

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
МЕДИЦИНСКОГО КЛАСТЕРА
В РАЙОНЕ ФИОЛЕНТОВСКОГО ШОССЕ
В Г. СЕВАСТОПОЛЕ**



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

ГЗ-200101-П.1-ППТ-О(У)Ч

Заказчик: «Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя»

г. Севастополь
2020

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
МЕДИЦИНСКОГО КЛАСТЕРА
В РАЙОНЕ ФИОЛЕНТОВСКОГО ШОССЕ
В Г. СЕВАСТОПОЛЕ**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том II.1

**Основная (утверждаемая) часть
проекта планировки территории
ГЗ-200101-II.1-ППТ-О(У)Ч**

Директор

ГИП



Е.Г.Шадрина

Н.А.Горбатюк

Список исполнителей

Должность	Фамилия И.О.	Подпись
Начальник отдела, ГИП	Горбатьюк Н.А	
Руководитель сектора	Кириченко С.В.	
Начальник отдела геоинформационных систем	Невойт О.С.	
Главный специалист	Сорока О.В.	
Главный специалист	Ягодкина М.В.	

Состав документации по планировке территории


Обозначение	Наименование		Примечание
ГЗ-200101-I-ДПТ-ИД	Исходные данные	Том I	ГАУС «НИИ ГАИС»
	Инженерные изыскания		
ГЗ-200101-II-ППТ	Проект планировки территории в составе:	Том II	ГАУС «НИИ ГАИС»
ГЗ-200101-II.1-ППТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Том II.1	
ГЗ-200101-II.2-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Том II.2	
ГЗ-200101-III-ПМТ	Проект межевания территории в составе:	Том III	
ГЗ-200101-III.1-ПМТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Том III.1	
ГЗ-200101-III.2-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Том III.2	

Взам. инв. №	Подпись и дата	ГЗ-200101-II.1-ППТ-О(У)Ч-СД								
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Инв. № подл.		ГИП		Н.Горбатьюк			Список исполнителей. Состав документации по планировке территории.	ППТ	1	1
		Разработал								
		Разработал								
		Разработал								


СОДЕРЖАНИЕ ТОМА II.1

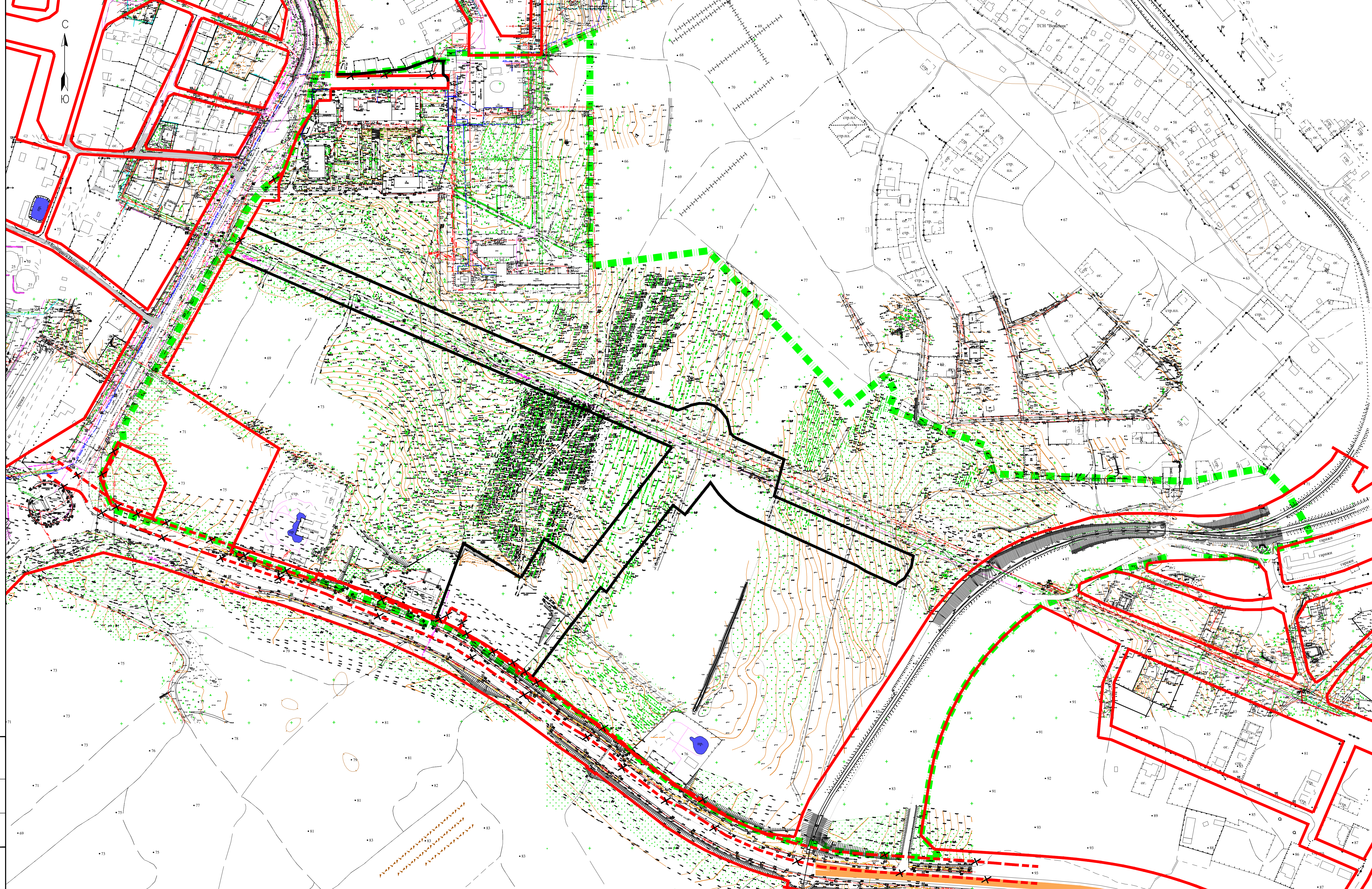
Том II.1 Проект планировки территории (ППТ).

ГЗ-200101-II.1-ППТ-О(У)Ч	ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ	Том II.1
ГЗ-200101-II.1-ППТ-О(У)Ч-СД	Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	стр. 3
ГЗ-200101-II.1-ППТ-О(У)Ч-С	Содержание документации по планировке территории	стр. 4
ГЗ-200101-II.1-ППТ-О(У)Ч	Чертежи планировки территории:	стр. 5-8
	Чертеж планировки территории. Красные линии	стр. 6
	Чертеж планировки территории. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры	стр. 7
	Чертеж планировки территории. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	стр. 8
	Положение о характеристиках планируемого развития территории	стр. 9-25
	Положения об очередности планируемого развития территории	стр. 26

Взам. инв. №								
	Подпись и дата							
Инв. № подл.								
	ГЗ-200101-II.1-ППТ-О(У)Ч-С							
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		
	ГИП		Н.Горбатюк					
	Разработал							
Разработал								
Разработал								
Разработал								
			Содержание документации по планировке территории.			Стадия	Лист	Листов
						ППТ	1	1
						НИИ ГАИС СЕВАСТОПОЛЬ		

Документация по планировке территории разработана в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 11.08.2014 № 790 «Об утверждении федеральной целевой программы «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2022 года», 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 11.02.2020 № 11 «О разработке документации по планировке территории медицинского кластера в районе Фиолентовского шоссе в г. 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.

Взам. инв. №									
	Подпись и дата								
Инв. № подл.							ГЗ-200101-П.1-ППТ-О(У)Ч		
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			
	ГИП		Н.Горбатюк		<i>Н.Г.</i>		Стадия	Лист	Листов
	Разработал						ППТ	1	4
	Разработал								
Разработал									
Разработал						Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Чертежи.			

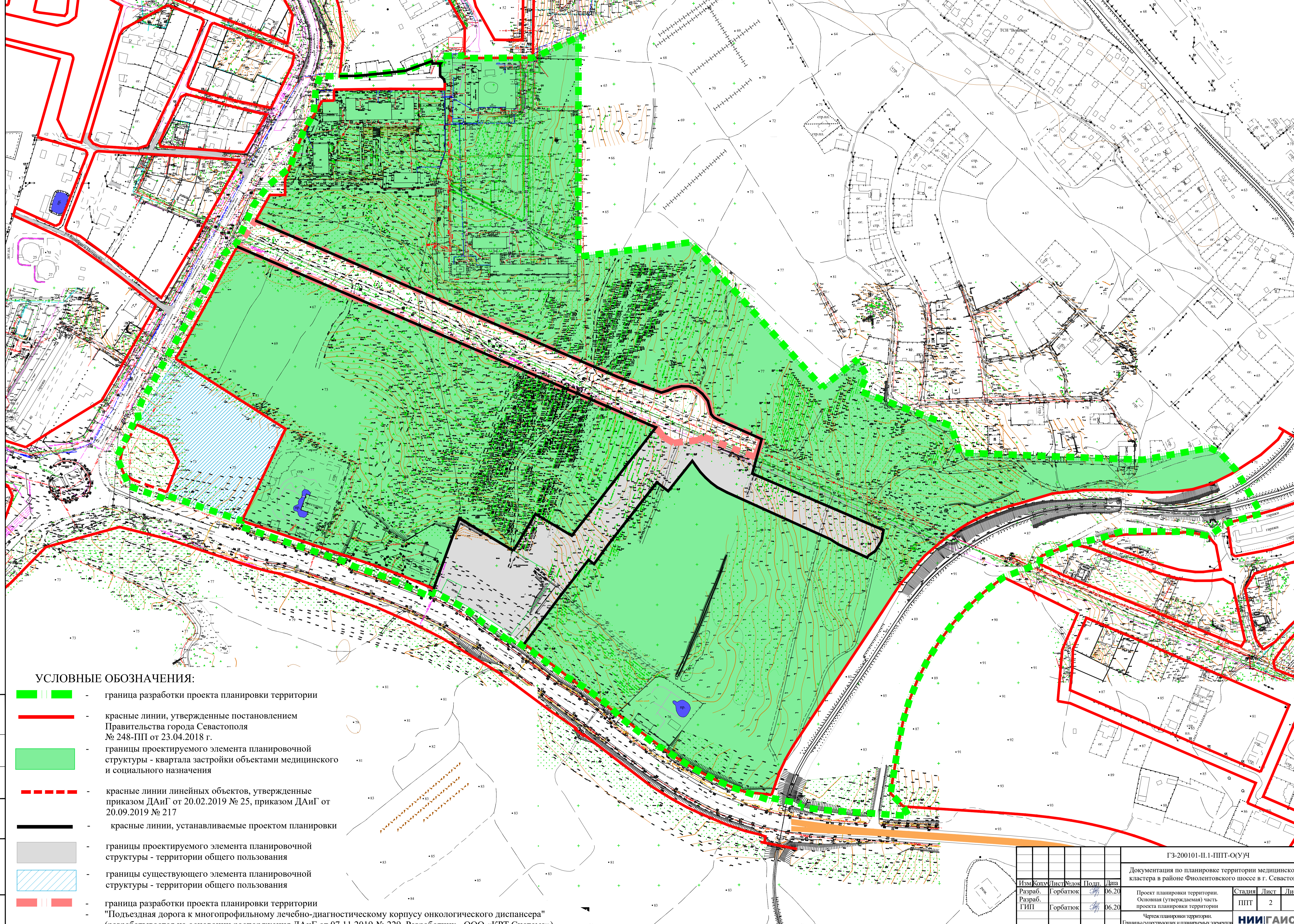


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница разработки проекта планировки территории
- красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 г.
- - - красные линии линейных объектов, утвержденные приказом ДАиГ от 20.02.2019 № 25, приказом ДАиГ от 20.09.2019 № 217
- красные линии, устанавливаемые
- - - отменяемые красные линии
- - - отменяемые красные линии

Согласовано
 Взам.инв.№
 Подп. и дата

ГЗ-200101-П.1-ППТ-О(У)Ч					
Документация по планировке территории медицинского кластера в районе Фиолентовского шоссе в г. Севастополе					
Изм.	Кол.	Лист	№лок	Подп.	Дата
Разраб.	Горбатов			С	06.20
Разраб.	Горбатов			С	06.20
ГИП	Горбатов			С	06.20
				Стадия	Лист
				ППТ	1
				Листов	3
Чертеж планировки территории					
Красные линии М 1:2000					
НИИ ГАИС Севастополь					
Копировал А1					

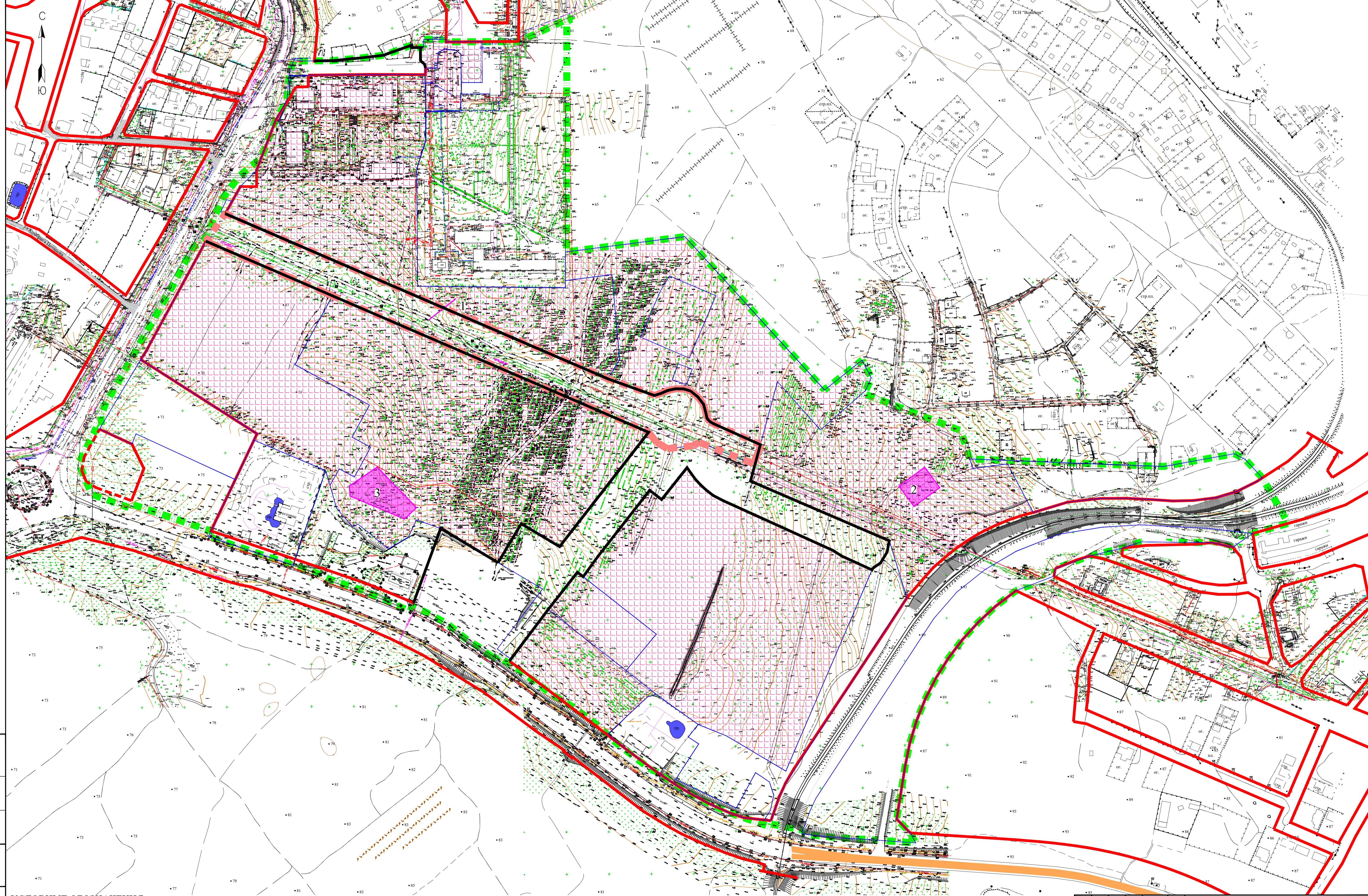


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница разработки проекта планировки территории
- красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 г.
- границы проектируемого элемента планировочной структуры - квартала застройки объектами медицинского и социального назначения
- красные линии линейных объектов, утвержденные приказом ДАиГ от 20.02.2019 № 25, приказом ДАиГ от 20.09.2019 № 217
- красные линии, устанавливаемые проектом планировки
- границы проектируемого элемента планировочной структуры - территории общего пользования
- границы существующего элемента планировочной структуры - территории общего пользования
- граница разработки проекта планировки территории "Подъездная дорога к многопрофильному лечебно-диагностическому корпусу онкологического диспансера" (разрабатывается на основании распоряжения ДАиГ от 07.11.2019 № 229. Разработчик - ООО «КРТ Система»)

Согласовано
 Разм. инв. №
 Подп. и дата

ГЗ-200101-П.1-ППТ-О(УЧ)					
Документация по планировке территории медицинского кластера в районе Фиолентовского шоссе в г. Севастополе					
Изм.	Конт.	Лист	Челок	Подп.	Дата
Разраб.	Горбатов	2	06.20	Г	06.20
Разраб.	ГИП	Горбатов	06.20	Г	06.20
Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории					
Чертеж планировки территории. Границы существующих и проектируемых элементов планировочной структуры					
				Стадия	Лист
				ППТ	2
				Листов	3
НИИ ГАИС СЕВАСТОПОЛЬ					
Копировал А1					



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница разработки проекта планировки территории
- красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 г.
- - - красные линии линейных объектов, утвержденные приказом ДАиГ от 20.02.2019 № 25, приказом ДАиГ от 20.09.2019 № 217
- красные линии, устанавливаемые проектом планировки
- земельные участки, сведения о которых внесены в ЕГРН
- границы образуемого земельного участка
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

- - границы территории выявленного культурного объекта:
1 - "Межевая стена "Хутор Пятницкого I";
2 - "Сооружения поздантичного времени V-VI вв.";
3 - "Курганная группа "Хутор Пятницкого I".
- - границы разработки проекта планировки территории "Подъездная дорога к многопрофильному лечебно-диагностическому корпусу онкологического диспансера" (разрабатывается на основании распоряжения ДАиГ от 07.11.2019 № 229. Разработчик - ООО «КРТ Система»)

						ГЗ-200101-П.1-ППТ-О(У)Ч			
						Документация по планировке территории медицинского кластера в районе Фиолентовского шоссе в г. Севастополе			
Изм.	Конт.	Лист	№ лок.	Подп.	Дата	Проект планировки территории, Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Горбатов	3	06.20	[Подпись]	06.20		ППТ	3	3
Разраб.	Горбатов	3	06.20	[Подпись]	06.20				
Чертеж планировки территории, Правила зон размещения объектов капитального строительства М 1:2000						НИИ ГАИС СЕВАСТОПОЛЬ			
Копировал						А1			

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

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Основанием для подготовки настоящего проекта планировки территории послужили:

- постановление Правительства Российской Федерации от 11.08.2014 № 790 «Об утверждении федеральной целевой программы «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2022 года»;

- приказ Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 25.12.2019 № 304 «Об утверждении государственного задания Государственному автономному учреждению Севастополя «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства, архитектуры, изысканий и среды» на 2020 год и плановый период 2021 и 2022 годов»;

- распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 11.02.2020 № 11 «О разработке документации по планировке территории медицинского кластера в районе Фиолентовского шоссе в г. Севастополе».

Работа выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;

и на основании:

- Генерального плана города Севастополь, утвержденного решением Севастопольского городского Совета от 13.12.2005 № 4114 (разработан институтами НИПИ Градостроительства и КрымНИОпроект, 2004 г.);

- 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»;

Взам. инв. №								
	Подпись и дата							
Инв. № подл.	ГЗ-200101-П.1-ППТ-О(У)Ч							
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		
	ГИП		Н.Горбатюк		<i>Н.Горбатюк</i>			
	Разработал							
	Разработал							
Положение о характеристиках планируемого развития территории.						Стадия	Лист	Листов
						ППТ	1	10
						НИИ ГАИС 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»;

- 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 Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 «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» в ред. № 499-ПП от 09.08.2019;

- постановления Правительства Севастополя №347-ПП от 30.04.2015 «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 и перечня автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения, находящихся в государственной собственности города Севастополя»;

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ГЗ-200101-П.1-ППТ-О(У)Ч	Лист
							2

- 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 Гагаринском районе города Севастополя. Территория проекта планировки находится в границах кадастрового квартала 91:02:003005, 91:02:003006.

Уточненная площадь разработки проекта планировки составляет 59,4 га. Территория проекта планировки и межевания ограничена: на севере – Пятницким проездом и территорией музея-заповедника «Херсонес Таврический» для изучения, охраны и реставрации памятника археологии - древних земельных участков 124, 125 и 126, и воссоздания виноградника, территорией индивидуальной жилой застройки, на юге – Камышовым шоссе, на западе – Фиолентовским шоссе, на востоке – железной дорогой (подъездные пути для обслуживания ООО «Стальмонтаж» и АО «Севастопольский завод железобетонных изделий»).

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 12.08.2016 № 1864 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита», расположенного в городе Севастополе, территория проектирования входит в границы достопримечательного места. Проектируемая территория находится в границах следующих регламентных участков объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита»:

- Р-4-1, Уч. В-5-1;

Инов. № подл.	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ГЗ-200101-П.1-ППТ-О(У)Ч

- Р-4-1, Уч. В-5-2;
- Р-4-1, Уч. В-5-3;
- Р-3-3, Уч. Л-20;
- Р-4-3, Уч. М3-10.

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 25.04.2018 № 738/пр, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Проектом планировки территории выделены следующие элементы планировочной структуры:

- проектируемый квартал застройки объектами медицинского и социального назначения;
- проектируемая территория общего пользования;
- существующая территория общего пользования.

Виды разрешенного использования вновь образуемых участков определены согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» и соответствуют заявленным в проекте планировки целям.

Архитектурно-планировочная организация территории выполнена с учетом градостроительных решений проекта планировки территории линейного объекта – подъездной дороги к многопрофильному лечебно-диагностическому корпусу онкологического диспансера (разрабатывается на основании распоряжения Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 07.11.2019 № 229. Разработчик – ООО «КРТ Система»).

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ГЗ-200101-П.1-ППТ-О(У)Ч

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

Правила землепользования и застройки территории города Севастополя на момент разработки проекта планировки и проекта межевания территории не утверждены.

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 12.08.2016 № 1864 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита», расположенного в городе Севастополе, территория проектирования входит в границы достопримечательного места. Проектируемая территория находится в границах трех регламентных участков объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита» с режимом использования Р-4-1, 1 Р-3-3, Р-4-3.

Схема расположения территории проекта планировки в границах достопримечательного места города Севастополя представлена на рисунке 1.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ГЗ-200101-П.1-ППТ-О(У)Ч

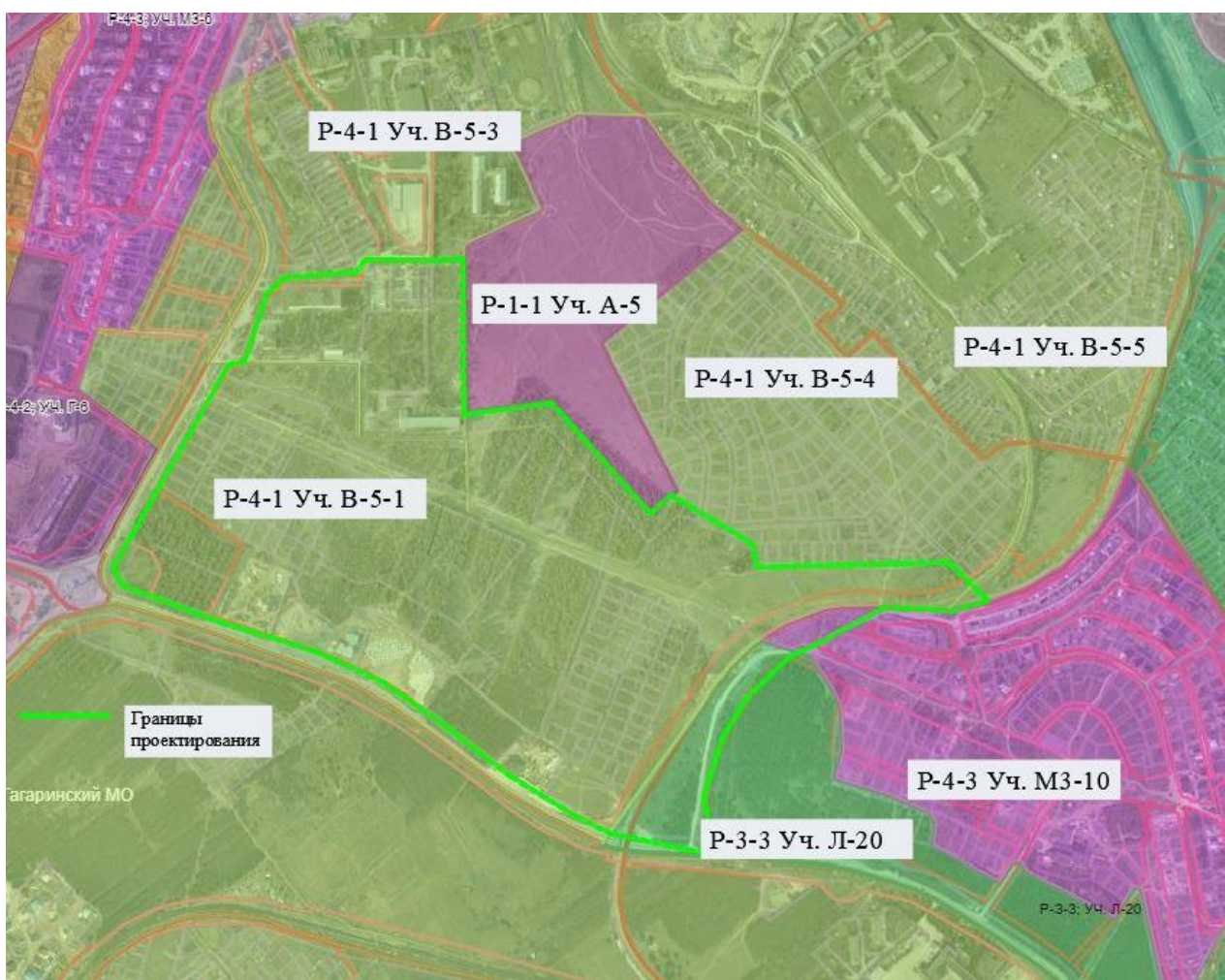


Рис.1. Граница разработки документации по планировке территории медицинского кластера в районе Фиолентовского шоссе в г. Севастополе относительно расположения регламентных участков достопримечательного места «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита»

Требования к осуществлению деятельности.

Режим Р-4-1
(территории преимущественно многоэтажной, многоквартирной застройки с объектами инженерной инфраструктуры и объектами обслуживания)

Разрешается		Запрещается	
<ul style="list-style-type: none"> • проведение археологических разведок и наблюдений, исследовательских, реставрационно-консервационных работ, музеефикации объектов культурного наследия, в том числе на участках акватории Черного моря; • проведение противоаварийных мероприятий в случаях угрозы сохранности объектов археологического 	<ul style="list-style-type: none"> • размещение новых объектов промышленного, коммунально-складского и специального назначения, объектов транспорта; • размещение средне- и многоэтажной многоквартирной застройки; • новое капитальное строительство в границах территории парка им. Анны Ахматовой (южный берег Песочной бухты) и на участке южного берега 		

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-200101-П.1-ППТ-О(У)Ч				
						Лист				
						6				

наследия на основании разрешения (открытого листа);

- проведение работ по благоустройству территории, по берегоукреплению, озеленению, инженерных мероприятий, направленных на сохранение объектов культурного наследия, организации подъездов к ним и существующей сохраняемой застройке;
- реконструкция существующих строений, строительство новых зданий, обеспечивающих сохранение и экспонирование музейных коллекций заповедника, организацию паломнических мест и туристической инфраструктуры;
- проведение земельных работ на дне участка Черноморской акватории при условии надзора археологов;
- исследование и консервация уникальных объектов загородного некрополя древнего города и руин Влахернского монастыря в русле Карантинной балки с целью музеефикации;
- создание рекреационных зон, парков;
- строительство новых зданий и сооружений на существующих участках жилого, общественного и специального назначения в соответствии с видом разрешенного использования, с учетом требований градостроительного регламента участка;
- создание подводных музеев с экспозиционным показом выявленных объектов и объектов археологического наследия;
- ремонт существующих инженерных коммуникаций с последующей рекультивацией и благоустройством нарушенных земель;

Карантинной бухты, кроме новых зданий, обеспечивающих сохранение и экспонирование музейных коллекций заповедника, организацию паломнических мест и туристической инфраструктуры;

- вырубка существующих озелененных участков, кроме санитарных рубок ухода и рубок, необходимых для строительства объектов здравоохранения, при условии проведения полного комплекса компенсационных мероприятий в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- самовольные раскопки и извлечение из культурного слоя археологических находок;
- изменение гидрологического режима территории;
- хозяйственная деятельность, связанная с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков;
- образование новых земельных участков без наличия подъездов (подходов) к каждому земельному участку;
- прокладка новых надземных и наземных инженерных коммуникаций;
- строительство надводных сооружений и размещение дебаркадеров;
- новое строительство, не связанное с исследованием, сохранением и музеефикацией памятников, на участках В-1-1, В-1-4, В-1-10, В-2-6, В-2-7, В-2-8, В-3-1, В-4-1, В-4-7, В-6-1, В-6-2, В-6-3;
- покраска натурального камня, за исключением бесцветного защитного состава, а также использование ярких цветовых решений в отделке кровли.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ГЗ-200101-П.1-ППТ-О(У)Ч

- строительство новых инженерных коммуникаций и объектов инженерной инфраструктуры;
- проведение мероприятий, направленных на сохранение и регенерацию природного и культурного ландшафта, его компонентов и природной среды;
- использование земель садовых товариществ в соответствии с целевым назначением;
- размещение объектов культурно-просветительского назначения и обеспечения туристической деятельности;
- ремонт объектов промышленного и специального назначения и изменение функционального назначения участков;
- проведение мероприятий по сохранению и возрождению исторических виноградников, садов;
- изменение существующего вида разрешенного использования земельных участков для индивидуальной жилой застройки, объектов обслуживания населения, отдыха, спорта, здравоохранения, создания парков, рекреационных зон, с учетом утвержденных генеральных планов;
- отделка фасадов зданий и сооружений - натуральным камнем, деревом, кирпичом, современными материалами, имитирующими природные, разрешается использование штукатурки, побелки, покраски; цветовое решение - покраска неярких (пастельных) оттенков цветовой гаммы;
- размещение и реконструкция водно-спасательных станций и постов в соответствии с требованиями водного законодательства Российской Федерации и объектов, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности в границах участка В-1-8.

Режим Р-3-3

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ГЗ-200101-П.1-ППТ-О(У)Ч

Разрешается	Запрещается
<ul style="list-style-type: none"> • проведение археологических разведок и раскопок, 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • земляные и мелиоративные работы, не связанные с исследованиями, сохранением, музеефикацией памятников и исторически ценного (культурного) ландшафта, использованием территорий в рекреационных целях, комплексным развитием территории участка Л-22 в границах кадастровых кварталов 91:02:006011, 91:02:003013, 91:02:003016 с учетом допустимого при реорганизации территории функционального назначения, и комплексным развитием территории в границах участков Л-34, Л-37 (часть территорий участка Л-37 в границах кадастрового квартала 91:01:012001); • 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.

Р-4-3
Территории малоэтажной индивидуальной застройки с объектами обслуживания

Разрешается	Запрещается
<ul style="list-style-type: none"> • ремонт, реконструкция, новое строительство малоэтажной индивидуальной жилой застройки с объектами обслуживания населения; зданий культурного развития, в том числе цирка; зданий, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования; здравоохранения; • строительство объектов инженерной инфраструктуры, прокладка инженерных коммуникаций; 	<ul style="list-style-type: none"> • строительство блокированной малоэтажной, средней и многоэтажной застройки, объектов промышленного и коммунально-складского назначения; • изменение исторической планировочной структуры Гераклейской хоры; • проведение земляных работ без археологических наблюдений, раскопок и сопровождающего археологического надзора.

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

- проведение природоохранных мероприятий, инженерного обеспечения и благоустройства территории, прокладка инженерных коммуникаций;
- ведение сельскохозяйственной деятельности.

Архитектурно-планировочные параметры

	Высота до верхней точки кровли, м	Протяженность уличного фасада, м	Планировочное направление. Сохранение ориентации приусадебных участков и строений на них вдоль направлений исторической межевой системы Гераклеийской хоры ("+"- требует сохранения; "-" - не требует сохранения)
Режим Р-4-1 Уч. В-5-1, Уч. В-5-2	без права застройки, кроме связанного с исследованием, сохранением, музеефикацией и размещением объектов здравоохранения, в том числе предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах, амбулаторных объектах, диспансерах в границах кадастрового квартала 91:02:003005 высотой 50 м	прямая фасадная линия не более 100 м	+
Режим Р-4-1 Для прочих незастроенных территорий участка В-5-3, за исключением территории с фрагментами ценных элементов рельефа (балки, ярки	16, кроме зданий, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах, диспансерах и размещаемых в границах кадастрового квартала 91:02:003005 предельной высотой 26 м	прямая фасадная линия не более 100 м	+

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

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

ГЗ-200101-П.1-ППТ-О(У)Ч

Лист

10

выраженные
склоны)

Архитектурно-планировочные параметры

	Ограничение по высоте, м	Ограничение по протяженности фасада, м	Процент озеленения от площади участка	Другие ограничения
Режим Р-3-3 Уч. Л-20	8	Не регламентируется	90%	При реорганизации территории с изменением функционального назначения допускается (вид разрешенного использования): "обеспечение научной деятельности", "сельскохозяйственная деятельность"

Требования к градостроительному регламенту

	Ограничение по высоте, м	Ограничение по протяженности фасада, м	Процент озеленения от площади участка
Режим Р-4-3 Уч. МЗ-10	8	12 м, в границах земельных участков размещения зданий социального обслуживания населения, культурного развития, зданий дошкольного и среднего образования, здравоохранения и культуры - прямая фасадная линия не более 100 м	80%, в границах земельных участков размещения зданий социального обслуживания населения, культурного развития, зданий дошкольного и среднего образования, здравоохранения и культуры - не устанавливается.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ГЗ-200101-П.1-ППТ-О(У)Ч

Лист

11

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.

В границах территории разработки градостроительной документации предполагается размещение следующих объектов капитального строительства, указанных в таблице

Таблица 1

Наименование	Объекты вспомогательного назначения	Структура и состав объекта	ТЭП
1. Больница скорой медицинской помощи	КПП; Кислородно-газификационная станция	Блок I – отделение скорой медицинской помощи, реанимационные отделения и послеоперационные палаты, операционный блок. Блок II – отделение медицинской визуализации и отделение ранней реабилитации, консультативно-диагностический блок, отделение ультразвуковой и функциональной диагностики, отделение эндоскопической диагностики и центр амбулаторной хирургии на 20 мест с операционной; блок кабинетов терапевтического приема. Блок III – дезинфекционное отделение с центральной станцией обработки кроватей, палатное отделение неотложной неврологии на 60 коек; палатное отделение сердечно-сосудистой хирургии на 30 коек и ожоговое отделение на 3 места; палатное отделение травматологии и ортопедии на 30 коек; палатное отделение сочетанной травмы на 30 коек; палатное отделение гинекологии на 30 коек; палатное отделение урологии на 30 коек;	Общая пл. – 54600 м.кв.; строительный объем – 218780 м.куб; макс. высота – 34,2 м

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Наименование	Объекты вспомогательного назначения	Структура и состав объекта	ТЭП
		палатное отделение нейрохирургии на 30 коек; палатное отделение оториноларингологии и челюстно-лицевой хирургии на 30 коек; палатное отделение общей хирургии на 60 коек; платное отделение неотложной кардиологии на 60 коек. Блок IV – прачечная, блок помещений для обработки и хранения медицинских отходов, складские и технические помещения; паталого-анатомическое отделение; лаборатория патологической морфологии и технические мастерские; отделение лабораторной диагностики. Блок V – пищеблок и столовая для персонала	
2.Городская инфекционная больница на 200 коек	Трансформаторная подстанция №1; трансформаторная подстанция №2; ДГУ; станция дезинфекции и мойки колес; кислородно-газификационная станция; станция обеззараживания сточных вод; подземные резервуары, ЛОС, гараж на 6 м/мест; КПП; парковки	I корпус – приемное отделение; II корпус – стационар; III корпус – поликлиника, дневной стационар, диагностика, административный блок; IV корпус – лаборатории, прачечная, дезинфекционное отделение; V корпус – пищеблок.	Пл.застройки – 8080 м.кв.; общ.пл. – 32850 м.кв; строительный объем – 131900 м.куб; макс.высота – 20,6 м.
3.Многопрофильный лечебно-диагностический корпус онкологического диспансера	КПП; кислородно-газификационная станция; ДГУ; Трансформаторные подстанции; резервуары пожаротушения; КНС; ЛОС; резервуары для водостока; автостоянка	Блок I – диагностический блок; блок II – радиологический блок; блок III – стационар; блок IV – операционное отделение, отделение интенсивной терапии, приемное отделение; блок V – вспомогательные подразделения; блок VI – пищеблок.	Пл.застройки – 9088 м.кв.; общ.пл. – 32946 м.кв; строительный объем – 146615 м.куб; макс.высота – 18,8 м.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ГЗ-200101-П.1-ППТ-О(У)Ч

Лист

13

Наименование	Объекты вспомогательного назначения	Структура и состав объекта	ТЭП
4. Подстанция № 10 ГБУЗС «Севастопольский центр экстренной медицинской помощи и медицины катастроф»	-	Проектом предусмотрено размещение здания подстанции с пристроенными автобоксами	Пл. застройки – 1053,4 м.кв.; общ.пл. – 1051,2 м.кв.; строительный объем – 5142,9 м.куб; макс. высота – 9,5 м
5. Севастопольская городская психиатрическая больница, строительство 2-х палатных корпусов на 220 коек	Противопожарные резервуары, подземные резервуары для водостока	Смешанное психиатрическое отделение открытого типа на 60 коек, смешанное наркологическое отделение закрытого типа на 65 коек, острое женское отделение закрытого типа на 80 коек, корпус диспансера для детей и подростков с детским психоневрологическим диспансерным отделением на 90 посещений в смену, детско-подростковым палатным отделением на 15 коек, дневным стационаром на 10 мест.	Пл. застройки – 2132,4 м.кв.; общ.пл. – 5468,8 м.кв.; строительный объем – 23945 м.куб; макс. высота – 11,8 м
6. Типовой административно-лабораторный корпус ГБУЗС «Севастопольское городское бюро судебно-медицинской экспертизы»	-	Структура административно-лабораторного корпуса включает следующие основные группы помещений: административно-хозяйственная часть, лаборатория вещественных доказательств (5 блоков).	Пл. застройки – 873 м.кв.; общ.пл. – 3837,17 м.кв.; строительный объем – 15690,09 м.куб; макс. высота – 19,11 м
7. Медицинский колледж с общежитием	-	-	-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ГЗ-200101-П.1-ППТ-О(У)Ч

Лист

14

Сводная таблица расчетных инженерных нагрузок приведена в таблице 2.

Таблица 2

Объект капитального строительства	Водопотребление, м.куб/сут	Водоотведение, м.куб/сут	Электроснабжение, кВт	Тепловые нагрузки, Гкал/час
Больница скорой медицинской помощи	283,72	241,82	3800	8,95
Городская инфекционная больница на 200 коек	191,63	177,564	2545	3,333
Многопрофильный лечебно-диагностический корпус онкологического диспансера	128,31	101,63	3167	4,60
Подстанция № 10 ГБУЗС «Севастопольский центр экстренной медицинской помощи и медицины катастроф»	1,47	1,47	140	0,156
Севастопольская городская психиатрическая больница, строительство 2-х палатных корпусов на 220 коек	58,06	53,15	624	1,551
Типовой административно-лабораторный корпус ГБУЗС «Севастопольское городское бюро судебно-медицинской экспертизы»	29,55	29,55	695	0,593

Для теплоснабжения проектируемых объектов медицинского кластера ГУПС «Севтеплоэнерго» осуществляет строительство газовой котельной. Проектируемая котельная будет иметь два отдельных блока, являющихся двумя взаимно резервирующими источниками теплоснабжения. Каждый блок будет иметь

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ГЗ-200101-П.1-ППТ-О(У)Ч	Лист
							15

собственное подключение к дублированной, либо закольцованной магистрали для обеспечения 1 категории надежности теплоснабжения проектируемых объектов.

Основным источником питания электроэнергией проектируемых объектов медицинского кластера является ПС-110/6 кВ «Омега» I секция шин 6 кВ. Резервным источником питания является ПС-110/6 кВ «Омега» II секция шин 6 кВ. Для подключения объектов согласно техническим условиям ООО «Севастопольэнерго» требуется провести кабельные линии от источника питания до проектируемых на территории объектов медицинского назначения трансформаторных подстанций БКТП-6/0,4 кВ.

Подключение объектов медицинского кластера к сетям водоснабжения и водоотведения будет осуществляться согласно техническим условиям ГУПС «Водоканал» к существующим сетям водоснабжения и водоотведения. В городскую сеть канализации разрешается сброс только хозяйственно-бытовых сточных вод. При организации на территории объектов медицинского назначения объектов общепита перед сбросом в городскую сеть канализации предусматривается установка локальных очистных сооружений. В случае прохождения сетей водоснабжения и водоотведения по площадкам строительства предполагается их перенос по отдельному проекту, согласованному с ГУПС «Водоканал».

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ГЗ-200101-П.1-ППТ-О(У)Ч

Баланс использования территории в границах разработки проекта планировки

Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение		После реализации градостроительных решений ППТ	
		всего	в % к итогу	всего	в % к итогу
Территория в границах разработки градостроительной документации, всего	га/%	59,3650	100	59,3650	100
1. Жилая застройка, всего	га/%	25,2614	43	0,0000	0
1.1 повышенной этажности	га/%	0,0000		0,0000	
1.2 многоэтажная	га/%	0,0000		0,0000	
1.3 среднеэтажная	га/%	0,0000		0,0000	
1.4 малоэтажная	га/%	0,0000		0,0000	
1.4.1 в т.ч. блокированная	га/%	0,0000		0,0000	
1.5 индивидуальная	га/%	7,3484		0,0000	
1.6 индивидуальная с учетом сезонного проживания	га/%	0,0000		0,0000	
1.7 перспективные территории под жилую застройку	га/%	0,0000		0,0000	
2. Общественно-деловая зона, всего	га/%	20,7906	35	40,1457	68
2.1 в т.ч. территория индустриального парка	га/%	0,0000		0,0000	
3. Производственно-коммунальная зона	га/%	0,0000	0	0,0000	0
4. Инженерная инфраструктура, всего	га/%	0,9151	2	1,0133	2
4.1 в т.ч. инженерно-пешеходная	га/%	0,0000		0,0000	
5. Транспортная инфраструктура, всего	га/%	4,1850	7	1,6780	3
5.1 улично-дорожная сеть	га/%	0,0000		0,0000	
5.2 автомобильного транспорта	га/%	4,1850		1,6780	
5.3 воздушного транспорта	га/%	0,0000		0,0000	
5.4 речного (морского) транспорта	га/%	0,0000		0,0000	

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

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

ГЗ-200101-П.1-ППТ-О(У)Ч

Лист

17

5.5 железнодорожного транспорта	га/%	0,0000		0,0000	
6. Рекреационная зона, всего	га/%	0,8000	1	0,8000	1
6.1 природный парк	га/%	0,0000		0,0000	
6.2 городские леса и зеленые насаждения общего пользования	га/%	0,8000		0,8000	
6.3 места отдыха и туризма	га/%	0,0000		0,0000	
7. Зона сельскохозяйственного использования, всего	га/%	0,0000	0	0,0000	0
7.1 сельскохозяйственные угодья	га/%	0,0000		0,0000	
7.2 объекты сельскохозяйственного назначения	га/%	0,0000		0,0000	
8. Зона специального назначения, всего	га/%	0,0000	0	0,0000	0
8.1 кладбища	га/%	0,0000		0,0000	
8.2 складирования и захоронения отходов	га/%	0,0000		0,0000	
9. Зона военных объектов и режимных территорий, всего	га/%	0,0000	0	0,0000	0
10. Зона акваторий, всего	га/%	0,0000	0	0,0000	0
11. Зоны территорий иного назначения (поймы рек и др.), всего	га/%	0,0000	0	0,0000	0
12. Зона земель, не вовлеченных в градостроительную деятельность, всего	га/%	7,4129	12	15,7280	26
13. Зона иных природных территорий, всего	га/%	0,0000	0	0,0000	0




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

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

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории не устанавливается. В границах земельных участков строительство осуществляется в соответствии с этапами, утвержденными проектной документацией.

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

						ГЗ-200101-П.1-ППТ-О(У)Ч		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Положения об очередности планируемого развития территории.		
ГИП		Н.Горбатюк						
Разработал		С.Кириченко						
Разработал		Сорока О.В.						
Разработал		М.Ягодкина						
Разработал		О.Невойт						
						Стадия	Лист	Листов
						ППТ	1	1
						НИИ ГАИС севастополь		