



## ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:032001 в с. Осипенко, г. Севастополь»

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 общественных обсуждений документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:032001 в с. Осипенко, г. Севастополь» от 18.08.2020, Правительство Севастополя постановляет:

1. Утвердить документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:032001 в с. Осипенко, 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  
№ 502-ПП

УТВЕРЖДЕНА  
постановлением  
Правительства Севастополя  
от 12.10.2022 № 502-ПП

Документация по планировке территории  
«Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового  
квартала 91:04:032001 в с. Осипенко, г. Севастополь»

**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)

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ  
КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 91:04:032001 В С.ОСИПЕНКО,  
Г. СЕВАСТОПОЛЬ»**



**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

ГЗ – 210109 – III.1 – ПМТ – О(У)Ч

Заказчик: «Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя»

г. Севастополь  
2022

**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)

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ  
КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 91:04:032001 В С. ОСИПЕНКО,  
Г.СЕВАСТОПОЛЬ»**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

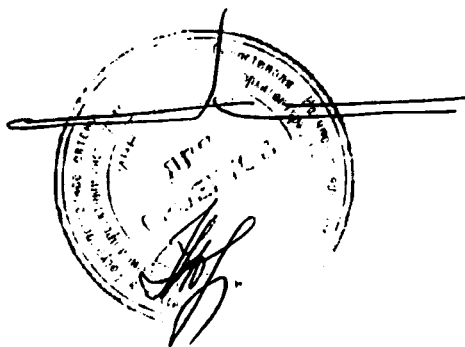
**Том III.1**

**Основная (утверждаемая) часть**

**ГЗ – 210109 – III.1 – ПМТ – О(У)Ч**

Директор

ГИП



М.И.Плаксин

Н.А.Горбатюк

г. Севастополь  
2022

**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	Ягодкина М.В.	
Главный специалист	Сорока О.В.	

**СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

Обозначение	Наименование		Примечание
<b>ГЗ-210109-I-ДПТ-ИД</b>	<b>Исходные данные</b>	<b>Том I</b>	ГАУС «НИИ ГАИС»
Выполнено на основании программы работ, утвержденной ДАиГ	Инженерные изыскания		
<b>ГЗ-210109-II-ППТ</b>	<b>Проект планировки территории в составе:</b>	<b>Том II</b>	ГАУС «НИИ ГАИС»
ГЗ-210109-II.1-ППТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Том II.1	
ГЗ-210109-II.2-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Том II.2	
<b>ГЗ-210109-III-ПМТ</b>	<b>Проект межевания территории в составе:</b>	<b>Том III</b>	
ГЗ-210109-III.1-ПМТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Том III.1	
ГЗ-210109-III.2-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Том III.2	

Взам. инв. №						
Инв. № подл.						
Подпись и дата						
ГЗ-210109-III.1-ПМТ-О(У)Ч.СД						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	
					04.22	Список исполнителей. Состав документации по межеванию территории
Разработал					04.22	
Разработал					04.22	
Разработал						
Стадия	Лист	Листов				
ПМТ	1	1				
<b>НИИ ГАИС</b> СЕВАСТОПОЛЬ						



	Чертеж межевания территории. Границы планируемых элементов планировочной структуры	33
	Чертеж межевания территории. Красные линии. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	34
	Чертеж межевания территории. Границы образуемых земельных участков.	35
	Чертеж межевания территории. Границы изменяемых земельных участков.	36

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

											Лист
											5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ГЗ-210109-III.1-ПИМТ-О(У)Ч.ТЧ					





- 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 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 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»;

- региональных нормативов градостроительного проектирования города Севастополя, утвержденные постановлением Правительства Севастополя от 20.04.2017 № 317-ПП;

- сведений Единого государственного реестра недвижимости;

- других законодательных, нормативных и правовых актов Российской Федерации и города Севастополя в сфере градостроительства.

В соответствии с заданием на разработку документации по планировке территории целью подготовки ДПТ является выделение элементов планировочной

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

структуры с учетом утвержденных красных линий, установление границ территорий общего пользования, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик и очередности планируемого развития территории, определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, установления зон действия сервитутов, определение стратегических направлений пространственного развития и организации территории.

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

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому 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 ортофотопланов города Севастополя масштаба 1:500, 1:2000, материалов инженерно-геодезических изысканий масштаба 1:500;

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

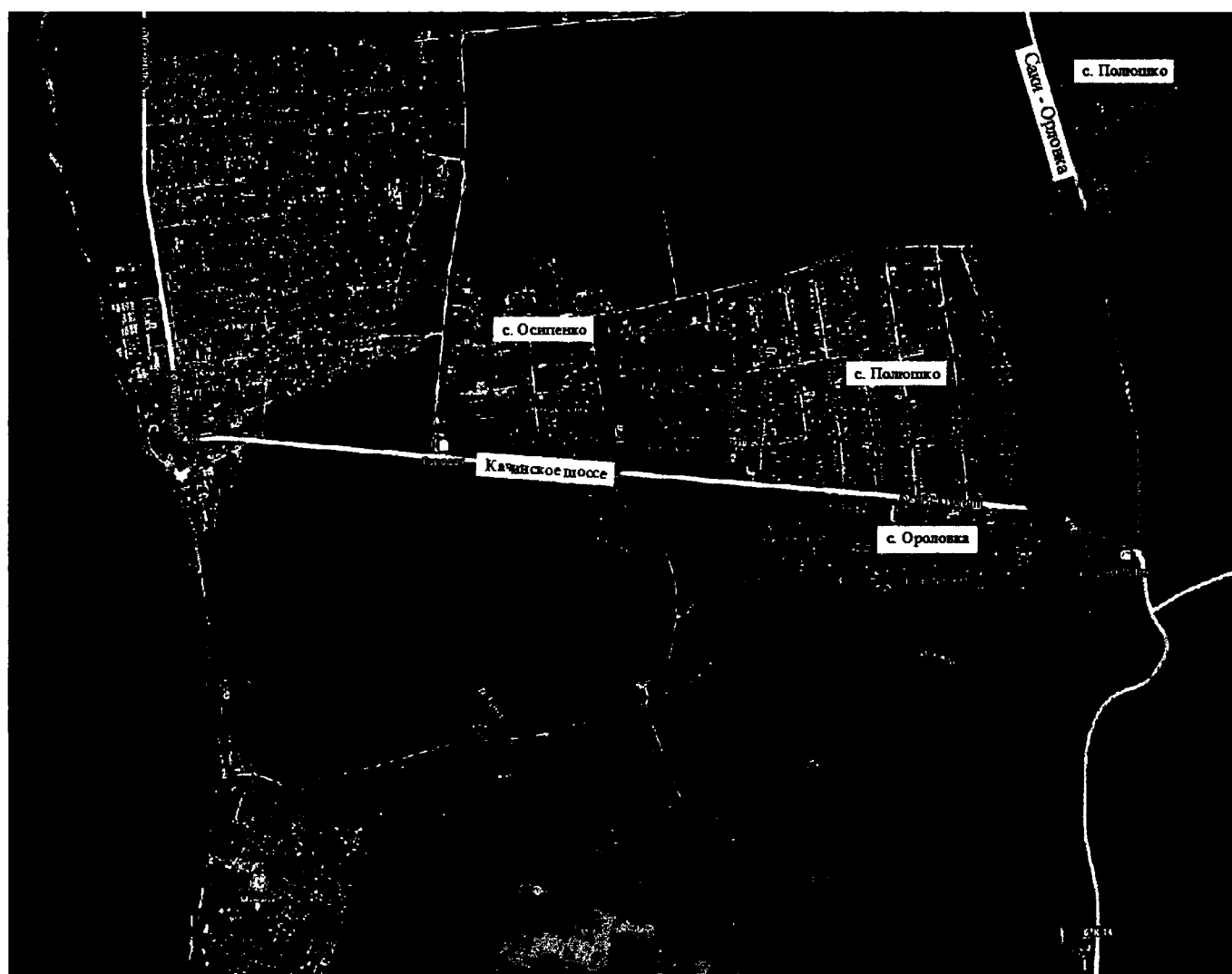
На земельные участки, расположенные в границах проектирования, посредством Федеральной государственной информационной системы Единого государственного реестра недвижимости (далее ФГИС ЕГРН), получены Выписки об объектах недвижимости (земельных участках). Выписки из ЕГРН об объектах

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инав. № подл.	ГЗ-210109-III.1-ПМТ-О(У)Ч.ТЧ	Лист
										3

недвижимости в отношении земельных участков, также, включены в исходные материалы проектной документации Том I-ДПТ-ИД.

Территория проекта планировки и проекта межевания располагается в районе пересечения автомобильных дорог общего пользования Саки - Орловка и Качинское шоссе в Качинском муниципальном округе Нахимовского района города Севастополя (рис.1). Границы территории проекта межевания расположены в кадастровых кварталах 91:04:032001, 91:04:037001, 91:04:035001, 91:04:033001, 91:04:037002.

Общая площадь границ территории разработки настоящей документации составляет 44,7 га.



- граница разработки документации по планировке территории

*Рис. 1. Схема расположения территории проекта планировки и проекта межевания*

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

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. №							Лист
									5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-210109-III.1-ПМТ-О(У)Ч.ТЧ			

**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 предоставлена информация от 28.10.2021 № 18647/01-10-04-12/03/20, что в границах территории, планируемого «Проекта планировки и проекта межевания части территории кадастрового квартала 91:04:032001 в с. Осипенко, г. Севастополь», отсутствуют утвержденные схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой (которых) не истек.

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

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

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

**Таблица 1**

№ п/п	Условный номер	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, кв. м	Возможные способы образования
1	:ЗУ1	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	600	Раздел, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
2	:ЗУ2	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	600	Раздел, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
3	:ЗУ3	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	600	Раздел, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
4	:ЗУ4	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	600	Раздел, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
5	:ЗУ5	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	600	Раздел, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
6	:ЗУ6	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	600	Раздел, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
7	:ЗУ7	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	600	Раздел, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-210109-III.1-ПМТ-О(У)Ч.ТЧ	Лист
							7











				иным способом, установленным действующим законодательством РФ
49	:3У49	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	600	Раздел, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
50	:3У50	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	600	Раздел, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
51	:3У51	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	600	Раздел, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
52	:3У52	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	600	Раздел, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
53	:3У53	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	600	Раздел, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
54	:3У54	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	600	Раздел, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
55	:3У55	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	600	Раздел, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
56	:3У56	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	600	Раздел, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
57	:3У57	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	600	Раздел, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
58	:3У58	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	600	Раздел, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
59	:3У59	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	600	Раздел, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ГЗ-210109-III.1-ПМТ-О(У)Ч.ТЧ

Лист

12





81	:ЗУ81	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	600	Раздел, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
82	:ЗУ82	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	32 600	Раздел, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
83	:ЗУ83*	Объекты торговли, (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2)	13 682	Раздел или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
84	:ЗУ84*	Спорт (5.1)	7 803	Раздел или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
85	:ЗУ85*	Сельскохозяйственное использование (код 1.0)	9 421	Раздел или иным способом, установленным действующим законодательством РФ с сохранением правообладателя исходного земельного участка с КН 91:04:000000:863 (контур 91:04:000000:863/22, площадь контура 43222 кв.м).
86	:ЗУ86	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	3 416	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
87	:ЗУ87	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	19 497	Раздел, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
88	:ЗУ88	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	4 484	Раздел, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
89	:ЗУ89	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	32 530	Раздел, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
90	:ЗУ90	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	678	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или муниципальных нужд или иным способом, установленным действующим законодательством РФ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

ГЗ-210109-III.1-ПМТ-О(У)Ч.ТЧ						Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	15

91	:ЗУ91	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	2 367	Раздел, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
92	:ЗУ92	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	8 668	Раздел, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
93	:ЗУ93	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	839	Раздел, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
94	:ЗУ94	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	1	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или муниципальных нужд или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
95	:ЗУ95	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	1	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или муниципальных нужд или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
96	:ЗУ96	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	1	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или муниципальных нужд или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
97	:ЗУ97	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	1	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или муниципальных нужд или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
98	:ЗУ98*	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	1 814	Раздел, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
99	:ЗУ99*	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	35 329	Раздел, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ
100	:ЗУ100*	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	36 409	Раздел, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Надок.	Подп.	Дата	ГЗ-210109-III.1-ПМТ-О(У)Ч.ТЧ	Лист
							16





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».

**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); Улично-дорожная сеть (код 12.0.1).

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования представлены в таблице № 2.

Образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, настоящим проектом межевания не предусматривается.

**Таблица 2**

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

Условный номер	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с проектом планировки территории	Площадь, кв. м
:ЗУ87	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	19 497
:ЗУ88	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	4 484
:ЗУ91	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	2 367
:ЗУ93	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	839

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-210109-III.1-ПМТ-О(У)Ч.ТЧ	Лист 18
------	---------	------	--------	-------	------	------------------------------	------------

:ЗУ98	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	1 814
:ЗУ99	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	35 329
:ЗУ100	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	36 409
:ЗУ101	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	19 127
:ЗУ102	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	8 543
:ЗУ103	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	29 702
:ЗУ104	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	4 827

При условии внесения сведений в ЕГРН об объектах недвижимости (земельных участках, ОКС), расположенных в проектных границах, после утверждения в установленном порядке настоящей документации по планировке территории, а также при условии того, что такие земельные участки (и ОКС в границах таких участков) 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, то он резервируется для целей указанных в проекте планировки и межевания;

- если земельный участок (и ОКС в границах такого участка) относится к частной собственности, то данный участок (и ОКС в границах такого участка) подлежит изъятию (выкупу) для государственных или муниципальных нужд.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-210109-III.1-ПМТ-О(У)Ч.ТЧ	Лист
							19

## 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 вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
1.	1.0	Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции
2.	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
3.	3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2
4.	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2
5.	4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8-4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

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

ГЗ-210109-III.1-ПМТ-О(У)Ч.ТЧ

Лист

20

6.	5.1	Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7
7.	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2
8.	12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-210109-III.1-ПМТ-О(У)Ч.ТЧ	Лист 21

**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 части территории кадастрового квартала 91:04:032001 в с. Осипенко, г. Севастополь» имеет общие границы с проектом межевания территории, утвержденным ранее на основании постановления Правительства города Севастополя № 289-ПП от 29.04.2019 «Об утверждении градостроительной документации «Проект планировки и проект межевания территории кадастрового квартала 91:04:037002, с. Полюшко в городе Севастополе». 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 представлена в таблице 4.

**Таблица № 4**

Границы территории разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории кадастрового квартала 91:04:037002, с. Полюшко в городе Севастополе»		
№	X	Y
1	4948400.99	4386476.25
2	4948308.99	4386498.77
3	4948055.14	4386479.08
4	4947970.09	4386280.61
5	4947963.69	4386262.41
6	4947935.76	4386154.41
7	4947879.48	4386171.24
8	4947801.97	4386195.33
9	4947748.08	4386212.4
10	4947712.53	4386224.18
11	4947671,00	4386239.11
12	4947643.54	4386249.66
13	4947545.95	4386287.61
14	4947474.12	4386314.21
15	4947461.81	4386280.38
16	4947533.17	4386253.95
17	4947631.17	4386215.84
18	4947660.24	4386204.77
19	4947700,00	4386190.42
20	4947735.63	4386178.85
21	4947791.1	4386161.01
22	4947868.98	4386136.8
23	4947942.97	4386114.59
24	4947976.07	4386250.34
25	4948130.85	4386214.1

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ГЗ-210109-III.1-ПМТ-О(У)Ч.ТЧ	Лист
							22

26	4948361.18	4386232.02
1	4948400.99	4386476.25

Также в границах разработки настоящей документации по планировке «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:032001 в с. Осипенко, г. Севастополь» расположена территория проекта межевания следующих линейных объектов:

- «Газификация жилого дома по ул. Качинское шоссе, 5 (с. Орловка), в том числе проектно-изыскательские работы», градостроительная документация утверждена постановлением Правительства от 10.11.2016 № 1075-ПП;

- «Строительство водовода пос. Орловка - пос. Осипенко, Ду-300 мм», утвержден постановлением Правительства от 06.12.2018 № 833-ПП;

- «Строительство газопровода среднего и низкого давления села Полюшко-2 (поселок Ясное) 3-я очередь», утвержден постановлением Правительства от 20.12.2018 № 893-ПП.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

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

Взам. инв.									
	Подпись и								
Инв. №							ГЗ-210109-III.1-ПМТ-О(У)Ч-Ч		
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			
	ГИП		Горбатюк		<i>Горбатюк</i>	04.22	Стадия	Лист	Листов
	Разработал		Кириченко		<i>Кириченко</i>	04.22	ПМТ	1	8
Разработал						<b>НИИ ГАИС</b> севастополь			
Разработал		Сорока		<i>Сорока</i>	04.22				

На чертеже №1, в составе проекта межевания, отображены следующие существующие элементы планировочной структуры: микрорайон (часть микрорайона), улично-дорожная сеть, территория занятая и (или) предназначенная для размещения линейного объекта.

На чертеже №2, в составе проекта межевания, отображены следующие планируемые элементы планировочной структуры: квартал (часть квартала), улично-дорожная сеть, территория общего пользования.

На чертеже №3, в составе проекта межевания, отображены красные линии, утвержденные Генеральным планом 2005 г. города Севастополя (утвержден решением сессии Севастопольского городского Совета от 13.12.2005 № 4114), красные линии, устанавливаемые проектом планировки, красные линии, отменяемые проектом планировки, а также линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

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

На чертеже №5 отображены границы изменяемых земельных участков и сведения о неизменяемых земельных участках.

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

Взам. инв.
Подпись и
Инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ГЗ-210109-III.1-ПМТ-О(У)Ч-Ч	Лист
							2



**ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Инв. №	Подпись и	Взам. инв.

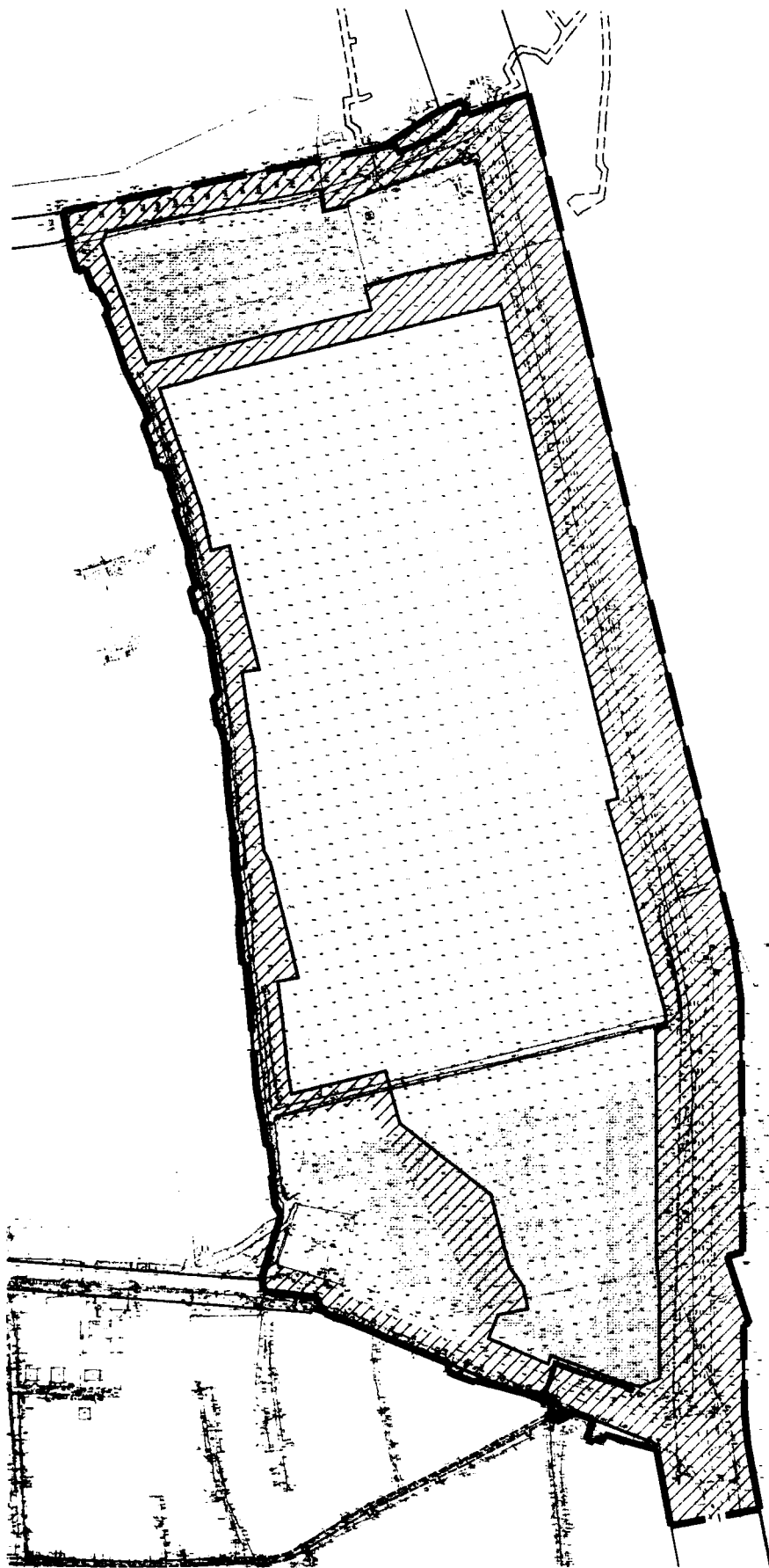
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ГЗ-210109-III.1-ПМТ-О(У)Ч-Ч

Лист

3

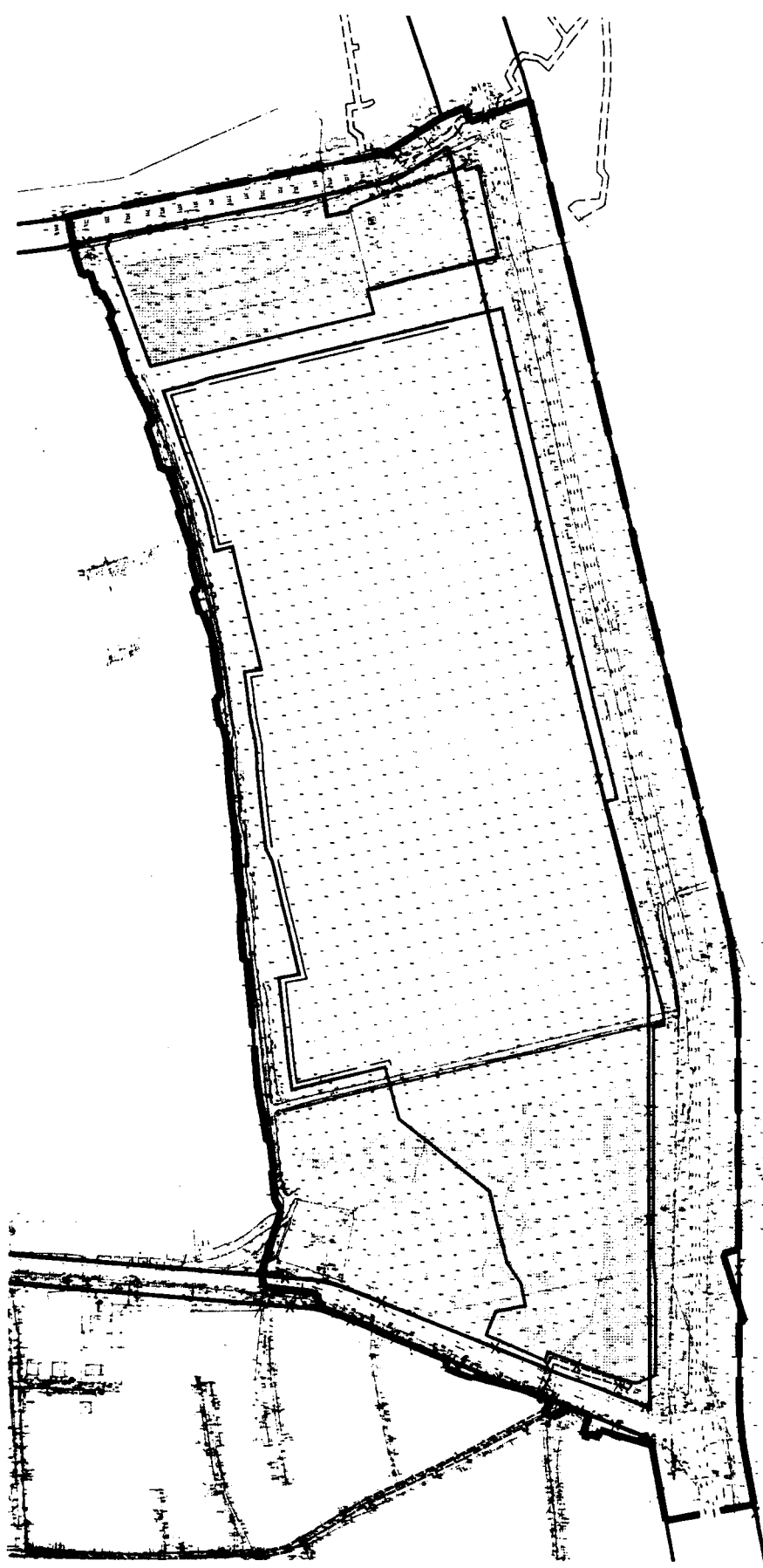











УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница разработок документации по планировке территории
- красные линии улично-дорожной сети, установленные Генеральным планом города Севастополя, утвержденным решением сессии Севастопольского городского Совета от 13.12.2005 № 4/114
- красные линии линейного объекта "Газификация жилого дома по ул. Качинское шоссе, 5 (с. Орловка)", установленные приказом Правительства Севастополя от 10.11.2016 № 1075-ПП
- красные линии линейного объекта "Строительство газопровода среднего и низкого давления села Поломино-2 (поселок Ясное) 3-й очередь", утвержден от 20.12.2018 № 893-ПП" территория заята (или) предлагаемая для размещения линейного объекта
- проектируемые красные линии
- элемент планировочной структуры планируемый - квартал (часть квартала)
- элемент планировочной структуры планируемый - улично-дорожная сеть
- элемент планировочной структуры планируемый - территории общего пользования
- зона размещения линейного объекта "Газификация жилого дома по ул. Качинское шоссе, 5 (с. Орловка)". Постановлением Правительства Севастополя от 10.11.2016 № 1075-ПП границы зоны размещения не утверждены. Границы зачета планировочной структуры - линейного объекта - установлены в утвержденных красных линиях линейного объекта.
- зона размещения линейного объекта "Строительство газопровода среднего и низкого давления села Поломино-2 (поселок Ясное) 3-й очередь" утверждена постановлением Правительства Севастополя от 20.12.2018 № 893-ПП.

<b>ГЗ-210109-III.1-ПМТ-О(У)Ч-Ч</b>					
Документация по планировке территории					
"Проект планировки и проект межевания части территории					
"Строительство квартала 91/04-03/2001 в с. Осветное, г. Севастополь"					
Изм.	Кому	Пост.	Введ.	Подп.	Дата
Разр.	Исх.	Стор.	Горб.		04.23
Разр.	Исх.	Стор.	Горб.		04.23
ГП					04.23
Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории				Класс	Лист
				ПМТ	2
Чертёж межевания территории				Лист	5
Границы планируемых элементов планировочной структуры М 1:2000				<b>НИИ ГАИС</b> Севастополь	
				Копировал А1	

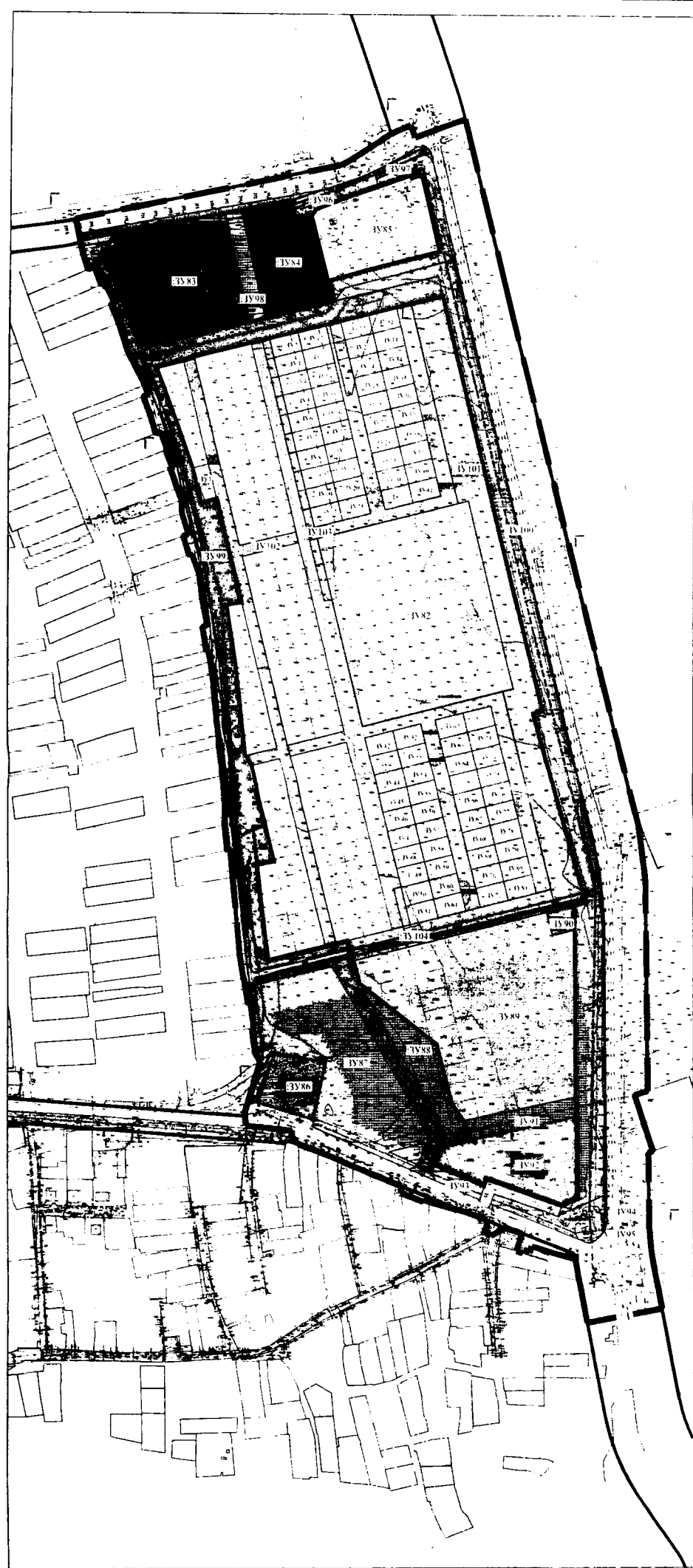


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ













-  граница разработки документации по планировке территории
-  красные линии улично-дорожной сети, установленные Генеральным планом города Севастополя, утвержденным решением сессии Севастопольского городского Совета от 13.12.2005 № 41/14
-  красные линии линейного объекта "Газификация жилого дома по ул. Качинское шоссе, 5 (с. Орлова)", установленные приказом Правительства Севастополя от 10.11.2016 № 1075-ПТ
-  красные линии линейного объекта "Строительство газопровода среднего и низкого давления села Поможно-2 (поселок Ясное) 3-й очередь", утвержден от 20.12.2018 № 893-ПТ
-  отмечаемые красные линии
-  проектируемые красные линии
-  линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Лист № 1 из 1  
 Дата: 04.22.2018  
 Масштаб: 1:500

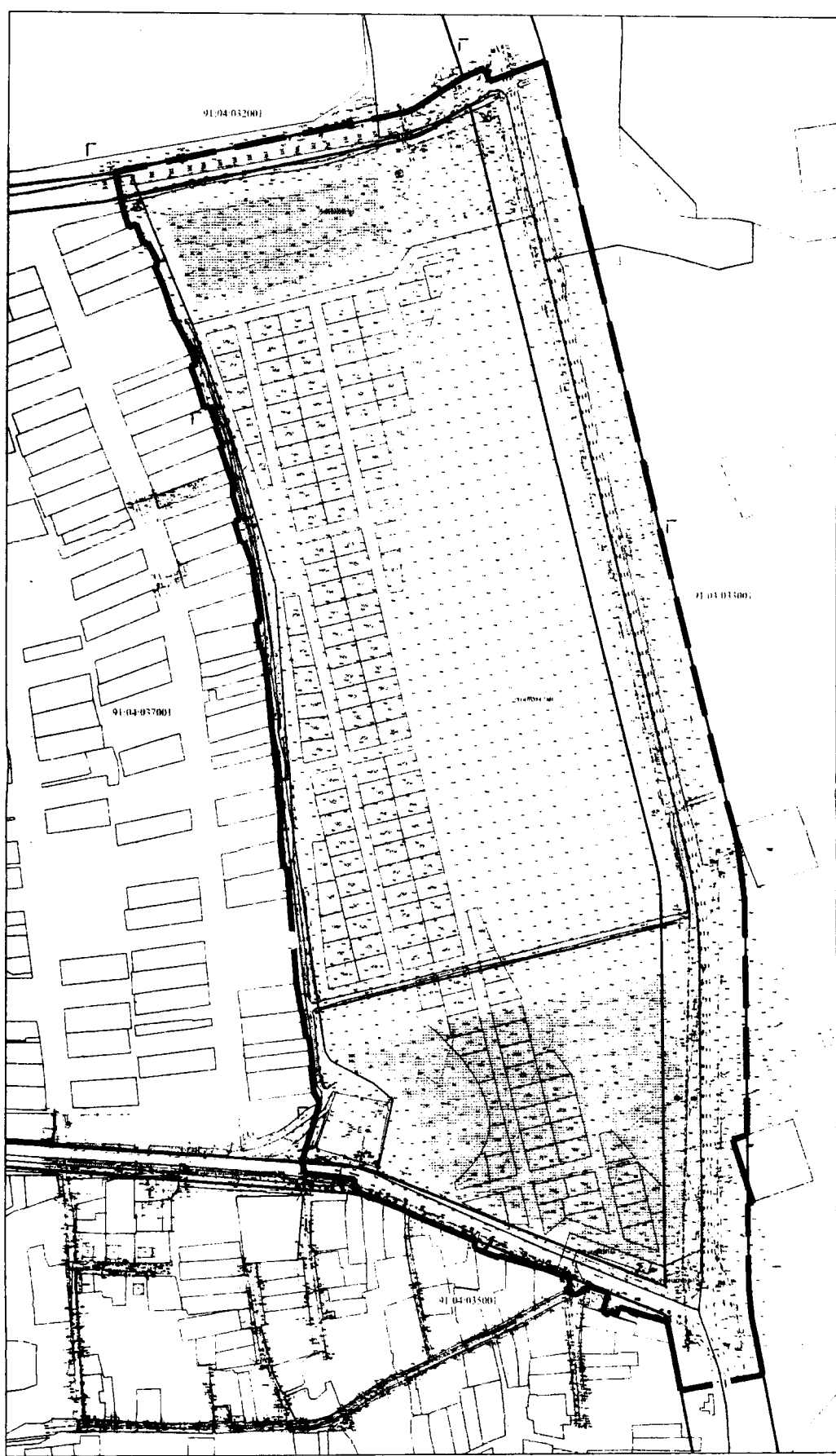
<b>ГЗ-210109-П.1-ПМТ-О(У)Ч-Ч</b>					
Документация по планировке территории					
"Проект планировки и проект межевания части территории					
"Проект планировки и проект межевания части территории"					
Имя	Катег.	Планир.	Масштаб	Дата	Статус
Разраб.	Средств	Средств	1:500	04.22	Оформлен (с завершением) часть проекта межевания территории
ПТ	Средств	Средств	1:500	04.22	Оформлен (с завершением) часть проекта межевания территории
Цель: проектирование территории в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и нормативными актами Республики Крым.					ПМТ 3 5
НИИ ГАИС					Севастополь
Копировал					АТ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - граница разработки документации по планировке территории
-  - красные линии, утвержденные Генеральным планом 2005 г. города Севастополя (утвержден решением сессии Севастопольского городского Совета от 13.12.2005 № 4114)
-  - проектируемые красные линии
-  - границы земельных участков, согласно сведениям ЕГРН
- 91:04:035001:000 - кадастровые номера земельных участков
- 33.1 - условные номера образуемых земельных участков
-  - границы образуемых участков с ВРИ "Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)"
-  - границы образуемых участков с ВРИ "Сельскохозяйственное использование (код 1.0)"
-  - границы образуемых участков с ВРИ "Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)"
-  - границы образуемых участков с ВРИ "Спорт (код 5.1)"
-  - границы образуемых участков с ВРИ "Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)"
-  - границы образуемых участков с ВРИ "Коммунальное обслуживание (код 3.1)"
-  - границы образуемых участков с ВРИ "Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)"
-  - границы образуемых участков с ВРИ "Объекты торговли, торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплекс)" (код 4.2)"

<b>ГЗ-210109-III.1-ПМТ-О(У)Ч-4</b>					
Документация по планировке территории					
"Проект планировки в проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:032001 в с. Осипово, г. Севастополь"					
Разработчик	Корректировщик	Дата	Страницы	Лист	Листов
НИИ ГАИС	Сорокин	04.23	1	4	5
Городской	Городской	04.23	ПМТ		
Чертеж межевания территории					
Границы образуемых земельных участков. М 1:2000			НИИ ГАИС Севастополь		
Контроль			А1		



№ п/п	Кад. номер земельного участка	Адрес ГУ	Классиф. № (ка. №)	Разрешенное использование	
				1	2
1	91:04:032001:2400	Российская Федерация, г. Севастополь, с. Осиновка, "Осиновка" (кад. № П. Осиновка)	117 991	000	Для объектов жилой застройки (Жилая застройка (код 2 01))
2	91:04:032001:0461	Российская Федерация, г. Севастополь, с. Осиновка, "Осиновка" (кад. № П. Осиновка)	8 498 044	000	Для сельскохозяйственного назначения
3	91:04:032001:3474		000	000	
4	91:04:032001:3485		000	000	
5	91:04:032001:3476		000	000	
6	91:04:032001:3475		000	000	
7	91:04:032001:3478		000	000	
8	91:04:032001:3480		000	000	
9	91:04:032001:3481		000	000	
10	91:04:032001:3483		000	000	
11	91:04:032001:3484		000	000	
12	91:04:032001:3485		000	000	
13	91:04:032001:3486		000	000	
14	91:04:032001:3487		000	000	
15	91:04:032001:3488		000	000	
16	91:04:032001:3489		000	000	
17	91:04:032001:3490		000	000	
18	91:04:032001:3491		000	000	
19	91:04:032001:3492		000	000	
20	91:04:032001:3493		000	000	
21	91:04:032001:3494		000	000	
22	91:04:032001:3495		000	000	
23	91:04:032001:3496		000	000	
24	91:04:032001:3497		000	000	
25	91:04:032001:3498		000	000	
26	91:04:032001:3499		000	000	
27	91:04:032001:3500		000	000	
28	91:04:032001:3501		000	000	
29	91:04:032001:3502		000	000	
30	91:04:032001:3503		000	000	
31	91:04:032001:3504		000	000	
32	91:04:032001:3505		000	000	
33	91:04:032001:3506		000	000	
34	91:04:032001:3507		000	000	
35	91:04:032001:3508		000	000	
36	91:04:032001:3509		000	000	
37	91:04:032001:3510		000	000	
38	91:04:032001:3511		000	000	
39	91:04:032001:3512		000	000	
40	91:04:032001:3513		000	000	
41	91:04:032001:3514		000	000	
42	91:04:032001:3515		000	000	
43	91:04:032001:3516		000	000	
44	91:04:032001:3517		000	000	
45	91:04:032001:3518		000	000	
46	91:04:032001:3519		000	000	
47	91:04:032001:3520		000	000	
48	91:04:032001:3521		000	000	
49	91:04:032001:3522		000	000	
50	91:04:032001:3523		000	000	
51	91:04:032001:3524		000	000	
52	91:04:032001:3525		000	000	
53	91:04:032001:3526		000	000	
54	91:04:032001:3527		000	000	
55	91:04:032001:3528		000	000	
56	91:04:032001:3529		000	000	
57	91:04:032001:3530		000	000	
58	91:04:032001:3531		000	000	
59	91:04:032001:3532		000	000	
60	91:04:032001:3533		000	000	
61	91:04:032001:3534		000	000	
62	91:04:032001:3535		000	000	
63	91:04:032001:3536		000	000	
64	91:04:032001:3537		000	000	
65	91:04:032001:3538		000	000	
66	91:04:032001:3539		000	000	
67	91:04:032001:3540		000	000	
68	91:04:032001:3541		000	000	
69	91:04:032001:3542		000	000	
70	91:04:032001:3543		000	000	
71	91:04:032001:3544		000	000	
72	91:04:032001:3545		000	000	
73	91:04:032001:3546		000	000	
74	91:04:032001:3547		000	000	
75	91:04:032001:3548		000	000	
76	91:04:032001:3549		000	000	
77	91:04:032001:3550		000	000	
78	91:04:032001:3551		000	000	
79	91:04:032001:3552		000	000	
80	91:04:032001:3553		000	000	
81	91:04:032001:3554		000	000	
82	91:04:032001:3555		000	000	
83	91:04:032001:3556		000	000	
84	91:04:032001:3557		000	000	
85	91:04:032001:3558		000	000	
86	91:04:032001:3559		000	000	
87	91:04:032001:3560		000	000	
88	91:04:032001:3561		000	000	
89	91:04:032001:3562		000	000	
90	91:04:032001:3563		000	000	
91	91:04:032001:3564		000	000	
92	91:04:032001:3565		000	000	
93	91:04:032001:3566		000	000	
94	91:04:032001:3567		000	000	
95	91:04:032001:3568		000	000	
96	91:04:032001:3569		000	000	
97	91:04:032001:3570		000	000	
98	91:04:032001:3571		000	000	
99	91:04:032001:3572		000	000	
100	91:04:032001:3573		000	000	

Перечень измененных земельных участков сведения в которых содержится в ЕГРН

№ п/п	Кад. номер земельного участка	Адрес ГУ	Классиф. № (ка. №)	Разрешенное использование	
				1	2
1	91:04:032001:0461	Российская Федерация, г. Севастополь, с. Осиновка, "Осиновка" (кад. № П. Осиновка)	1 971	000	Для размещения объектов складского назначения
2	91:04:032001:1988		000	000	
3	91:04:032001:1989		000	000	
4	91:04:032001:1990		000	000	
5	91:04:032001:1991		000	000	
6	91:04:032001:1992		000	000	
7	91:04:032001:1993		000	000	
8	91:04:032001:1994		000	000	
9	91:04:032001:1995		000	000	
10	91:04:032001:1996		000	000	
11	91:04:032001:1997		000	000	
12	91:04:032001:1998		000	000	
13	91:04:032001:1999		000	000	
14	91:04:032001:2000		000	000	
15	91:04:032001:2001		000	000	
16	91:04:032001:2002		000	000	
17	91:04:032001:2003		000	000	
18	91:04:032001:2004		000	000	
19	91:04:032001:2005		000	000	
20	91:04:032001:2006		000	000	
21	91:04:032001:2007		000	000	
22	91:04:032001:2008		000	000	
23	91:04:032001:2009		000	000	
24	91:04:032001:2010		000	000	
25	91:04:032001:2011		000	000	
26	91:04:032001:2012		000	000	
27	91:04:032001:2013		000	000	
28	91:04:032001:2014		000	000	
29	91:04:032001:2015		000	000	
30	91:04:032001:2016		000	000	
31	91:04:032001:2017		000	000	
32	91:04:032001:2018		000	000	
33	91:04:032001:2019		000	000	
34	91:04:032001:2020		000	000	
35	91:04:032001:2021		000	000	
36	91:04:032001:2022		000	000	
37	91:04:032001:2023		000	000	
38	91:04:032001:2024		000	000	
39	91:04:032001:2025		000	000	
40	91:04:032001:2026		000	000	
41	91:04:032001:2027		000	000	
42	91:04:032001:2028		000	000	
43	91:04:032001:2029		000	000	
44	91:04:032001:2030		000	000	
45	91:04:032001:2031		000	000	
46	91:04:032001:2032		000	000	
47	91:04:032001:2033		000	000	
48	91:04:032001:2034		000	000	
49	91:04:032001:2035		000	000	
50	91:04:032001:2036		000	000	
51	91:04:032001:2037		000	000	
52	91:04:032001:2038		000	000	
53	91:04:032001:2039		000	000	
54	91:04:032001:2040		000	000	
55	91:04:032001:2041		000	000	
56	91:04:032001:2042		000	000	
57	91:04:032001:2043		000	000	
58	91:04:032001:2044		000	000	
59	91:04:032001:2045		000	000	
60	91:04:032001:2046		000	000	
61	91:04:032001:2047		000	000	
62	91:04:032001:2048		000	000	
63	91:04:032001:2049		000	000	
64	91:04:032001:2050		000	000	
65	91:04:032001:2051		000	000	
66	91:04:032001:2052		000	000	
67	91:04:032001:2053		000	000	
68	91:04:032001:2054		000	000	
69	91:04:032001:2055		000	000	
70	91:04:032001:2056		000	000	
71	91:04:032001:2057		000	000	
72	91:04:032001:2058		000	000	
73	91:04:032001:2059		000	000	
74	91:04:032001:2060		000	000	
75	91:04:032001:2061		000	000	
76	91:04:032001:2062		000	000	
77	91:04:032001:2063		000	000	
78	91:04:032001				

**НИИ  
ГАИС**  
СЕВАСТОПОЛЬ

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

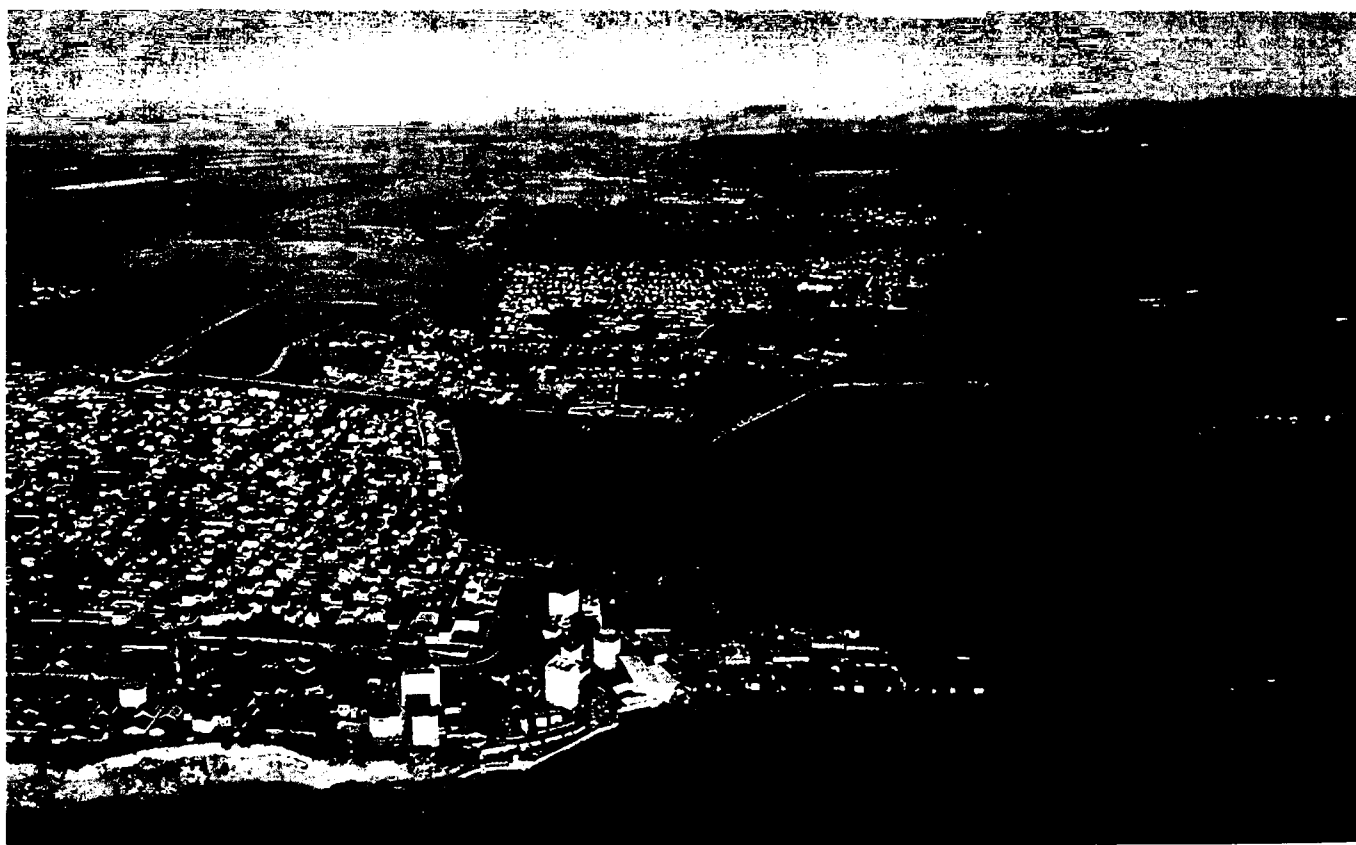
Свидетельство № 1335-2017-9204012730-01

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)

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ  
КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 91:04:032001 В С.ОСИПЕНКО,  
Г. СЕВАСТОПОЛЬ»**



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

ГЗ-210109-П.1-ППТ-О(У)Ч

Заказчик: «Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя»

г. Севастополь

2022

**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)

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ  
КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 91:04:032001 В С.ОСИПЕНКО,  
Г. СЕВАСТОПОЛЬ»**

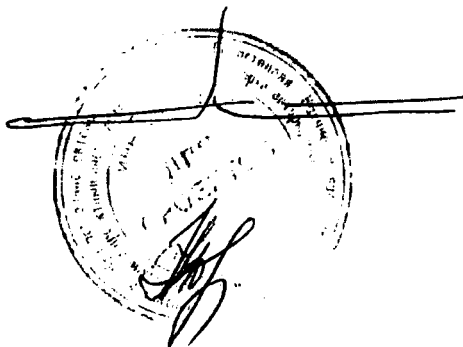
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Том II.1**

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

**ГЗ-210109-II.1-ППТ-О(У)Ч**

Директор



М.И. Плаксин

ГИП

Н.А. Горбатюк

г. Севастополь

2022



## 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-200109-І-ДПТ-ИД	Исходные данные	Том І	ГАУС «НИИ ГАИС»
Выполнено на основании программы работ, утвержденной ДАиГ	Инженерные изыскания		
ГЗ-210109-ІІ-ППТ	Проект планировки территории в составе:	Том ІІ	ГАУС «НИИ ГАИС»
ГЗ-210109-ІІ.1-ППТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Том ІІ.1	
ГЗ-210109-ІІ.2-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Том ІІ.2	
ГЗ-210109-ІІІ-ПМТ	Проект межевания территории в составе:	Том ІІІ	
ГЗ-210109-ІІІ.1-ПМТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Том ІІІ.1	
ГЗ-210109-ІІІ.2-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Том ІІІ.2	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						ГЗ-210109-ІІ.1-ППТ-О(У)Ч-СД		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Н.Горбатюк				ППТ	1	1
Разработал		Горбатюк				<b>НИИ ГАИС</b> севастополь		
Разработал								
Разработал								

Список исполнителей.  
Состав документации  
по планировке территории.

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА II.1

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

ГЗ-210109-II.1-ППТ-О(У)Ч	<b>ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ</b>	<b>Том II.1</b>
ГЗ-210109-II.1-ППТ-О(У)Ч-СД	Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	стр. 3
ГЗ-210109-II.1-ППТ-О(У)Ч-С	Содержание документации по планировке территории	стр. 4
ГЗ-210109-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 зон планируемого размещения объектов капитального строительства	стр. 9
	<b>Положение о характеристиках планируемого развития территории</b>	стр. 10-22
	<b>Положения об очередности планируемого развития территории</b>	стр. 23

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ГЗ-210109-II.1-ППТ-О(У)Ч-С

ТИП	Н.Горбатюк	<i>Н.Г.</i>		
Разработал	Горбатюк	<i>Г.</i>		
Разработал				
Разработал				
Разработал				

Содержание документации по планировке территории.

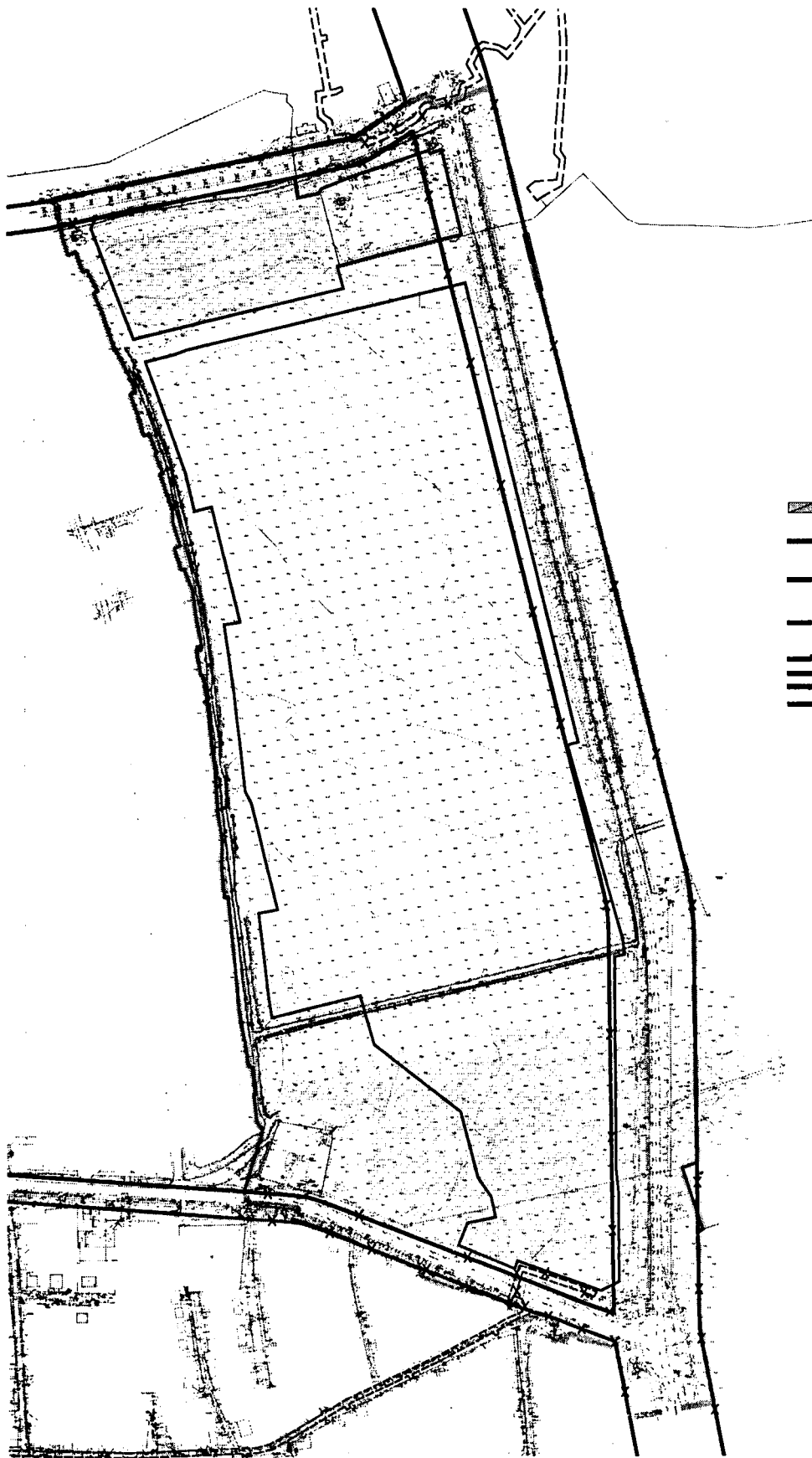
Стадия	Лист	Листов
ППТ	1	1

**НИИ ГАИС**  
 севастополь







Документация по планировке территории разработана в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, 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 29.10.2021 № 77 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового 91:04:032001, г. Севастополь», 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.

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

							ГЗ-210109-П.1-ППТ-О(У)Ч		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
ГИП		Н.Горбатюк		<i>Н.Горбатюк</i>		Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть. Чертежи.	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Горбатюк		<i>Н.Горбатюк</i>	ППТ		1	5	
Разработал					<b>НИИ ГАИС</b> севастополь				
Разработал									



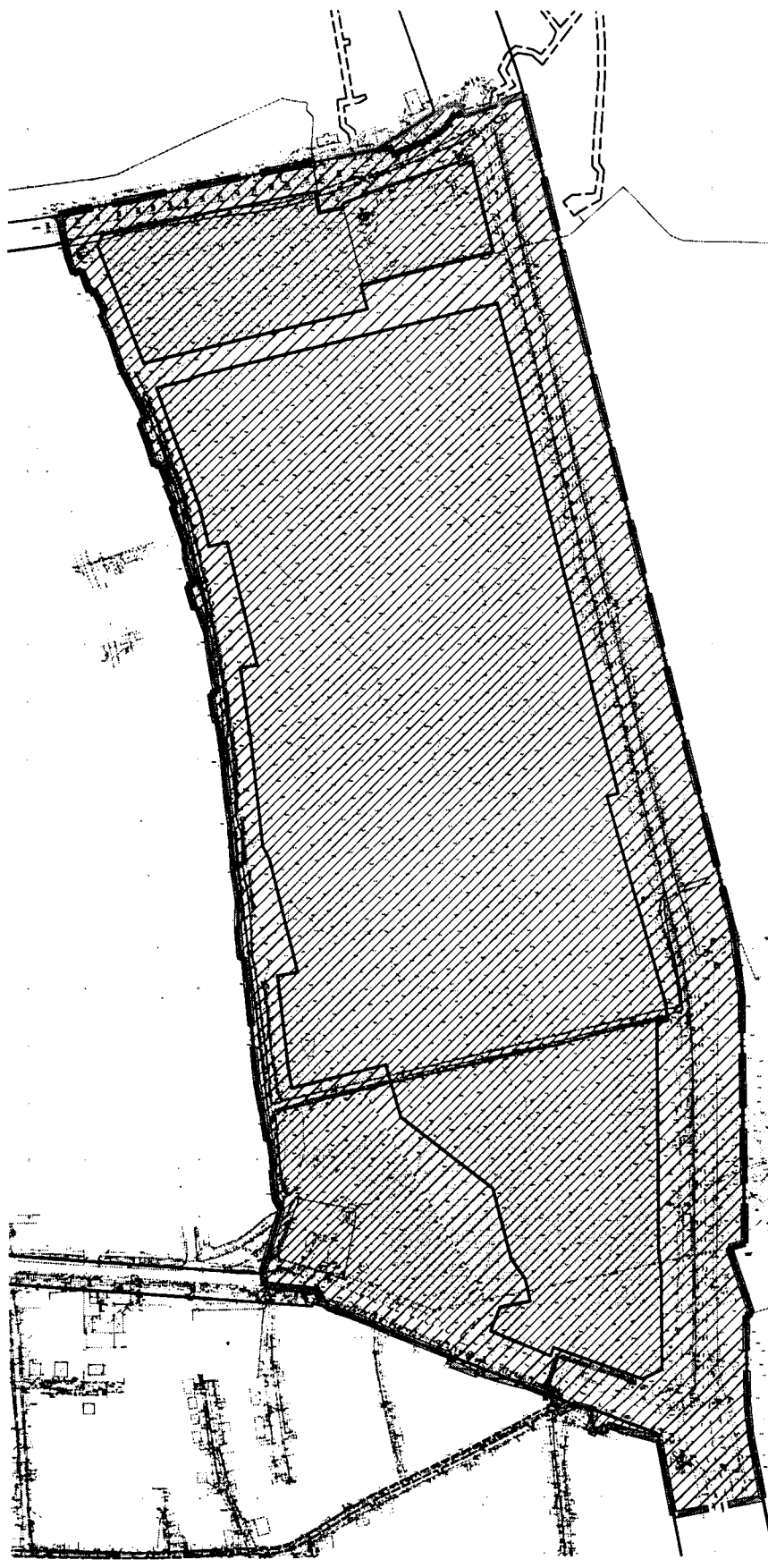
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - границы разработкой документации по планировке территории
-  - красные линии улочно-дорожной сети, установленные Генеральным планом города Севастополя, утвержденным решением сессии Севастопольского городского Совета от 13.12.2005 № 4114
-  - красные линии дворового объекта "Газификация жилого дома по ул. Качинское шоссе, 3 (с. Овражка)", установленные приказом Правительства Севастополя от 10.11.2016 № 1075-ПП
-  - красные линии дворового объекта "Строительство газопровода среднего и низкого давления саля Помощко-2 (поселок Ясное) 3-я очередь", утвержден от 20.12.2018 № 893-ПП
-  - отмечены красные линии
-  - проектируемые красные линии












№	Имя	Фамилия	Подпись	Дата
1	Иванов	Иван		03.22
2	Петров	Петр		03.22
3	Сидорова	Сидорова		03.22

<b>ГЗ-210109-П.1-ППТ-О(У)Ч</b>						
Документация по планировке территории "Проект планировки и проект зонирования части территории кадастрового квартала 91-04-0030801 в с. Овражка, г. Севастополь."						
Имя	Фамилия	Подпись	Дата			
Разр.б.	Квадратни		03.22	Сводная (сводно-зачем) часть проекта планировки и зонирования		
Разр.б.	Сорова		03.22			
ГВП	Гербатов		03.22			
Чертеж планировки территории				Страна	Лист	Листов
Квартал: 91-04-0030801				РПТ	2	5
М.П. 2006				<b>НИИ ГАИС</b> Севастополь		
Котировка				А1		



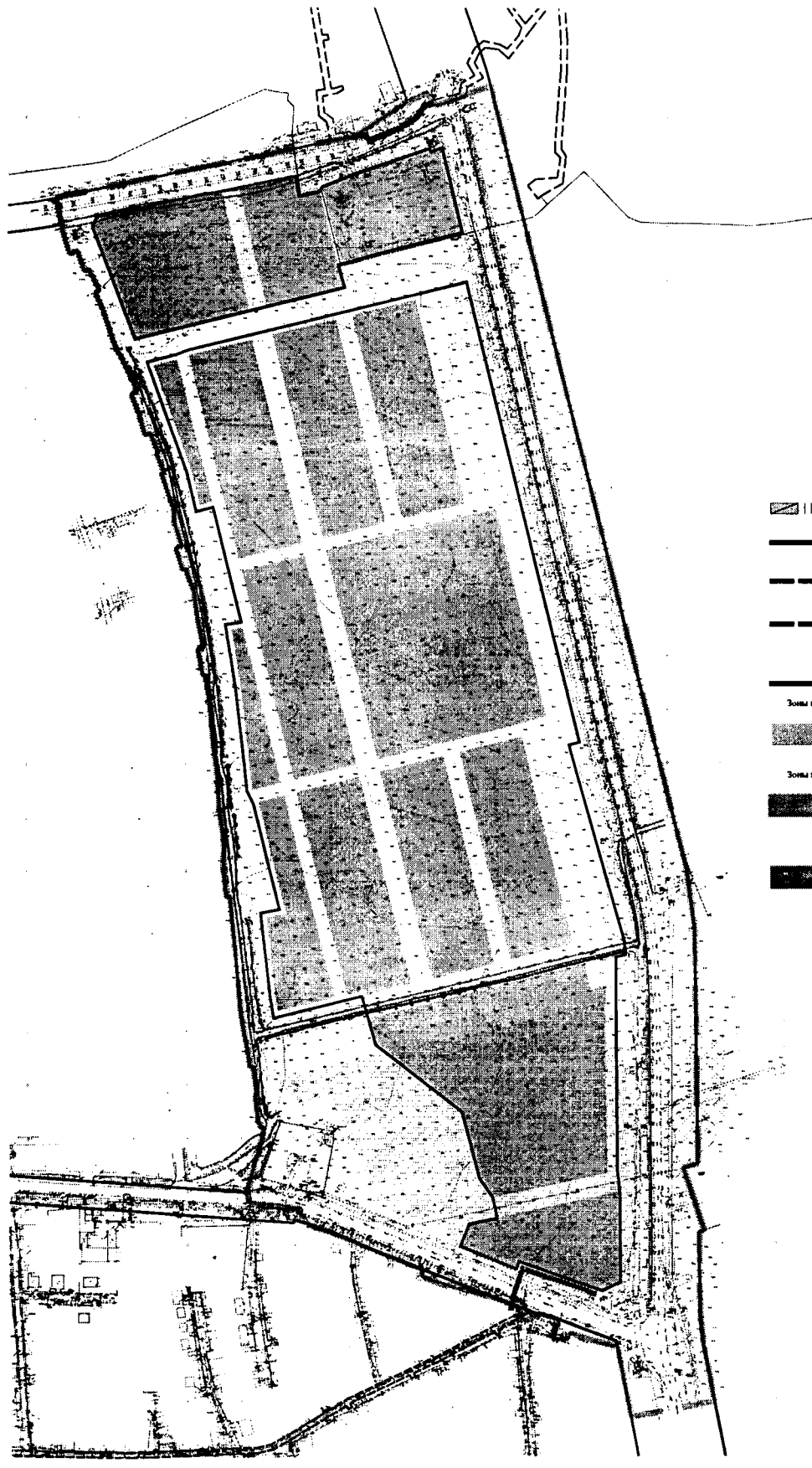


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - граница разработки документации по планировке территории
-  - красная линия улично-дорожной сети, установленные Генеральным планом города Севастополя, утвержденным решением сессии Севастопольского городского Совета от 13.12.2005 № 4114
-  - красные линии линейного объекта "Газификация жилого дома по ул. Качинское шоссе, 5 (с. Орловка)", установленные приказом Правительства Севастополя от 10.11.2016 № 1075-П/П
-  - красные линии линейного объекта "Строительство газопровода среднего и низкого давления с/п. Полоско-2 (поселок Ленок) 3-я очередь", утвержден от 20.12.2018 № 893-П/П
-  - территория заезда (или) предельная для размещения линейного объекта
-  - проектируемые красные линии
-  - элемент планировочной структуры планируемый - квартал (часть квартала)
-  - элемент планировочной структуры планируемый - улично-дорожная сеть
-  - элемент планировочной структуры планируемый - территории общего пользования
-  - зона размещения линейного объекта "Газификация жилого дома по ул. Качинское шоссе, 5 (с. Орловка)". Постановлением Правительства Севастополя от 10.11.2016 № 1075-П/П границы зоны размещения не утверждены. Границы элемента планировочной структуры - линейного объекта - установлены в утвержденных красных линиях линейного объекта.
-  - зона размещения линейного объекта "Строительство газопровода среднего и низкого давления с/п. Полоско-2 (поселок Ленок) 3-я очередь", утвержден постановлением Правительства Севастополя от 20.12.2018 № 893-П/П

М.П. НИИ ГАИС Севастополь  
 21.11.2020

						<b>ГЗ-210109-П.1-П/П-О(У)Ч</b>				
						Документация по планировке территории "Проект планировки и проект изыскания части территории планировочного квартала 91-04-032001 в с. Орловка, г. Севастополь."				
Исполн:	Колосов	Лист:	№40	Листов:	40	(Сносная (утилизированная) часть проекта планировки территории)				
Разработчик:	Сорока	Дата:	03.22	Страницы:	4				Лист:	5
Ген.проектант:	Гасбатов	Дата:	03.22	Лист:	4				Листов:	5
						Границы планировочной структуры планируемой территории				
						<b>НИИ ГАИС</b> Севастополь				
						21.11.2020 Копировал А1				



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- граница разработки документами по планировке территории
- красные линии улично-дорожной сети, установленные Генеральным планом города Севастополя, утвержденного решением сессии Севастопольского городского Совета от 13.12.2005 № 4114
- красные линии линейного объекта "Газификация жилого дома по ул. Качинское шоссе, 5 (с. Орловка)", установленные приказом Правительства Севастополя от 10.11.2016 № 1075-ПП
- красные линии линейного объекта "Строительство газопровода среднего и низкого давления с/п. Полково-2 (поселок Ясное) 3-й очередь", утвержден от 20.12.2018 № 893-ПП
- территория задела (и/или) предназначена для размещения линейного объекта
- проектируемые красные линии
- Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- границы планируемых зон размещения объектов капитального строительства на земельных участках, предоставленных физическим или юридическим лицам
- Зоны планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения
- зона размещения линейного объекта "Газификация жилого дома по ул. Качинское шоссе, 5 (с. Орловка)", Постановлением Правительства Севастополя от 10.11.2016 № 1075-ПП границы зоны размещения не утверждены. Границы задела планировочной структуры - линейного объекта - установлены в утвержденных красных линиях линейного объекта.
- зона размещения линейного объекта "Строительство газопровода среднего и низкого давления с/п. Полково-2 (поселок Ясное) 3-й очередь" утверждена постановлением Правительства Севастополя от 20.12.2018 № 893-ПП.

1. Размещение объектов капитального строительства в границах отдельных земельных участков уточняется градостроительными планами земельных участков с учетом действующих нормативно-правовых документов в области градостроительства, технических регламентов, в том числе устанавливающих требования по безопасности эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий

Лист № 001 из 001  
 Дата: 04.12.2018  
 Масштаб: 1:500  
 Исполнитель: [Signature]  
 Проверен: [Signature]

ГЗ-210109-П.1-ППТ-О(У)Ч									
Документация по планировке территории "Проект планировки и									
разрешения на изменение части территории подстроеного участка									
91-04-03/2018 в с. Орловка, г. Севастополь."									
Имя	Кол-во	Лист	РАС	Подп.	Дат.	Страна	Лист	Листов	
Разработ.	Климентьев	04.22			04.22	РФ	5	5	
Разработ.	Сорокин	04.22			04.22	РФ	5	5	
ГВП	Горбатых	04.22			04.22	РФ	5	5	
Итого: Планировка территории									
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства									
№ 1/2018									
Котировка									
								НИИ ГАИС	
								СЕВАСТОПОЛЬ	
								А1	

# 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Основанием для подготовки настоящего проекта планировки территории послужили:

- распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 29.10.2021 № 77 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового 91:04:032001, г. Севастополь»;

- приказ Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 28.12.2021 № 203 «Об утверждении государственного задания Государственному автономному учреждению Севастополя «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства, архитектуры, изысканий и среды» на 2022 год и плановый период 2023 и 2024 годов».

Работа выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- Земельным 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.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ГЗ-210109-П.1-ПТТ-О(У)Ч

ГИП	Н.Горбатюк	<i>Н.Горбатюк</i>			
Разработал	Горбатюк	<i>Н.Горбатюк</i>			
Разработал					
Разработал					

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Стадия	Лист	Листов
ПТТ	1	13

**НИИ ГАИС**  
СЕВАСТОПОЛЬ



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";

- закона города Севастополя от 27.07.2016 № 269-ЗС «О предоставлении земельных участков, находящихся в собственности города Севастополя, отдельным категориям граждан в собственность бесплатно».

- 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»;

- Генерального плана города Севастополь, утвержденного решением Севастопольского городского Совета от 13.12.2005 № 4114.

- Постановления № 300-ПП от 11.04.2016 «Об утверждении перечней объектов региональных нормативов градостроительного проектирования города Севастополя, утвержденных постановлением Правительства Севастополя от 20.04.2017 № 317-ПП.

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

- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ территорий общего пользования;

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

- 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.

Общая площадь границ территории разработки составляет 44,7 Га. Границы территории проекта планировки расположены в кадастровых кварталах 91:04:032001, 91:04:037001, 91:04:035001, 91:04:033001, 91:04:037002.

Территория проекта планировки и проекта межевания располагается в районе пересечения автомобильных дорог общего пользования Саки - Орловка и Качинское шоссе в Качинском муниципальном округе Нахимовского района города Севастополя (рис. 1).

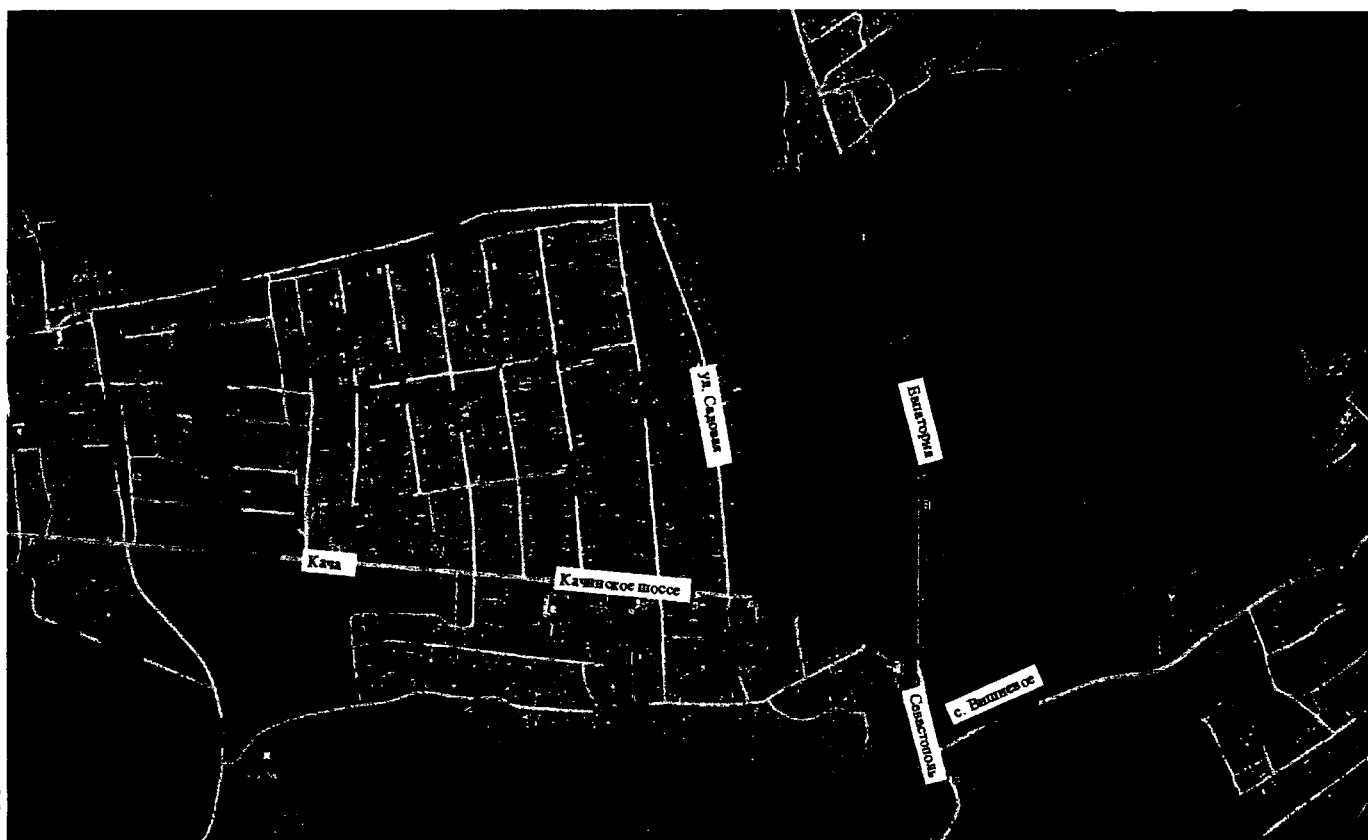


Рис. 1. Схема расположения территории проекта планировки и проекта межевания

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ГЗ-210109-П.1-ППТ-О(У)Ч

Лист

3

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

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

В границах Качинского муниципального округа красные линии улично-дорожной сети не утверждались. Вместе с тем, в границах Качинского муниципального округа действуют красные линии, утвержденные в составе Генерального плана города Севастополя в 2005 году.

Существующие кварталы, как элементы планировочной структуры территории (единица застройки различного функционального назначения), не расчлененные улично-дорожной сетью, в границах красных линий улично-дорожной сети, полос отвода линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, территорий общего пользования, выделены в границах красных линий в составе генерального плана 2005 года.

Кроме того, в границах разработки градостроительной документации расположены утвержденные красные линии линейных объектов – газопроводов.

Градостроительная документация «Проект планировки и проект межевания территории линейного объекта «Газификация жилого дома по ул. Качинское шоссе, 5 (с. Орловка), в том числе проектно-изыскательские работы» утверждена постановлением Правительства Севастополя от 10.11.2016 № 1075-ПП. Границы территории линейного объекта не имеют координатной привязки.

Градостроительная документация «Проект планировки и проект межевания территории линейного объекта «Строительство газопровода среднего и низкого

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

давления села Полюшко – 2 (поселок Ясное) 3-я очередь» в Качинском муниципальном округе» утверждена постановлением Правительства Севастополя от 20.12.2018 № 893-ПП. Границы территории линейного объекта не имеют координатной привязки.

В соответствии с приложением к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр элементом планировочной структуры является территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта. В связи с отсутствием координат границ территорий, предназначенных для размещения газопроводов, на чертеже существующих элементов планировочной структуры обозначены утвержденные красные линии линейных объектов.

В соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Проектом планировки территории выделены следующие элементы планировочной структуры:

- существующие микрорайоны (части микрорайонов);
- планируемые кварталы (части кварталов);
- существующая улично-дорожная сеть;
- планируемая улично-дорожная сеть;
- 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.

Характеристика существующего и планируемого развития территории представлена в таблице 1.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок.	Подп.	Дата

## Характеристика существующего и планируемого развития территории

			Современное состояния на 10.2021 год	Планируемое развитие	%
<b>I</b>	<b>ТЕРРИТОРИЯ</b>				
	<b>Площадь проектируемой территории в границах ДПТ - всего</b>	<b>м.кв</b>		<b>446967</b>	<b>100</b>
		<b>га</b>		<b>44,6967</b>	
	<i>в том числе территория жилых зон ВСЕГО, из них:</i>		<b>307838</b>	<b>98999</b>	
	многоэтажная (высотная) жилая застройка		0	0	0,0
	среднеэтажная и малоэтажная многоквартирная жилая застройка		0	0	0,0
	индивидуальная жилая застройка		307838	98999	22,1
	<i>в том числе территория нежилых зон ВСЕГО, из них:</i>		<b>50299</b>	<b>278814</b>	
	общественно-делового назначения	<b>м.кв</b>	0	13682	3,1
	коммунально-бытового назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры		4324	17090	3,8
	территории общего пользования		0	162938	36,5
	образовательного назначения		0	65130	14,6
	здравоохранения и спорта		0	7803	1,7
	сельское хозяйство и промышленность		45975	12171	
	<i>в том числе неразграниченная территория</i>		<b>88830</b>	<b>69154</b>	<b>15,5</b>
<b>II</b>	<b>ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ ВСЕГО, в т.ч.</b>		<b>695</b>	<b>62615</b>	
	<i>Жилыми зданиями, из них:</i>		<b>0</b>	<b>39600</b>	
	многоэтажными (высотными)	<b>м.кв</b>	0	0	
	малоэтажными многоквартирными и среднеэтажными		0	0	
	индивидуальными		0	39600	
	<i>Зданиями нежилого назначения</i>		<b>695</b>	<b>23015</b>	
<b>III</b>	<b>ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ВСЕХ ЗДАНИЙ, в т.ч.:</b>	<b>м.кв</b>	<b>695</b>	<b>182553</b>	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол.уч. Лист №док. Подп. Дата

ГЗ-210109-П.1-ППТ-О(У)Ч

Лист

6

	<i>Общая площадь жилого фонда ВСЕГО, из него:</i>		0	118799	
	многоэтажного (высотного)		0	0	
	малоэтажного многоквартирного и среднеэтажного		0	0	
	индивидуального		0	118799	
	<i>Общая площадь зданий нежилого назначения</i>		695	63754	
<b>V</b>	<b>НАСЕЛЕНИЕ</b>				
	Численность населения	чел	0	1760	
	Плотность населения	чел/га	0	39	
<b>VI</b>	<b>Коэффициент застройки территории ВСЕГО, в т.ч.:</b>		0,2	14,0	
	<i>Жилыми зданиями ВСЕГО, из них:</i>		0,0	8,9	
	многоэтажными (высотными)	%	0,0	0,0	
	малоэтажными многоквартирными и среднеэтажными		0,0	0,0	
	индивидуальными		0,0	8,9	
	<i>Зданиями нежилого назначения</i>		0,2	5,1	
<b>VII</b>	<b>Плотность застройки территории ВСЕГО, в т.ч.</b>		16	4084	
	<i>Жилыми зданиями ВСЕГО, из них:</i>		0	2658	
	многоэтажными (высотными)	м.кв/га	0	0	
	малоэтажными многоквартирными и среднеэтажными		0	0	
	индивидуальными		0	2658	
	<i>Зданиями нежилого назначения</i>		16	1426	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

**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. Плотность и параметры застройки территории даны с учетом СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (далее – СП 42.13330), а также РНГП.

В соответствии с типологией СП 42-13330 формируемую территорию жилой зоны можно охарактеризовать как квартал - элемент планировочной структуры территории (единица застройки различного функционального назначения), не расчлененный улично-дорожной сетью, в границах красных линий улично-дорожной сети, полос отвода линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, территорий общего пользования. В границах квартала выделены земельные участки жилой застройки для отдельных домов. Размер отдельного земельного участка составляет в основном 600 м.кв.

В соответствии с п.7.5 СП 42.13330 в кварталах жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий. При этом общая площадь территории, занимаемой детскими игровыми площадками, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, должна быть не менее 10% общей площади микрорайона (квартала) жилой зоны и быть доступной для МГН. Площадки общего пользования различного назначения (для отдыха взрослого населения, детские игровые, для занятий физкультурой взрослого населения, в том числе доступные для маломобильных групп населения, и др.) допускается размещать на территориях общего пользования в границах микрорайонов и кварталов.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Параметры застройки отдельных земельных участков в зависимости от их вида разрешенного использования в границах территории разрабатываемой градостроительной документации приведены в таблице 2.

Таблица 2.

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений от красной линии	Предельные параметры разрешенного капитального строительства		Допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий с традиционной скатной крышей, м	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка
		Предельная высота зданий, строений, сооружений, м/этажность, кол-во	Максимальный процент застройки земельного участка, %		
Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	5	12/3 Макс. Высота зданий вспомогательного использования – 2 эт	40	2	0,6
Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	10	12/3	Не подлежит установлению	2	Не подлежит установлению
Коммунальное обслуживание (код 3.1)	-	Не подлежит установлению /3	80	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Сельскохозяйственное использование (код 1.0)	-			Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Спорт (5.1)	-	Не подлежит установлению /2	50	Не подлежит установлению	50
Объекты торговли, (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2)	-	14/3	60	0	Не подлежит установлению

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Полп.	Лата
------	---------	------	--------	-------	------



**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 предусматривается формирование нового жилого квартала индивидуальной жилой застройки с объектами социально-бытового обслуживания.

Планируемый прирост населения в соответствии с таблицей 1 составит 1760 человек.

Расчет потребности мест в образовательных учреждениях приведен в таблице 3.

Таблица 3

Параметры образовательных учреждений.

	Ед. изм.	Рекомендуемая обеспеченность на 1000 жителей	Требуемая обеспеченность на прирост населения	Требуемый минимальный размер земельного участка, м.кв.	Радиус обслуживания, м
Дошкольные образовательные учреждения	1 место	39	69	2415	500 м
Общеобразовательные школы	1 место	80, в т.ч. 15 для X-XI классов	141, в т.ч. 23 для X-XI классов	7050	750 м (500 м для начальных классов).

Расчет выполнен в соответствии с таблицей 3.4.2 РНГП.

В соответствии с информацией Департамента образования города Севастополя в районе территории разработки градостроительной документации расположены следующие образовательные учреждения:

Наименование	Адрес	Проектная мощность, мест	Фактическая загруженность, мест
Государственное бюджетное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад № 103»	299814 г. Севастополь, с. Орловка, ул. Гагарина, 5	100 чел.	114 чел.
Государственное бюджетное образовательное учреждение города Севастополя «Средняя общеобразовательная школа № 46»	299814, г. Севастополь, с. Орловка, шоссе Качинское, 3	550 чел.	552 чел.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Кроме того, в соответствии с информацией, представленной Департаментом капитального строительства города Севастополя, на земельном участке с кадастровым номером 91:04:035001:534 реализуется мероприятие «Детский сад на 60 мест в г. Севастополе, с. Орловка». Земельный участок для строительства отделен от территории разработки градостроительной документации автомобильной дорогой общего пользования межмуниципального значения «Орловка – Полюшко», радиус обслуживания превышает требуемые 300 м.

В связи с тем, что участки для индивидуального жилищного строительства предназначены льготным категориям граждан, куда относятся многодетные семьи, а также в связи с планируемым развитием города Севастополя, проектом планировки и проектом межевания территории предлагается формирование земельных участков с видом разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)» для размещения дошкольного образовательного учреждения и общеобразовательной школы для большего количества детей, чем требуется в соответствии со стандартным расчетом.

В соответствии со сведениями, представленными организациями коммунального комплекса, имеется возможность технологического присоединения к:

- электрическим сетям;
- к сетям газораспределения с врезками в действующие сети низкого давления, проложенные в районе ул. Садовой с. Полюшко (к северу от границы застройки) и на выходе из ШРП с. Орловка (к югу от границы застройки);
- к сетям водоснабжения и водоотведения после реализации программы «Развитие жилищно-коммунальной инфраструктуры г. Севастополя», в которой рассматривается вопрос о дополнительном источнике водоснабжения территории города.

Транспортное обслуживание территории осуществляется маршрутами № 36, № 137, № 42 общественного городского транспорта. В связи с планируемым приростом населения и увеличением нагрузки на общественный транспорт в перспективе потребуется организация дополнительного количества маршрутов в часы пиковой нагрузки.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

## 2. Положение об очередности планируемого развития территории

В связи с отсутствием на момент разработки градостроительной документации возможности подключения к сетям водоснабжения, очередность планируемого развития территории устанавливается в три этапа:

- первый этап – изменение вида разрешенного использования земельных участков с «Жилая застройка (код 2.0)» на «Индивидуальное жилищное строительство (код 2.1.1)»
- второй этап – формирование земельных участков для размещения объектов образования с видом разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)»; «Территории общего пользования (код 12.0)»;
- третий этап – формирование земельных участков коммерческого, культурного и спортивного назначения (после реализации программы «Развитие жилищно-коммунальной инфраструктуры г. Севастополя»).

ГЗ-210109-П.1-ППТ-О(У)Ч

Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок.	Подп.	Дата
ИП		Н.Горбатьюк		<i>Н.Горбатьюк</i>	
Разработал		Гопбатьюк		<i>Гопбатьюк</i>	
Разработал					
Разработал					
Разработал					

Положения об очередности  
планируемого развития территории.

Стадия	Лист	Листов
ППТ	1	1

**НИИ ГАИС**  
СЕВАСТОПОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Лист № подл.