



## ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:04:003002, 91:04:003006, 91:04:003007 в районе памятника 2-й Гвардейской армии, ул. Доронина, ул. Народных ополченцев, ул. Герцена, ул. Челюскинцев»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Севастополя, законами города Севастополя от 30.04.2014 № 5-ЗС «О Правительстве Севастополя», от 29.09.2015 № 185-ЗС «О правовых актах города Севастополя», учитывая результаты публичных слушаний по вопросу утверждения документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:04:003002, 91:04:003006, 91:04:003007 в районе памятника 2-й Гвардейской армии, ул. Доронина, ул. Народных ополченцев, ул. Герцена, ул. Челюскинцев» от 30.07.2019, Правительство Севастополя **постановляет:**

1. Утвердить документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:04:003002, 91:04:003006, 91:04:003007 в районе памятника 2-й Гвардейской армии, ул. Доронина, ул. Народных ополченцев, ул. Герцена, ул. Челюскинцев» (прилагается).

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

13.12.2021  
№ 646-ПП

УТВЕРЖДЕНА  
постановлением  
Правительства Севастополя  
от 13.12.2021 № 646-ПП

Документация по планировке территории  
«Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых  
кварталов 91:04:003002, 91:04:003006, 91:04:003007 в районе памятника  
2-й Гвардейской армии, ул. Доронина, ул. Народных ополченцев,  
ул. Герцена, ул. Челюскинцев»

**НИИ  
ГАИС**  
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 211  
тел.: (8692) 67-00-23 e-mail: [gip@niigais.com](mailto:gip@niigais.com)

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ  
ТЕРРИТОРИИ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 91:04:003002,  
91:04:003006, 91:04:003007 В РАЙОНЕ ПАМЯТНИКА 2-Й  
ГВАРДЕЙСКОЙ АРМИИ, УЛ. ДОРОНИНА, УЛ. НАРОДНЫХ  
ОПОЛЧЕНЦЕВ, УЛ. ГЕРЦЕНА, УЛ. ЧЕЛЮСКИНЦЕВ**



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

ГЗ-190106-П.1-ПШТ-О(У)Ч

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

**г. Севастополь  
2021**

**НИИ  
ГАИС**  
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 211  
тел.: (8692) 67-00-23 e-mail: [gip@niigais.com](mailto:gip@niigais.com)

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ  
ТЕРРИТОРИИ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 91:04:003002,  
91:04:003006, 91:04:003007 В РАЙОНЕ ПАМЯТНИКА 2-Й  
ГВАРДЕЙСКОЙ АРМИИ, УЛ. ДОРОНИНА, УЛ. НАРОДНЫХ  
ОПОЛЧЕНЦЕВ, УЛ. ГЕРЦЕНА, УЛ. ЧЕЛЮСКИНЦЕВ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Том II.1**

**Основная (утверждаемая) часть  
проекта планировки территории  
ГЗ-190106-II.1-ППТ-О(У)Ч**

Директор

Е.Г.Шадрина

ГИП

Н.А.Горбатюк



г. Севастополь

2021

**Список исполнителей**

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

**Состав документации по планировке территории**

Обозначение	Наименование		Примечание
ГЗ-190106-I-ДПТ-ИД	Исходные данные	Том I	ГАУС «НИИ ГАИС» ООО «ТерраКрымЪ»
2019.271352.4-ИИ	Инженерные изыскания		
ГЗ-190106-II-ППТ	<b>Проект планировки территории в составе:</b>	Том II	ГАУС «НИИ ГАИС»
ГЗ-190106-II.1-ППТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Том II.1	
ГЗ-190106-II.2-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Том II.2	
ГЗ-190106-III-ПМТ	<b>Проект межевания территории в составе:</b>	Том III	
ГЗ-190106-III.1-ПМТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Том III.1	
ГЗ-190106-III.2-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Том III.2	
ГЗ-190106-III.3-ПМТ-КК	Каталоги координат	Том III.3	



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

						ГЗ-190106-II.1-ППТ-О(У)Ч-СД			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
						Список исполнителей. Состав документации по планировке территории.	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Н.Горбатюк					ППТ	1	1
Разработал		М.Ягодкина					<b>НИИ ГАИС</b> Севастополь		
Разработал									
Разработал									

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА II.1

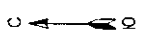
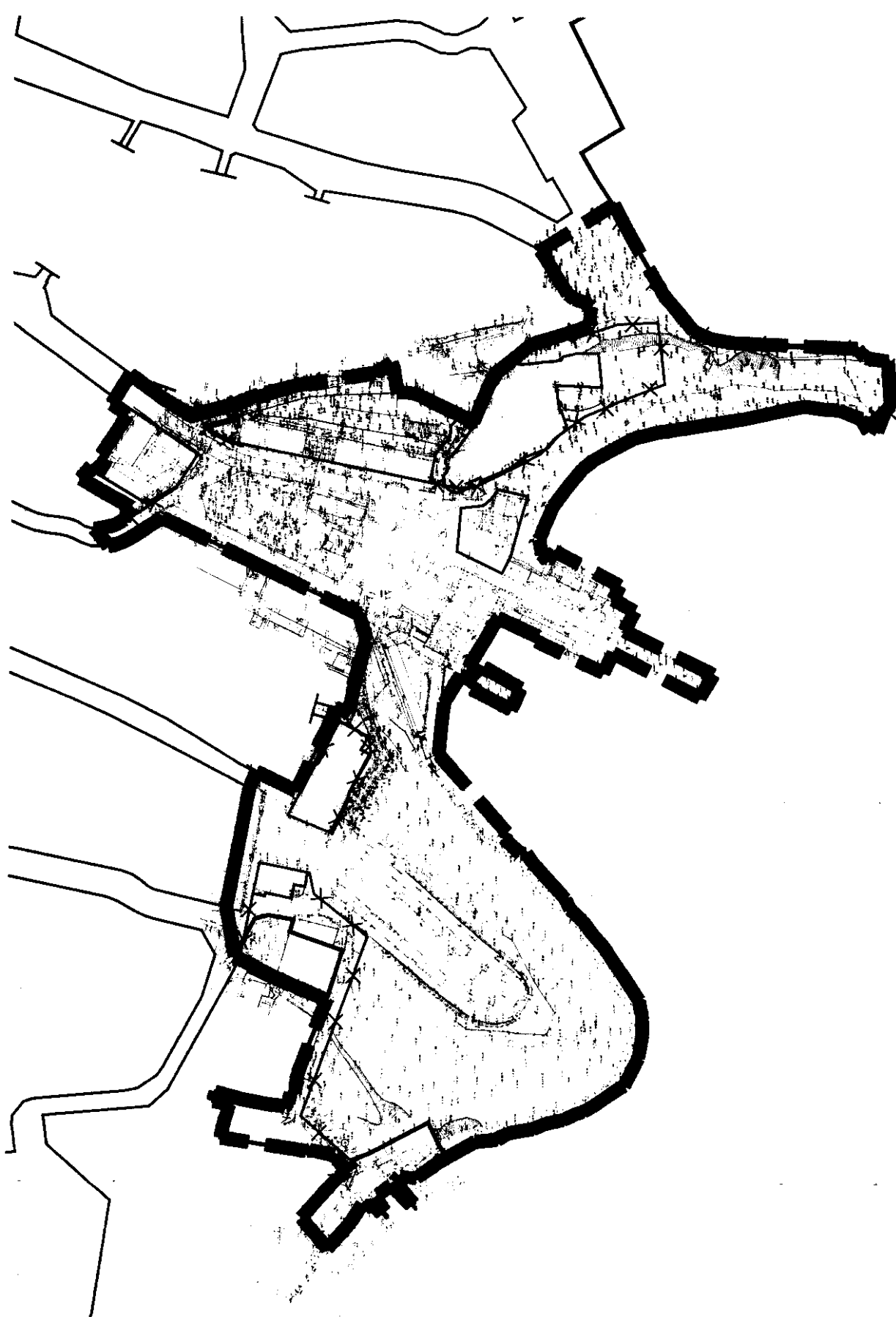
## Том II.1 Проект планировки территории (ППТ).

ГЗ-190106-II.1-ППТ-О(У)Ч	<b>ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ</b>	Том II.1
ГЗ-190106-II.1-ППТ-О(У)Ч-СД	Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	стр. 3
ГЗ-190106-II.1-ППТ-О(У)Ч-С	Содержание документации по планировке территории	стр. 4
ГЗ-190106-II.1-ППТ-О(У)Ч	<b>Чертежи планировки территории:</b>	стр. 5-9
	Чертеж планировки территории. Красные линии	стр. 6
	Чертеж планировки территории. Границы существующих элементов планировочной структуры	стр. 7
	Чертеж планировки территории. Границы планируемых элементов планировочной структуры	стр. 8
	Чертеж планировки территории. Границы размещения объектов капитального строительства	стр. 9
	<b>Положение о характеристиках планируемого развития территории</b>	стр. 10-18
	<b>Положения об очередности планируемого развития территории</b>	стр. 19





Взам. инв. №						
	Подпись и дата					
Инв. № подл.	ГЗ-190106-II.1-ППТ-О(У)Ч-С					
	Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата
	ГИП		Н.Горбатюк			
	Разработал		М.Ягодкина			
	Разработал					
				Содержание документации по планировке территории.		
		Стадия	Лист	Листов		
		ППТ	1	1		
<b>НИИ ГАИС</b> СЕВАСТОПОЛЬ						

Документация по планировке территории разработана в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Региональными нормативами градостроительного проектирования города Севастополя, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 20.04.2017 № 317-ПП (далее – РНГП), распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 01.04.2019 № 37 «О разработке проекта планировки и проекта межевания части территории кадастровых кварталов 91:04:003002, 91:04:003006, 91:04:003007 в районе памятника 2-й Гвардейской армии, ул. Доронина, ул. Народных ополченцев, ул. Герцена, ул. Челюскинцев», документами об использовании земельного участка, 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.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок.	Подп.	Дата	ГЗ-190106-П.1-ППТ-О(У)Ч		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Н.Горбатюк		<i>Н.Горбатюк</i>		ППТ	1	5
Разработал		М.Ягодкина		<i>М.Ягодкина</i>		<b>НИИ ГАИС</b> севастополь		
Разработал								
Разработал								
Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок.	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Чертежи.		

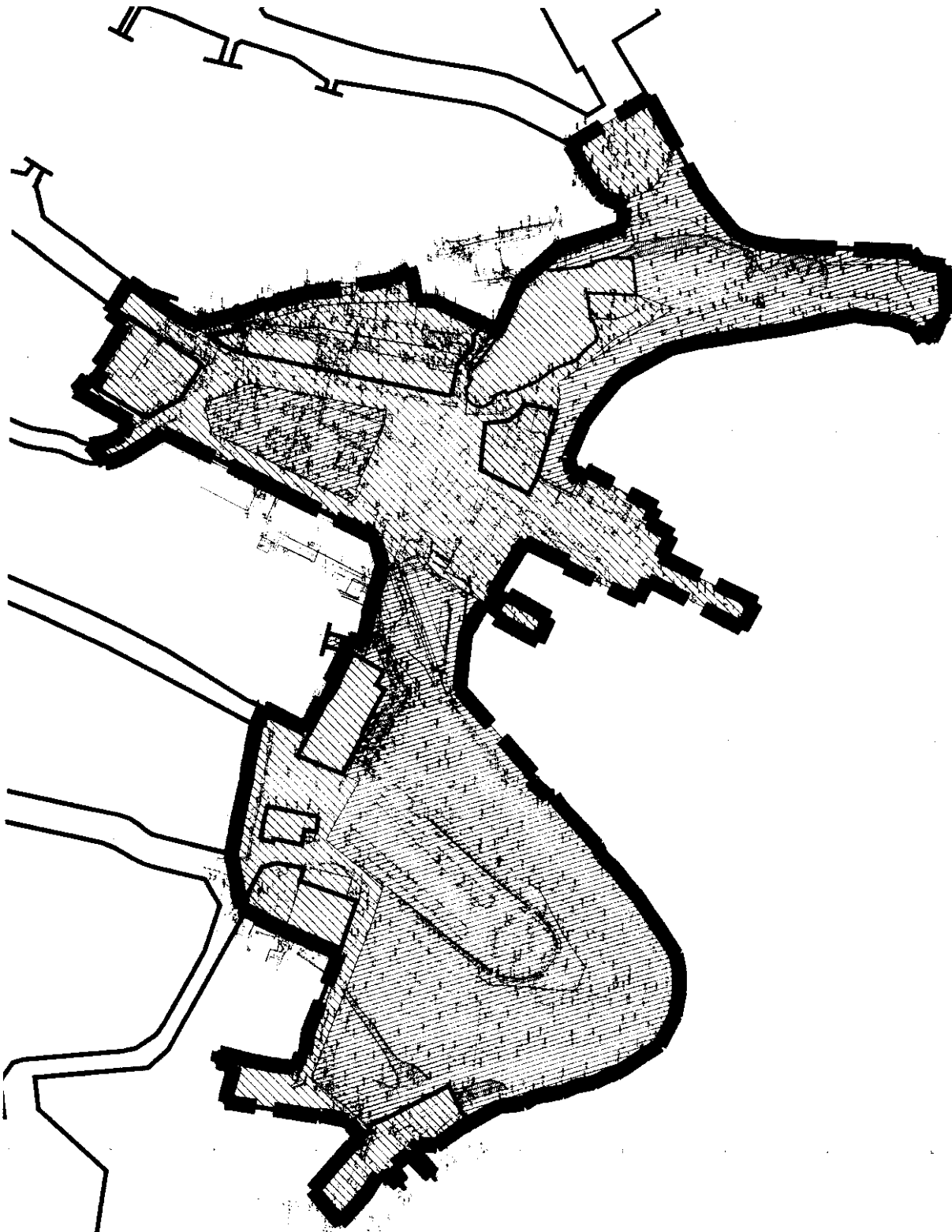


**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

-  граница разрабатываемой территории
-  красные линии, утвержденные исполнительной Правительством города Севастополя № 246-ПП от 23.04.2018 г.
-  отключенные красные линии
-  проектируемые красные линии

ГЭ-190106-П-1-ПП-0004		Итого листов: 5	
Исполнитель: ООО "НИИ ГАМС Севастополь"		Лист: 2	
Наименование: Основания (упрощенная) часть проекта планировки территории		Листов: 5	
Масштаб: Численный масштаб территории: 1:1000		Лист: 2	
Исполнитель: НИИ ГАМС Севастополь		Лист: 5	





**УСТОВИВНЕ ОБЗНАЧЕННЯ**

- границя вихідного проекту планировки території
- межні лінії, утверджені постановою Правління міста Севастополя № 248-ПД от 23.04.2018 р.р.
- планувальні межі міської території
- границя планування земель загальнобудівельної структури
- границя планування земель загальнобудівельної структури
- границя планування земель загальнобудівельної структури - житлова зона
- границя планування земель загальнобудівельної структури - житлова зона (част. квартали)
- границя планування земель загальнобудівельної структури - транспортно-пересадкового узла

ГЗ-190106-П-ПД-СУ-У		Олександрівська міська територіальна громада	
№	Датум	Статус	Лист
1	10.11.2018	ПД	4
2	10.11.2018	ПД	5
Розробник: <b>НИИ ГАМС</b>		Севастополь	
Город: Севастополь		Город: Севастополь	
Об'єкт: Планувальні межі міської території		Об'єкт: Планувальні межі міської території	
Масштаб: 1:1000		Масштаб: 1:1000	
Лист: 4		Лист: 4	
Лист: 5		Лист: 5	



### 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Основанием для подготовки настоящего проекта планировки территории послужили:

- приказ Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 30.01.2019 №9 «Об утверждении государственного задания Государственному автономному учреждению Севастополя «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства, архитектуры, изысканий и среды» на 2019 год и плановый период 2020 и 2021 годов»;

- распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 01.04.2019 № 37 «О разработке проекта планировки и проекта межевания части территории кадастровых кварталов 91:04:003002, 91:04:003006, 91:04:003007 в районе памятника 2-й Гвардейской армии, ул. Доронина, ул. Народных ополченцев, ул. Герцена, ул. Челюскинцев».

Работа выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;

и на основании:

- приказа Министерства культуры Российской Федерации № 2 от 11 января 2016 «О включении города Севастополь в перечень исторических поселений федерального значения, утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения город Севастополь»;

- приказа Министерства культуры Российской Федерации № 1279 от 08 июня 2016 «О включении выявленного объекта культурного наследия - достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита» (город Севастополь) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов

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

						ГЗ-190106-П.1-ППТ-О(У)Ч		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Нодок.	Подп.	Дата			
ГИП		Н.Горбатьюк				Стадия	Лист	Листов
Разработал		М.Ягодкина				ППТ	1	9
Разработал						<b>НИИ ГАИС</b> СЕВАСТОПОЛЬ		
Разработал								
Разработал								

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия федерального значения, а также об утверждении границ его территории»;

- приказа Министерства культуры РФ от 12 августа 2016 г. № 1864 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия федерального значения - достопримечательное место "Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита", расположенного в городе Севастополе»;

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

- приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

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

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

- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ территорий общего пользования;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, включая объекты регионального и федерального значения;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

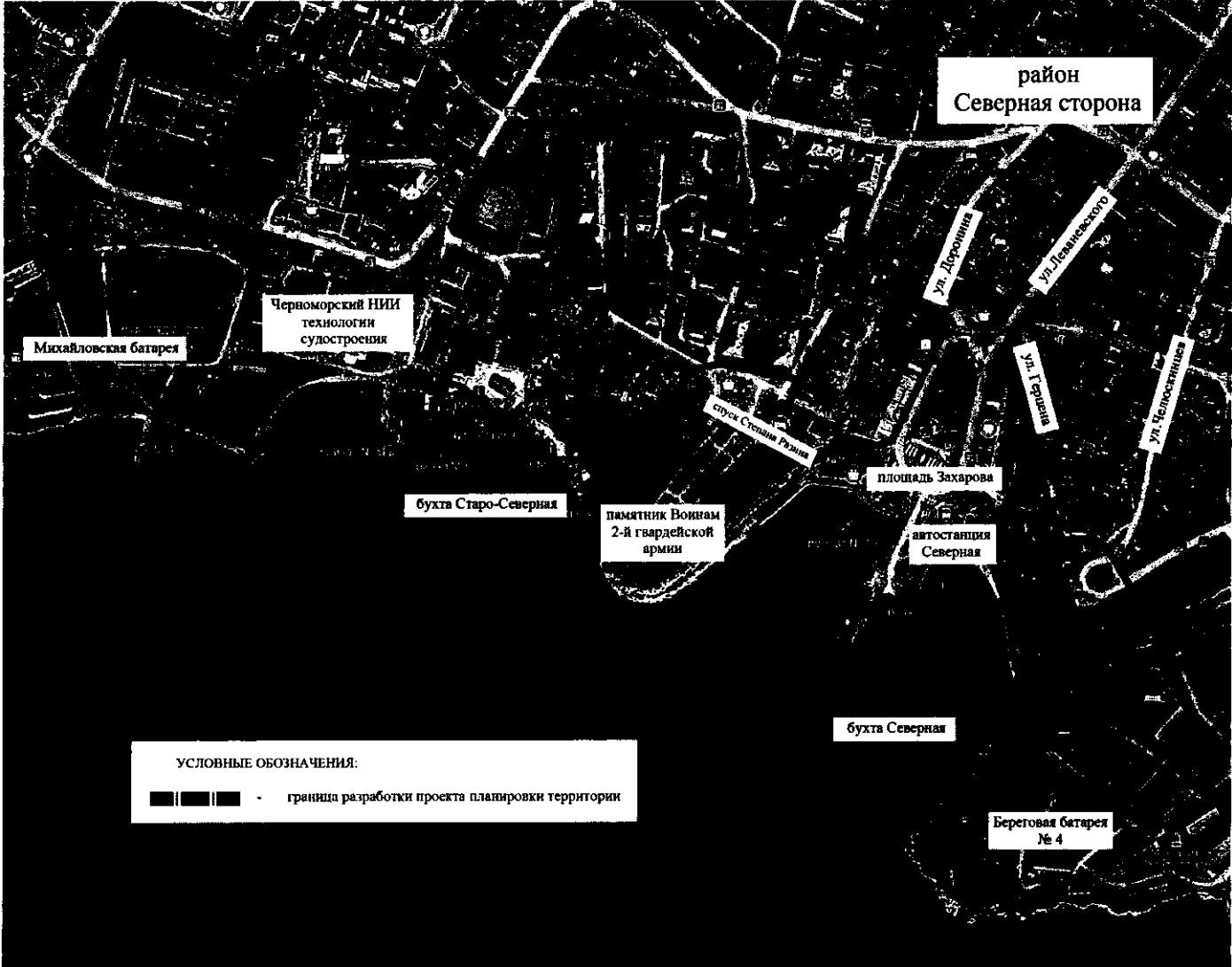
Заказчиком документации по планировке территории является Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-190106-П.1-ППТ-О(У)Ч	Лист
							2

Проектируемая территория расположена в Нахимовском районе города Севастополя. Территория проекта планировки является частью кадастровых кварталов 91:04:003002, 91:04:003006, 91:04:003007.

Площадь территории разработки проекта планировки составляет 7,7 га. Рассматриваемая территория ограничена Северной бухтой на юге, жилыми



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:  
 ■■■■■ - граница разработки проекта планировки территории

кварталами на западе, севере, востоке и территорией объектов специального назначения (оборона и безопасность) на юго-востоке.

Схема расположение проектируемой территории представлена на рисунке 1.

*Рис. 1. Схема расположения проектируемой территории*

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

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

городе Севастополе», территория разработки проекта планировки не входит в границы объекта культурного наследия Федерального значения – достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита».

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 входит в границы исторического поселения.

В соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2018 № 738/пр, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Проектом планировки территории выделены следующие элементы планировочной структуры:

- существующие кварталы (части кварталов);
- планируемые кварталы (части кварталов);
- существующая улично-дорожная сеть;
- планируемая улично-дорожная сеть;
- существующие территории общего пользования;
- планируемые территории общего пользования.

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.

Архитектурно-планировочная организация территории разработки проекта планировки территории учитывает существующие планировочные ограничения, сложившуюся застройку, транспортные и пешеходные связи и благоустройство территории.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ледок.	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инав. № подл.	Лист

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

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

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 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 проекта планировки входит в границы исторического поселения.

Охране подлежит:

в части «Исторически ценные градформирующие объекты»:

- 4-я батарея. Северная сторона. Мыс Кондрафос.

В части «Планировочная структура, включая ее элементы»:

- трассировка, размеры, исторические линии застройки улично — дорожной сети, в том числе улицы Громова, Челюскинцев, Леваневского, Инженерная, Инженерная балка, Чернышевского, Менделеева, Герцена, Народного Ополчения;
- природный планировочный каркас — береговая линия моря с бухтой Старосеверной;
- - батареи N 2, N 3, N 4, N 7;
- - исторически ценные градформирующие объекты и озелененные территории: Воинам 2-й Гвардейской дивизии;
- - местоположение переправ: площадь Захарова, Радиогорка;
- - характер деления кварталов на земельные владения в частном секторе.

В части «Объемно-пространственная структура»:

- местоположение архитектурных доминант (объекты культурного наследия и исторически ценные градформирующие объекты);

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

- принцип размещения ковровой 1-2х этажной жилой застройка с приусадебными участками (улица Инженерная балка, улица Эскадренная).

В части «Композиция и силуэт застройки (соотношение вертикальных и горизонтальных доминант и акцентов)»:

- - сочетание элементов городского ландшафта - рельеф, склоны балок и холмов, высокоствольная и луговая растительность на плато, склонах, архитектурные доминанты и застройка конца XIX - начала XX века;
- - характер рельефа береговой полосы, формы бухт в сочетании с пологими участками;
- - размещение, силуэт, взаимосвязь сохранившейся застройки с пространственными доминантами Братского кладбища (Николаевский Собор) и ансамбля градостроительного комплекса "Голландия";
- - многоплановость силуэтных линий панорамы города, раскрывающейся с высоких точек набережных в сторону Южной стороны и открытого моря.

В части «Композиционно-видовые связи (панорамы), соотношение природного и созданного человеком окружения» охране подлежат согласно приложениям N N 1, 2 к предмету охраны:

- перечень охраняемых панорам, согласно приложению N 1;
- пейзажные виды исторического поселения города Севастополя, согласно

приложению N 2.

В соответствии с п. 1 ст. 60 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, предмета охраны исторического поселения.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-190106-П.1-ППТ-О(У)Ч	Лист
							6

В период подготовки проекта планировки территория занята объектами капитального строительства, инженерными сооружениями и инженерными сетями.

**1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.**

Размещение объектов жилого, общественно-делового, производственного назначения и объектов социальной инфраструктуры местного, регионального и федерального значения настоящим проектом планировки не предусматривается.

По запросу Департамента транспорта и дорожно-транспортной инфраструктуры города Севастополя проектом планировки и проектом межевания территории предполагается формирование земельного участка для размещения объекта капитального строительства – здания автостанции «Северная» и перронов для посадки и высадки пассажиров.

В соответствии со сведениями, предоставленными государственным унитарным предприятием Севастополя «Севавтотранс»,

- на протяжении 2020 года в день через автостанцию проходило в среднем 437 пассажиров;

- категория транспортной безопасности автостанции — 4.

В соответствии с приказом Министерства транспорта Российской Федерации от 02.10.2020 № 406 «Об утверждении минимальных требований к оборудованию автовокзалов и автостанций» для среднесуточного количества отправляемых пассажиров от 251 до 500 требуется:

1. Билетная касса и автомат для продажи билетов – 1 ед.
2. Места для сидения в зале ожидания, единиц – 15 ед.
3. Отдельные туалетные кабины с санитарными приборами – 2 ед.
4. Места для сидения в комнате отдыха водителей – 4 ед.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ГЗ-190106-П.1-ППТ-О(У)Ч	Лист
							7

В соответствии с приложением Ж СП 462.1325800.2019 «Здания автовокзалов. Правила проектирования» нормы расхода воды при среднесуточном пассажиропотоке 437 чел. составят 3,5 м.куб/сут.

Основной целью разрабатываемой градостроительной документации является формирование территорий общего пользования.

Характеристика существующего и планируемого развития территории в границах разработки ППТ на момент разработки и после утверждения градостроительной документации, а также выполнения заявленных в документации градостроительных решений представлен в таблице 1.

Таблица 1

## Характеристика существующего и планируемого развития территории

			Современное состояние на 10.2021	Планируемое развитие	%
<b>I</b>	<b>ТЕРРИТОРИИ</b>				
	площадь проектируемой территории в границах ДПТ ВСЕГО, в т.ч.	<b>м.кв./га</b>	<b>76742/7,67</b>		<b>100</b>
	<i>территория жилых зон ВСЕГО, в т.ч.</i>		<b>6195,00</b>	<b>8090,00</b>	<b>11</b>
	многоэтажная (высотная) жилая застройка		0,00	0,00	0
	среднеэтажная и малоэтажная многоквартирная жилая застройка		1442,00	3261,00	4
	индивидуальная жилая застройка		4753,00	4829,00	6
	<i>территория нежилых зон всего, в т.ч.</i>		<b>5435,00</b>	<b>3772,00</b>	<b>5</b>
	общественно-делового назначения		5435,00	3772,00	5
	коммунально-бытового назначения и инженерной инфраструктуры	<b>М.КВ</b>	0,00	0,00	0
	образования		0,00	0,00	0
	здравоохранения и спорта		0,00	0,00	0
	<i>территории общего пользования и транспортной инфраструктуры</i>		<b>28969,00</b>	<b>45991,00</b>	<b>60</b>
	<i>территории неразграниченной собственности</i>		<b>36143,00</b>	<b>18889,00</b>	<b>25</b>
<b>II</b>	<b>ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ ВСЕГО, В Т.Ч.</b>				
	<i>Жилыми зданиями</i>		<b>2264,00</b>	<b>2264,00</b>	
	-многоэтажными (высотными)	<b>М.КВ</b>	0,00	0,00	
	-мало и среднеэтажными многоквартирными		1173,00	1173,00	
	-индивидуальными жилыми домами		1091,00	1091,00	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

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

ГЗ-190106-П.1-ППТ-О(У)Ч

Лист

8

	<i>Зданиями нежилого назначения</i>		<b>3435,00</b>	<b>2519,00</b>	
<b>III</b>	<b>ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ВСЕХ ЗДАНИЙ, В Т.Ч.</b>				
	<i>Общая площадь жилого фонда</i>		<b>6996,00</b>	<b>6996,00</b>	
	-многоэтажного (высотного)	<b>м.кв</b>	0,00	0,00	
	-мало и среднеэтажного многоквартирного		5540,00	5540,00	
	-индивидуальных жилых домов		1456,00	1456,00	
	<i>Общая площадь зданий нежилого назначения</i>		<b>4589,00</b>	<b>3167,00</b>	
<b>IV</b>	<b>НАСЕЛЕНИЕ</b>				
	Численность населения	<b>чел.</b>	<b>350</b>	<b>350</b>	
	Плотность населения	<b>чел/га</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	
<b>VI</b>	<b>КОЭФФИЦИЕНТ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ВСЕГО, В Т.Ч.</b>				
	<i>Жилыми зданиями</i>		<b>3</b>	<b>3</b>	
	-многоэтажными (высотными)	<b>%</b>	0	0	
	-мало и среднеэтажными многоквартирными		2	2	
	-индивидуальными жилыми домами		1	1	
	<i>Зданиями нежилого назначения</i>		<b>4</b>	<b>3</b>	
<b>VII</b>	<b>ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ ВСЕГО, В Т.Ч.</b>				
	<i>Жилыми зданиями</i>		<b>912,13</b>	<b>912,13</b>	
	-многоэтажными (высотными)	<b>м.кв/га</b>	0,00	0,00	
	-мало и среднеэтажными многоквартирными		722,29	722,29	
	-индивидуальными жилыми домами		189,83	189,83	
	<i>Зданиями нежилого назначения</i>		<b>598,31</b>	<b>412,91</b>	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ГЗ-190106-П.1-ППТ-О(У)Ч

Лист

9

## 2. Положение об очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории за счет формирования территорий общего пользования (благоустройство территории и улично – дорожной сети) устанавливается в один этап.

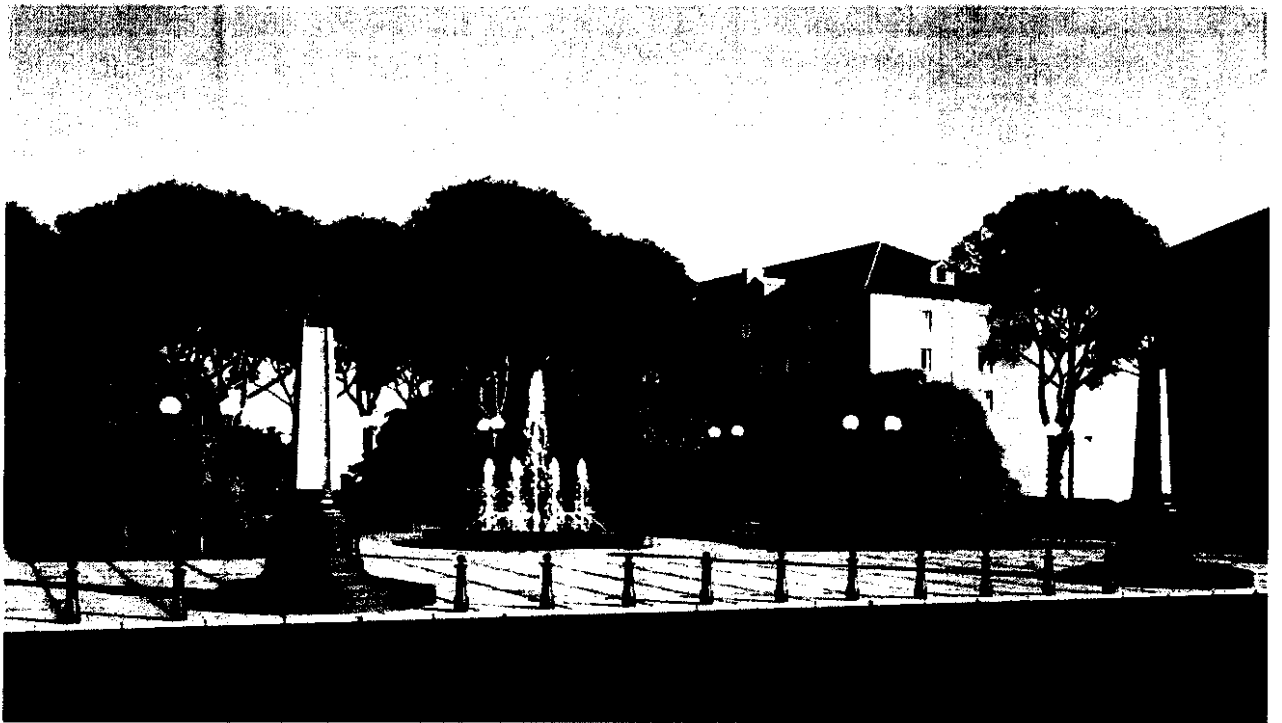
Инов. № подл.	Подпись и дата		Взам. инв. №		ГЗ-190106-П.1-ППТ-О(У)Ч					
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.						
	ГИП	Н.Горбачук	<i>Н.Горбачук</i>				Стадия	Лист	Листов	
	Разработал	М.Ягодкина	<i>М.Ягодкина</i>				ППТ	1	1	
	Разработал						<b>НИИ ГАИС</b> севастополь			
	Разработал									
	Разработал						Положения об очередности планируемого развития территории.			

**НИИ  
ГАИС**  
СЕВАСТОПОЛЬ

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

299040, г. Севастополь, пр. Героев Сталинграда, 67,  
2 этаж, офис 211, тел/факс: (8692) 67-00-15, тел.: (8692) 67-00-23,  
e-mail: gip@niigais.com

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ  
ТЕРРИТОРИИ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 91:04:003002,  
91:04:003006, 91:04:003007 В РАЙОНЕ ПАМЯТНИКА 2-Й  
ГВАРДЕЙСКОЙ АРМИИ, УЛ. ДОРОНИНА, УЛ. НАРОДНЫХ  
ОПОЛЧЕНЦЕВ, УЛ. ГЕРЦЕНА, УЛ. ЧЕЛЮСКИНЦЕВ**



ГЗ – 190106 – Ш.1 – ПМТ – О(У)Ч

Заказчик: «Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя»

г. Севастополь  
2021

**НИИ  
ГАИС**  
СЕВАСТОПОЛЬ

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

299040, г. Севастополь, пр. Героев Сталинграда, 67,  
2 этаж, офис 211, тел/факс: (8692) 67-00-15, тел.: (8692) 67-00-23,  
e-mail: gip@niigais.com

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ  
ТЕРРИТОРИИ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ 91:04:003002,  
91:04:003006, 91:04:003007 В РАЙОНЕ ПАМЯТНИКА 2-Й  
ГВАРДЕЙСКОЙ АРМИИ, УЛ. ДОРОНИНА, УЛ. НАРОДНЫХ  
ОПОЛЧЕНЦЕВ, УЛ. ГЕРЦЕНА, УЛ. ЧЕЛЮСКИНЦЕВ**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Том III.1**

**Основная (утверждаемая) часть  
проекта межевания территории  
ГЗ-190106-III.1 – ПМТ-О(У)Ч**

Директор

ГИП



Е.Г.Шадрина

Н.А.Горбатюк

г. Севастополь

2021

## Список исполнителей

Должность	Фамилия И.О.	Подпись
Начальник отдела, ГИП	Горбатюк Н.А.	
Руководитель сектора	Кириченко С.В.	
Начальник отдела геоинформационных систем	Дьякова О.С.	
Руководитель сектора	Шалашова Е.М.	
Главный специалист	Ворушилова Л.А.	
Главный специалист	Ходарева В.В.	
Главный специалист	Ягодкина М.В.	
Главный специалист	Сорока О.В.	

## Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование		Примечание
ГЗ-190106-I-ДПТ-ИД	Исходные данные	Том I	ГАУС НИИ ГАИС
2019.271352.4-ИИ	Инженерные изыскания		ООО «ТерраКрымЪ»
ГЗ-190106-II-ППТ	Проект планировки территории в составе:	Том II	ГАУС НИИ ГАИС
ГЗ-190106-II.1-ППТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Том II.1	
ГЗ-190106-II.2-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Том II.2	
ГЗ-190106-III-ПМТ	Проект межевания территории в составе:	Том III	
ГЗ-190106-III.1-ПМТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Том III.1	
ГЗ-190106-III.2-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Том III.2	
ГЗ-190106-III.3-ПМТ-КК	Каталоги координат	Том III.3	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
						ГЗ-190106-III.1-ПМТ-О(У)Ч-СД			
ГИП		Горбатюк			10.21	Список исполнителей. Состав документации по планировке территории.	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Кириченко			10.21		ПМТ	1	1
Разработал		Сорока			10.21		<b>НИИ ГАИС</b> севастополь		
Разработал									
Разработал									

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА III.1

## Том III. Проект межевания территории (ПМТ)

ГЗ-190106-III.1-ПМТ-О(У)Ч	<b>Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории</b>	<b>Том III.1</b>
ГЗ-190106-III.1-ПМТ-О(У)Ч-СД	Список исполнителей. Состав документации по планировке территории.	стр.3
ГЗ-190106-III.1-ПМТ- О(У)Ч -С	Содержание документации по планировке территории	стр.4-5
ГЗ-190106-III.1-ПМТ- О(У)Ч	<b>Текстовая часть проекта межевания территории</b>	стр. 6-18
	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	стр. 12-14
	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	стр. 15-17
	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории	стр. 18-19
	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	Проектом не устанавливаются
	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ	стр. 20
ГЗ-190106-III.1-ПМТ-О(У)Ч-Ч	<b>Чертежи межевания территории</b>	стр. 21-28
	Чертеж межевания территории. Границы существующих элементов планировочной структуры	стр. 24
	Чертеж межевания территории. Граница планируемых элементов планировочной структуры	стр. 25

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	ГЗ-190106-III.1-ПМТ-О(У)Ч-С							
			Изм.	Колуч.	Лист	Медок.	Подп.	Дата		
			ГИП	Горбатюк	<i>Горбатюк</i>	10.21	Проект межевания территории. Содержание документации по межеванию территории.	Стадия	Лист	Листов
			Разработал	Кириченко	<i>Кириченко</i>	10.21		ПМТ	1	2
			Разработал	Сорока	<i>Сорока</i>	10.21		<b>НИИ ГАИС</b> севастополь		
			Разработал							
			Разработал							

	Чертеж межевания территории. Красные линии. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	стр.26
	Чертеж межевания территории. Границы образуемых земельных участков. Границы публичных сервитутов	стр.27
	Чертеж межевания территории. Границы изменяемых земельных участков. Границы изымаемых земельных участков.	стр.28

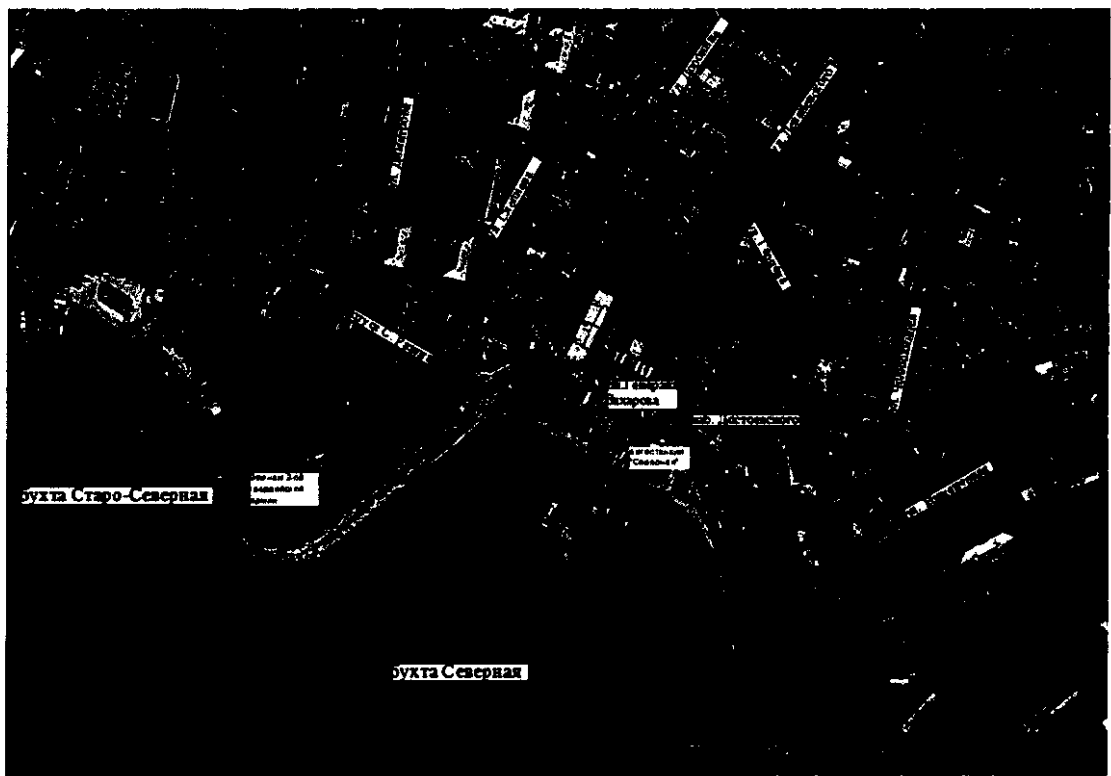
Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	
Изм.	Кол.уч.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок.	Подп.	Дата

ГЗ-190106-III.1-ПМТ-О(У)Ч-С

**Текстовая часть**

Настоящий проект межевания территории выполнен в составе проекта планировки и проекта межевания части территории кадастровых кварталов 91:04:003002, 91:04:003006, 91:04:003007 в районе памятника 2-й Гвардейской армии, ул. Доронина, ул. Народных ополченцев, ул. Герцена, ул. Челюскинцев. Проект планировки и проект межевания территории подготовлены Государственным автономным учреждением Севастополя «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства, архитектуры, изысканий и среды».



**Схема расположения территории разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:04:003002, 91:04:003006, 91:04:003007 в районе памятника 2-й Гвардейской армии, ул. Доронина, ул. Народных ополченцев, ул. Герцена, ул. Челюскинцев»**

Проектируемая территория расположена в Нахимовском районе города Севастополя. Территория проекта планировки является частью кадастровых кварталов 91:04:003002, 91:04:003006, 91:04:003007. Площадь территории разработки

Инв. №	Взам. инв.
	Подпись и дата

ГЗ-190106-III.1-ПМТ-О(У)Ч					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Мелок.	Подп.	Дата
ГИП		Горбатьюк		<i>[Signature]</i>	10.21
Разработал		Кириченко		<i>[Signature]</i>	10.21
Разработал		Сорока		<i>[Signature]</i>	10.21
Разработал					
Разработал					
Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть. Текстовая часть.					
			Стадия	Лист	Листов
			ПМТ	1	15
<b>НИИ ГАИС</b> севастополь					

проекта планировки составила 7,7 га. Рассматриваемая территория ограничена: на юге - Северной бухтой, на западе, севере, востоке - жилыми кварталами и территорией объектов специального назначения (оборона и безопасность) на юго-востоке.

Основанием для подготовки настоящего проекта межевания территории послужили:

- Распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 01.04.2019 № 37 «О разработке проекта планировки и проекта межевания части территории кадастровых кварталов 91:04:003002, 91:04:003006, 91:04:003007 в районе памятника 2-й Гвардейской армии, ул. Доронина, ул. Народных ополченцев, ул. Герцена, ул. Челюскинцев» (далее Распоряжение ДАиГ от 01.04.2019 № 37);

- Приказ Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 30.01.2019 № 9 «Об утверждении государственного задания Государственному автономному учреждению Севастополя «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства, архитектуры, изысканий и среды» на 2019 год и плановый период 2020 и 2021 годов» (в редакции приказа ДАиГ от 12.08.2019 № 192).

Работа выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Водным кодексом Российской Федерации;

и на основании:

- Приказа Министерства культуры Российской Федерации № 2 от 11 января 2016 «О включении города Севастополь в перечень исторических поселений федерального значения, утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения город Севастополь»;

- Приказа Министерства культуры Российской Федерации № 1279 от 08 июня 2016 «О включении выявленного объекта культурного наследия - достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита» (город Севастополь) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок.	Подп.	Дата



развитию 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 цифровых топографических планов открытого пользования М 1:2000, топографическая съемка масштаба 1:500;

- планировочные ограничения территории проектирования;
- современное состояние транспортного обслуживания территории;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее ЕГРН);

Посредством Федеральной государственной информационной системы Единого государственного реестра недвижимости (далее ФГИС ЕГРН), на земельные участки в границах проектирования, получены выписки об объектах недвижимости (земельных участках). На часть земельных участков, входящих в границы территории проекта, в ЕГРН отсутствуют сведения об их границах (участки являются ранее учтенными, без координат), и по запросу исполнителя работ по проекту планировки и межевания, предоставлена информация Управлением государственной регистрации права и кадастра Севастополя (Севреестр) (письмо от 21.06.2019 № 501/01-01-01-09/03/19), а именно: заверенные копии кадастровых планов с описанием местоположения границ запрашиваемых земельных участков (координаты), имеющихся в архиве Главного управления Госземагентства Украины в г.Севастополе (осуществляло регистрацию права на земельные участки до 31.12.2012) на испрашиваемые земельные участки, расположенные по адресу: г. Севастополь, пл. Захарова.

Копия письма Севреестра от 27.06.2019 № 1679/01-24-01-05/03/19 с приложениями на 20 листах, а также Выписки из ЕГРН об объектах недвижимости в отношении земельных участках, включены в исходные материалы проектной документации Том I-ДПТ-ИД.

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

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв.							Лист
			ГЗ-190106-III.1-О(У)Ч						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				

числе возможные способы их образования; перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования; 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.

Инд. №	Подпись и дата					Взам. инв.
						ГЗ-190106-III.1-О(У)Ч
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	
						Лист
						5

**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. Во исполнение п.10 ст.43 ГрК РФ, по запросу исполнителя работ, Департаментом по имущественным и земельным отношениям города Севастополя (далее Департамент) предоставлена информация от 13.05.2021 № 8163/01-10-04-12/03/21, что по состоянию на 13.05.2021 в границах части территории кадастровых кварталов 91:04:003002, 91:04:003006, 91:04:003007 в районе памятника 2-й Гвардейской армии, ул. Доронина, ул. Народных ополченцев, ул. Герцена, ул. Челюскинцев утвержденные схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которых не истек, отсутствуют.

Изн. №	Подпись и дата	Взам. инв.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ГЗ-190106-III.1-О(У)Ч

Лист

6

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

Данным проектом предусматривается формирование образуемых земельных участков следующими способами: раздел, объединение, перераспределение образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, 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 в соответствии с проектом планировки территории	Площадь, кв. м	Возможные способы образования
1	2	3	4	5
1	:ЗУ1	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	2763	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, объединение или иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации
2	:ЗУ2	Благоустройство территории (12.0.2) Гидротехнические сооружения (11.3)	6143	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации
3	:ЗУ3	Благоустройство территории (12.0.2)	2929	Объединение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд или иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации
4	:ЗУ4	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	1211	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, перераспределение или иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации

Взам. инв.	
Подпись и дата	
Инв. №	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

5	:ЗУ5	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	4681	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации
6	:ЗУ6	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	1809	Объединение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации с сохранением правообладателей исходного земельного участка К№ 91:04:003006:847
7	:ЗУ7	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	1452	Объединение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации с сохранением правообладателей исходного земельного участка К№ 91:04:003006:846
8	:ЗУ8	Рынки (4.3) Магазины (4.4) Общественное питание (4.6)	1318	Раздел, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации
9	:ЗУ9	Общественное питание (4.6)	167	Раздел, перераспределение ЗУ К№ 91:04:003006:56, К№ 91:04:003006:54, К№ 91:04:003006:955 между собой и с землями государственной собственности, объединение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации с сохранением правообладателя исходного земельного участка с К№ 91:04:003006:56
10	:ЗУ10	Обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2) Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)	1035	Раздел, объединение, перераспределение, изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации

Инд. №	Подпись и дата	Взам. инв.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ГЗ-190106-III.1-О(У)Ч

Лист

8

11	:ЗУ11	Водный транспорт (7.3)	4080	Раздел, объединение, перераспределение или иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации
12	:ЗУ12	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) Отдых (рекреация) 5.0	3966	Перераспределение или иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации
13	:ЗУ13	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	876	Перераспределение или иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации с сохранением правообладателя исходного земельного участка с К№ 91:04:003002:147
14	:ЗУ14	Предпринимательство (4.0)	117	Объединение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, раздел, перераспределение или иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации с сохранением правообладателя исходного земельного участка К№ 91:04:003006:54
15	91:04:003006:955	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	698	Раздел с сохранением в измененных границах исходного земельного участка с К№ 91:04:003006:955 или иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации с сохранением правообладателя исходного земельного участка К№ 91:04:003006:955

В границах проекта межевания предлагается установить публичные сервитуты на образуемых земельных участках с условными номерами ЗУ6 и ЗУ7 площадью 407 кв. м и 202 кв. м соответственно, с целью обеспечения прохода или проезда через данные земельные участки. Граница зоны действия публичных сервитутов отражена на Чертеже межевания территории «Границы образуемых земельных участков. Границы публичных сервитутов».

В отношении земельных участков с кадастровыми номерами 91:04:003006:847, 91:04:003006:846, на которых расположены многоквартирные жилые дома, ДПТ предусмотрены мероприятия по перераспределению.

В соответствии с пунктом 5 статьи 16 Закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», с момента формирования земельного участка и проведения его государственного

Инд. №	Подпись и дата	Взам. инв.
--------	----------------	------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ГЗ-190106-III.1-О(У)Ч	Лист
							9

кадастрового учета земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав, объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Частью 4 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков.

В отношении земельных участков с кадастровыми номерами: 91:04:003006:138, 91:04:003002:56, 91:04:003002:54, 91:04:003002:955, обремененных правами третьих лиц, изменение которых предусмотрено ДПТ, реализация проектных решений будет возможна при условии наличия в письменной форме согласия арендаторов исходных земельных участков.

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.

Взам. инв.

Подпись и дата

Инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ГЗ-190106-III.1-О(У)Ч

Лист

10

**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 видом разрешенного использования земельного участка: Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0), в том числе с кодами: 12.0.1 - Улично-дорожная сеть, 12.0.2 - Благоустройство территории. 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 представлены в таблице №2 и №3.

**Перечень формируемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования**

**Таблица № 2**

№ п/п	Условный номер	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с проектом планировки территории	Площадь, кв. м
1	:ЗУ1	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	2763
2	:ЗУ2	Благоустройство территории (12.0.2) Гидротехнические сооружения (11.3)	6143
3	:ЗУ3	Благоустройство территории (12.0.2)	2929
4	:ЗУ4	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	1211
5	:ЗУ5	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	4681
6	:ЗУ12	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) Отдых (рекреация) 5.0	3966

Взам. инв.

Подпись и дата

Инв. №

						ГЗ-190106-III.1-О(У)Ч	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		11

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

Таблица №3

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес ЗУ	Площадь ЗУ (кв.м)	Разрешенное использование
1	2	3	4	5
1	91:04:003002:164 (в границах земельного участка расположен объект недвижимости с К№ 91:04:003002:142)	Российская Федерация, г. Севастополь, пл. Захарова, 1-Г	215	Для размещения объектов общественного питания по документу: Общественное питание (код 4.6)
2	91:04:003002:174 (в границах земельного участка расположен объект недвижимости с К№ 91:04:003006:737)	Российская Федерация, г. Севастополь, Нахимовский р-н, пл. Захарова, 1ж	714	Для размещения объектов торговли. по документу: рынки (код 4.3)
3	91:04:003002:118	г. Севастополь, пл. Захарова, 1-Б	85	Для размещения объектов розничной торговли по документу: для обслуживания торгового павильона
4	91:04:003002:78	г. Севастополь, пл. Захарова, 14	69	Для размещения объектов предпринимательской деятельности по документу: для обслуживания павильона-кафе
5	91:04:003006:35	г. Севастополь, ул. Леваневского, 8	130	Для размещения объектов торговли по документу: Магазины (код 4.4)
6	91:04:003002:186 (в границах земельного участка расположен объект недвижимости с К№ 91:04:003006:737)	г. Севастополь, Нахимовский р-н, пл. Захарова	258	Для размещения объектов торговли по документу: (рынки (код 4.3))
7	91:04:003002:52 (без координат границ в ЕГРН)	г. Севастополь, пл. Захарова	116	По документу: для обслуживания магазинов, павильонов и стеклопункта

*Информация о земельных участках табл.№3 приведена по сведениям ЕГРН и актуальна на момент выдачи проектной документации (август 2021 г.)*

В случае внесения сведений в ЕГРН об объектах недвижимости, расположенных в проектных границах, после утверждения в установленном порядке настоящей документации по планировке территории, а также при условии того, что такие земельные участки войдут в границы земельных участков, образуемых для целей, при которых необходимо осуществить изъятие для государственных или муниципальных нужд, предлагается предусмотреть следующие мероприятия:

- если земельный участок относится к государственной (муниципальной) собственности и не имеет обременений, то он резервируется для целей указанных в проекте планировки и межевания;

Взам. инв.	
Подпись и дата	
Инв. №	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ГЗ-190106-III.1-О(У)Ч	Лист
							12

- если земельный участок относится к частной собственности, то данный участок подлежит изъятию (выкупу) для государственных или муниципальных нужд.

Вид права на участки, подлежащие изъятию, а также правообладателей таких участков необходимо уточнить при выполнении мероприятий по изъятию и подготовке пакета документов, направляемого в целях принятия соответствующего решения об изъятии.

Мероприятия по изъятию земельных участков необходимо выполнять с учетом требований п.п.5 п.1 ст.1 Земельного кодекса РФ, на принципах единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Инд. №	Подпись и дата	Взам. инв.							Лист
			ГЗ-190106-III.1-О(У)Ч						13
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				

## 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:

№ п.п.	Код ВРИ	Наименование ВРИ	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 индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
2.	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома
3.	4.0	Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10
4.	4.3	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
5.	4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м
6.	4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
7.	5.0	Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.5
8.	7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6
9.	7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту
10.	7.3	Водный транспорт	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата



**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 недвижимости**

Граница настоящего проекта планировки и проекта межевания части территории кадастровых кварталов 91:04:003002, 91:04:003006, 91:04:003007 в районе памятника 2-й Гвардейской армии, ул. Доронина, ул. Народных ополченцев, ул. Герцена, ул. Челюскинцев в городе Севастополе не имеет общих границ с утвержденными ранее проектами межевания территорий, в связи с чем, в данном проекте не приводится информация о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащей перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ГЗ-190106-III.1-О(У)Ч

### 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;

5) границы публичных сервитутов.




Разрабатываемый проект межевания территории включает в себя следующие графические материалы:

- Чертеж межевания территории. Границы существующих элементов планировочной структуры;

- Чертеж межевания территории. Границы планируемых элементов планировочной структуры;

- Чертеж межевания территории. Красные линии. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

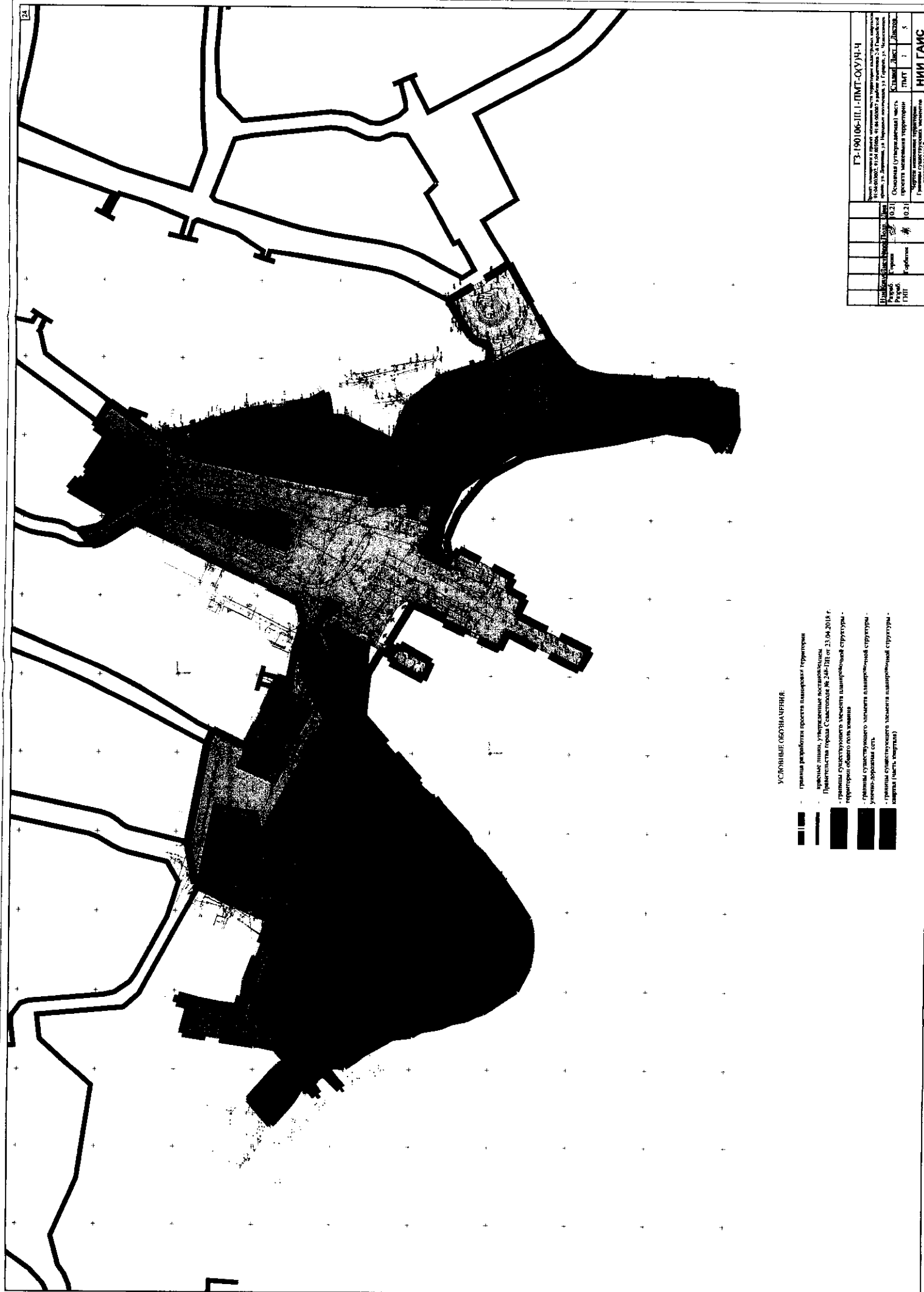
- Чертеж межевания территории. Границы образуемых земельных участков. Границы публичных сервитутов;

Инв. №	Взам. инв.	Подпись и дата	ГЗ-190106-III.1-ПМТ-О(У)Ч-Ч							
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		
			ГИП	Горбатюк		10.21	Проект межевания территории. Основная утверждаемая часть. Графическая часть	Стадия	Лист	Листов
			Разработал	Кириченко		10.21		ПМТ	1	8
			Разработал	Сорока		10.21		<b>НИИ ГАИС</b> севастополь		
			Разработал							
			Разработал							



**ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

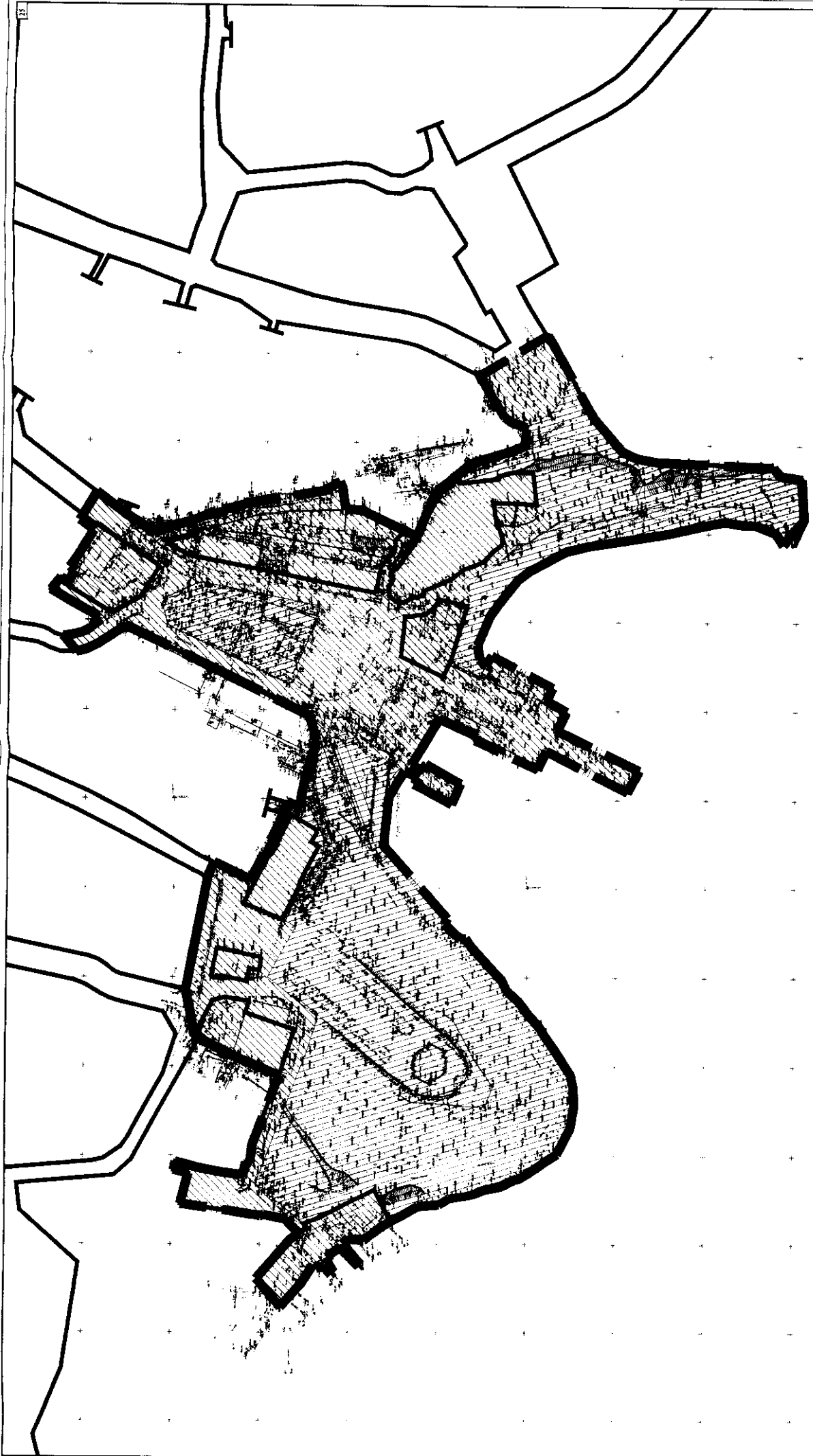
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									3
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата	ГЗ-190106-III.1-О(У)Ч-Ч			



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- границы разработки проекта планировки территории
- красные линии, утвержденные местными органами власти
- границы территории С/ЗЗП от 23.04.2016 г.
- границы существующего земельного планировочной структуры территории общего пользования
- границы существующего земельного планировочной структуры - улицы, дорожная сеть
- границы существующего земельного планировочной структуры - дворов (часть кварталов)

ТЭ: 190.006-III.1-ПМТ-ОУН-4		Этап	№	Лист	№
Исполнитель	И.И.И.	Дата	02.1	Лист	5
Проверенный	И.И.И.	Дата	02.1	Лист	5
Утвержденный	И.И.И.	Дата	02.1	Лист	5
НИИ ГАИС					



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- граница территории проекта планировки территории
- ▬ красные линии, утвержденные постановлениями Правительства города (свидетельство № 26-ПП от 23.04.2018 г.)
- ▬ планировочные красные линии
- ▨ границы планировочного элемента планировочной структуры территории общего пользования
- ▧ границы планировочного элемента планировочной структуры - объекты планировочной сети
- ▩ границы планировочного элемента планировочной структуры - объекты планировочной сети (часть кварталов)
- границы планировочного элемента планировочной структуры - объекты планировочной структуры

ГЭ-190106-III-1-ПМТ-0004-1	
Исполнитель: ООО "НИИ ГАИС"	Заказчик: ООО "НИИ ГАИС"
Генеральный директор: [Имя]	Генеральный директор: [Имя]
Инженер: [Имя]	Инженер: [Имя]
Проверил: [Имя]	Проверил: [Имя]
Дата: 2018 г.	Дата: 2018 г.
Лист 2	Лист 5
НИИ ГАИС	





