



ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Загородная балка, г. Севастополь»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Севастополя, законами города Севастополя от 29.09.2015 № 185-ЗС «О правовых актах города Севастополя», от 30.12.2022 № 737-ЗС «О Правительстве Севастополя», учитывая протокол общественных обсуждений от 15.05.2025 № 6/25 и заключение о результатах общественных обсуждений документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Загородная балка, г. Севастополь» от 16.05.2025 № 6/25, Правительство Севастополя **постановляет:**

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Загородная балка, г. Севастополь».

2. Настоящее постановление вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на директора Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя – члена Правительства Севастополя.

Губернатор города Севастополя



М.В. Развожаев

05.06.2025
№ 236-ПП

УТВЕРЖДЕНА
постановлением
Правительства Севастополя
от 05.06.2025 № 236-П/П

Документация по планировке территории
«Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Загородная
балка, г. Севастополь»



СЕВАСТОПОЛЬ

ГАУС «Научно-исследовательский и проектный институт
градостроительства, архитектуры, изысканий и среды»
(ГАУС НИИ ГАИС)

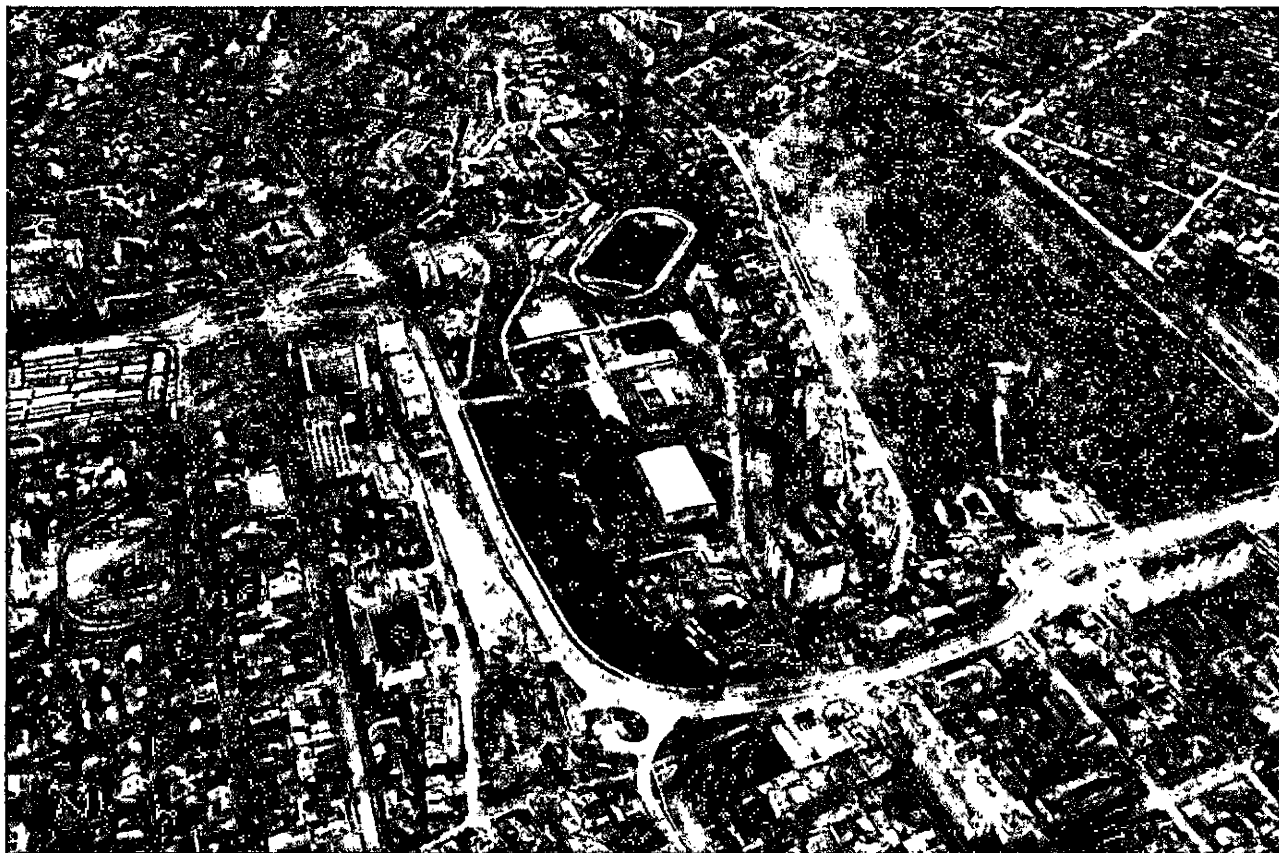
Свидетельство № 1335-2017-9204012730-01

адрес: 299059, г. Севастополь, пр-т. Героев Сталинграда, 67, офис 310

тел.: (8692) 22-13-00

e-mail: gip@niigaiss.com

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В
РАЙОНЕ УЛ. ЗАГОРОДНАЯ БАЛКА, Г. СЕВАСТОПОЛЬ»**



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

9СПДД/09082024-1.1-ППТ-О(У)Ч

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Акваспорт» (ООО «Акваспорт»)

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) 22-13-00

e-mail: gip@niigais.com

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В
РАЙОНЕ УЛ. ЗАГОРОДНАЯ БАЛКА, Г. СЕВАСТОПОЛЬ»**

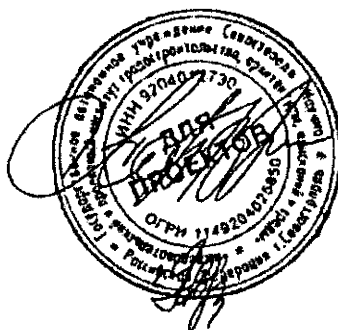
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том I.1

**Проект планировки территории.
Основная (утверждаемая) часть
9СПДД/09082024-I.1-ППТ-О(У)Ч**

Директор

Начальник отдела

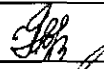
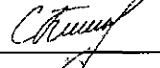
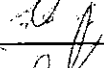


П.В. Кораблев

Н.А. Горбатюк

г. Севастополь
2024

Список исполнителей

Должность	Фамилия И.О.	Подпись
Начальник отдела	Горбатьюк Н.А	
Руководитель сектора	Кириченко С.В.	
Начальник отдела	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
9СПДД/09082024-1-ППТ	Проект планировки территории в составе:	Том I	ГАУС «НИИ ГАИС»
9СПДД/09082024-1.1-ППТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Том I.1	
9СПДД/09082024-1.2-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Том I.2	
9СПДД/09082024-11-ПМТ	Проект межевания территории в составе:	Том II	
9СПДД/09082024-11.1-ПМТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Том II.1	
9СПДД/09082024-11.2-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Том II.2	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА I.1

Том I.1 Проект планировки территории (ППТ)	
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	Том I.1
Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	3
Содержание документации по планировке территории	4
Положение о характеристиках планируемого развития территории	6
Положения об очередности планируемого развития территории	51
Чертежи планировки территории:	52
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 – НГП), 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 31.07.2024 № 62 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Загородная балка, г. Севастополь» (в ред. от 03.12.2024 № 107), 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 31.07.2024 № 62 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Загородная балка, г. Севастополь» (в ред. от 03.12.2024 № 107).

Работа выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 29.11.2014 г. №377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя»;

- 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 общество с ограниченной ответственностью «Акваспорт» (ООО «Акваспорт»).

Проектируемая территория расположена в Ленинском муниципальном округе города Севастополя в районе ул. Загородная балка. Площадь территории разработки градостроительной документации в соответствии с приложением № 1 к распоряжению от 31.07.2024 № 62 (в ред. от 03.12.2024 № 107) составляет 13,7 га. Уточненная площадь территории разработки составляет 13,3 га. Границы территории разрабатываемой документации расположены в кадастровом квартале 91:03:001010.



Рис. 1. Схема расположения территории разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Загородная балка, г. Севастополь»

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 ходит в границы регламентного участка Р-4-3, участок МЗ-9:

В границах участка МЗ-9 (территории малоэтажной индивидуальной жилой застройки с объектами обслуживания, объектами отдыха) **разрешается:**

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

Требования к градостроительному регламенту для участка МЗ-9:

1. предельная высота застройки - 8 м, кроме части территорий участков МЗ-2, МЗ-9, МЗ-14 и МЗ-24;

- в границах участка МЗ-9: для земельных участков объектов спорта и здравоохранения - предельная высота 27 м, для земельного участка объектов культурного развития, в том числе цирка, предельная высота - 30 м при обязательном проведении визуального-ландшафтного анализа;

- в границах участка МЗ-14: для зданий, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования - предельная высота 16 м;

- для территории участка МЗ-24 в границах улиц Междурядной и Севастопольской - предельная высота 16 м, включая все конструктивные элементы при обязательном проведении визуального-ландшафтного анализа;

- для территории участка МЗ-2: в границах земельных участков, предназначенных для размещения зданий социального обслуживания населения, культурного развития, отдыха и рекреации, здравоохранения и культуры, предельная высота застройки - не более 12 м;

2. протяженность - 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;

в границах земельных участков, предназначенных для размещения зданий и сооружений для отдыха и рекреации, прямая фасадная линия - не более 60 м;

2. степень озелененности участков - 80%, в границах земельных участков размещения зданий социального обслуживания населения, культурного развития, зданий дошкольного и среднего образования, здравоохранения и культуры - не устанавливается.

В границах участка МЗ-9 запрещается:

- строительство блокированной малоэтажной, средней и многоэтажной застройки, объектов промышленного и коммунально-складского назначения;
- изменение исторической планировочной структуры Гераклеийской хоры;
- проведение земляных работ без археологических наблюдений, раскопок и сопровождающего археологического надзора.

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:

- существующий квартал;
- планируемый квартал;
- существующая улично-дорожная сеть;
- планируемая улично-дорожная сеть;
- территория, предназначенная для размещения линейного объекта.

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.

2.1 Плотность и параметры застройки территории в пределах, установленных градостроительным регламентом.

Согласно сведениям единого реестра участников свободной экономической зоны (СЭЗ) Общество с ограниченной ответственностью «Акваспорт» является участником СЭЗ (договор об условиях деятельности в СЭЗ от 10.10.2024 №625).

В соответствии с п.7 ст. 17 федерального закона от 29.11.2014 г. №377-ФЗ градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов.

Вид разрешенного использования земельных участков, которые предназначены для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, в соответствии с документацией по планировке территории определяется в соответствии с указанными документацией.

Вид разрешенного использования земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, считается установленным или измененным со дня утверждения документации по планировке территории для размещения таких объектов.

Для земельного участка с кадастровым номером 91:03:001010:698 градостроительный регламент не устанавливается.

Территория разработки документации по планировке территории расположена в границах территориальных зон:

- ОС-2/Л/А1/3;
- ОС-6/Л/А1/1;
- Ж-2.2/Л/А1/12.

Градостроительные регламенты для территории разработки, которая не предназначена для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, приведены в таблице 1.

Таблица 1

Градостроительный регламент для территориальной зоны ОС-2/Л/А1/3 «Зона спортивных объектов»

Информация о видах разрешенного использования земельного участка:

Кодовое обозначение	Наименование
Основные виды разрешенного использования земельного участка:	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
4.8.1	Развлекательные мероприятия
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом
5.1.5	Водный спорт
5.1.7	Спортивные базы
6.8	Связь
7.2.1	Размещение автомобильных дорог
8.0	Обеспечение обороны и безопасности
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
9.3	Историко-культурная деятельность
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
Условно разрешенные виды использования земельного участка:	
2.7.1	Хранение автотранспорта
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
4.1	Деловое управление
4.4	Магазины
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное обслуживание
4.9	Служебные гаражи

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
--	---	---	---	--	-----------------

1	2	3	4	5	6	7	8
Основные виды разрешенного использования							
Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10,0%; 2) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 2,5м.
-	-	-	-	максимальная этажность – 3 этажа	80%	-	
Развлекательные мероприятия (код 4.8.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20,0%; 2) минимальный процент озеленения – 30,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 70,0%; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 2,5м.
-	-	-	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	-	60%	-	
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (код 5.1.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20,0%; 2) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 машино-место на 35 мест на трибунах.
-	-	-	-	-	-	-	
Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20,0%; 2) минимальный процент озеленения – 25,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части
-	-	-	5,0 м от красной линии				

-	-	Min 500	улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	максимальная этажность- 2 этажа	50%	-	земельного участка – 90,0%; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 1,7 м; 5) минимальное количество машино- мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 машино- место на 55 кв.м общей площади; 6) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка - 1.
Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²	Не подлежит установлению				
-	-	-					
Оборудованные площадки для занятий спортом (код 5.1.4)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²	-	-	15%	-	максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 5,0м.
-	-	Min 100 Max 5000					
Водный спорт (код 5.1.5)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²	Не подлежит установлению				
-	-	-					
Спортивные базы (5.1.7)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	максимальная этажность- 5 этажей, 21,0 м	40%	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%; 2) минимальный процент озеленения – 50%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90%; 4) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0м; 5) максимальная высота ограждений земельных
-	-	-					

							участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 2,5м; 6) минимальное количество машино- мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 на 3 номера; 7) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 1.
Связь (код 6.8)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	Не подлежит установлению				
-	-	-					
Размещение автомобильных дорог (код 7.2.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	Не подлежит установлению				
-	-	-					
Обеспечение обороны и безопасности (код 8.0)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	Не подлежит установлению				
-	-	-					
Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	-	60%	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка - 30,0%; 2) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 2,5м; 3) минимальное количество машино- мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков-1 на 100 кв. м общей площади; 4) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка - 0,7.
-	-	Min 100					
Историко-культурная деятельность (код 9.3)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	Не подлежит установлению				
-	-	-					
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)							

Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	Не подлежит установлению				
-	-	-					
Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	Не подлежит установлению				
-	-	-					
Благоустройство территории (код 12.0.2)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	Не подлежит установлению				
-	-	-					
Условно разрешенные виды использования							
Хранение автотранспорта (код 2.7.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	максимальная этажность- 5 этажей, 20,0 м	-	-	максимальный процент застройки подземной части земельного участка - 90%
-	-	-					
Амбулаторно- поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	-	60%	-	1) минимальный процент озеленения - 25,0%; 2) максимальный процент застройки подземной части земельного участка - 60,0%; 3) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0м; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 2,5м; 5) минимальное количество машино- мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 на 25 посещений в смену.
-	-	Min 400					
Деловое управление (код 4.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					1) минимальный процент застройки в

-	-	-	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	максимальная этажность - 9 этажей	60%	-	границах земельного участка - 30%; 2) минимальный процент озеленения - 20%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка - 90%; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7м; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 на 60 кв.м общей площади здания.
Магазины (код 4.4)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	-	60%	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка - 30,0%; 2) минимальный процент озеленения - 20,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка - 90,0%; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7м; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 на 50 кв. м общей площади; 6) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка - 1,2м.
-	-	Min 300 Max 3000					
Общественное питание (код 4.6)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					1) минимальный процент застройки в

			5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	максимальная этажность- 3 этажа, 12,0 м	60%	-	граница земельного участка - 20%; 2) минимальный процент озеленения - 20%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка - 40%; 4) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0м; 5) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7м; 6) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 на 7 посадочных мест; 7) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка - 0,8.
Гостиничное обслуживание (код 4.7)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	Min 1500	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 1,5 м от границы земельного участка	-	40%	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%; 2) минимальный процент озеленения - 25%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка - 90%; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7м; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта

							на территории земельных участков - 1 на 3 номера.
Служебные гаражи (код 4.9)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					1) минимальный процент застройки в границах земельного участка - 30%; 2) минимальный процент озеленения – 10%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90%; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 2,5м.
-	-	-	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	-	70%	-	

Градостроительный регламент для территориальной зоны ОС-6/Л/А1/1

«Зона объектов культуры и искусства»

Кодовое обозначение	Наименование
Основные виды разрешенного использования земельного участка:	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.6	Культурное развитие
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности
3.6.2	Парки культуры и отдыха
3.6.3	Цирки и зверинцы
4.4	Магазины
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность
6.8	Связь
7.2.1	Размещение автомобильных дорог
8.0	Обеспечение обороны и безопасности
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
9.3	Историко-культурная деятельность
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
Условно разрешенные виды использования земельного участка:	
3.2.4	Общежития
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов
4.1	Деловое управление
5.2.1	Туристическое обслуживание
Вспомогательные виды разрешенного использования	
3.3	Бытовое обслуживание
3.4.1	Амбулаторно- поликлиническое обслуживание
4.6	Общественное питание
4.9	Служебные гаражи
5.1.3	Площадки для занятий спортом
6.9	Склад

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Основные виды разрешенного использования							
Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	-	-	максимальная этажность - 3 этажа	80%	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка - 10,0%; 2) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 2,5м.
Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	-	-	максимальная этажность - 5 этажей	-	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка - 10,0%; 2) минимальный процент озеленения - 20,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка - 90,0%; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 2,5м.
Культурное развитие (код 3.6)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	-	5,0 м от красной линии улицы,	-	60%	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20,0%;

			3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.				2) минимальный процент озеленения – 20,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90,0%; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 2,5м; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 15 машино-мест на 100 одновременных посетителей.
Объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	-	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	-	60%	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20,0%; 2) минимальный процент озеленения – 20,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90,0%; 4) допустимое превышение максимальной высоты ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 2,5м.
Парки культуры и отдыха (код 3.6.2)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	-	-	максимальная этажность - 2 этажа, 6,0 м	7%	-	1) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0м; 2) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего

							пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7м; 3) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 15 машино-мест на 100 одновременных посетителей.
Цирки и зверинцы (3.6.3)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					1) минимальный процент застройки в границах земельного участка - 15,0%; 2) минимальный процент озеленения - 15,0%; 3) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 2,5м; 4) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 15 машино-мест на 100 одновременных посетителей.
-	-	-	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	-	60%	-	
Магазины (код 4.4)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	5,0 м от	-	60%	-	1) минимальный процент застройки в

-	-	Min 300 Max 3000	красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.				границах земельного участка - 30,0%; 2) минимальный процент озеленения - 20,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка - 90,0%; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7м; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 машино-место на 50 кв. м общей площади; 6) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка - 1,2м.
Выставочно-ярмарочная деятельность (код 4.10)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	Min 1000	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	максимальная этажность- 2 этажа, 10,0 м	60%	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка - 30,0%; 2) минимальный процент озеленения - 15,0%; 3) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0м; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7м; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 машино-

							место на 50 кв. м общей площади; б) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка - 0,8.
Связь (код 6.8)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²	Не подлежит установлению				
-	-	-					
Размещение автомобильных дорог (код 7.2.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²	Не подлежит установлению				
-	-	-					
Обеспечение обороны и безопасности (код 8.0)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²	Не подлежит установлению				
-	-	-					
Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.		60%		1) минимальный процент застройки в границах земельного участка - 30,0%; 2) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 2,5м; 3) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 машино-место на 100 кв. м общей площади; 4) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка - 0,7.
-	-	Min 100					
Историко-культурная деятельность (код 9.3)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²	Не подлежит установлению				
-	-	-					
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²	Не подлежит установлению				
-	-	-					
Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²	Не подлежит установлению				
-	-	-					
Благоустройство территории (код 12.0.2)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²	Не подлежит установлению				

-	-	-					
Условно разрешенные виды использования							
Общесжития (код 3.2.4)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²					1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20,0%; 2) минимальный процент озеленения – 25,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90,0%; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7м; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 машино-место на 8 комнат; 6) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 1,2.
-	-	Min 1000	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	-	60%	-	
Среднее и высшее профессиональное образование (код 3.5.2)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²					1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10,0%; 2) минимальный процент озеленения земельного участка – 25,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90,0%; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 2,5м.
-	-	-	-	-	-	-	
Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²					1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10,0%;
-	-	-	5,0 м от красной	-	-	-	

			линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.				2) минимальный процент озеленения земельного участка – 25,0%; 3) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 3,0м; 4) минимальное количество машино- мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 машино-место на 8 единовременных посетителей, но не менее 10 машино- мест на объект.
Деловое управление (код 4.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	-	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	максимальная этажность- 9 этажей	60%	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 30,0%; 2) минимальный процент озеленения – 20,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90,0%; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7м; 5) минимальное количество машино- мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 машино-место на 60 кв.м общей площади здания.
Туристическое обслуживание (код 5.2.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от		40%	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10,0%; 2) минимальный процент озеленения – 25,0%; 3) максимальный процент застройки

			границы земельного участка.				подземной части земельного участка – 90,0%; 4) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0м; 5) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 2,5м; 6) минимальное количество машино- мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 машино-место на 3 номера; 7) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 1.0.
Вспомогательные виды разрешенного использования							
Бытовое обслуживание (код 3.3)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					1) минимальный процент озеленения – 25,0%; 2) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 60,0%; 3) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0м; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 2,5м; 5) минимальное количество машино- мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков -
-	-	-	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	максимальная этажность - 5 этажей, 15,0 м	-	-	

							1 машино-место на 2 рабочих места приемщика; 6) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,7.
Амбулаторно- поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	Min 400	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	-	-	-	1) минимальный процент озеленения - 25,0%; 2) максимальный процент застройки подземной части земельного участка - 60,0%; 3) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0м; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 2,5м; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 машино-место на 25 посещений в смену.
Общественное питание (код 4.6)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	-	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	максимальная этажность - 3 этажа, 12,0 м	-	-	1) минимальный процент озеленения – 20,0%; 2) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 40,0%; 3) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей – 2,0м; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с

							территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7м; 5) минимальное количество машино- мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 машино-место на 7 посадочных мест; 6) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,8.
Служебные гаражи (код 4.9)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка				1) минимальный процент озеленения – 10,0%; 2) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90,0%; 3) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 2,5м.
-	-	-					
Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	Не подлежит установлению				
-	-	-					
Склад (код 6.9)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	максимальная этажность- 3 этажа			1) минимальный процент озеленения - 10,0%; 2) максимальный процент застройки подземной части земельного участка - 90,0%; 3) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 2,5м.
-	-	-					

Градостроительный регламент для территориальной зоны Ж-2.2/Л/А1/12

«Зона индивидуального жилищного строительства (тип 2)»

Информация о видах разрешенного использования земельного участка:

Кодовое обозначение	Наименование
Основные виды разрешенного использования земельного участка:	
2.1	Для индивидуального жилищного строительства
2.3	Блокированная жилая застройка
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3.2.3	Оказание услуг связи
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом
7.2.1	Размещение автомобильных дорог
8.0	Обеспечение обороны и безопасности
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
9.3	Историко-культурная деятельность
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
Условно разрешенные виды использования земельного участка:	
3.2.2	Оказание социальной помощи населению
3.2.4	Общежития
3.3	Бытовое обслуживание
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов
3.7.2	Религиозное управление и образование
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
3.10.2	Приюты для животных
4.1	Деловое управление
4.3	Рынки
4.4	Магазины
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное обслуживание
13.2	Ведение садоводства*
Вспомогательные виды использования земельного участка:	
2.7.1	Хранение автотранспорта
3.6.2	Парки культуры и отдыха
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность
6.8	Связь

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий,	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Основные виды разрешенного использования							
<i>Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)</i>							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	Min 400 Max 1000	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	максимальная этажность - 3 этажа, 12,0 м	40%	-	1) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90,0%; 2) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0м; 3) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7м (с организацией визуально проницаемого забора между участками); 4) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 2 на земельный участок; 5) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,6.
Блокированная жилая застройка (код 2.3)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					

-	-	Min 150 Max 500	5,0 м от красной линии улицы	максимальная этажность - 3 этажа, 12,0 м	-	-	1) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 80,0%; 2) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0м; 3) максимальная высота ограждения земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 1,7м; 4) минимальное количество машино- мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 на 1 дом.
Размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²	5,0 м от красной линии улицы, 1,0 м от красной линии проезда, 1,0 м от границы земельного участка.	максимальная этажность - 1 этаж, 5 м	-	-	максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90,0%
-	-	-					
Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²	-	максимальная этажность - 3 этажа	80%	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10,0%; 2) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 2,5м.
-	-	-					
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код 3.1.2)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы	максимальная этажность - 2 этажа, 10,0 м	60%	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10,0%; 2) минимальный процент озеленения – 30,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части
-	-	Min 400 Max 1200					

			земельного участка.				земельного участка – 90,0%; 4) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0м; 5) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7м; 6) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 машино-место на 150 кв.м общей площади; 7) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,7.
Оказание услуг связи (код 3.2.3)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	Min 300 Max 1200	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	максимальная этажность – 3 этажа, 12,0 м	60%	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 40,0%; 2) минимальный процент озеленения – 25,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90,0%; 4) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0м; 5) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7м; 6) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 машино-

							место на 150 кв.м общей площади.
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					1) минимальный процент озеленения – 25,0%; 2) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 60,0%; 3) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0м; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 2,5м; 5) минимальное количество машино- мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 на 25 посещений в смену.
-	-	Min 400	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	-	60%	-	
Стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20,0%; 2) максимальный процент озеленения - 25,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 60,0%; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 2,5м; 5) минимальное количество машино- мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 20 на 100 сотрудников и 20 на 100 коек.
-	-	Min 1000	-	-	60%	-	
Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)							

Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²					
-	-	Min 500	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	максимальная этажность - 2 этажа	50%	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20,0%; 2) минимальный процент озеленения - 25,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90,0%; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 1,7м; 5) минимальное количество машино-мест для хранения мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 машино-место на 55 кв.м общей площади; 6) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 1.
Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²	Не подлежит установлению				
-	-	-					
Размещение автомобильных дорог (код 7.2.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²	Не подлежит установлению				
-	-	-					
Обеспечение обороны и безопасности (код 8.0)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²	Не подлежит установлению				
-	-	-					
Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²					
-	-	-	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	-	-	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 30,0%; 2) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 2,5; 3) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1

							на 100 кв. м общей площади; 4) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,7.
Историко-культурная деятельность (код 9.3)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²	Не подлежит установлению				
-	-	-					
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²	Не подлежит установлению				
-	-	-					
Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²	Не подлежит установлению				
-	-	-					
Благоустройство территории (код 12.0.2)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²	Не подлежит установлению				
-	-	-					
Условно разрешенные виды использования							
Оказание социальной помощи населению (код 3.2.2)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	максимальная этажность - 5 этажей, 20,0 м	60%	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10,0%; 2) минимальный процент озеленения – 15,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90,0%; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 1,7м; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 на 100 кв.м общей площади; 6) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,7.
-	-	Min 500 Max 3000					
Общесития (код 3.2.4)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²					1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20,0%; 2) минимальный

-	-	Min 400 Max 1000	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	максимальная этажность - 3 этажа, 12,0 м	60%	-	процент озеленения – 25,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90,0%; 4) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей – 2,0м; 5) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7м; 6) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 на 8 комнат; 7) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 1,2.
Бытовое обслуживание (код 3.3)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	Min 500 Max 1000	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	максимальная этажность - 3 этажа, 12,0 м	60%	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20,0%; 2) минимальный процент озеленения – 25,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 60,0%; 4) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей – 2,0м; 5) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 2,5м; 6) минимальное количество машино-мест для хранения

							индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 на 2 рабочих места приемщика; 7) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,7.
Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10,0%; 2) минимальный процент озеленения земельного участка – 20,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90,0%; 4) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0м; 5) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 2,5м.
-	-	-	-	максимальная этажность - 3 этажа, 12,0 м	-	-	
Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10,0%; 2) минимальный процент озеленения - 25,0%; 3) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 3,0м; 4) минимальное количество машино- мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 машино- место на 8 единовременных
-	-	-	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	-	-	-	

							посетителей, но не менее машино-мест на 10 машино-мест на объект.
Религиозное управление и образование (код 3.7.2)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10,0%; 2) минимальный процент озеленения – 20,0%; 3) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 3,0м; 4) минимальное количество машино-мест для хранения мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 на 150 кв.м общей площади.
-	-	-	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	-	-	-	
Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 30,0%; 2) минимальный процент озеленения – 25,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 60,0%; 4) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей – 2,0м; 5) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 1,7м; 6) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 на 50
-	-	Min 400	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	максимальная этажность - 3 этажа, 12,0 м	60%	-	

							посещений в смену; 7) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 1,0.
Приюты для животных (код 3.10.2)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	Min 1500 Max 5000	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	максимальная этажность - 2 этажа, 9,0 м	60%	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 30,0%; 2) минимальный процент озеленения – 25,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 60,0%; 4) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0м; 5) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7м; 6) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,7.
Целовое управление (код 4.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	-	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	максимальная этажность - 3 этажа, 12,0 м	60%	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 30,0%; 2) минимальный процент озеленения – 20,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90,0%; 4) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0м; 5) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами,

							бульварами, площадями) - 1,7м; б) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 на 60 кв.м общей площади здания.
Рынки (код 4.3)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	-	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	максимальная этажность - 3 этажа, 14,0 м	60%	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка - 30,0%; 2) минимальный процент озеленения - 10,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка - 90,0%; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 2,5м; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 на 50 кв.м общей площади.
Магазины (код 4.4)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	Min 400 Max 3000	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	максимальная этажность - 3 этажа, 15,0 м	60%	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка - 30,0%; 2) минимальный процент озеленения - 20,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка - 90,0%; 4) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0м; 5) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами,

							бульварами, площадями) - 1,7м; б) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 на 50 кв.м общей площади; 7) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 1,2.
Общественное питание (код 4.6)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20,0%; 2) минимальный процент озеленения – 20,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 40,0%; 4) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0м; 5) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7м; б) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 на 7 посадочных мест; 7) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,8.
-	-	Min 400 Max 3000	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	максимальная этажность - 3 этажа, 12,0 м	60%	-	
Гостиничное обслуживание (код 4.7)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					

-	-	Min 400	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	максимальная этажность - 3 этажа, 12,0 м	40%	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20,0%; 2) минимальный процент озеленения – 25,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90,0%; 4) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0м; 5) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7м; 6) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 на 3 номера.
Ведение садоводства (код 13.2)*							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²					
-	-	Min 400 Max 1000	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	максимальная этажность - 3 этажа, 12,0 м	40%	-	1) минимальный процент озеленения – 40,0%; 2) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 40,0%; 3) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0м; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7м; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 на земельный участок; 6) максимальный коэффициент плотности застройки земельного

							участка – 0,6.
Вспомогательные виды разрешенного использования							
Хранение автотранспорта (код 2.7.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м2		максимальная этажность - 1 этаж, 4,0 м			1) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90,0%; 2) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0м.
-	-	-	-	-	-	-	-
Парки культуры и отдыха (код 3.6.2)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м2		максимальная этажность - 2 этажа, 6,0 м	7%		1) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0м; 2) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 1,7м; 3) минимальное количество машино- мест для хранения мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 15 на 100 одновременных посетителей.
-	-	-	-	-	-	-	-
Выставочно-ярмарочная деятельность (код 4.10)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м2	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка.	максимальная этажность - 2 этажа, 10,0 м			1) минимальный процент озеленения – 15,0%; 2) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0м; 3) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7м; 4) минимальное количество машино- мест для хранения индивидуального автотранспорта на
-	-	-	-	-	-	-	-

							территории земельных участков - 1 на 50 кв.м общей площади; 5) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,8.
Связь (код 6.8)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м2	Не подлежит установлению				
-	-	-					

Примечание:

** применение вида разрешенного использования земельного участка с кодовым обозначением 13.2 может осуществляться только на земельных участках, предоставленных в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил для ведения садоводства.*

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.

Размещение объектов капитального строительства федерального и регионального значения настоящим проектом планировки не предусматривается.

Документацией по планировке территории предполагается:

- размещение объекта туристической инфраструктуры «Физкультурно-оздоровительный акватормальный комплекс» для отдыха и улучшения физического состояния жителей и гостей города Севастополь на земельном участке с кадастровым номером 91:03:001010:698 путем реконструкции существующего в границах участка здания.

Технико-экономические показатели проектируемого объекта капитального строительства - спортивно-оздоровительного акватормального комплекса приведены в таблице 2.

Таблица 2

**Технико-экономические показатели проектируемого объекта
капитального строительства.**

Наименования показателей	Ед. изм.	Показатели
1. Площадь участка под размещение объекта	м ²	8720,00
2. Площадь застройки	м ²	4100,00
3. Этажность		1
4. Пиковая нагрузка	Чел/час	300
5. Максимальное количество посещений в день	Чел/день	2100

Сведения о потребности объекта капитального строительства в инженерных ресурсах приведены в таблице 3.

Таблица 3

**Сведения о потребности объекта капитального строительства в
топливе, газе, воде и электрической энергии.**

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Электроснабжение	2000 кВт макс.мощность энергопринимающих устройств
2	Водоснабжение	249,0 м.куб/сут
3	Водоотведение (хозяйственно-бытовое)	162,0 м.куб/сут

В соответствии с техническими условиями на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоснабжения от 15.08.2024 № 21/8-15601-В точка присоединения – существующий колодец на водопроводе Ду-600 мм ГУПС «Водоканал», проходящему по ул. Стрелецкий спуск (в районе здания по адресу: ул. Карантинная, 51).

В соответствии с техническими условиями на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоотведения от 15.08.2024 № 21/8-15601-К точка присоединения – существующий колодец на канализационном коллекторе Ду-500 мм, проходящем по ул. Пожарова (в районе здания по адресу: ул. Карантинная, 51).

В соответствии с техническими условиями на присоединение к электрическим сетям ООО «Севэнерго» от 08.07.2024 № 2218-24 точка присоединения - кабельные наконечники проектируемых ЛЭП-6кВ от РУ-6кВ КТП-2219 в сторону РУ-6кВ проектируемой КТП-6/0,4кВ ООО «Акваспорт». Основной источник питания: ПС-110/6кВ №6, резервный источник питания: ПС-110/6кВ №6.

В соответствии с таблицей 2.1.3 НПП на 7 единовременных посетителей комплекса предусматривается 1 машино-место. В часы максимальной пиковой

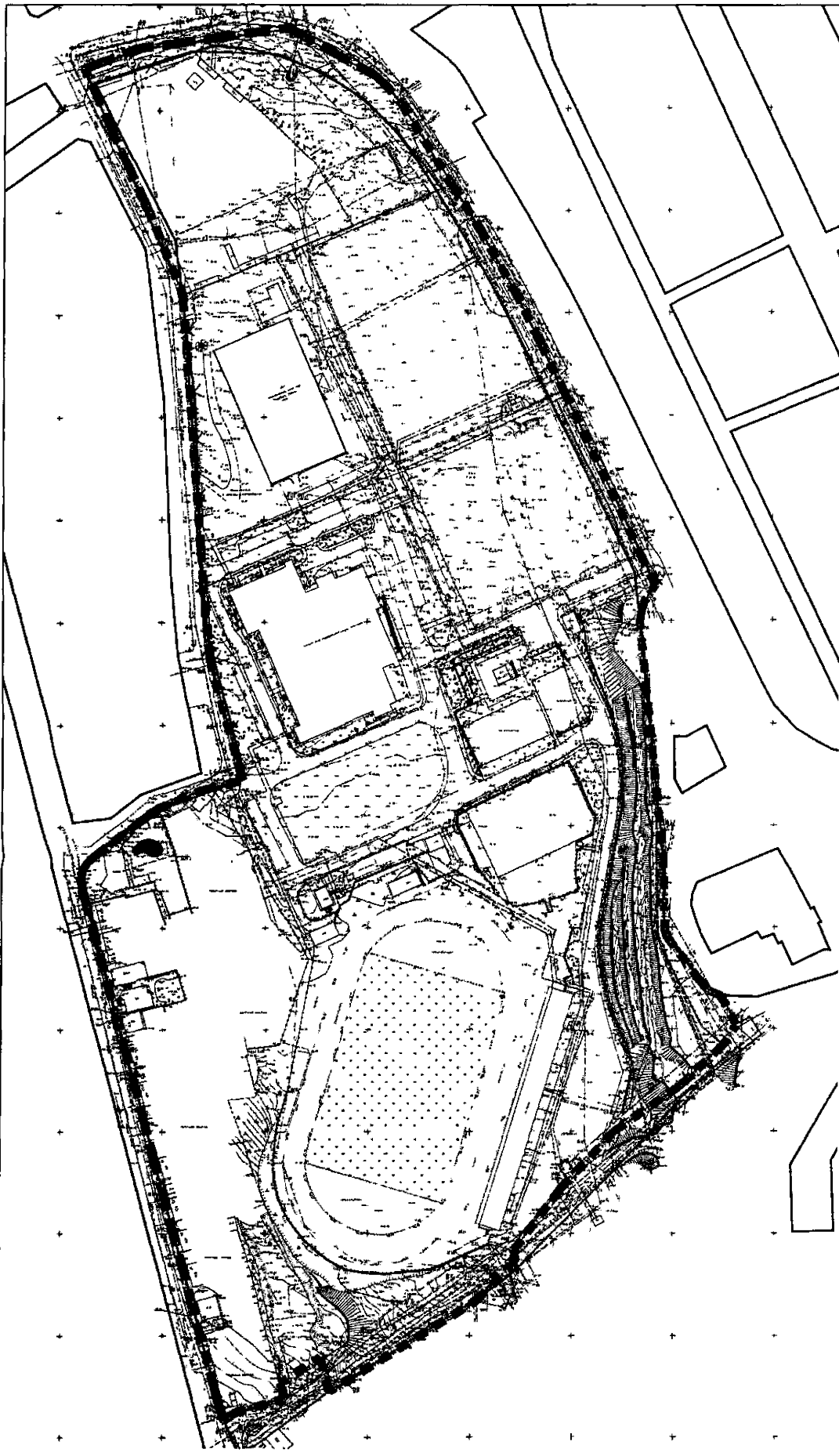
нагрузки требуемое количество машино-мест составит 43 машино-места.

Требуемое количество машино-мест для МГН – 4 машино-места.

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории устанавливается в один этап.

ЧЕРТЕЖИ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

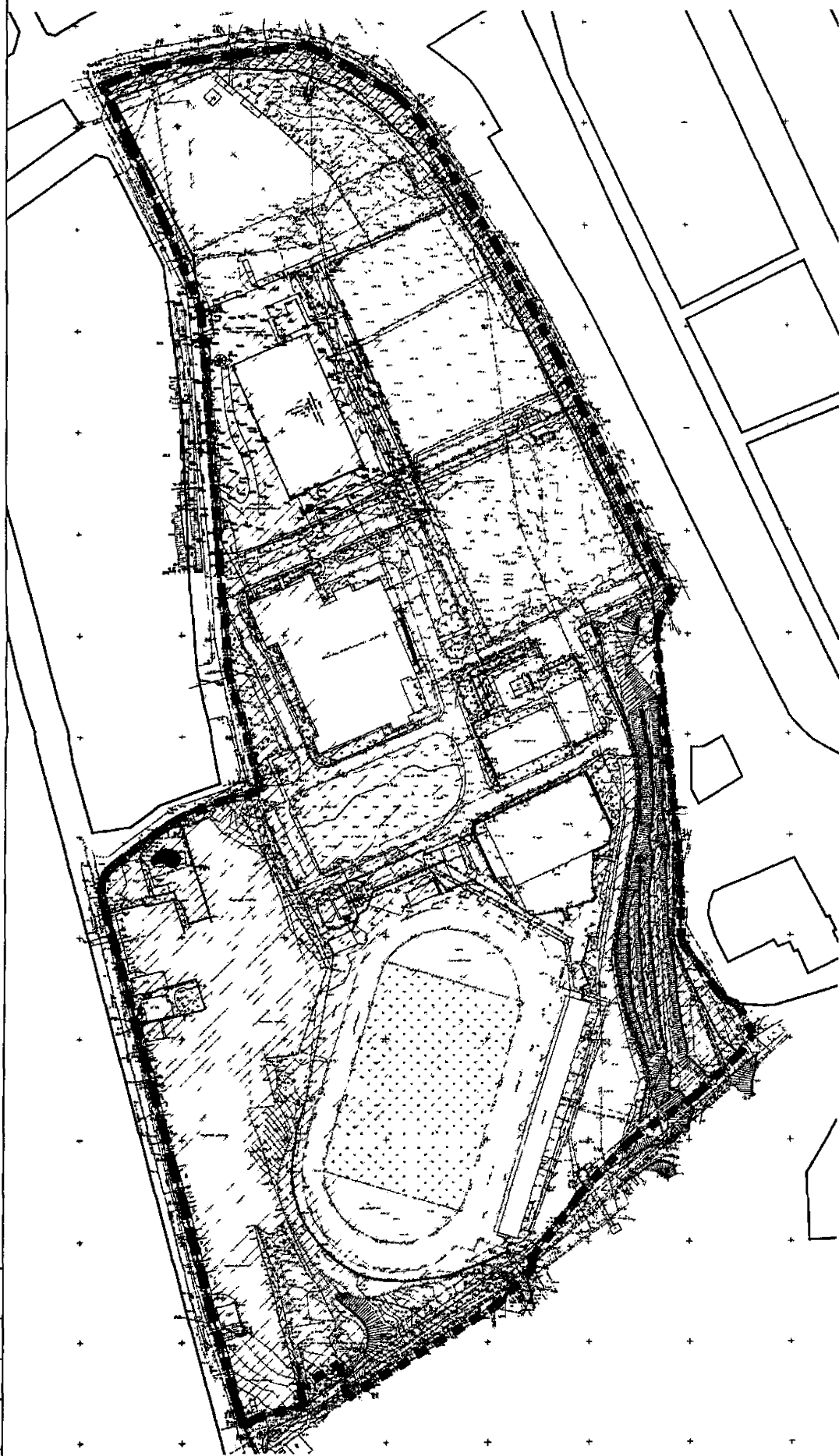


Условные обозначения:

-  - границы разработок документации по планировке территории
-  - действующие красные линии
-  - красные линии, устанавливаемые документацией по планировке территории
-  - красные линии, отмечаемые документацией по планировке территории

Лист 1 из 1
В масштабе 1:1000
Составлено

9СПД/09082024-1.1-ППТ-О(У)Ч					
Документация по планировке территории "Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Загородная Белая, г. Севастополь"					
Изм.	Конт.	Исполн.	Масштаб	Подп.	Дата
Решен.	Исполн.	Исполн.	02.24	Исполн.	02.24
Решен.	Исполн.	Исполн.	02.24	Исполн.	02.24
Решен.	Исполн.	Исполн.	02.24	Исполн.	02.24
Решен.	Исполн.	Исполн.	02.24	Исполн.	02.24
Крупный масштаб 1:1000				В НИИ ГАИС	
Копирование				А1	



Условные обозначения:



- границы разработок документации по планировке территории



- действующие красные линии



- красные линии, устанавливаемые документацией по планировке территории

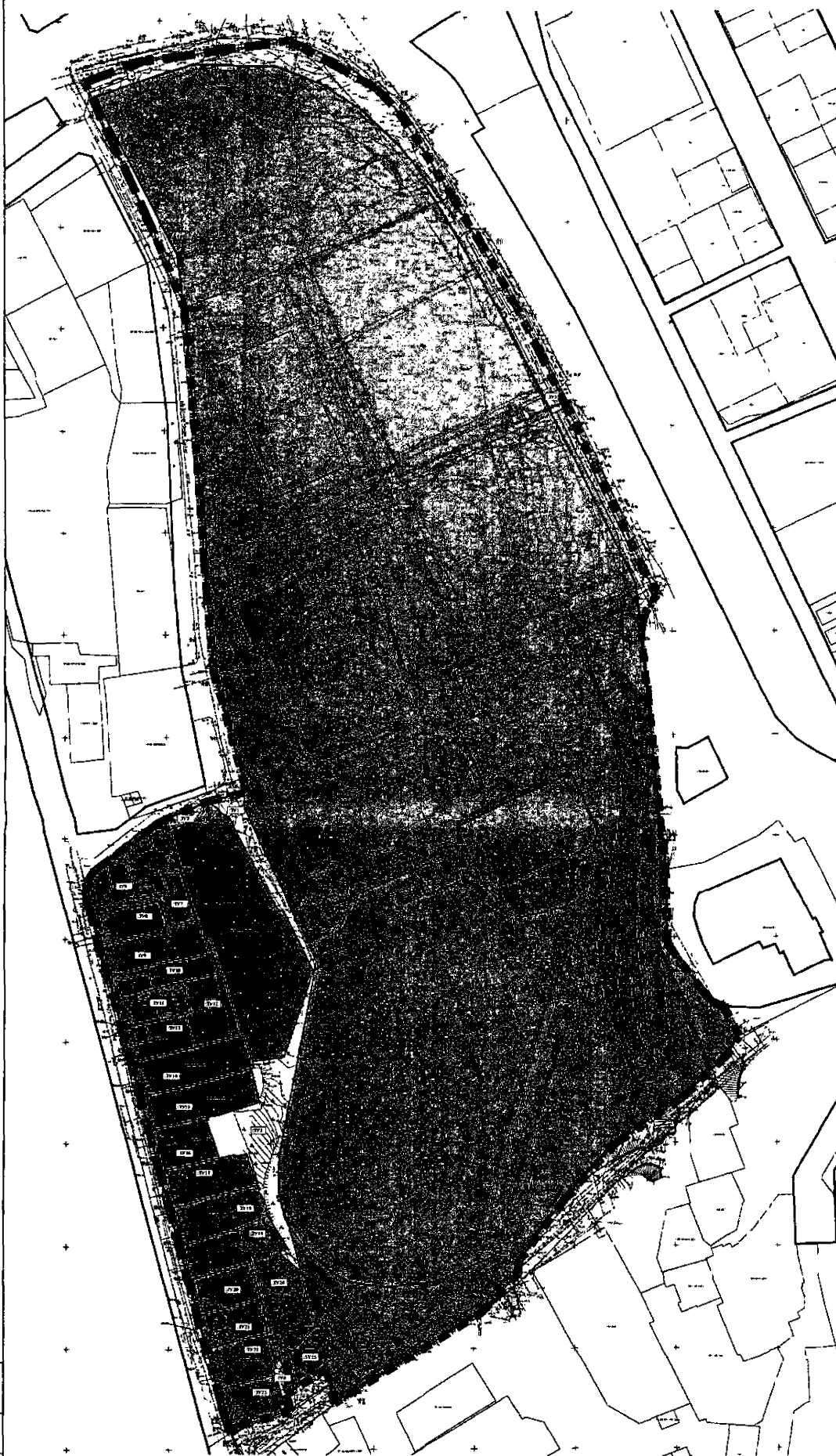


- границам планируемого элемента планировочной структуры - улично-дорожная сеть



- границы планируемого элемента планировочной структуры - сквера

9СПДД/09082024-1.1-ППТ-О(У)Ч					
Документация по планировке территории "Проект планировки и проект изъятия территории в районе ул. Загородняя Балта, г. Севастополь"					
Изм.	Кол-во	Исполнитель	Дата	Страниц	Лист
Разреш.	1	Горбатов	02.22	3	4
Разреш.	1	Киселевич	02.25	3	4
Разреш.	1	Савченко	02.25	3	4
Разреш.	1	Яковлев	02.25	3	4
Итого	4	Горбатов	02.22	3	4
Генеральный директор ООО "НИИ ГАИС"				АТ	



- Условные обозначения:**

1. Граждан, в пределах которых расположены строения объектов капитального строительства, устанавливаемых с учетом изъятых земель из состава (границы) земельных участков, находящихся в государственной собственности.

2. Земельные участки под объектами капитального строительства, земель изъятых для государственных нужд, предоставляемых (наименования и) или земельных (наименования и) размеры и предоставляемые материалы и планы не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока прекращения их в соответствии с градостроительными регламентами, ч. 1 ст. 35.1 Земельного кодекса Российской Федерации, для использования под объектами капитального строительства объектов для жилищно-коммунального, для культурно-досуговых, культурно-научных нужд.

3. Реализация объектов капитального строительства может осуществляться только после приведения таких объектов в соответствие с градостроительными регламентами или путем прекращения их использования для государственных нужд.

4. Объекты капитального строительства могут осуществляться путем приведения их в соответствие с изъятими для государственных нужд земельными участками и объектами капитального строительства, установленными градостроительными регламентами.

5. Земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, не соответствующие границам долевой собственности, могут быть приобретены в долевую собственность на территории Республики Крым в границах федеральных округов. Соответственно, в соответствии с абз. 3 ст. 13 Градостроительного кодекса Российской Федерации для земельных участков, расположенных в границах отчужденных территорий, на территории отчужденных территорий, градостроительные регламенты не устанавливаются. Кроме того, в соответствии со ст. 17 Федерального закона от 21.12.2014 № 377-ФЗ «О статусе Республики Крым в границах федерального округа», существующая в субъектах Российской Федерации на территории Республики Крым и границах федерального округа Система «Градостроительные регламенты» устанавливает градостроительные регламенты для земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, в границах отчужденных территорий, на территории отчужденных территорий, в границах федеральных округов. Вид разрешенного использования земельных участков, который устанавливается на земельных участках, находящихся под (назначения) использования в соответствии с федеральными законами, устанавливается в соответствии с документацией по планировке территории, определяемой в соответствии с указанными документами. Вид разрешенного использования земельных участков, устанавливаемый на территории отчужденных территорий, не устанавливается в соответствии с документацией по планировке территории, определяемой в соответствии с указанными документами. Вид разрешенного использования земельных участков, устанавливаемый на территории отчужденных территорий, не устанавливается в соответствии с документацией по планировке территории, определяемой в соответствии с указанными документами.

[illegible]



СЕВАСТОПОЛЬ

ГАУС «Научно-исследовательский и проектный институт
градостроительства, архитектуры, изысканий и среды»
(ГАУС НИИ ГАИС)

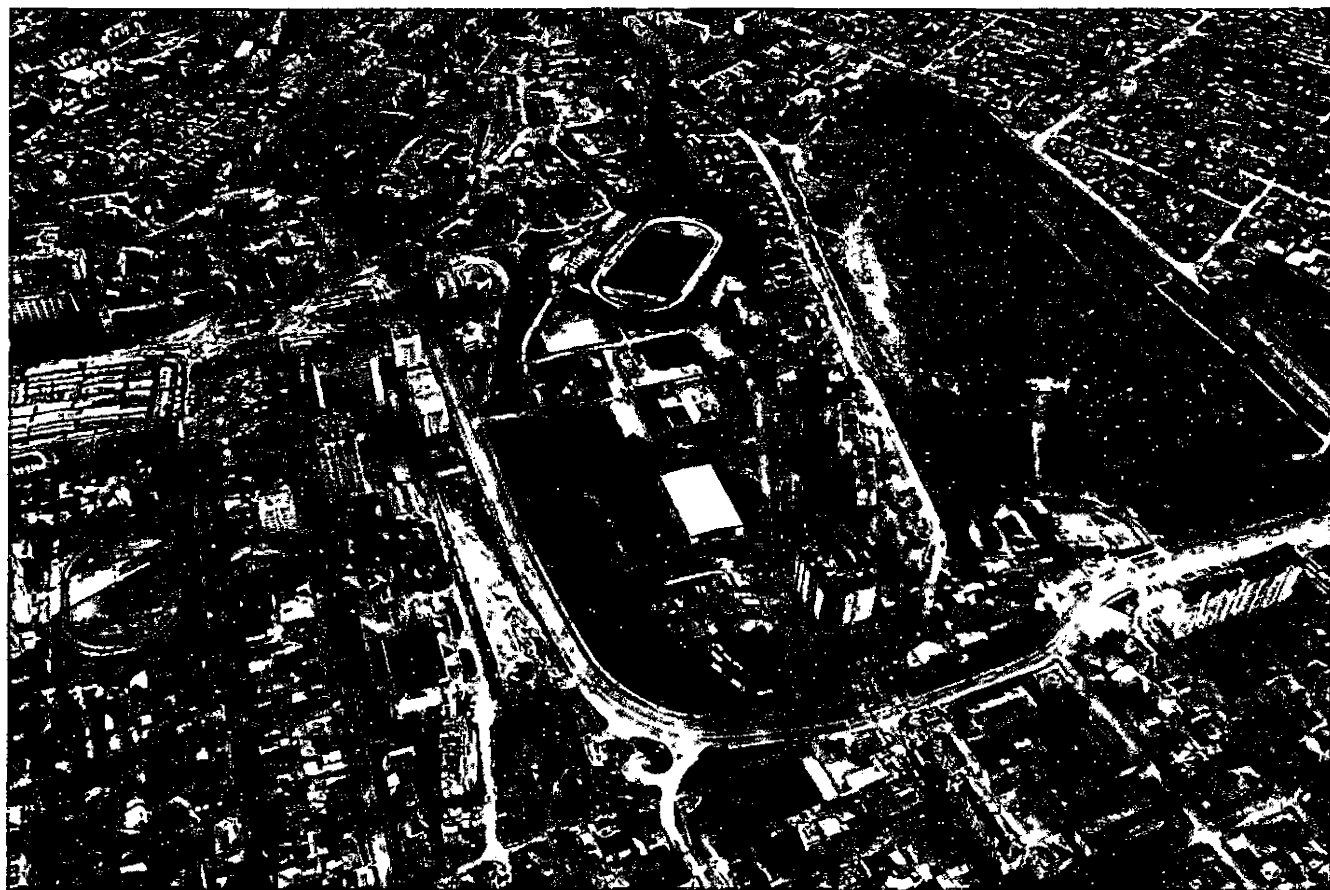
Свидетельство № 1335-2017-9204012730-01

адрес: 299059, г. Севастополь, пр-т. Героев Сталинграда, 67, офис 310

тел.: (8692) 22-13-00

e-mail: gip@niigais.com

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В РАЙОНЕ УЛ.ЗАГОРОДНАЯ БАЛКА, Г. СЕВАСТОПОЛЬ»**



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

9СПДД/09082024 -П.1-ПМТ-О(У)Ч

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Акваспорт» (ООО «Акваспорт»)

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) 22-13-00

e-mail: gip@niigais.com

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В РАЙОНЕ УЛ. ЗАГОРОДНАЯ БАЛКА, Г. СЕВАСТОПОЛЬ»**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

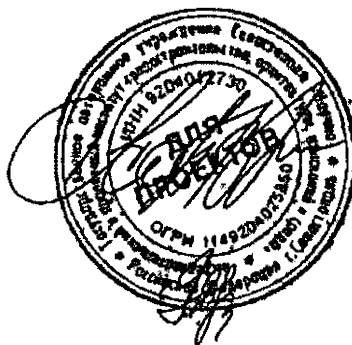
Том II.1

**Проект межевания территории.
Основная (утверждаемая) часть**

9СПДД/09082024 -II.1-ПМТ-О(У)Ч

Директор

Начальник отдела

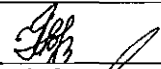
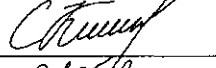
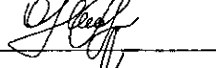
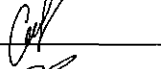
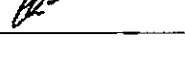


П.В.Кораблёв

Н.А.Горбатьюк

г. Севастополь
2024

Список исполнителей

Должность	Фамилия И.О.	Подпись
Начальник отдела	Горбатюк Н.А.	
Заместитель начальника отдела	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
9СПДД/09082024-IIIТ	Проект планировки территории в составе:	Том I	ГАУС «НИИ ГАИС»
9СПДД/09082024-I.1-IIIТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Том I.1	
9СПДД/09082024-I.2-IIIТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Том I.2	
9СПДД/09082024-II-ПМТ	Проект межевания территории в составе:	Том II	
9СПДД/09082024-II.1-ПМТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Том II.1	
9СПДД/09082024-II.2-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Том II.2	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА П.1

Том П.1 Проект межевания территории (ПМТ)	
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	Том П.1
Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	3
Содержание документации по планировке территории	4
Текстовая часть проекта межевания территории	5
Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе и возможные способы их образования	11
Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных	15
Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории	18
Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов	В границах проектирования отсутствуют
Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ	20
Чертежи межевания территории	23
Красные линии.	л.1
Границы существующих элементов планировочной структуры	л.2
Границы планируемых элементов планировочной структуры	л.3
Границы образуемых земельных участков	л.4
Границы изменяемых земельных участков.	л.5
Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	л.6
Границы изымаемых земельных участков.	Проектом не предусматривается
Границы публичных сервитутов	В границах проектирования отсутствуют

Текстовая часть проекта межевания территории

Настоящий проект межевания территории выполнен в составе документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Загородная балка, г. Севастополь». 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.

Основанием для подготовки настоящего проекта планировки территории послужили:

- распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя 31.07.2024 № 62 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Загородная балка, г. Севастополь» (в редакции от 03.12.2024 №107);
- договор от 09.08.2024 №9СПДД/09082024 заключенный с Обществом с ограниченной ответственностью «Акваспорт».

Работа выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 29.11.2014 г. №377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя»;
- 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.

- другими законодательными, нормативными и правовыми актами Российской Федерации и города Севастополя в сфере градостроительства.

В соответствии с заданием на разработку документации по планировке территории целями подготовки Документации является выделение элементов планировочной структуры с учетом красных линий, установление границ территорий общего пользования, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик и очередности планируемого развития территории, определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, установления зон действия

публичных сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

В рамках подготовительного этапа разработки проекта межевания территории собрана следующая информация:

- современное использование территории на основании топографической съемки М 1:500, цифровые ОФП Масштаба 1:500, 1:2000;
- планировочные ограничения территории проектирования;
- современное состояние транспортного обслуживания территории;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее ЕГРН).

На земельные участки, расположенные в границах проектирования, посредством Федеральной государственной информационной системы Единого государственного реестра недвижимости (далее ФГИС ЕГРН), получены Выписки об объектах недвижимости (земельных участках).

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ (далее ГрК РФ) основная часть настоящего проекта межевания состоит из текстовой части включающей перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего

пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд; вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории; сведения об изменяемых земельных участках и графических материалов. В данном проекте межевания не приводятся сведения в соответствии с п.п. 4 п.5 ст. 43 ГрК РФ, т.к. подготовка проекта межевания территории не осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков.

Проектируемая территория расположена в Ленинском муниципальном округе города Севастополя в районе ул. Загородная Балка. Площадь территории разработки градостроительной документации в соответствии с приложением № 1 к распоряжению от 31.07.2024 № 62 (в ред. от 03.12.2024 № 107) составляет 13,7 га. Уточненная площадь территории разработки составляет 13,3 га. Границы территории разрабатываемой документации расположены в кадастровом квартале 91:03:001010.



Рис. 1. Схема расположения территории разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Загородная балка, г. Севастополь»

Анализ наличия действующих утвержденных схем расположения земельного участка или участков на кадастровом плане территории в границах проекта планировки

В соответствии со ст. 11.10 Земельного кодекса Российской Федерации (далее ЗК РФ) схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее - схема расположения земельного участка) представляет собой изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. В схеме расположения земельного участка указывается площадь каждого образуемого земельного участка и в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков, указываются их условные номера.

В соответствии с п.10 ст.43 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее ГрК РФ), в случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой. Согласно сведениям ГИСОГД, Департаментом по имущественным и земельным отношениям города Севастополя в границах территории разработки ДПТ, утверждены схемы расположения в отношении трех земельных участков. Сведения об образуемых земельных участках на основании утвержденных Схем, учтены в документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Загородная балка, г. Севастополь».

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Данным проектом предусматривается поэтапное образование земельных участков следующими способами: раздел, раздел с сохранением исходного земельного участка в измененных границах, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации. Сведения об образуемых земельных участках представлены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Условный номер	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, кв. м	Возможные способы образования
1	:ЗУ1	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	636	Образование из земель, находящихся в государственной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
2	:ЗУ2	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	106	Образование из земель, находящихся в государственной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
3	:ЗУ3	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	1838	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, перераспределение, раздел или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
4	:ЗУ4	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	137	Раздел, перераспределение, объединение, образование из земель, находящихся в государственной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
5	:ЗУ5	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	1784	Раздел, раздел исходного земельного участка с кадастровым номером 91:03:001010:699 с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах или иным способом, установленным действующим законодательством РФ.
6	:ЗУ6	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	1000	Раздел, перераспределение, объединение, образование из земель, находящихся в государственной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
7	:ЗУ7	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	590	Раздел, перераспределение, объединение, образование из земель, находящихся в государственной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
8	:ЗУ8	Для индивидуального жилищного	515	Образование из земель, находящихся в государственной собственности раздел, перераспределение, объединение, образование из земель, находящихся в государственной

		строительства (код 2.1)		собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
9	:ЗУ9	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	809	Раздел, перераспределение, объединение, образование из земель, находящихся в государственной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
10	:ЗУ10	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	608	Раздел, перераспределение, объединение, образование из земель, находящихся в государственной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
11	:ЗУ11	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	427	Раздел, перераспределение, объединение, образование из земель, находящихся в государственной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
12	:ЗУ12	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	789	Раздел, перераспределение, объединение, образование из земель, находящихся в государственной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
13	:ЗУ13	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	551	Раздел, перераспределение, объединение, образование из земель, находящихся в государственной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
14	:ЗУ14	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	1000	Раздел, перераспределение, объединение, образование из земель, находящихся в государственной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
15	:ЗУ15	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	957	Уточнение границ ранее учтенного земельного участка с кадастровым номером 91:03:001010:864.
16	:ЗУ16	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	605	Раздел, перераспределение, объединение, образование из земель, находящихся в государственной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
17	:ЗУ17	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	767	Образование из земель, находящихся в государственной собственности раздел, перераспределение, объединение, образование из земель, находящихся в государственной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
18	:ЗУ18	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	803	Раздел, перераспределение, объединение, образование из земель, находящихся в государственной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
19	:ЗУ19	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	843	Раздел, перераспределение, объединение, образование из земель, находящихся в государственной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
20	:ЗУ20	Для индивидуального	574	Образование из земель, находящихся в государственной собственности раздел,

		жилищного строительства (код 2.1)		перераспределение, объединение, образование из земель, находящихся в государственной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
21	:ЗУ21	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	528	Раздел, перераспределение, объединение, образование из земель, находящихся в государственной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
22	:ЗУ22	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	652	Раздел, перераспределение, объединение, образование из земель, находящихся в государственной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
23	:ЗУ23	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	526	Раздел, перераспределение, объединение, образование из земель, находящихся в государственной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
24	:ЗУ24	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	1000	Раздел, перераспределение, объединение, образование из земель, находящихся в государственной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
25	:ЗУ25	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	540	Раздел, перераспределение, объединение, образование из земель, находящихся в государственной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
26	91:03:001010:697*	Общественное использование объектов капитального строительства (код 3.0)	11762	Раздел, раздел исходного земельного участка с сохранением его в измененных границах или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
27	91:03:001010:699	Спорт (код 5.1), здравоохранение (код 3.4)	86989	Раздел, раздел исходного земельного участка с сохранением его в измененных границах или иным способом, установленным действующим законодательством РФ

*- с учетом проектных решений документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания линейного объекта «Реконструкция ул. Капитанская в рамках реализации мероприятий по созданию «Парка Музейно-мемориального комплекса «Защитникам Севастополя в 1941-1942 гг.» (2 этап)» в отношении земельного участка с кадастровым номером 91:03:001010:697 по его разделу с сохранением в измененных границах площадью 11762 кв.м, настоящим проектом межевания предусматривается в отношении ЗУ 91:03:001010:697 площадью 11762 кв.м применение вида разрешенного использования «Общественное использование объектов капитального строительства (код 3.0)».

В отношении земельного участка с кадастровым номером 91:03:001001:698 площадью 8720 кв.м настоящим проектом межевания предусматривается применение вида разрешенного использования «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)», «Спорт (5.1)».

Для образуемых земельных участков допускается применение всех видов разрешенного использования, установленных регламентом, предусмотренным для данной территориальной зоны ПЗЗ.

Согласно положениям Правил землепользования и застройки, установленные границы территориальных зон отвечают требованию части 4 статьи 30 Градостроительного кодекса о принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Исключение составляют земельные участки, занимаемые линейными объектами или планируемые для размещения таких объектов, которые могут включаться в состав различных территориальных зон.

В соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» вид разрешенного использования земельных участков с кодом 12.0- «Земельные участки (территории) общего пользования» включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2. Вид разрешенного использования с кодом 12.0.1- «Улично-дорожная сеть» предполагает 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.

Согласно п. 10.1 ст. 1 ГК РФ линейными объектами являются линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. Таким образом, земельные участки с ВРИ «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0) могут включаться в состав различных территориальных зон.

В соответствии с п. 42 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается, если площадь земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, отличается от площади земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания территории, схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков, более чем на десять процентов. Можно сделать вывод о возможности изменения границ образуемых земельных участков относительно проекта межевания территории при осуществлении государственного кадастрового учета, но не более чем на 10 %, при наличии обоснования такого изменения.

В соответствии со ст. 5 Закона города Севастополя от 25.07.2014 № 46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя», категория земель, образуемых земельных участков, определена как «земли населенных пунктов». Изменение категории земель исходных земельных участков данным проектом межевания территории не предусмотрено.

**Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые
будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего
пользования, в том числе в отношении которых предполагаются
резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных
нужд**

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования с видами разрешенного использования земельных участков: Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0), Улично-дорожная сеть (12.0.1). Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования представлены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Условный номер	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, кв. м
1	:ЗУ1	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	636
2	:ЗУ2	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	106
3	:ЗУ3	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	1838
4	:ЗУ4	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	137
5	:ЗУ5	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	1784

**Перечень земельных участков, в отношении которых предполагаются
резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных
нужд**

В соответствии со статьей 3.1 Закона г. Севастополя от 25 июля 2014 г. № 46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя» (с изменениями и дополнениями) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд наряду с основаниями, установленными статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации, осуществляется также по основаниям, связанным со строительством, реконструкцией следующих объектов:

- 1) объектов организаций здравоохранения (больниц, диспансеров, амбулаторий, поликлиник, центров систем здравоохранения, медицинских организаций скорой медицинской помощи);
- 2) объектов организаций образования (учреждения общего образования, профессионального образования, дополнительного образования);
- 3) объектов культуры, спорта и территорий общего пользования.

Документацией по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Загородная балка, г. Севастополь» не предусматривается резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Проектом предусмотрены следующие виды разрешённого использования для формируемых земельных участков, в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков:

Таблица 4.1

№ п.п.	Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
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); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек
2.	3.0	Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10.2
3.	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)
4.	5.1	Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7
5.	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
6.	12.0.1	Улично- дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велосодорожек 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
--	--	--	---

Согласно приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

В границы разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Загородная балка, г. Севастополь» по сведениям ЕГРН лесные участки не входят.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра

Граница настоящего проекта планировки и межевания территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Загородная балка, г. Севастополь» имеет общие границы с территорией, в отношении которой утвержден Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в районе ул. Генерала Крейзера, г. Севастополь. Информация о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащая перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости представлена в Таблице 5.

Таблица 5

Перечень координат характерных точек границ ДПТ проект планировки и проект межевания территории, расположенной в районе ул. Генерала Крейзера, г. Севастополь, утвержденной постановлением Правительства Севастополя от 29.06.2023 № 308-ПП.

№	X	Y	№	X	Y	№	X	Y
1	4932114,54	4380591,99	15	4932066,95	4380549,79	29	4932482,65	4380426,49
2	4932125,46	4380616,83	16	4932063,82	4380545,56	30	4932454,69	4380435,59
3	4932122,99	4380618,77	17	4932176,72	4380489,82	31	4932453,76	4380435,95
4	4932126,23	4380625,23	18	4932191,33	4380482,45	32	4932443,51	4380440,93
5	4932125,37	4380625,73	19	4932268,4	4380445,45	33	4932443,64	4380441,13
6	4932121,93	4380627,77	20	4932296,11	4380431,91	34	4932429,25	4380447,79
7	4932119,54	4380629,18	21	4932319,58	4380419,85	35	4932429,11	4380447,47
8	4932122,21	4380636,19	22	4932348,16	4380403,39	36	4932425,41	4380449,28
9	4932118,05	4380638,83	23	4932371,85	4380388,78	37	4932425,51	4380449,51
10	4932127,58	4380657	24	4932380,4	4380383,51	38	4932393,59	4380464,29
11	4932128,51	4380658,77	25	4932410,5	4380364,69	45	4932251,22	4380526,61
12	4932120,86	4380662,2	26	4932419,81	4380356,82	46	4932239,73	4380532,1
13	4932102,72	4380670,15	27	4932425,26	4380351,14	47	4932234,31	4380534,7
14	4932060,74	4380554,37	28	4932433,23	4380344,18	48	4932171,44	4380564,77
49	4932148,82	4380575,59						

Граница настоящего проекта планировки и межевания территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Загородная балка, г. Севастополь» пересекает границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания «Реконструкция водовода пр. Ген. Острякова 90 - ул. Пожарова (Цирк), Ду-600» (примечание: Граница ППТ и ПМТ приказом не утверждалась). Информация о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащая перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости представлена в Таблице 6.

Таблица 6

Перечень координат характерных точек границ ДПТ проект планировки и проект межевания территории «Реконструкция водовода пр. Ген. Острякова 90 - ул. Пожарова (Цирк), Ду-600», утвержденной постановлением Правительства Севастополя от 26.12.2018 № 941-ПП.

№	X	Y	№	X	Y	№	X	Y
1	4931115,3	4380058,74	38	4932226,89	4380453,55	75	4931616,25	4380385,21
2	4931133,76	4380071,41	39	4932260,56	4380436,36	76	4931589,2	4380399,71
3	4931183,94	4380106,43	40	4932305,46	4380414,17	77	4931586,96	4380395,64
4	4931220,81	4380130,62	41	4932330,5	4380399,92	78	4931579,87	4380399,57
5	4931293,95	4380180,81	42	4932350,48	4380388,5	79	4931568,98	4380392,82
6	4931336,17	4380210,2	43	4932348,41	4380383,64	80	4931557,87	4380380,81
7	4931398,5	4380252,69	44	4932367,5	4380372,65	81	4931545,84	4380373,26
8	4931413,52	4380266,93	45	4932387,26	4380357,82	82	4931456,85	4380311,6
9	4931420,08	4380272,11	46	4932436,36	4380307,54	83	4931407,27	4380278,64
10	4931423,16	4380268,16	47	4932452,89	4380311,03	84	4931386,85	4380266,92
11	4931584,7	4380377,23	48	4932464,18	4380318,63	85	4931382,85	4380264,08
12	4931652,52	4380330,97	49	4932443,94	4380337,77	86	4931341,58	4380233,85
13	4931659,55	4380326	50	4932395,93	4380381,79	87	4931299,54	4380205,19
14	4931691,07	4380307,19	51	4932354,7	4380406,35	88	4931285,36	4380192,83
15	4931720,81	4380283,87	52	4932268,3	4380453,49	89	4931260,81	4380176,06
16	4931727,27	4380282,39	53	4932190,76	4380489,5	90	4931258,48	4380179,43
17	4931742,79	4380274,08	54	4932190,14	4380499,64	91	4931209,08	4380143,05
18	4931759,27	4380269,44	55	4932087,18	4380549,83	92	4931195,94	4380134,31

19	4931770,79	4380286	56	4932083,43	4380542,98	93	4931176,25	4380121,41
20	4931777,39	4380309,35	57	4932063,97	4380554,02	94	4931123,56	4380084,42
21	4931785,5	4380307,14	58	4932049,55	4380524,06	95	4931110,72	4380075,71
22	4931852,64	4380408,85	59	4932041,96	4380514,27	96	4931105,35	4380072,04
23	4931857,1	4380410,55	60	4932027,44	4380508,33	97	4931105,75	4380071,44
24	4931855,68	4380415,77	61	4932012,8	4380507,87	98	4931084,73	4380056,34
25	4931857,36	4380416,84	62	4932008,02	4380509,05	99	4931068,81	4380045,75
26	4931870,03	4380420,17	63	4931956,46	4380542,6	100	4931025,54	4380016,83
27	4931904,97	4380452,47	64	4931927,52	4380505,51	101	4930985,62	4379989,5
28	4931956,22	4380503,2	65	4931887,96	4380468,56	102	4930980,99	4379990,28
29	4932013,65	4380481,91	66	4931838,26	4380419,1	103	4930975,31	4379973,34
30	4932060,6	4380480,53	67	4931826,54	4380403,15	104	4930977,63	4379969,82
31	4932082,74	4380519,69	68	4931781,22	4380330,72	105	4930973,45	4379967,07
32	4932090,22	4380527,42	69	4931776,21	4380324,61	106	4930973,29	4379967,32
33	4932111,17	4380516	70	4931754,08	4380295,58	107	4930971,97	4379963,42
34	4932106,24	4380507,81	71	4931728,35	4380306,73	108	4930978,63	4379964,26
35	4932172,53	4380472,8	72	4931662,5	4380348,54	109	4931015,86	4379990,43
36	4932193,7	4380463,21	73	4931653,08	4380351,83			
37	4932195,77	4380467,29	74	4931612,28	4380378,99			

Чертежи межевания территории

В соответствии с п.6 ст. 43 ГрК РФ проект межевания территории включает в графические материалы, на которых отображаются:

- 1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории;
- 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

Настоящая документация по планировке территории включает в себя следующие графические материалы:

- Чертеж № 1 - Красные линии, Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- Чертеж № 2 - Границы существующих элементов планировочной структуры;
- Чертеж № 3 - Границы планируемых элементов планировочной структуры;
- Чертеж № 4 - Границы образуемых земельных участков;
- Чертеж № 5 - Границы изменяемых земельных участков.

На чертеже №1, в составе проекта межевания, отображены красные линии, утвержденные постановлением Правительства Севастополя от 23.04.2018 № 248-ПП, красные линии, устанавливаемые проектом планировки, красные линии, отменяемые проектом планировки;

На чертеже №2, в составе проекта межевания, отображены следующие элементы планировочной структуры: улично-дорожная сеть существующая, квартал

(часть квартала) существующий.

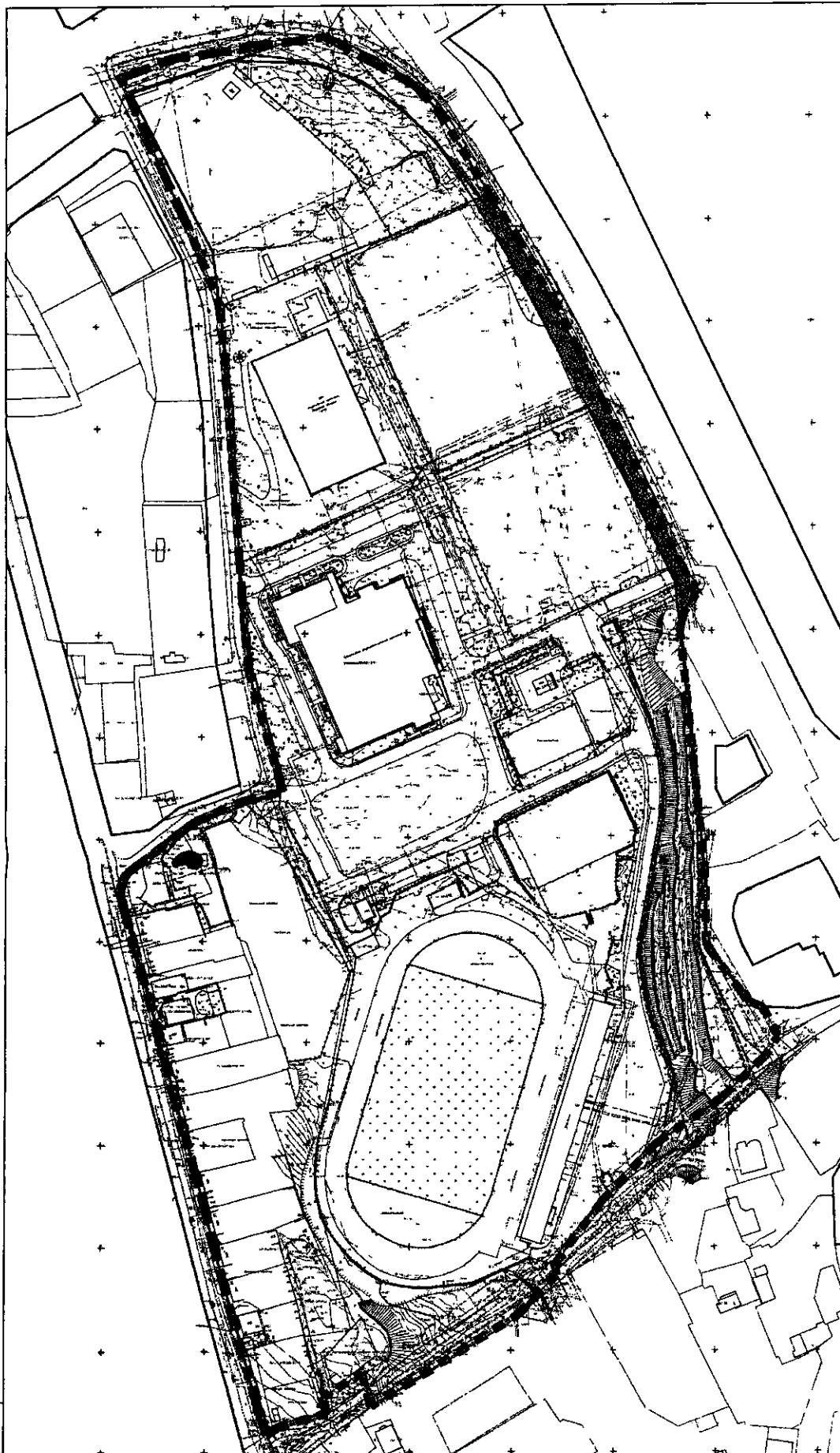
На чертеже №3, в составе проекта межевания, отображены следующие элементы планировочной структуры: улично-дорожная сеть планируемая, квартал (часть квартала) планируемый.

На чертеже №4 отображены границы образуемых земельных участков, сформированные с учетом устанавливаемых (отменяемых) проектом планировки красных линий, в соответствии с существующими и планируемыми элементами планировочной структуры, а также с учетом целей и задач разрабатываемой документации по планировке территории, также на данном чертеже отображены границы земельных участков, сведения о границах, которых, содержатся в ЕГРН.

На чертеже №5 отображены границы изменяемых земельных участков и земельных участков, раздел которых планируется провести с сохранением в измененных границах.

В данном проекте межевания не разрабатывается графическая часть «Границы публичных сервитутов», «Границы изымаемых земельных участков», в связи с тем, что установление публичных сервитутов, а также изъятие земельных участков настоящей документацией по планировке территории не предусмотрено.

ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

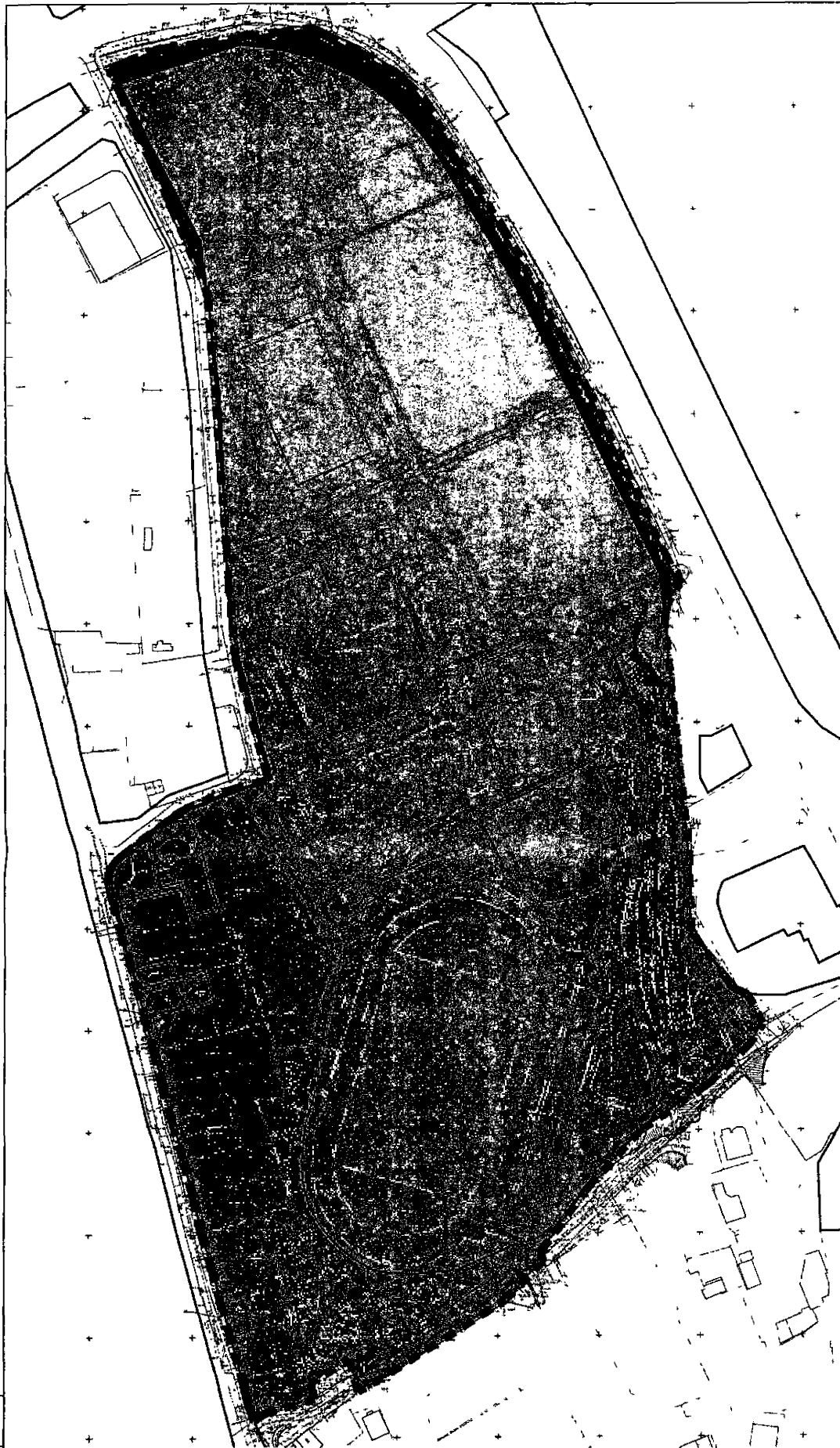


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница территории, подлежащей застройки территории
-  красная линия, установленная постановлением Правительства города Севастополя № 248-П от 23.04.2018 г.
-  проектная красная линия
-  красная линия, установленная постановлением Правительства города Севастополя № 248-П от 23.04.2018 г.
-  граница существующей ООС, согласно сведений ЕГРН
-  граница существующих земельных участков, согласно сведений ЕГРН

1. Граница, в пределах которой разрешается строительство объектов капитального строительства, устанавливается с учетом минимальных отступов от границ земельных участков, учтенных градостроительным планом земельного участка.
2. Зона планируемого размещения объектов капитального строительства устанавливается в соответствии с минимальными отступами от красных линий, установленными Правительством Севастополя в застройке города Севастополя для нового строительства.
3. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.
4. Реконструкция указанных в п.3 объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

9СПД/Д/09082024-П.1-ПМТ-О(У)Ч					
Документация по планировке территории "Проект планировки и проект зонирования территории в районе ул. Загородняя Белая, г. Севастополь"					
Изм.	Кол.	Исполн.	Полз.	Дат.	
Разраб.	1	Григорьев	12.24	12.24	
Разраб.	1	Кузнецов	12.24	12.24	
Разраб.	1	Сидоров	12.24	12.24	
Разраб.	1	Яковлев	12.24	12.24	
Разраб.	1	Сидоров	12.24	12.24	
Красная линия М 1:1000					
Копировал					
Основная (утвержденная) часть проекта планировки территории				Листов	6
ПМТ				Лист	6
НИИ ГАИС				А1	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- **Границы разрабатываемой территории по планировке территории**
- **Границы земель, утративших функциональное предназначение** (с/х. земель № 249-ФЗ от 23.04.2018 г.
- **Границы существующего элемента планировочной структуры – квартала (часть квартала)**
- **Границы существующего элемента планировочной структуры – территории общего пользования (улицы – дорожная сеть)**
- **Границы функционирования ДСК, согласно изданию ЕГРН**
- **Границы существующих земельных участков, согласно изданию ЕГРН**
- **Границы территории, на которой не зарегистрированы объекты недвижимости – в ЕГРН**

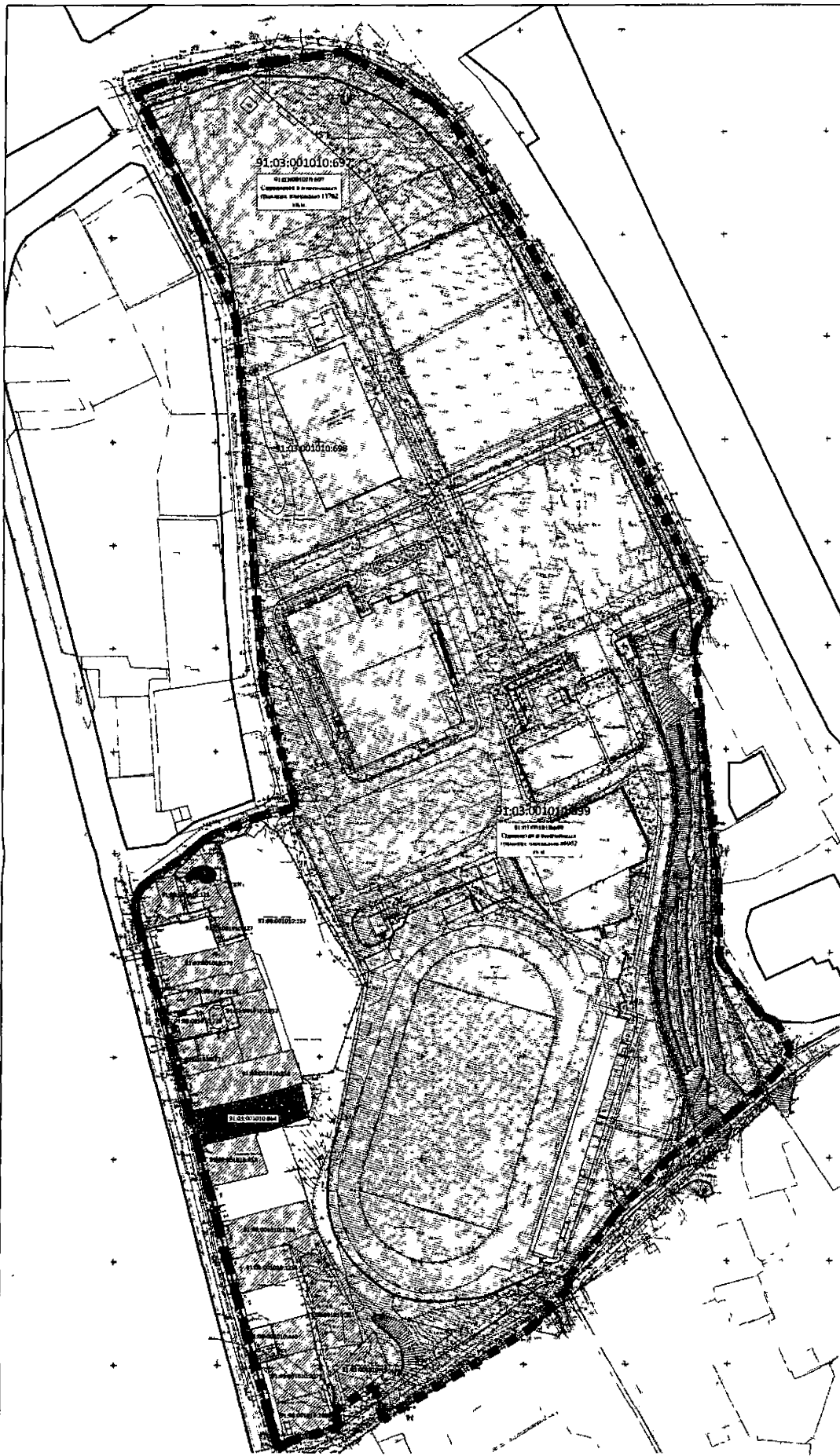
[illegible]



כ

- границ существующих ОКЛ, согласно данных БТИ
- границ существующих земельных участков, согласно данных БТИ
- границ территории, на которой или на части которой находятся объекты, подлежащие изъятию в БТИ

—



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



границы разрабатываемой территории



границы земель, утвержденных в установленном порядке



границы земельных участков



границы существующих объектов, согласно кадастровому плану



границы существующих земельных участков, согласно кадастровому плану



границы территории, на которой предполагается строительство объектов



границы земельных участков, сохраняемых в установленном порядке

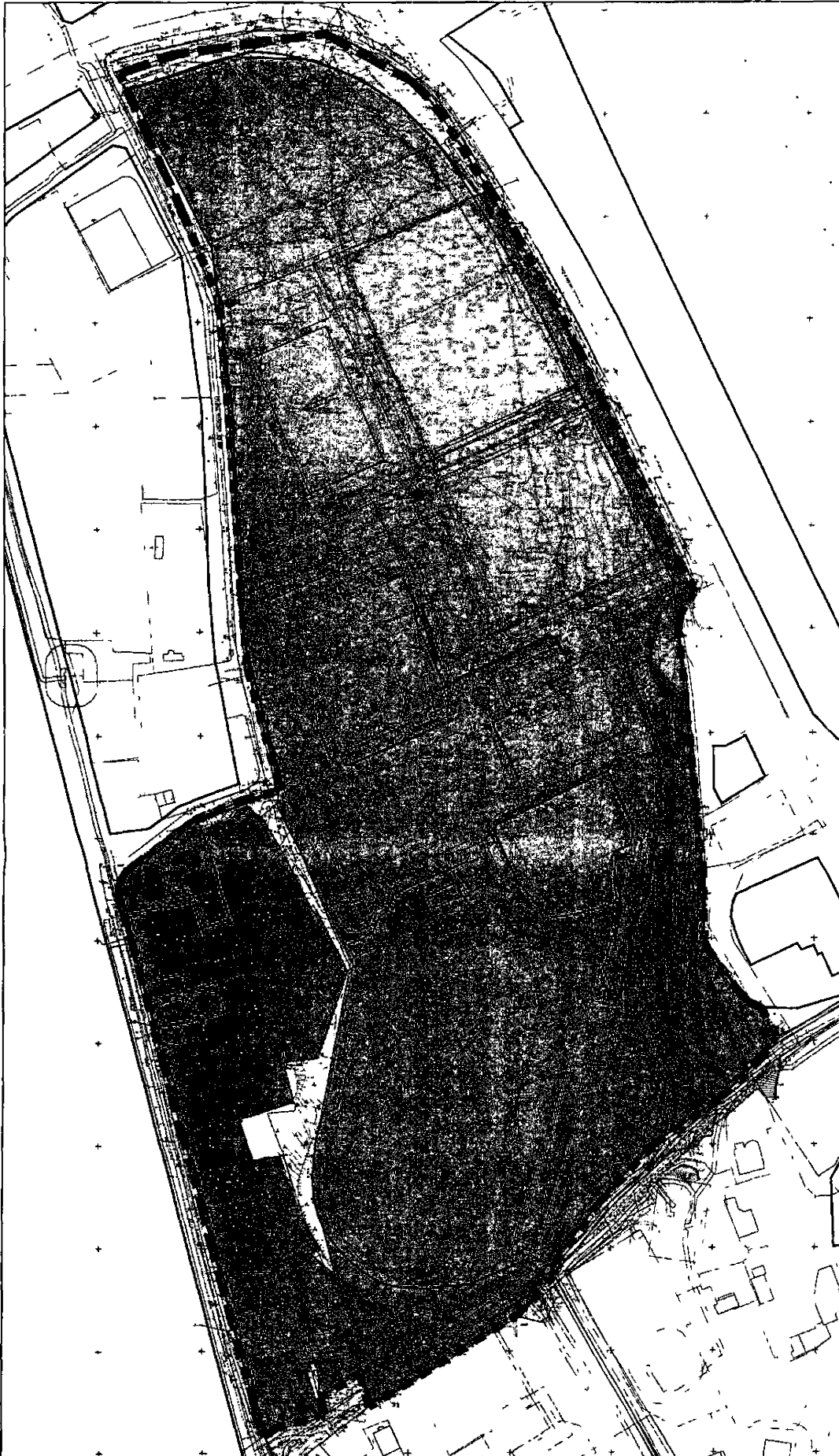


границы земельных участков



границы земельных участков

9СПД/09082024-П.1-ПМТ-ОУЧ					
Документация по планировке территории "Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Загородняя Балка, г. Севастополя"					
Изм.	Кол-во	Исполнитель	Дата	Лист	
Разраб.	1	Григорьев	12.24	1	1
Разраб.	1	Королев	12.24	2	2
Разраб.	1	Сидорова	12.24	3	3
Разраб.	1	Александров	12.24	4	4
Границы земельных участков				Страница	Лист
М 1:1000				ПМТ	5
Институт градостроительства				Лист	6
Копировал				НИИ ГАИС	
				ЛТ	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

В соответствии с разделом I Правил землепользования и застройки городов федерального значения Севастополя применительно к части территории города в границах внутригородских муниципальных образований: Ленинского, Гагаринского, Нахиковского, Балаклавского муниципальных округов и города Инкермана, установлено следующее:

					9С/ПД/09082024-П.1-ПМТ-О(УЧ)				
					Документация по планировке территории "Проект планировки в проект межевания территории в районе ул. Загорная Выход, г. Севастополь"				
Изм.	Код	Инициатор	Подп.	Дата	Основана (указанная) часть проекта межевания территории			Состав	Листов
Решение	1	Горбачев	И	12.24	Линия отступа от красной линии и вала пересечения ул. Загорная Выход с вала пересечения ул. Загорная Выход с ул. Загорная Выход	ПМТ	6	6	г. НИИ ГАИС
Решение	2	Горбачев	И	12.24					
Решение	3	Горбачев	И	12.24					
Решение	4	Горбачев	И	12.24					
					Итого: 6				
					г. НИИ ГАИС				