (архитектурная)	21 м

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

№ п/п	Наименование	Количество
6	Высота здания (пожарно-техническая)	12 м
7	Этажность	3
8	Количество этажей	4
9	Площадь фасада (без вычета остекления)	5970 кв.м
10	Площадь фасада (с вычетом остекления)	5600 кв.м
11	Площадь подземной парковки	24800 кв.м

Таблица 5 – Техничко-экономические показатели объекта «Туристический центр размещения»

№ п/п	Наименование	Количество
1	Площадь застройки	2380 кв.м
2	Строительный объем	25743 куб.м
	в т.ч. выше отм. 0.000	20067 куб.м
	ниже отм. 0.000	5676 куб.м
3	Общая площадь здания	6971 кв.м
4	Площади этажей	
	Подвальный этаж	1734 кв.м
	1 этаж	1722 кв.м
	2 этаж	1664 кв.м
	3 этаж	1718 кв.м
	4 этаж	133 кв.м
5	Высота здания (архитектурная)	17.95 м
6	Высота здания (пожарно-техническая)	13 м
7	Этажность	4
8	Количество этажей	5
9	Площадь фасада (без вычета остекления)	4200 кв.м
10	Площадь фасада (с вычетом остекления)	3440 кв.м
11	Протяженность фасадов	97 x 37 м

Таблица 6 – Техничко-экономические показатели объекта «Квартал-реконструкция: ремесленные мастерские, сувенирные лавки, кафе, мини-музеи»

№ п/п	Наименование	Количество
1	Общая площадь зданий	9930 кв.м
2	Общая площадь застройки	5400 кв.м
3	Общая площадь фасада	8930 кв.м
4	Строительный объем	59300 куб.м
5	Максимальная высота здания	20 м
6	Максимальная протяженность фасада	63 м

Таблица 7 – Техничко-экономические показатели объекта «Филиал МДЦ "Артек" в Херсонесе»

№ п/п	Наименование	Количество
1	Площадь застройки	2861,35 кв.м
2	Строительный объем	63182,07 куб.м
3	Общая площадь здания	12136,81 кв.м

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист
						6

№ п/п	Наименование	Количество
	в т.ч. надземная часть	9462,54 кв.м
	подземная часть	2674,27 кв.м
4	Высота здания	24,90 м
5	Этажность	4 (+подвал, +чердак)
6	Вместимость	260 мест + 10 МГН + 10 сопровождающих + 10 вожатых (290 чел.) + 44 дежурных

Таблица 8 – Технико-экономические показатели объекта «Детский художественно-эстетический центр»

№ п/п	Наименование	Количество
1	Площадь застройки	2630,17 кв.м
2	Строительный объем	49580,50 куб.м
	в т.ч. надземная часть	41686,00 куб.м
	подземная часть	7894,50 куб.м
3	Общая площадь здания	9102,98 кв.м
	в т.ч. надземная часть	6778,62 кв.м
	подземная часть	2324,36 кв.м
4	Высота здания	20,20 м
5	Этажность	3 (+подвал, +чердак)
6	Вместимость	350 учащихся

Характеристики объектов капитального строительства уточняются в рамках этапности проектирования.

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

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.

Взам. инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл.						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист
						7

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 5 этапов.

Первый этап включает в себя 4 пусковых комплекса. Первый пусковой комплекс подразумевает устройство монолитных ж/б конструкций для размещения детского художественно-эстетического центра. Второй – комплекс работ по завершению строительства детского художественно-эстетического центра. В рамках третьего пускового комплекса предполагается устройство монолитных ж/б конструкций для размещения филиала МДЦ «Артек». Четвертый – полный комплекс работ по размещению следующих объектов: Филиала МДЦ «Артек», КПП, подъездной дороги, 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: Международного Археологического центра и Музея Античности и Византии, Подземного паркинга, КПП.

На третьем этапе планируется осуществление полного комплекса работ по строительству Музея истории Крыма, Квартала-реконструкции древнего города.

На четвертом этапе – полный комплекс работ по строительству Музея Христианства, подземного и наземного паркинга, двух корпусов туристического центра.

На пятом этапе предполагается осуществление полного комплекса работ по примыканию планируемой дорожной сети к существующей городской улично-дорожной сети.

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

Инв. № подл.	Подпись и дата		Взам. инв. №						
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Положение об очередности планируемого развития территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Свердихина			09.21		ДПТ	1	1
Проверил		Кабальеро Энрике			09.21		АО «53 ЦПИ»		
Нор. контр.		Коломиец			09.21				