



## ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднева, 13–31, г. Севастополь»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, пунктом 6 статьи 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 29.09.2015 № 185-ЗС «О правовых актах города Севастополя», от 30.12.2022 № 737-ЗС «О Правительстве Севастополя» Правительство Севастополя **постановляет:**

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднева, 13–31, г. Севастополь».

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

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

Губернатор города Севастополя



М.В. Развожаев

25.10.2024  
№ 499-ПП

УТВЕРЖДЕНА  
постановлением  
Правительства Севастополя  
от 25.10.2024 № 499-ПП

Документация по планировке территории «Проект планировки и проект  
межевания территории в районе ул. Руднева, 13–31, г. Севастополь»



СЕВАСТОПОЛЬ

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

Свидетельство № 1335-2017-9204012730-01

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

тел.: (8692) 67-00-23

e-mail: [gip@niigais.com](mailto:gip@niigais.com)

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В  
РАЙОНЕ УЛ. РУДНЕВА, 13-31, Г. СЕВАСТОПОЛЬ»**



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

КРК-15268/2024-1.1-ППТ-О(У)Ч

Заказчик: ООО «КРОКУС»

г. Севастополь

2024



СЕВАСТОПОЛЬ

ГАУС «Научно-исследовательский и проектный институт  
градостроительства, архитектуры, изысканий и среды»

(ГАУС НИИ ГАИС)

Свидетельство № 1335-2017-9204012730-01

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

тел.: (8692) 67-00-23

e-mail: [gip@niigais.com](mailto:gip@niigais.com)

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В  
РАЙОНЕ УЛ. РУДНЕВА, 13-31, Г. СЕВАСТОПОЛЬ»**

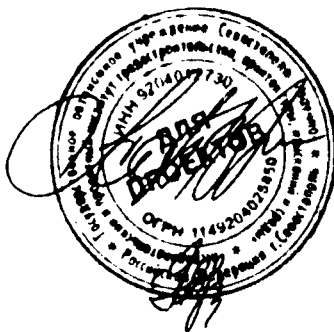
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Том I.1**

**Проект планировки территории.  
Основная (утверждаемая) часть  
КРК-15268/2024-1.1-ППТ-О(У)Ч**

Директор

Начальник отдела



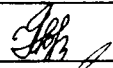
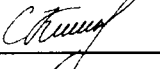




П.В. Кораблев

Н.А. Горбатюк

г. Севастополь

2024

### Список исполнителей

Должность	Фамилия И.О.	Подпись
Начальник отдела, ГИП	Горбатьюк Н.А.	
Руководитель сектора	Кириченко С.В.	
Начальник отдела геоинформационных систем	Дьякова О.С.	
Главный специалист	Сиденко Ю.О.	
Главный специалист	Ягодкина М.В.	
Главный специалист	Сучихина И.Г.	

### Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование		Примечание
КРК-15268/2024-1-ППТ	Проект планировки территории в составе:	Том I	ГАУС «НИИ ГАИС»
КРК-15268/2024-1.1-ППТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Том I.1	
КРК-15268/2024-1.2-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Том I.2	
КРК-15268/2024-11-ПМТ	Проект межевания территории в составе:	Том II	
КРК-15268/2024-11.1-ПМТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Том II.1	
КРК-15268/2024-11.2-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Том II.2	

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА I.1

<b>Том I.1 Проект планировки территории (ППТ)</b>	
<b>ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b>	<b>Том I.1</b>
Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	3
Содержание документации по планировке территории	4
Положение о характеристиках планируемого развития территории	5
Положения об очередности планируемого развития территории	19
Чертежи планировки территории:	20
Красные линии	л.1
Границы существующих элементов планировочной структуры	л.2
Границы планируемых элементов планировочной структуры	л.3
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	л.4

Документация по планировке территории разработана в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативами градостроительного проектирования города федерального значения Севастополя, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 02.12.2022 № 618-ПП (далее – НГП), правилами землепользования и застройки города федерального значения Севастополя применительно к части территории города в границах внутригородских муниципальных образований: Ленинского, Гагаринского, Нахимовского, Балаклавского муниципальных округов и города Инкерман, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 29.12.2022 № 730-ПП (далее – Правила землепользования и застройки), распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 27.05.2024 № 37 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднева, 13-31, 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.

Документация по планировке территории подготовлена Государственным автономным учреждением Севастополя «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства, архитектуры, изысканий и среды» при методической поддержке Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя.

## 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Основанием для подготовки настоящего проекта планировки территории послужили:

- распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя 27.05.2024 № 37 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднева, 13-31, г. Севастополь»;

Работа выполнена в соответствии с:

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

- приказом Министерства культуры Российской Федерации № 2 от 11.01 2016 «О включении города Севастополь в перечень исторических поселений федерального значения, утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения город Севастополь»;

- приказом Министерства культуры Российской Федерации № 1279 от 08.06.2016 «О включении выявленного объекта культурного наследия - достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита» (город Севастополь) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия федерального значения, а также об утверждении границ его территории»;

- приказом Министерства культуры РФ от 12.08.2016 № 1864 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия федерального значения - достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита», расположенного в городе Севастополе»;

- приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства



Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;

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

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

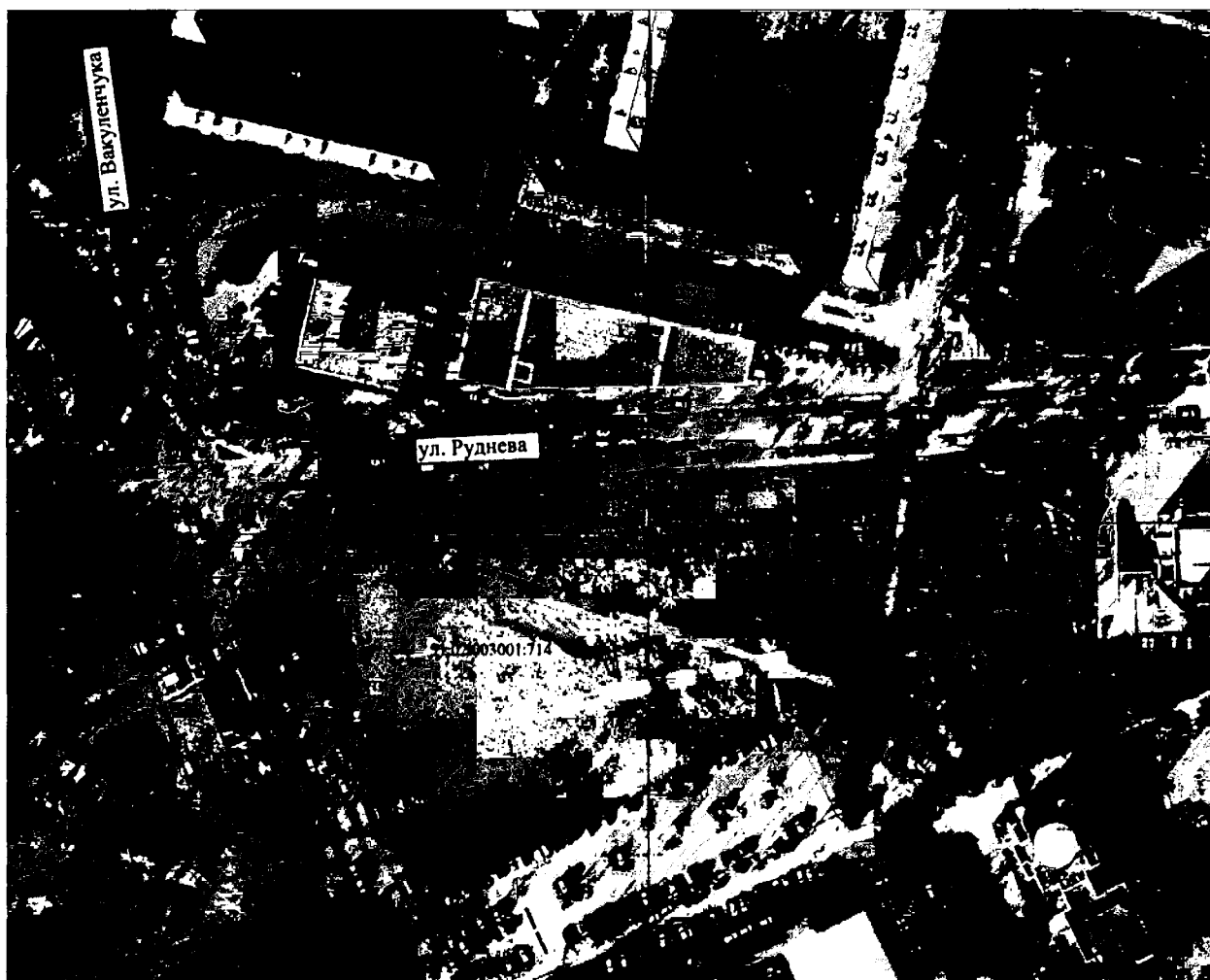
- нормативами градостроительного проектирования города федерального значения Севастополя, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 02.12.2022 № 618-ПП.

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

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

Заказчиком документации по планировке территории является ООО «КРОКУС».

Проектируемая территория расположена в Гагаринском муниципальном округе города Севастополя, в районе ул. Руднева, и составляет 1,3 га. Границы территории разрабатываемой документации расположены в кадастровом квартале 91:02:003001.



- граница разработки документации по планировке территории

*Рис. 1. Схема расположения территории разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднева, 13-31, г. Севастополь»*

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 12.08.2016 № 1864 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита», расположенного в городе Севастополе, территория проектирования частично входит в границы регламентного участка Р-3-2, участок Л-15:

1. В границах участка Л-15 (территории озелененных городских пространств (парки, скверы, бульвары, озелененные территории общего пользования) разрешается:

- реконструкция и благоустройство парков, скверов, озелененных городских пространств;
- размещение малых архитектурных форм (скамейки, навесы, урны и пр.), объектов парковой инфраструктуры, связанной с обеспечением туристической деятельности.
- ремонт и реконструкция дорожно-тропиночной сети в границах земель общего пользования с учетом сохранившихся элементов планировочной структуры Гераклеийской хоры;
- строительство, реконструкция зданий общественного питания, отдыха населения, обслуживания парков при сохранении условий визуального восприятия объектов культурного наследия;
- строительство зданий, строений, сооружений для обеспечения обороны и безопасности при сохранении условий визуального восприятия объектов культурного наследия, расположенных на участке Л-8;
- размещение объектов капитального строительства с видом разрешенного использования: банковская деятельность на участке Л-15.

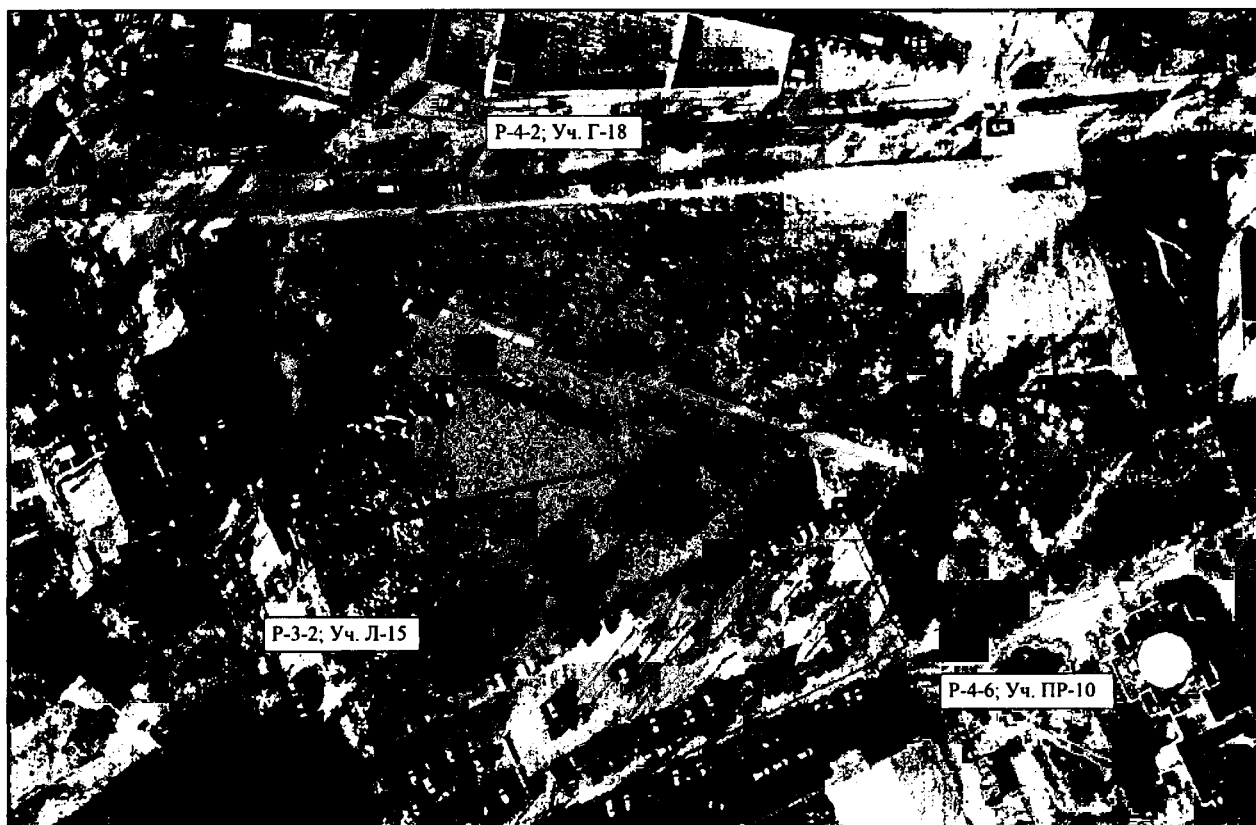
## **2. Требования к градостроительному регламенту для участка Л-33**


- предельная высота зданий и сооружений малых архитектурных форм и объектов парковой инфраструктуры - 5 м, кроме территорий, предназначенных для культурного развития и для обеспечения обороны и безопасности, размещаемых в границах участков Л-8, Л-15, - 23 м, для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования: банковская и страховая деятельность на участке Л-15 – 8 м;
- протяженностью зданий до 10 м, протяженность зданий - прямая фасадная линия на земельных участках, предназначенных для культурного развития и для обеспечения обороны и безопасности, размещаемых в границах участков Л-8, Л-15 – 100 м.

## **3. В границах участка Л-33 запрещается:**

- строительство зданий жилого и коммунально-складского назначения, объектов промышленности, транспорта и специального назначения;

- замусоривание территории и загрязнение почвенного покрова;
- разведение костров.



 - граница разработки документации по планировке территории

*Рис. 2. Схема расположения территории разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднева, 13-31, г. Севастополь» относительно границ регламентных участков 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 соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских

поселений» Проектом планировки территории выделены следующие элементы планировочной структуры:

- существующий квартал;
- планируемый квартал;

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.**

Согласно сведениям единого реестра участников свободной экономической зоны (СЭЗ) Общество с ограниченной ответственностью «КРОКУС» является участником СЭЗ (договор об условиях деятельности в СЭЗ от 20.09.2023 №602, от 25.03.2024 № 1873/24; дата внесения записи в единый реестр участников СЭЗ 20.09.2023, 28.03.2024).

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

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

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

размещения таких объектов.

Для земельного участка с кадастровым номером 91:02:003001:1483 градостроительный регламент не устанавливается.

Территория разработки документации по планировке территории расположена в границах территориальной зоны ОД-4/Г/-/6. Градостроительные регламенты для территории разработки, которая не предназначена для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, приведены в таблице 1.

Таблица 1

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зон делового центра ОД-4/Б, ОД-4/Г. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зон делового центра ОД-4/Б, ОД-4/Г

№ п/п	Наименование	Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков		От красной линии улиц, м	От красной линии проезда, м	От границы земельного участка, м	Предельная высота зданий, строений, сооружений		Максимальная площадь земельного участка	Иные предельные параметры		Иные предельные параметры						
			Максимальная площадь земельного участка, кв. м	Минимальная площадь земельного участка, кв. м				Максимальная высота этажность	Максимальная высота этажность		Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Минимальный процент озеленения	Максимальный процент застройки подземной части земельного участка	Допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей, м	Максимальная высота отражения земельных участков, устанавливаемая на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями)	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуальных автотранспорта на территории земельных участков	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов строительства (требования к архитектурным решениям объектов строительства)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
1	Основные виды разрешенного использования																		
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и утилизацию объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электро-передач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, каваляций)								80,0	10,0								
3.1.2	Административные услуги	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	400			5,0	3,0	3,0	20,0 5	60,0	10,0	30,0	90,0	2,0	1,7	1 на 150 кв. м общей площади	1,3		
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций; некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	500	3 000		5,0	3,0	3,0	20,0 5	60,0	10,0	15,0	90,0		1,7	1 на 100 кв. м общей площади	0,7		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	300	1 200	5,0	3,0	3,0	3,0	12,0 3	60,0	40,0	25,0	90,0	2,0	1,7	1 на 150 кв. м общей площади	-	-
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	400	-	5,0	3,0	3,0	-	-	60,0	-	25,0	60,0	2,0	2,5	1 на 25 посещений в смену	-	-
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, университеты, организации по подготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающимися физической культурой и спортом	-	-	-	-	-	-	-	-	10,0	25,0	90,0	-	2,5	-	-	-
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	-	-	5,0	3,0	3,0	-	-	60,0	20,0	20,0	90,0	-	2,5	-	-	-
3.6.2	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	-	-	-	-	-	6,0 2	-	7,0	-	-	-	2,0	1,7	15 на 100 одновременных посетителей	-	-
3.6.3	Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	-	-	5,0	3,0	3,0	-	-	60,0	15,0	15,0	-	-	2,5	15 на 100 одновременных посетителей	-	-
3.8	Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание дворового вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1-3.8.2	1 000	-	-	-	-	28,0 6	-	60,0	10,0	10,0	90,0	-	4,0	1 на 100 кв. м общей площади здания	-	-



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственных пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	1 000	-	5,0	3,0	3,0	-	60,0	10,0	20,0	90,0	-	3,0	1 на 100 кв. м общей площади здания	-	-	
3.8.2	Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации	1 000	-	5,0	3,0	20,0	4	70,0	10,0	15,0	90,0	2,0	3,0	1 на 210 кв. м общей площади здания	-	-	
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и географических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного-космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	Не подлежит установлению															
3.9.2	Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных исследований, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	-	-	5,0	3,0	3,0	-	60,0	30,0	20,0	90,0	-	2,5	1 на 200 кв. м общей площади	-	-	
4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевой деятельности (за исключением банковской и страховой деятельности)	-	-	5,0	3,0	3,0	-	60,0	30,0	20,0	90,0	-	1,7	1 на 60 кв. м общей площади здания	-	-	
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торговые-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5 000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и осуществление услуг в соответствии с (или) оказание услуг в разрешенном виде 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	1 000	-	5,0	3,0	3,0	-	60,0	20,0	20,0	90,0	-	1,7	1 на 60 кв. м общей площади здания	1,2	-	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
4.4	Магазины	300	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м.	3 000	5,0	3,0	3,0	3,0	–	60,0	30,0	20,0	90,0	–	1,7	1 на 50 кв. м общей площади	1,2	
4.5	Банковская и страховая деятельность	500	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	–	5,0	3,0	3,0	3,0	–	60,0	20,0	25,0	90,0	–	2,5	1 на 50 кв. м общей площади	–	
4.6	Общественное питание	400	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	3 000	5,0	3,0	3,0	3,0	12,0 3	60,0	20,0	20,0	40,0	2,0	1,7	1 на 7 посадочных мест	0,8	
4.7	Гостиничное обслуживание	1 500	Размещение гостиниц	–	5,0	3,0	1,5	1,5	–	40,0	20,0	25,0	90,0	–	1,7	1 на 3 номера	–	
4.8.1	Развлекательные мероприятия	–	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	–	5,0	3,0	3,0	3,0	–	60,0	20,0	30,0	70,0	–	2,5	–	–	
4.9	Служебные гаражи	–	Размещение постоянных или временных гаражей, стоек для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0.	–	5,0	3,0	3,0	3,0	–	70,0	30,0	10,0	90,0	–	2,5	–	–	
4.9.1	Объекты дорожного сервиса	–	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1–4.9.1.4	–	5,0	3,0	3,0	3,0	10,0 2	70,0	20,0	10,0	90,0	2,0	1,7	–	1	
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	500	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	–	5,0	3,0	3,0	3,0	–	50,0	20,0	25,0	90,0	–	1,7	1 машино-место на 55 кв. м общей площади	1	
5.1.3	Площадки для занятий спортом	–	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не подлежит установлению	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
6.1.2	Научно-производственная деятельность	–	Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	–	–	5,0	3,0	3,0	–	60,0	30,0	20,0	90,0	–	2,5	1 на 200 кв. м общей площади	–	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
7.2.1	Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, 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 объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	Не подлежит установлению																
8.0	Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управления ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокации войск и сил флота), проведение военных учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	Не подлежит установлению																
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и специальных служб, в которых существует военная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	100	-	5,0	3,0	3,0	-	60,0	30,0	-	-	-	-	2,5	1 на 100 кв. м общей площади	0,7		
9.3	Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, действующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	Не подлежит установлению																

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	4 Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1–12.0.2	Не подлежит установлению														
	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, просадов, велодорожек и объектов автотранспортной 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	Не подлежит установлению														
	12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	Не подлежит установлению														
2	Условно разрешенные виды использования																	
	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	-	-	-	-	1,5	20,0 4	-	10,0	25,0	80,0	-	1,2	0,5 на 1 квартиру	1,215	-
	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	-	-	-	-	1,5	31,0 8	-	10,0	25,0	90,0	-	1,2	0,5 на 1 квартиру	5-6 этажей - 1,55; 7-8 этажей - 1,69	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	3.2.4	Общезнания	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	1 000	-	5,0	3,0	3,0	-	60,0	20,0	25,0	90,0	-	1,7	1 на 8 КОМНАТ	1,2	
	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляют деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающимися физической культурой и спортом	-	-	-	-	-	5	-	10,0	20,0	90,0	-	2,5	-	-	
	3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моленные дома, синагоги)	-	-	5,0	3,0	3,0	-	-	10,0	25,0	-	-	3,0	1 на 8 едино-временных посетителей, не менее 10 на объект	-	
	3.7.2	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	-	-	5,0	3,0	3,0	-	-	10,0	20,0	-	-	3,0	1 на 150 кв. м общей площади	-	
	3.9.3	Проведение научных испытаний	Размещение зданий и сооружений для проведения исследований, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные исследования, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	-	-	5,0	3,0	3,0	-	60,0	30,0	20,0	90,0	2,0	2,5	1 на 200 кв. м общей площади	-	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
4.3	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ямарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	1 000	-	-	5,0	3,0	3,0	14,0 3	60,0	30,0	10,0	90,0	-	2,5	1 на 50 кв. м общей площади	-	
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	-	-	-	5,0	3,0	3,0	10,0 2	60,0	30,0	15,0	-	2,0	1,7	1 на 50 кв. м общей площади	0,8	
6.0	Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	-	-	-	5,0	3,0	3,0	-	65,0	10,0	10,0	90,0	-	2,5	-	-	
3	Вспомогательные виды разрешенного использования	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	-	-	5,0	3,0	3,0	20,0 5	-	-	-	90,0	-	-	-	-	
6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, наземные и подземные кабельные линии связи, линии радиорелейные, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телекоммуникация, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	Не подлежит установлению															

**1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.**

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

Документацией по планировке территории предполагается размещение объекта банковской деятельности на земельном участке с кадастровым номером 91:02:003001:1483.

Технико-экономические показатели проектируемого объекта капитального строительства приведены в таблице 2.

Таблица 2

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

Наименования показателей	Ед. изм.	Показатели
<b>Участок в границах размещения объекта строительства</b>		
1. Площадь участка под размещение объекта	м <sup>2</sup>	1184,00
2. Площадь застройки	м <sup>2</sup>	320,10
3. Площадь проектируемых дорожных и тротуарных покрытий	м <sup>2</sup>	630,67
4. Площадь проектируемого газона	м <sup>2</sup>	243,53

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

Таблица 3

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

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Электроснабжение	213,3 кВт/160,3 кВА
2	Водоснабжение	3,6 м3/сут 0,93 м3/ч 0,59 л/с
3	Водоотведение (хозяйственно-бытовое)	1,255 м3/сут 0,93 м3/ч 2,19 л/с
4	Водоотведение (дождевая канализация)	8,62 л/с
5	Теплоснабжение	0,063 Гкал/ч (73,39кВт)
6	Газ природный	Потребности в газе нет

В соответствии с таблицей 2.1.3 НПП на 30 м<sup>2</sup> общей площади банка и банковских учреждений с операционными залами предусматривается 1 машино-место. Общая площадь помещений 1-го этажа (операционных залов) составляет 273,1 м<sup>2</sup>. Требуемое количество машино-мест – 9. Требуемое количество машино-мест для МГН – 1.



---

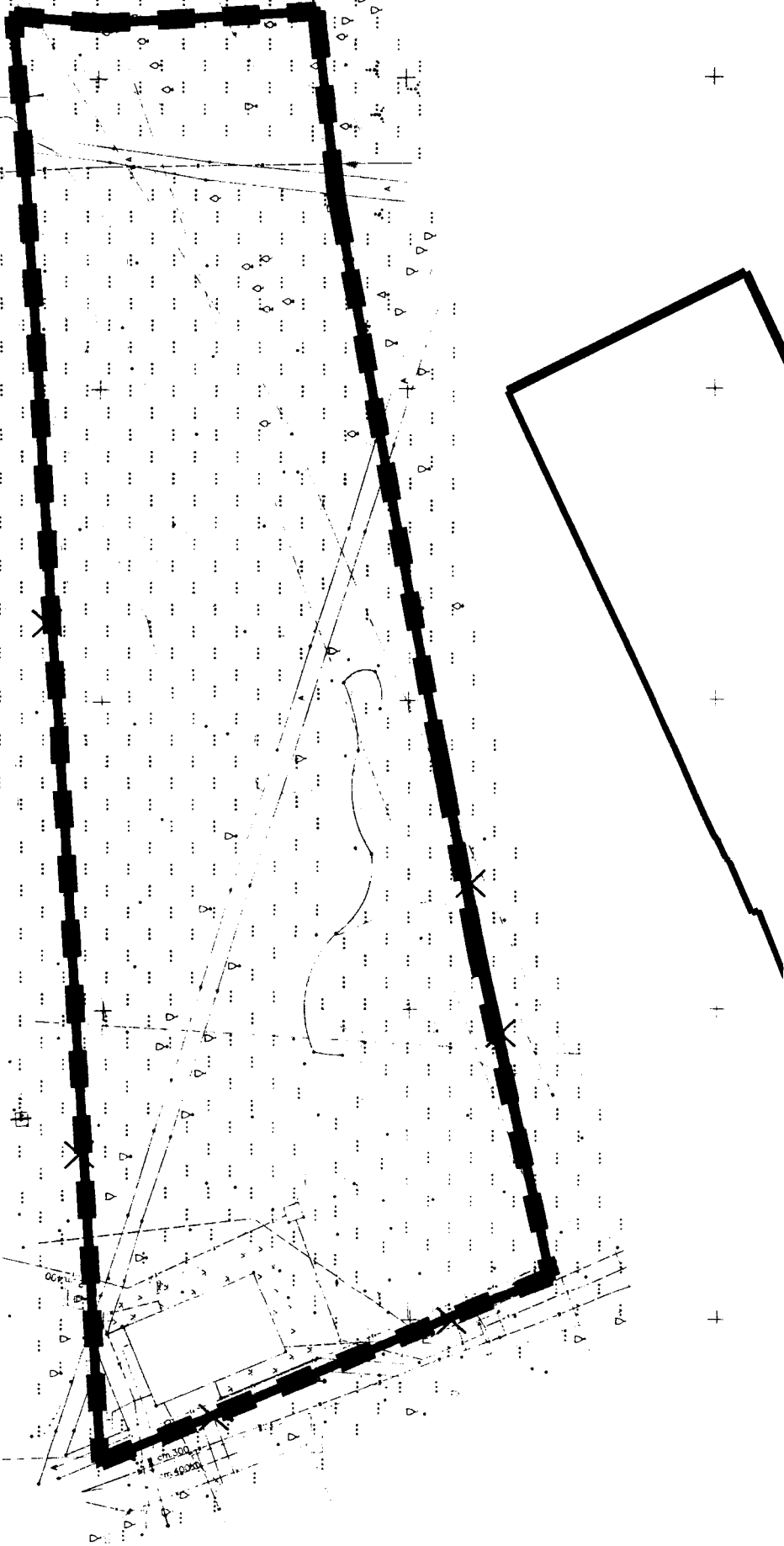
## 2. Положение об очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории устанавливается в один этап.





## ЧЕРТЕЖИ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ул. Руднеба

ул. Руднеба



Условные обозначения:

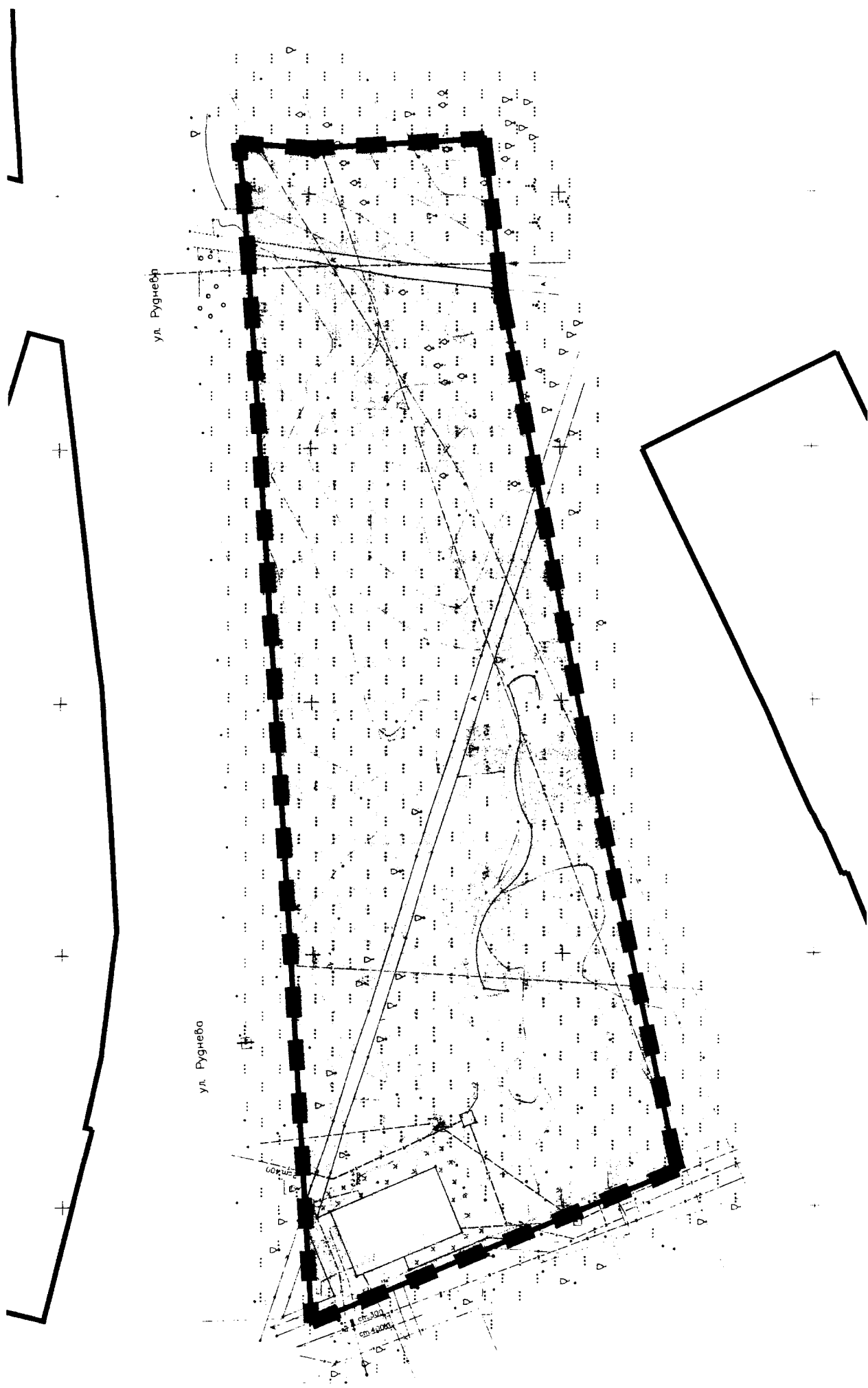
-  границы разработки документации по планировке территории
-  красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 03.04.2018
-  красные линии, устанавливаемые документацией по планировке территории
-  красные линии, отмечаемые документацией по планировке территории

КРК-15268/2024-1-ППТ-О(УЧ)		Документация по планировке территории	
"Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднеба, 13-31, г. Севастополь"		"Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднеба, 13-31, г. Севастополь"	
Изм. Колл. Лист	Масштаб	Дата	Лист
Разраб. Яголева М	1:500	07.24	1
Разраб. Курченко С		07.24	4
Имя, отчество, фамилия		Имя, отчество, фамилия	
Горбатов Н		Горбатов Н	

Красные линии  
М 1:500

Копировал

Имя, отчество, фамилия	Подп. и дата	Вам имя №	ОТЛАСОВАНО
------------------------	--------------	-----------	------------



ул. Руднево

ул. Руднево

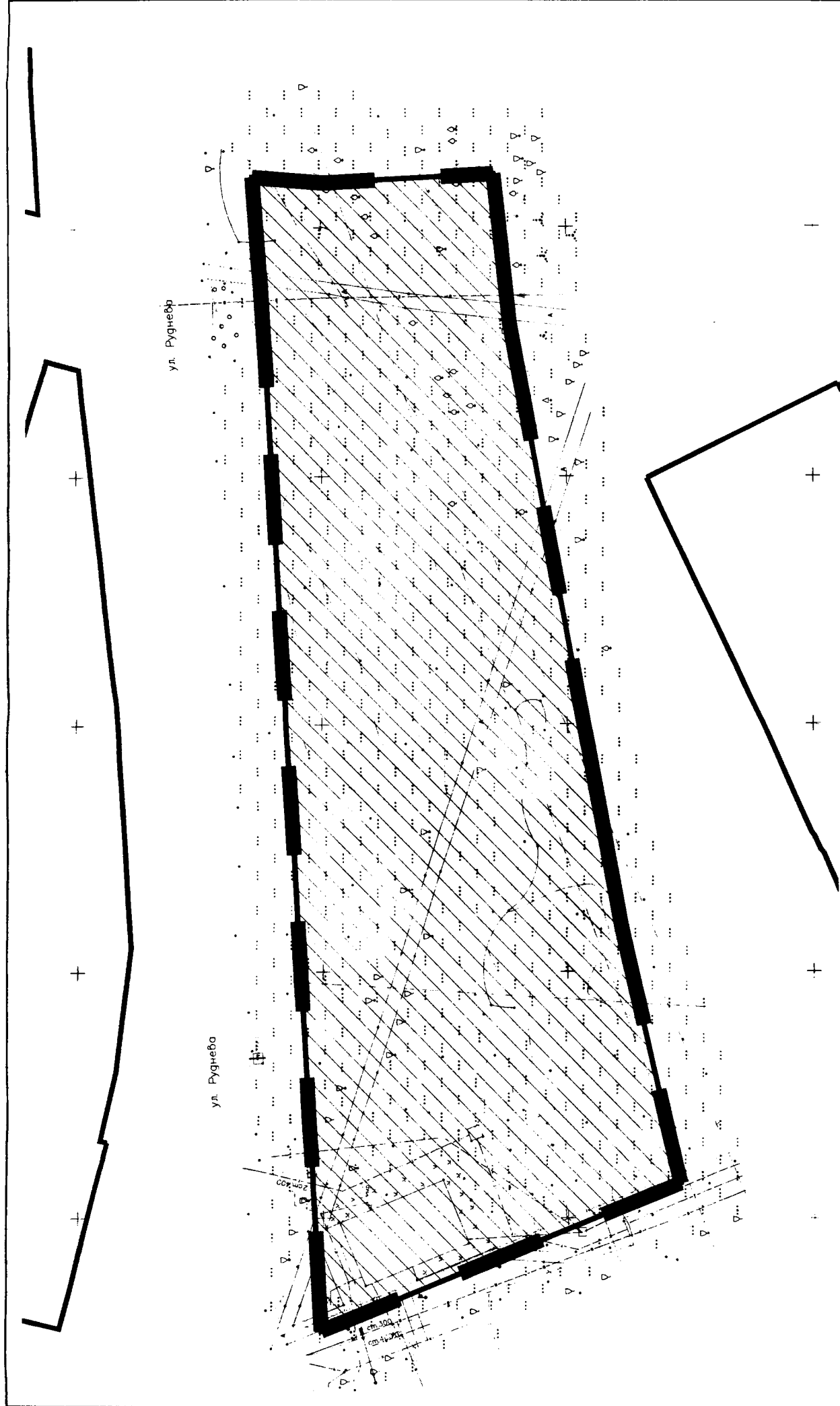
**Условные обозначения:**

- границы разработки документации по планировке территории
- красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 03.04.2018
- границы существующего элемента планировочной структуры - квартала







КРК-15268/2024-1.1-ППТ-ОУ)Ч		Документация по планировке территории	
"Проект планировки и проект изъятия территории в районе ул. Руднево, 13-31, г. Севастополь."		"Проект планировки и проект изъятия территории в районе ул. Руднево, 13-31, г. Севастополь."	
Изм. Копия	Лист	№	Дат
Разраб.	Исполн	07.24	07.24
Разраб.	Корректор	07.24	07.24
Исполн	Горбачук Н.	07.24	07.24
Границы существующих элементов планировочной структуры		М 1:500	
Копировать		Л2	

Изм. №	Лист	Дата	Взам. №	Оформлено



**Условные обозначения:**

-  границы разработки документации по планировке территории
-  красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 03.04.2018
-  красные линии, устанавливаемые документацией по планировке территории
-  границы планируемого элемента планировочной структуры - квартала





КРК-15268/2024-Г.1-ППТ-ОСУЧ		Документация по планировке территории	
"Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднева, 13-31, г. Севастополь"		"Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднева, 13-31, г. Севастополь"	
Изм.	Колуч.	Лист	Масштаб
Разраб.	Исполнил	Датум	Листов
Разраб.	Корректир.	07.24	3
Исполн.	Горбатов Н.	07.24	4
Наименование		Границы планируемых элементов планировочной структуры	
М 1:500		Л2	

Копировать

Л2



**Условные обозначения:**

-  границы разработки документации по планировке территории
-  красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-III от 03.04.2018
-  красные линии, устанавливаемые документацией по планировке территории
-  границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

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.

КРК-15268/2024-1.1-ППТ-О(У)Ч		Документация по планировке территории	
Изм. Контр. Лист. № 07.24		"Проект планировки и проекта межевания территории в районе ул. Руднева, 13-31, г. Севастополь"	
Разраб. Керемас С.	Исполн. М. Ягодина	Стация Лист	Листов
№: 07.24	№: 07.24	ППТ	4 / 4
Имя: отделе: Горбачев Н.		Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	
М 1:500		Копировать	
		<b>ГАНИИ ЮГАИС</b>	

Имя № подл.	Подл. и дата	Вам имя №	Отрасовано



СЕВАСТОПОЛЬ

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

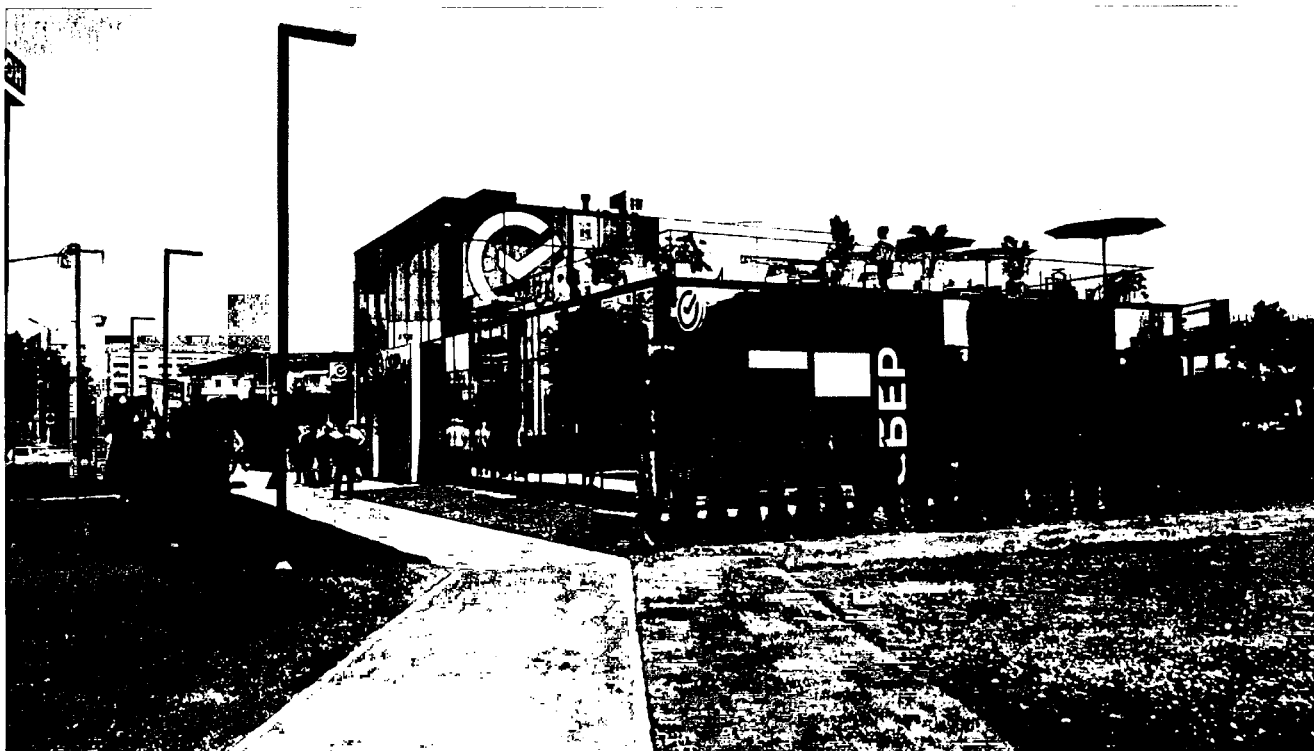
Свидетельство № 1335-2017-9204012730-01

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

тел.: (8692) 67-00-23

e-mail: [gip@niigais.com](mailto:gip@niigais.com)

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В  
РАЙОНЕ УЛ. РУДНЕВА, 13-31, Г. СЕВАСТОПОЛЬ»**



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

КРК-15268/2024-П.1-ПМТ-О(У)Ч

Заказчик: ООО «КРОКУС»

г. Севастополь

2024



СЕВАСТОПОЛЬ

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

Свидетельство № 1335-2017-9204012730-01

адрес: 299059, г. Севастополь, пр-т. Героев Сталинграда, 67, офис 310  
тел.: (8692) 67-00-23 e-mail: [gip@niigais.com](mailto:gip@niigais.com)

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В  
РАЙОНЕ УЛ. РУДНЕВА, 13-31, Г. СЕВАСТОПОЛЬ»**

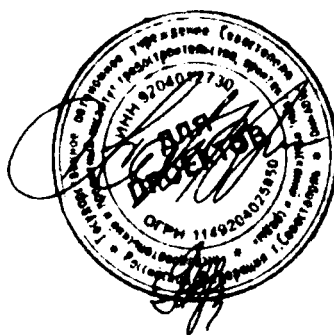
**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Том II.1**

**Проект межевания территории.  
Основная (утверждаемая) часть  
КРК-15268/2024-II.1-ПМТ-О(У)Ч**

Директор

Начальник отдела



П.В. Кораблев

Н.А. Горбатюк

г. Севастополь  
2024



### Список исполнителей

Должность	Фамилия И.О.	Подпись
Начальник отдела	Горбатюк Н.А	
Заместитель начальника отдела	Кириченко С.В.	
Главный специалист	Ягодкина М.В.	
Главный специалист	Сучихина И.Г.	
Главный специалист	Сиденко Ю.О.	

### Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование		Примечание
КРК-15268/2024-I-ППТ	Проект планировки территории в составе:	Том I	ГАУС «НИИ ГАИС»
КРК-15268/2024-I.1-ППТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Том I.1	
КРК-15268/2024-I.2-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Том I.2	
КРК-15268/2024-II-ПМТ	Проект межевания территории в составе:	Том II	
КРК-15268/2024-II.1-ПМТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Том II.1	
КРК-15268/2024-II.2-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Том II.2	

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА П.1

<b>Том П.1 Проект межевания территории (ПМТ)</b>	
<b>ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	<b>Том П.1</b>
Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	3
Содержание документации по планировке территории	4
Текстовая часть проекта межевания территории	5-9
Анализ наличия действующих утвержденных схем расположения земельного участка или участков на кадастровом плане территории в границах проекта планировки	10
Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе и возможные способы их образования	11
Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных	12-14
Границы публичных сервитутов	15
Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории	16
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	17
Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ	18
Чертежи межевания территории	19-21
Границы существующих элементов планировочной структуры	л.1
Границы планируемых элементов планировочной структуры	л.2
Красные линии. Линии отступа от красных линий	л.3

## Текстовая часть проекта межевания территории

Настоящий проект межевания территории выполнен в составе документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднева, 13-31, г. Севастополь». Документация по планировке территории подготовлена Государственным автономным учреждением Севастополя «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства, архитектуры, изысканий и среды».

Основанием для подготовки документации по планировке территории является распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 27.05.2024 № 37 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднева, 13-31, г. Севастополь» (далее – ДПТ, Документация). Документация по планировке территории разрабатывается на основании договора № КРК-15268/2024 от 03.05.2024 и технического задания.

Работа выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 29.11.2014 г. №377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя»;
- приказом Министерства культуры Российской Федерации № 2 от 11 января 2016 г. «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»;

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

- нормативами градостроительного проектирования города федерального значения Севастополя, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 02.12.2022 № 618-ПП (далее – НГП);

- правилами землепользования и застройки города федерального значения Севастополя применительно к части территории города в границах внутригородских муниципальных образований: Ленинского, Гагаринского, Нахимовского, Балаклавского муниципальных округов и города Инкерман, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 29.12.2022 № 730-ПП (далее – Правила);

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

- сведениями Единого государственного реестра недвижимости;

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

Согласно сведениям единого реестра участников свободной экономической зоны (СЭЗ) Общество с ограниченной ответственностью «КРОКУС» является участником СЭЗ (договор об условиях деятельности в СЭЗ от 20.09.2023 №602, от 25.03.2024 № 1873/24; дата внесения записи в единый реестр участников СЭЗ 20.09.2023, 28.03.2024).

В соответствии со статьей 17 Федерального закона от 29.11.2014 г. №377-ФЗ размещение объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, может быть предусмотрено документацией по планировке территории или решением о предварительном согласовании мест размещения таких объектов в случае, если их размещение

предусмотрено принятым до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в соответствии с земельным законодательством решением о предварительном согласовании мест размещения таких объектов.

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

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

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

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

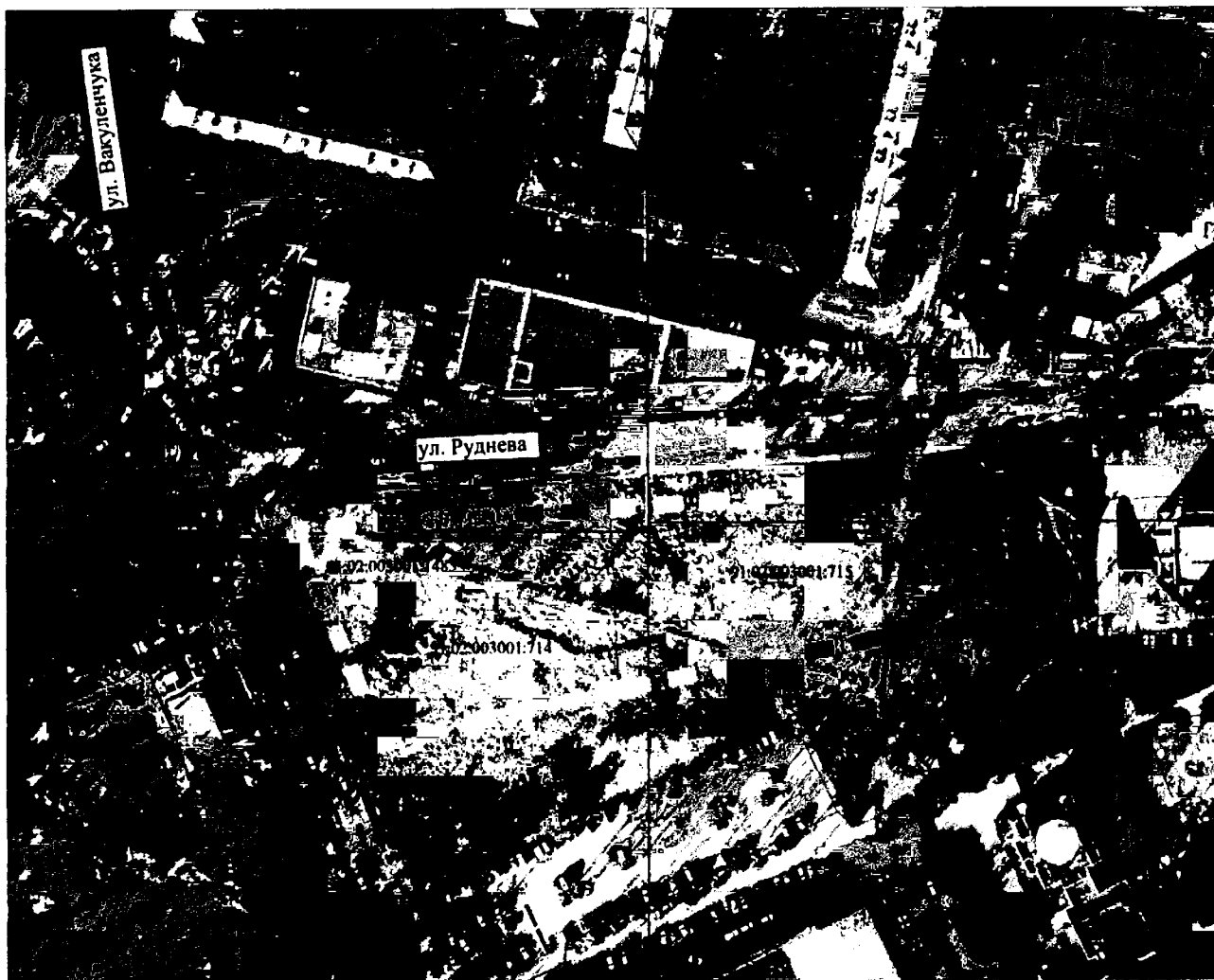
В рамках подготовительного этапа разработки проекта межевания территории собрана следующая информация:

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

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

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ (далее ГрК РФ) основная часть настоящего проекта межевания состоит из текстовой части включающей перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд; вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории; сведения об изменяемых земельных участках и графических материалов. В данном проекте межевания не приводятся сведения в соответствии с п.п. 4 п.5 ст. 43 ГрК РФ, т.к. подготовка проекта межевания территории не осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков.

Проектируемая территория расположена в Гагаринском муниципальном округе города Севастополя, в районе ул. Руднева, и составляет 1,3 га. Границы территории разрабатываемой документации расположены в кадастровом квартале 91:02:003001.



- граница разработки документации по планировке территории

*Рис. 1. Схема расположения территории разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднева, 13-31, г. Севастополь»*

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

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

В соответствии с п.10 ст.43 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее ГрК РФ), в случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой. Во исполнение п.10 ст.43 ГрК РФ по запросу исполнителя работ предоставлена информация от 31.05.2024 № 11796/01-10-04-12/03/24, что по состоянию на 30.05.2024 в границах территории проекта планировки схемы расположения земельных участков, сведения о которых в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют, Департаментом не утверждались.



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

В границах разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднева, 13-31, г. Севастополь» расположены следующие земельные участки:

№п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес ЗУ	Площадь ЗУ (кв.м)	Разрешенное использование	Сведения о зарегистрированных правах
1	2	3	4	5	6
1	91:02:003001:1483	Российская Федерация, город Севастополь, Гагаринский район, в районе улицы Руднева	1184	Банковская и страховая деятельность (код 4.5)	Собственность: г.Севастополь, Аренда от 23.11.2023 19:46:55 91:02:003001:1483-92/002/2023-2 Срок действия с 23.11.2023 по 31.12.2039 Общество с ограниченной ответственностью "КРОКУС", ИНН: 9103003761
2	91:02:003001:714	Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Руднева, 13-31	5473	Культурное развитие (код 3.6)	Собственность: Субъект Российской Федерации - город федерального значения Севастополь
3	91:02:003001:715	Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Руднева, 13-31	6658	Культурное развитие (код 3.6)	Собственность: Субъект Российской Федерации - город федерального значения Севастополь

Документацией по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднева, 13-31, г. Севастополь» не предусмотрено образование новых земельных участков.

**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**

Документацией по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднева, 13-31, г. Севастополь» не предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования.

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

В соответствии с основаниями, установленными статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

1) выполнением международных договоров Российской Федерации;

2) строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

- объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;
- объекты использования атомной энергии;
- объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;
- объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;
- объекты, обеспечивающие космическую деятельность;
- линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;
- объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;

- автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

Документацией по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднева, 13-31, г. Севастополь» не предусматривается резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

### Границы публичных сервитутов

Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 Земельного Кодекса РФ.

Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

Документацией по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднева, 13-31, г. Севастополь» не предусматривается установление публичных сервитутов.

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

В связи с тем, что документацией по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднева, 13-31, г.Севастополь» не предусмотрено образование земельных участков, сведения о видах разрешенного использования образуемых земельных участков не приводятся.

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

В границы разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднева, 13-31, г.Севастополь» по сведениям ЕГРН лесные участки не входят.

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

Граница настоящей документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднева, 13-31, г. Севастополь» имеет общую границу с территориями, в отношении которых утверждены проекты межевания:

- «Реконструкция транспортной развязки 67 Н-198 на пересечении ул. Руднева - ул. Вакуленчука - ул. Меньшикова и автомобильной дороги общего пользования межмуниципального значения 67 Н-351 ул. Руднева на участке от ул. Вакуленчука до ул. Льва Толстого» (утвержден приказом Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 29.11.2021 №90);

- Строительство автомобильной дороги "Подъезд к физкультурно-оздоровительному комплексу по ул. Вакуленчука" (утверждена приказом Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 26.04.2024 № 52).

Перечень координат характерных точек границ ДПТ «Реконструкция транспортной развязки 67 Н-198 на пересечении ул. Руднева - ул. Вакуленчука - ул. Меньшикова и автомобильной дороги общего пользования межмуниципального значения 67 Н-351 ул. Руднева на участке от ул. Вакуленчука до ул. Льва Толстого»

№	X	Y
193	4378815	4930913
194	4378793	4930911
195	4378692	4930905
196	4378582	4930898
197	4378586	4930888

Перечень координат характерных точек границ разработки градостроительной документации по проекту планировки и проекту межевания территории линейного объекта «Строительство автомобильной дороги "Подъезд к физкультурно-оздоровительному комплексу по ул. Вакуленчука"», утвержденной приказом Департамента архитектуры от 26.04.2024 № 52

№	X	Y
112	4378793,32	4930911,24
113	4378691,87	4930904,98
114	4378581,98	4930898,19
115	4378586,09	4930888,36



## 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;

Настоящий проект межевания 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;

На чертеже №1, в составе проекта межевания, отображены существующие элементы планировочной структуры квартал (часть квартала);

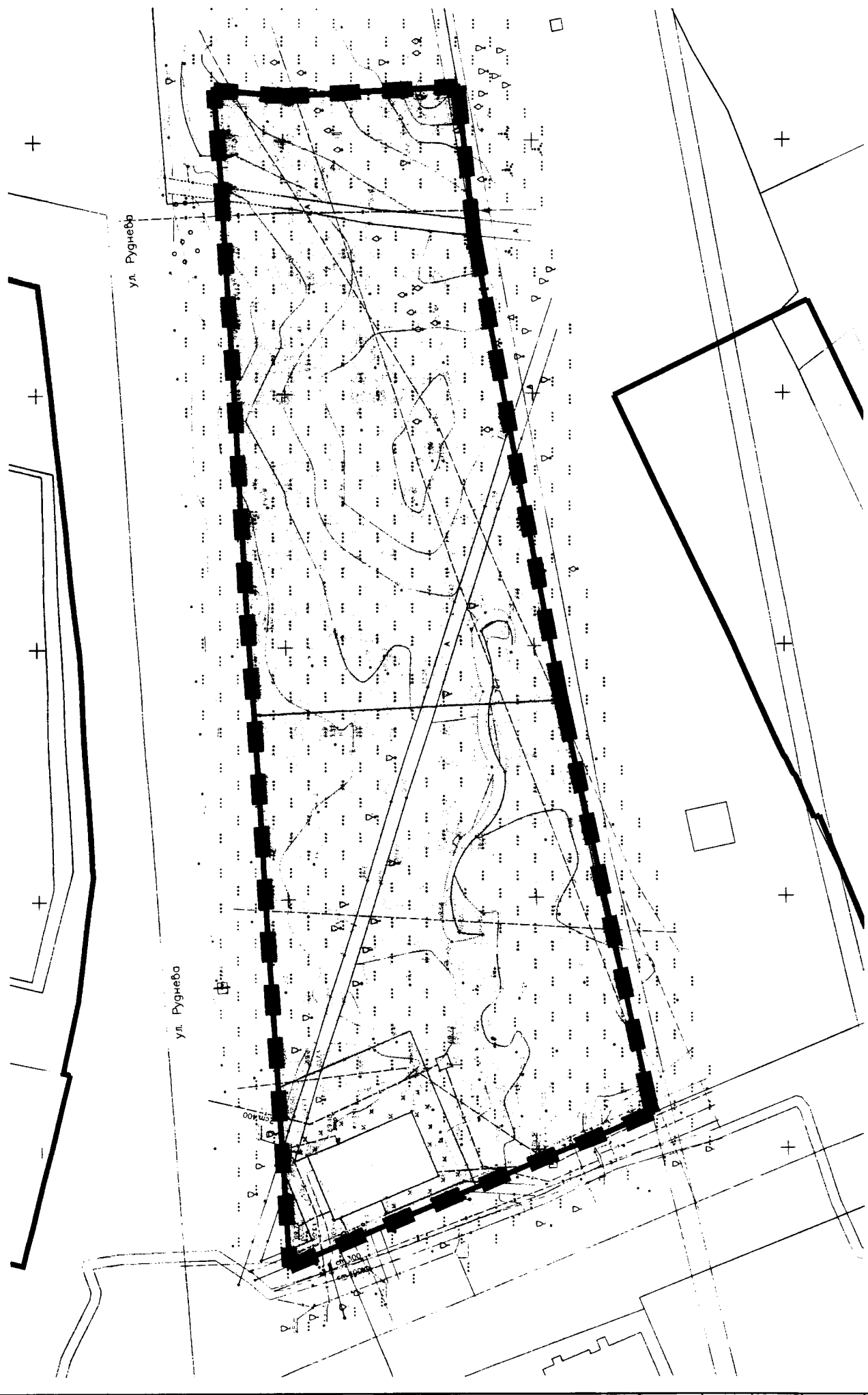
На чертеже №2, в составе проекта межевания, отображены планируемые элементы планировочной структуры: квартал (часть квартала).

На чертеже №3 в составе проекта межевания, отображены красные линии, устанавливаемые проектом планировки, линии отступа от красных линий в целях




определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.




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.







## ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



**Условные обозначения:**

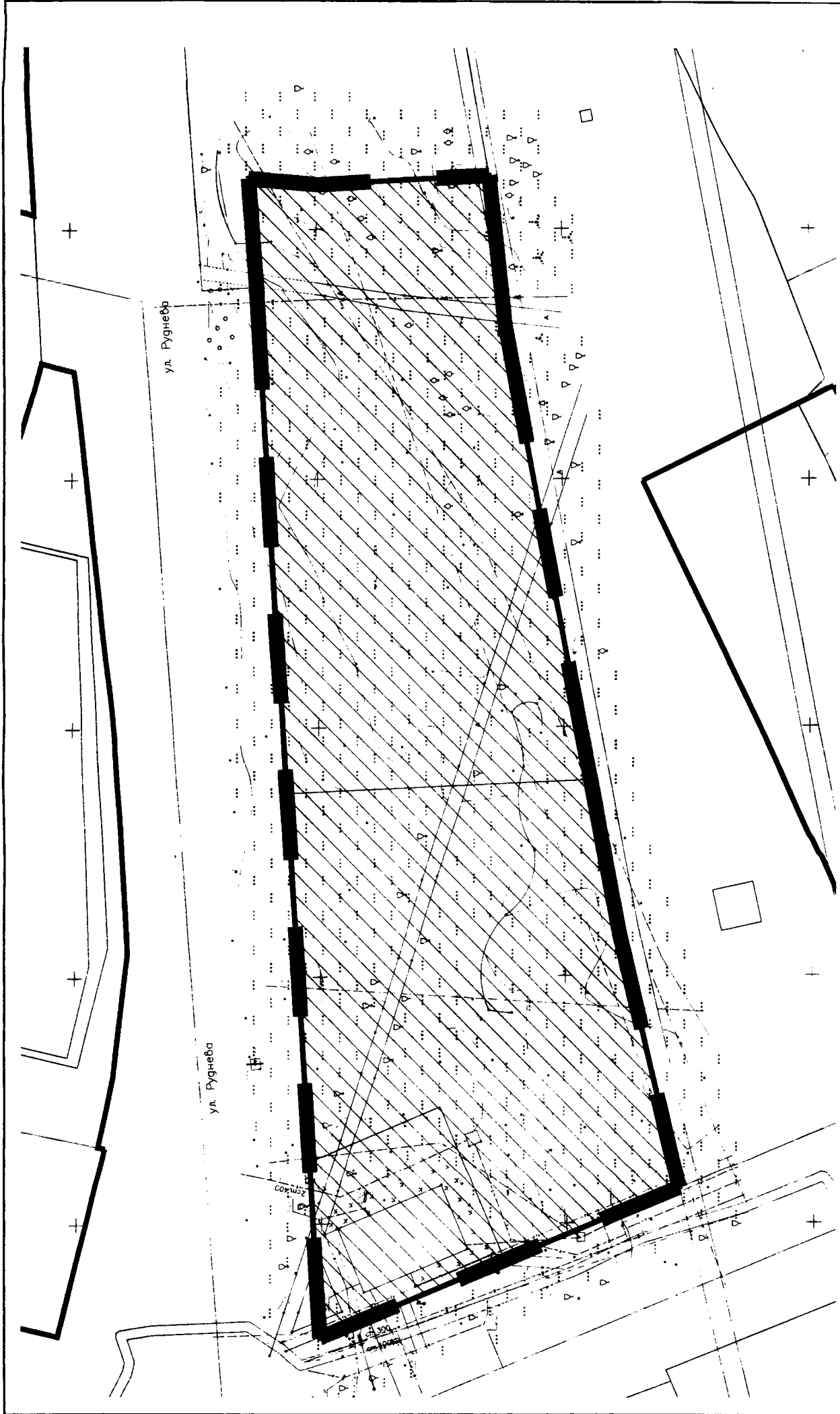
-  границы разработки документации по планировке территории
-  красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 03.04.2018
-  границы существующего элемента планировочной структуры (части квартала)

-  - граница земельных участков, сведения о местоположении которых, содержатся в ЕГРН
-  - границы существующих ОКСов, сведения о местоположении которых, содержатся в ЕГРН
-  - зона территориальная или иная, согласно сведений ЕГРН





КРК-15268/2024-П.1-ПМТ-О(У)Ч		Документация по планировке территории	
"Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднева, 13-31, г. Севастополя"		"Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднева, 13-31, г. Севастополя"	
Имя	Фамилия	Подпись	Дата
Разраб.	Ягодкина		07.24
Разраб.	Кориченко		07.24
Разраб.	Горбаток		07.24
Имя	Фамилия	Подпись	Дата
Разраб.	Горбаток		07.24
Разраб.	Горбаток		07.24
Разраб.	Горбаток		07.24
КРК-15268/2024-П.1-ПМТ-О(У)Ч		Документация по планировке территории	
"Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднева, 13-31, г. Севастополя"		"Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднева, 13-31, г. Севастополя"	
Основная (утвержденная) часть проекта межевания территории		Стандия	Лист
		ПМТ	1
		Лист	3
Чертеж межевания территории. Границы существующих элементов планировочной структуры № 1:300		ГАНИИ СЕВАСТОПОЛЬ	




Копировано

Имя, № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	№ документа



Условные обозначения:

-  границы разработки документации по планировке территории
-  красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 03.04.2018
-  красные линии, устанавливаемые документацией по планировке территории
-  границы планируемого элемента планировочной структуры - квартала (части квартала)

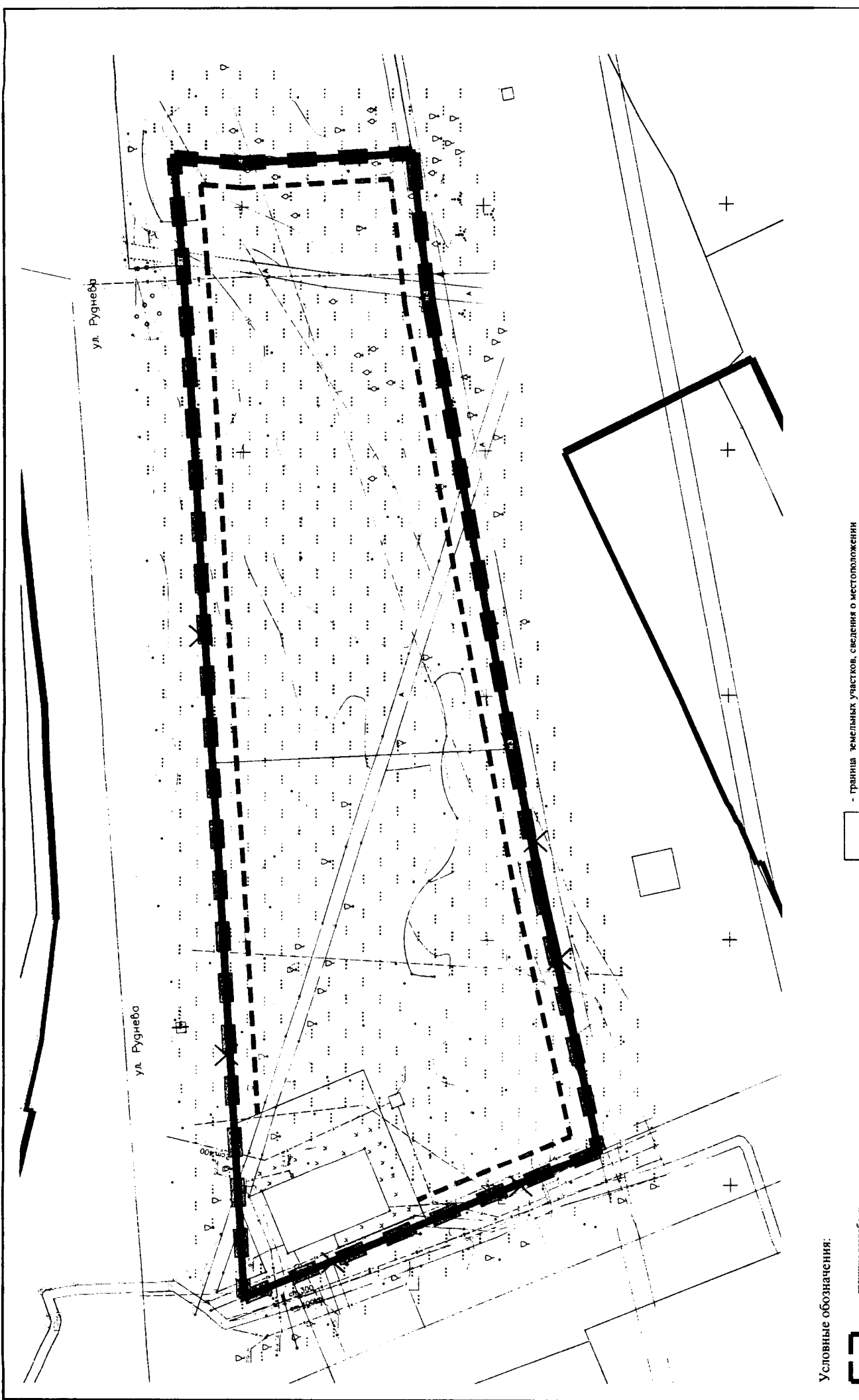
-  - граница земельных участков, сведения о местоположении которых, содержится в ЕГРН
-  - границы существующих ОКСов, сведения о местоположении которых, содержится в ЕГРН
-  - точка территориальная или иная, согласно сведений ЕГРН

Имя, Фамилия, Имя Отчество		Подп.	Дата
Разраб.	Ягодина		07.24
Разраб.	Киреев		07.24
Нав. отдела	Горбатов		07.24





  





КРК-15268/2024-П.1-ПМТ-О(У)Ч	
Документация по планировке территории "Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Руднева, 13-31, г. Севастополь."	
Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Лист 2
Чертеж межевания территории. Границы планировочных элементов планировочной структуры. М 1:500	Лист 3

Имя, № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	СФ/ИС/СО/И/НО
--------------	--------------	--------------	---------------



**Условные обозначения:**

-  границы разработки документации по планировке территории
-  красные линии, утвержденные постановлением Правительства города Севастополя № 248-ПП от 03.04.2018
-  красные линии, устанавливаемые документацией по планировке территории
-  красные линии, отменяемые документацией по планировке территории

-  - граница земельных участков, сведения о местоположении которых, содержатся в ЕГРН
-  - границы существующих ОКСов, сведения о местоположении которых, содержатся в ЕГРН
-  - зона территориальная или иная, согласно сведений ЕГРН
-  - линии отступа от красных линий с целью определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений

Изм. Контр. Лист		Масштаб	Лист	Листов
Разраб.	Ягодкина	07/24	07/24	3
Разраб.	Курченко	07/24	07/24	3
Нач. отдела	Горбатов	07/24	07/24	3

**КРК-15268/2024-П.1-ПМТ-О(У)Ч**  
 Документация по планировке территории  
 "Проект планировки и проект межевания территории  
 в районе ул. Руднева, 13-31, г. Севастополь."  
 Основная (утверждаемая) часть  
 проекта межевания территории

Сведения о территории, на которой  
 осуществляется планировка территории, с  
 целью определения мест допустимого  
 размещения зданий, строений сооружений,  
 расположенных на территории, площадью  
 более 500 кв. м

**ГАНИИ  
 СЕВСТАМС**

Копировать

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Сотр. №