



## ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675, г. Севастополь»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, статьей 17 Федерального закона от 29.11.2014 № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя», 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» Правительство Севастополя постановляет:

1. Утвердить документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675, г. Севастополь» (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

12.10.2022  
№ 496-ПП

УТВЕРЖДЕНА  
постановлением  
Правительства Севастополя  
от 12.10.2022 № 496-ПП

Документация по планировке территории  
«Проект планировки и проект межевания территории земельного участка  
с кадастровым номером 91:01:017001:675, г. Севастополь»

**ИП ШЕВЧЕНКО ТАТЬЯНА БОРИСОВНА**

ИНН 920156429321 ОГРНИП 322920000002503

ok2805@mail.ru  
+7 978 744 03 10

299059 г. Севастополь  
проспект Античный, дом 6, офис 1

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 91:01:017001:675,  
Г.СЕВАСТОПОЛЬ»**

**220102 - ДПТ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ  
220102 – I.1 – ППТ – О(У)Ч**

**Заказчик: ООО «АЗБ»**

**г. Севастополь  
2022**

**ИП ШЕВЧЕНКО ТАТЬЯНА БОРИСОВНА**

ИНН 920156429321 ОГРНИП 322920000002503

ok2805@mail.ru  
+7 978 744 03 10

299059 г. Севастополь  
проспект Античный, дом 6, офис 1

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 91:01:017001:675,  
Г.СЕВАСТОПОЛЬ»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Том I.1**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ  
220102 – I.1 – ППТ – О(У)Ч**


Разработал(а)



Шевченко Т.Б.

**г. Севастополь  
2022**

## Список исполнителей

Должность	Фамилия И.О.	Подпись
Исполнитель	Шевченко Т.Б.	

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Состав материалов	Обозначение
1	2	3
1	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	220102 – I.1 – ППТ – О(У)Ч
2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	220102 – I.2 – ППТ – МО
3	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	220102 – II.1 – ПМТ – О(У)Ч
4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	220102 – II.2 – ПМТ – МО

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА II.1

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

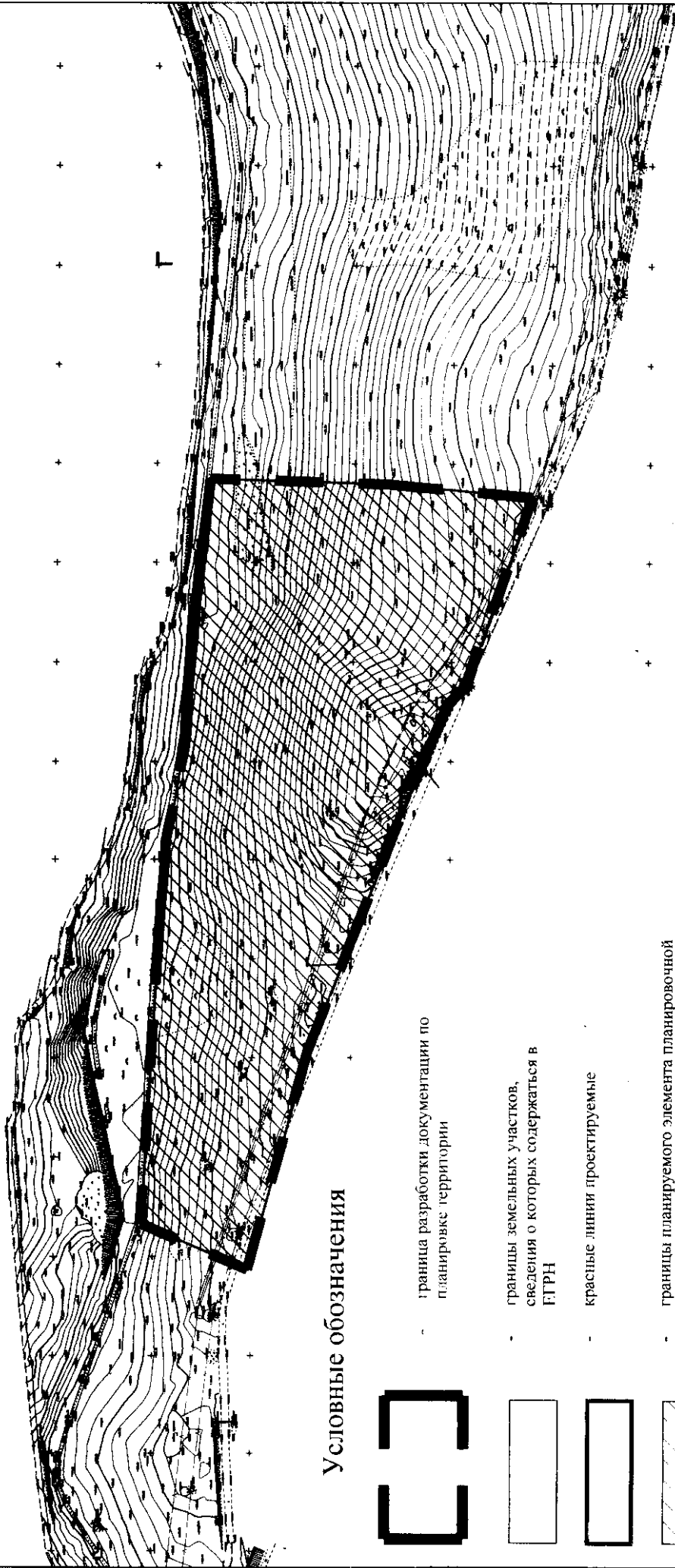
Обозначение	Наименование	Примечание
	Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	
220102-I.1-ППТ-О(У)Ч.С	Содержание документации по планировке территории	
220102-I.1-ППТ-О(У)Ч	<b>Чертежи планировки территории:</b>	
	Чертеж планировки территории. Красные линии	Л.1
	Чертеж планировки территории. Границы существующих элементов планировочной структуры	отсутствуют
	Чертеж планировки территории. Границы планируемых элементов планировочной структуры	Л.1
	Чертеж планировки территории. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	отсутствуют
	<b>Положение о характеристиках планируемого развития территории</b>	
	<b>Положения об очередности планируемого развития территории</b>	

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата	220102 – I.1 – ППТ – О(У)Ч.С	Лист
							1

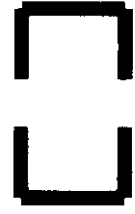
Документация по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675, г. Севастополь» разработана в связи с обращением ООО «Агрофирма «Золотая Балка»» в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.11.2014 № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» (ст. 17), Региональными нормативами градостроительного проектирования города Севастополя, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 20.04.2017 № 317-ПП (далее – РНГП), 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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	220102 – I.1 – ППТ – О(У)Ч	Лист
							1



### Условные обозначения



граница разработки документации по планировке территории



границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН



красные линии проектируемые



границы планировочного элемента планировочной структуры - территория виноградо-винодельческого терруара

1. Установление (отмена) красных линий данным проектом по планировке территории предусматривается по границам земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675. Красные линии улично-дорожной сети в границах разработки документации по планировке территории постановлением Правительства Севастополя от 23.04.2018 № 248-ПП не установлены.
2. Элементы планировочной структуры установлены согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр.
3. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства данным проектом по планировке территории не предусматриваются в связи с размещением в границах разработки некапитальных сооружений агротуристического комплекса "Миндальный сад"

Изм.	Колуч.	Лист	Мелок	Подп.	Дата
		Шевченко Г			09.22
Разраб.	Разраб.	ТИП	ГАП		

220102-1.1-ППТ-О(У)Ч					
Документация по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675, г. Севастополь»					
Изм.	Колуч.	Лист	Мелок	Подп.	Дата
Разраб.	Разраб.	ТИП	ГАП		
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории			Стадия	Лист	Листов
			ППТ	1	1
Чертеж планировки территории			ИП ШЕВЧЕНКО		
Красные линии. Границы планируемых элементов планировочной структуры			ТАТЬЯНА БОРИСОВНА		
			ИНН 920156429321		
			М 1:2000		
			Калиноват		
			А 3		



**Положение о характеристиках планируемого развития территории.**

В пользовании ООО «Агрофирма «Золотая Балка» на правах аренды (договор №479 аренды земельного участка, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации – города федерального значения Севастополь от 23.09.2022г.) находится земельный участок с кадастровым номером 91:01:017001:675.

ООО «Агрофирма «Золотая Балка» (ИНН/ОГРН 9202500517/1149204072060) зарегистрировано в качестве участника свободной экономической зоны за регистрационным номером 92Б2015000070 (Свидетельство о включении юридического лица в единый реестр участников свободной экономической зоны от 04.12.2015г. серии А № 000256).

Между Правительством Севастополя и ООО «Агрофирма «Золотая Балка» заключен Договор №71 об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории города федерального значения Севастополя от 27.11.2015г.

ООО «Агрофирма «Золотая Балка» для реализации инвестиционного проекта в соответствии с Дополнительным соглашением №4 от 30.09.2022г. к Договору об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории города федерального значения Севастополя от 27.11.2015г. №71, необходимо изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675 с «для ведения товарного сельскохозяйственного производства» на вид разрешенного использования «туристическое обслуживание» (код 5.2.1. в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020г. №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Данной документацией по планировке территории земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675, ООО «Агрофирма «Золотая Балка», как участник свободной экономической зоны, по своей инициативе и за собственные средства разрабатывает «Проект планировки и проект межевания территории

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	220102 – I.1 – ППТ – О(У)Ч	Лист
							1

земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675, г. Севастополь». Документацией предусмотрено изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675 на «туристическое обслуживание», необходимый для реализации инвестиционного проекта.

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 или решением о предварительном согласовании мест размещения таких объектов, определяется в соответствии с указанными документацией или решением. 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 или принятия решения о предварительном согласовании мест их размещения.

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.	

							220102 – I.1 – ППТ – О(У)Ч	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата			1

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 ООО «Агрофирма «Золотая балка»».

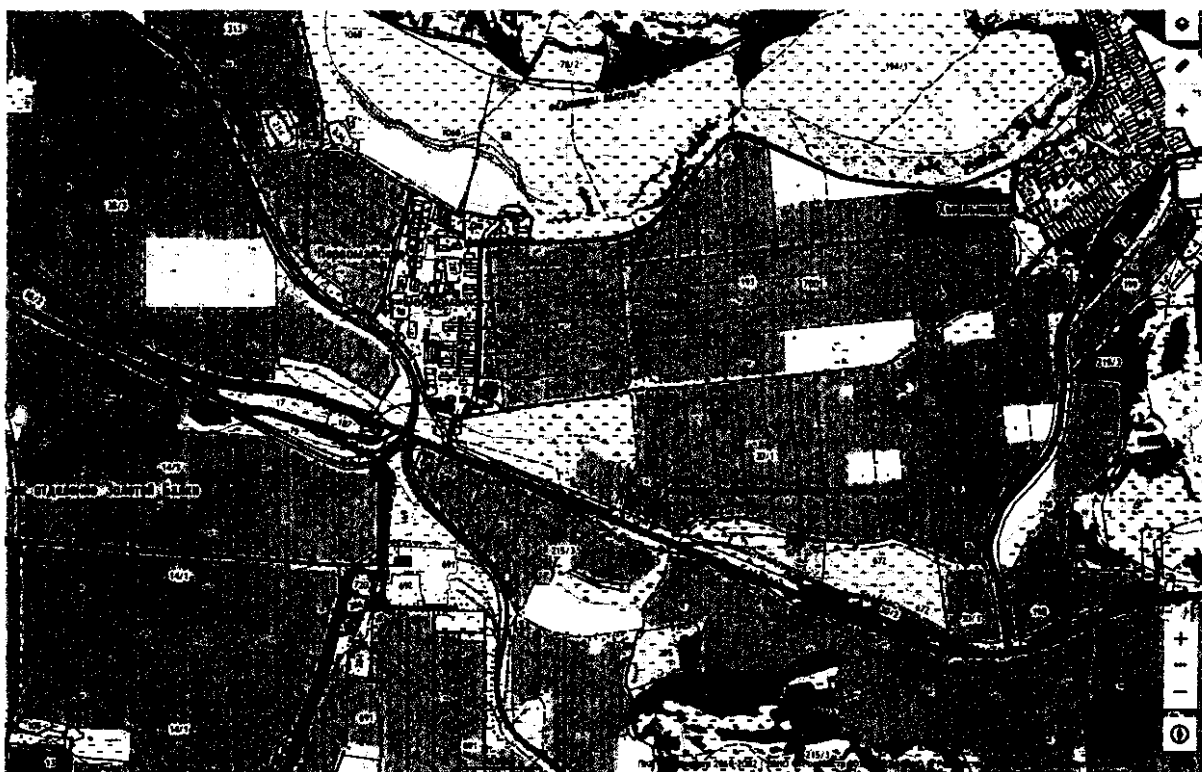
Проектируемая территория, в границах земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675, расположена в Балаклавском муниципальном округе

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

							220102 – I.1 – ППТ – О(У)Ч	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			1

Балаклавского района города Севастополя, вблизи с. Первомайское и составляет 4,2248 га. Границы территории документации по планировке расположены в кадастровом квартале 91:01:017001.

Территория проекта планировки и межевания располагается в Балаклавском муниципальном округе города Севастополя и ограничена автомобильной дорогой общего пользования регионального значения 67К-1 II категории Ялта – Севастополь (в соответствии с постановлением Правительства Севастополя от 30.04.2015 № 347-III) на юге и землями сельскохозяйственного назначения, свободными от застройки, на севере, западе и востоке. (Рис.1).



*Рис. 1. Схема расположения территории разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675, 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

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата

220102 – I.1 – ППТ – О(У)Ч

Лист  
1

наследия федерального значения – достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита», расположенного в городе Севастополе, территория разработки градостроительной документации не входит в границы достопримечательного места.

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 11.01.2018 № 2 «О включении города Севастополя в перечень исторических поселений федерального значения, утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения город Севастополь» в границы исторического поселения территория разработки градостроительной документации не входит.

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 могут быть выделены следующие элементы планировочной структуры:

- район;
- микрорайон;
- квартал;
- территория общего пользования;
- территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;
- территория транспортно-пересадочного узла;
- территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта;
- улично-дорожная сеть;
- территория виноградо-винодельческого терруара.

В связи с тем, что границами элементов планировочной структуры являются красные линии (существующие или планируемые), границы земельных участков для ведения гражданами садоводства или огородничества, территория транспортно-

Инв. № подл.	Подпись и Дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	220102 – I.1 – ППТ – О(У)Ч			

пересадочного узла и территория виноградо-винодельческого терруара, а также границы зон размещения линейных объектов, в разрабатываемом проекте планировки территории границы элемента планировочной структуры - территории виноградо-винодельческого терруара – установлены по планируемыми красными линиям.

Виды разрешенного использования вновь образуемых участков определены согласно приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" и соответствуют заявленным в проекте планировки целям.

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

Правила землепользования и застройки территории города Севастополя на момент разработки проекта планировки и проекта межевания территории не утверждены. Территориальные зоны в границах разработки документации по планировке территории отсутствуют. Согласно решению Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки территории города Севастополя (Протокол от 05.09.2022г.) земельный участок с кадастровым номером 91:01:017001:675 отнесен в проекте ПЗЗ в зону, предусматривающую в качестве основного вида разрешенного использования «туристическое обслуживание».

Документацией предусмотрено изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675 на «Туристическое обслуживание. (код5.2.1)», необходимый для реализации инвестиционного проекта.

Земельный участок с кадастровым номером 91:01:017001:675 согласно сведениям ЕГРН относится к категории земель – «Земли населенных пунктов», и имеет вид разрешенного использования «Для ведения товарного сельскохозяйственного производства». Согласно сведениям ГИСОГД земельный участок не находится в зоне «сельхозугодий».

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

220102 – I.1 – ППТ – О(У)Ч

Лист  
1

Документация по планировке территории не устанавливает зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в связи с тем, что в границах рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675 капитальная застройка не предусматривается.

**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.**

Проектом планировки территории размещение объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения не предусмотрено. В границах земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675 предусматривается размещение некапитальных сооружений для рекреационно-культурного назначения для обслуживания посетителей: открытые плоскостные парковки, ресторанный-общественный блок, охранный блок, банный комплекс, некапитальные бунгало для временного пребывания посетителей агротуристического комплекса. Максимальная нагрузка комплекса рассчитана на одновременное пребывание 70 человек.

Для обеспечения функционирования агротуристического комплекса объекты обязательной социальной инфраструктуры не требуются, т.к. увеличение населения в результате реализации проекта не планируется.

Транспортная доступность территории обусловлена расположением в непосредственной близости автомобильной дороги общего пользования регионального значения 67К-1 II категории Ялта – Севастополь. Продолжением автомобильной дороги Ялта – Севастополь является севастопольский участок федеральной трассы «Таврида», связывающий Севастополь и города Республики Крым, а также Севастополь и Краснодарский край. Кроме того, в восточнее рассматриваемой территории расположена автомобильная дорога регионального

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата

значения 67К-5 «Танковое – Оборонное», которая связывает Севастополь и Бахчисарайский район Республики Крым.

Электроснабжение проектируемой территории автономное, посредством устройства солнечных батарей (фотоэлектрические модулей)

Водоснабжение - автономное, с устройством независимой коммуникации, которая обеспечивает водоснабжение объектов, с использованием привозной воды.

Водоотведение на проектируемой территории осуществляется посредством устройства локальных очистных систем.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

220102 – I.1 – ППТ – О(У)Ч



**2. Положение об очередности планируемого развития территории**  
Очередность планируемого развития территории устанавливается в один этап.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			220102 – 1.1 – ППТ – О(У)Ч						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата				

**ИП ШЕВЧЕНКО ТАТЬЯНА БОРИСОВНА**

ИНН 920156429321 ОГРНИП 322920000002503

ok2805@mail.ru  
+7 978 744 03 10

299059 г. Севастополь  
проспект Античный, дом 6, офис 1

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 91:01:017001:675,  
Г.СЕВАСТОПОЛЬ»**

**220102 - ДПТ**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ  
220102 – II.1 – ПМТ – О(У)Ч**

**Заказчик: ООО «АЗБ»**

**г. Севастополь  
2022**

**ИП ШЕВЧЕНКО ТАТЬЯНА БОРИСОВНА**

ИНН 920156429321 ОГРНИП 322920000002503

ok2805@mail.ru  
+7 978 744 03 10

299059 г. Севастополь  
проспект Античный, дом 6, офис 1

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 91:01:017001:675,  
Г.СЕВАСТОПОЛЬ»**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Том II.1**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ  
220102 – II.1 – ПМТ – О(У)Ч**


Разработал(а)



Шевченко Т.Б.

г. Севастополь  
2022

### Список исполнителей

Должность	Фамилия И.О.	Подпись
Исполнитель	Шевченко Т.Б.	

### СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Состав материалов	Обозначение
1	2	3
1	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	220102 – I.1 – ППТ – О(У)Ч
2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	220102 – I.2 – ППТ – МО
3	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	220102 – II.1 – ПМТ – О(У)Ч
4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	220102 – II.2 – ПМТ – МО

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА II.1

## Том II.1 Проект межевания территории (ПМТ)

Обозначение	Наименование	Примечание
	<b>ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ</b>	<b>Том II.1</b>
220102-II.1-ПМТ-О(У)Ч-СД	Список исполнителей. Состав документации по планировке территории.	3
220102-II.1-ПМТ- О(У)Ч -С	Содержание документации по планировке территории	4
220102-II.1-ПМТ-О(У)Ч-ТЧ	<b>Текстовая часть проекта межевания территории</b>	5-11
	Анализ наличия действующих утвержденных схем расположения земельного участка или участков на кадастровом плане территории в границах проекта планировки.	12
	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе и возможные способы их образования	13
	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	14
	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории	15
	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 устанавливается
	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ	16
220102-II.1-ПМТ-О(У)Ч-Ч.	<b>Чертежи межевания территории</b>	17-18
	Чертеж межевания территории. Красные линии. Границы планируемых элементов планировочной структуры.	19
	Чертеж межевания территории. Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков.	20

220102 – II.1 – ПМТ – О(У)Ч-С

Лист

1

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

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

**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

220102 – П.1 – ПМТ – О(У)Ч-ПЗ

## Текстовая часть проекта межевания территории

Настоящий проект межевания территории подготовлен в составе документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675, г. Севастополь» в связи с обращением ООО «Агрофирма «Золотая Балка».

ООО «Агрофирма «Золотая Балка», как участник свободной экономической зоны, по своей инициативе и за собственные средства разрабатывает документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675, г. Севастополь». Земельный участок с кадастровым номером 91:01:017001:675 согласно сведениям ЕНРН относится к категории земель – «Земли населенных пунктов», и имеет вид разрешенного использования «Для ведения товарного сельскохозяйственного производства». Согласно сведениям ГИСОГД земельный участок не относится к территории сельскохозяйственных угодий. Документацией предусмотрено изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675 на «Туристическое обслуживание. (код 5.2.1)», необходимый для реализации инвестиционного проекта.

Согласно решению Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки территории города Севастополя (Протокол от 05.09.2022г.) земельный участок с кадастровым номером 91:01:017001:675 отнесен в проекте ПЗЗ в зону, предусматривающую в качестве основного вида разрешенного использования «туристическое обслуживание».

Документация по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675, г. Севастополь» подготовлена с учетом принятия Постановления Правительства РФ от 2 апреля 2022 г. № 575 «Об особенностях подготовки,

220102 – П.1 – ПМТ – О(У)Ч-ПЗ

Лист  
3

Инв. № подл.

Подпись и дата

Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию». В соответствии с положениями п.п. а) п. 4 постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 в целях подготовки документации по планировке территории и внесения изменений в такую документацию принятие решения о подготовке документации по планировке территории и решения о подготовке изменений в документацию по планировке территории (если принятие такого решения предусмотрено соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления) не требуется, за исключением случаев, указанных в части 1\_1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Работа выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- федеральным законом от 29.11.2014 № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» (ст. 17).
- Приказом 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»;
- Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

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



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

- 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»;

- Региональными нормативами градостроительного проектирования города Севастополя, утвержденные постановлением Правительства Севастополя от 20.04.2017 № 317-ПП;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости;

- другие законодательные, нормативные и правовые акты Российской Федерации и города Севастополя в сфере градостроительства.

Данной документацией по планировке территории предусматривается определение вида разрешенного использования исходного земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675 – «Туристическое обслуживание. (код5.2.1)» 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».

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист 5
			220102 – П.1 – ПМТ – О(У)Ч-ПЗ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата				

В соответствии со сведениями ЕГРН от 30.09.2022 №99/2022/496889044 в отношении исходного земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675 содержится следующая информация:

№п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес ЗУ	Площадь ЗУ (кв.м)	Категория земель/ ВРИ	Сведения о зарегистрированных правах
1	2	3	4	5	6
1	91:01:017001:675	Российская Федерация, город Севастополь, муниципальное образование Балаклавский муниципальный округ, территория автодороги Ялта-Севастополь, километр 67, земельный участок 2	42 248	Земли населённых пунктов/ Для ведения товарного сельскохозяйственного производства	Собственность города Севастополя  Договор аренды с ООО «Агрофирма «Золотая Балка», ИНН: 9202500517 сроком с 28.09.2022 по 20.06.2064, государственная регистрация от 28.09.2022 №91:01:017001:675-92/002/2022-6

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

- современное использование территории на основании: актуальных топографических материалов, предоставленных Заказчиком работ;
- планировочные ограничения территории проектирования;
- современное состояние транспортного обслуживания территории;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее ЕГРН);

В отношении территории в границах проектирования получены сведения, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) в виде выписки на исходный земельный участок с кадастровым номером 91:01:017001:675 и кадастровых планов территории (КПТ) с номером 91:01:017001, 91:01:0641001, 91:01:016001.

Проектируемая территория, в границах земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675, расположена в Балаклавском муниципальном округе

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

Балаклавского района города Севастополя, вблизи с. Первомайское и составляет 4,2248 га. Земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, г.Севастополь, муниципальное образование Балаклавский муниципальный округ, территория автодороги Ялта-Севастополь, километр 67, земельный участок 2. Границы территории документации по планировке расположены в кадастровом квартале 91:01:017001.

Территория проекта планировки и межевания располагается в Балаклавском муниципальном округе города Севастополя и ограничена автомобильной дорогой общего пользования регионального значения 67К-1 II категории Ялта – Севастополь (в соответствии с постановлением Правительства Севастополя от 30.04.2015 № 347-III) на юге и землями сельскохозяйственного назначения, свободными от застройки, на севере, западе и востоке. (Рис.1).



*Рис. 1. Схема расположения территории разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675, г. Севастополь»*

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.

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
220102 – II.1 – ПМТ – О(У)Ч-ПЗ						Лист
						8

**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. В связи с тем, что проект межевания разрабатывается в границах исходного земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675, сведения о местоположении, которого внесены в ЕГРН, информация об утвержденных схемах расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в данном проекте межевания территории не приводятся.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата

220102 – II.1 – ПМТ – О(У)Ч-ПЗ

Лист  
9

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

Данной документацией по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675, г.Севастополь» не предусмотрено образование земельных участков. Проектом межевания предусматривается определение вида разрешенного использования исходного земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675 – «Туристическое обслуживание. (код 5.2.1)», 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».

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата	

220102 – II.1 – ПМТ – О(У)Ч-ПЗ

**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.**

Данной документацией по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675, г.Севастополь» не предусмотрено образование земельных участков, в том числе и образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд проектом не предусматривается.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					220102 – П.1 – ПМТ – О(У)Ч-ПЗ	Лист
								11
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата			

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

Данной документацией по планировке территории предусматривается определение вида разрешенного использования исходного земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675 – «Туристическое обслуживание. (код 5.2.1)», 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».

№ п/п	Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
1.	5.2.1	Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									12
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	220102 – П.1 – ПМТ – О(У)Ч-ПЗ			



**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 настоящей документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675, г.Севастополь» не граничит с территорией, в отношении которой утвержден проект межевания.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата	220102 – II.1 – ПМТ – О(У)Ч-ПЗ			

### 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.

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

- Чертеж межевания территории. Красные линии. Границы планируемых элементов планировочной структуры. М 1:2000. На чертеже отображены устанавливаемые красные линии улично-дорожной сети, а также - границы планируемого элемента планировочной структуры - территория виноградо-винодельческого терруара;

- Чертеж межевания территории. Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков. М 1:2000. На чертеже отображены сведения ЕГРН о границах земельных участков, сведения о границах ЗОУИТ, а также граница исходного изменяемого земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675.

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

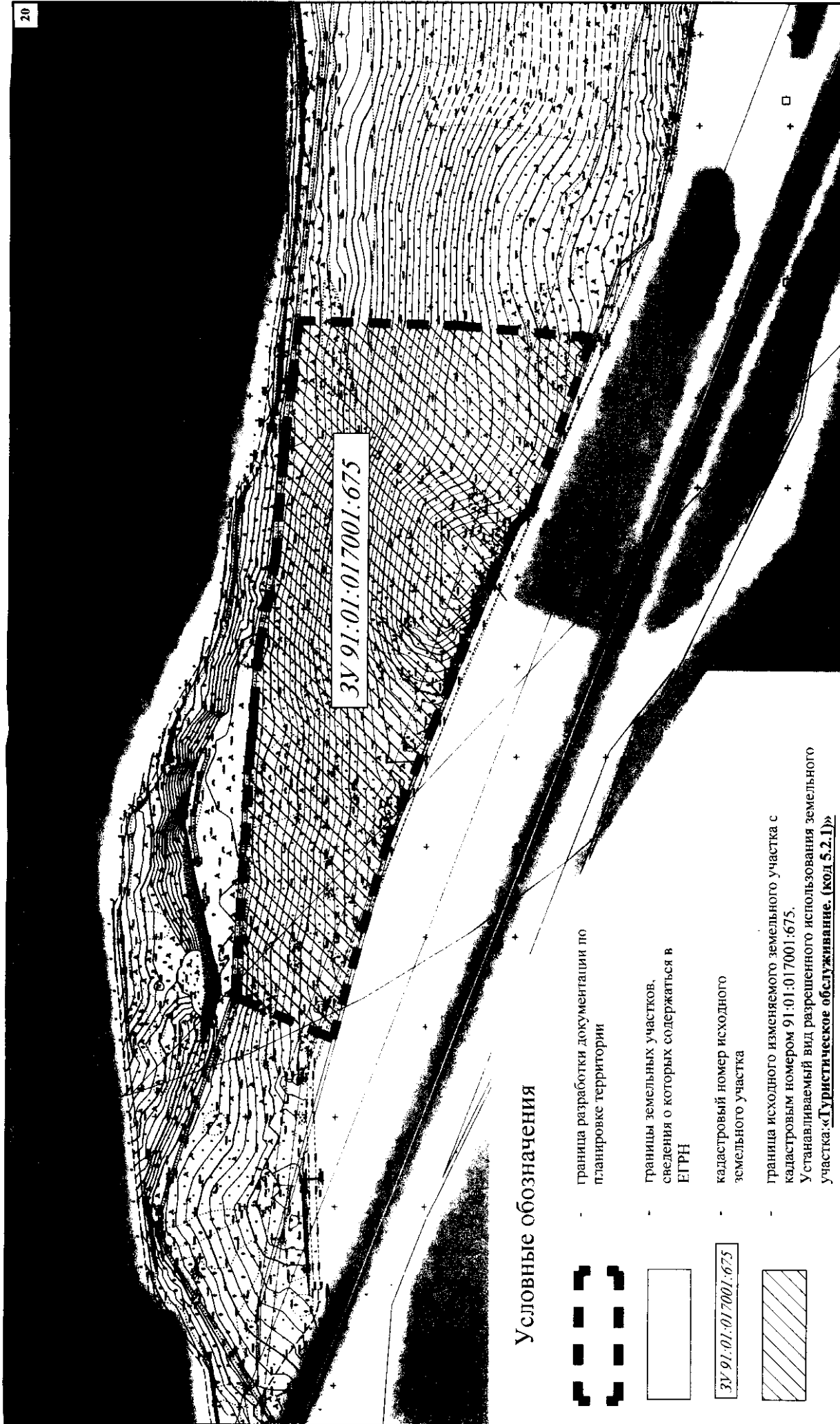
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата	

220102 – П.1 – ПМТ – О(У)Ч-ПЗ



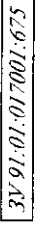

## ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					220102 – П.1 – ПМТ – О(У)Ч-ГЧ	Лист
							15	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата			





**Условные обозначения**

-  граница разработки документации по планировке территории
-  границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
-  кадастровый номер исходного земельного участка
-  граница исходного изменяемого земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675. Устанавливаемый вид разрешенного использования земельного участка: «Туристическое обслуживание. (код 5.2.1)»

Документацией по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории (Проект планировки и проект межевания территории) с кадастровым номером 91:01:017001:675, г. Севастополь» не предусмотрено образование земельных участков. Проектом межевания предусматривается определение вида разрешенного использования исходного земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675 - «Туристическое обслуживание. (код 5.2.1)», 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».

220102-П.1-ПМТ-О(У)Ч					
Документация по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 91:01:017001:675, г. Севастополь»					
Изм.	Кол-во	Лист	Мелок	Подп.	Дата
Разраб.	Шевченко Т				09.22
Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории		Старая	Лист	Листов	
		ПМТ	2	2	
Чертеж межевания территории (Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков) М:1:2000		ИП ШЕВЧЕНКО ТАТЬЯНА БОРИСОВНА ИНН 920156429321			

Инв. № подл.	Лист	и дата
Взам. инв. №		
Сотласовано		