



ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

О внесении изменений в постановление Правительства Севастополя от 08.02.2024 № 40-ПП «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:001006 в районе ул. Истомина, г. Севастополь»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Севастополя, законами города Севастополя от 29.09.2015 № 185-ЗС «О правовых актах города Севастополя», от 30.12.2022 № 737-ЗС «О Правительстве Севастополя», учитывая протокол общественных обсуждений от 26.12.2025 № 29/25 и заключение о результатах общественных обсуждений о разработке изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:001006 в районе ул. Истомина, г. Севастополь», утвержденную постановлением Правительства Севастополя от 08.02.2024 № 40-ПП, на часть территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры, от 29.12.2025 № 29/25, Правительство Севастополя **постановляет:**

1. Внести изменения в постановление Правительства Севастополя от 08.02.2024 № 40-ПП «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:001006 в районе ул. Истомина, г. Севастополь» согласно приложению к настоящему постановлению.

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

Губернатор города Севастополя



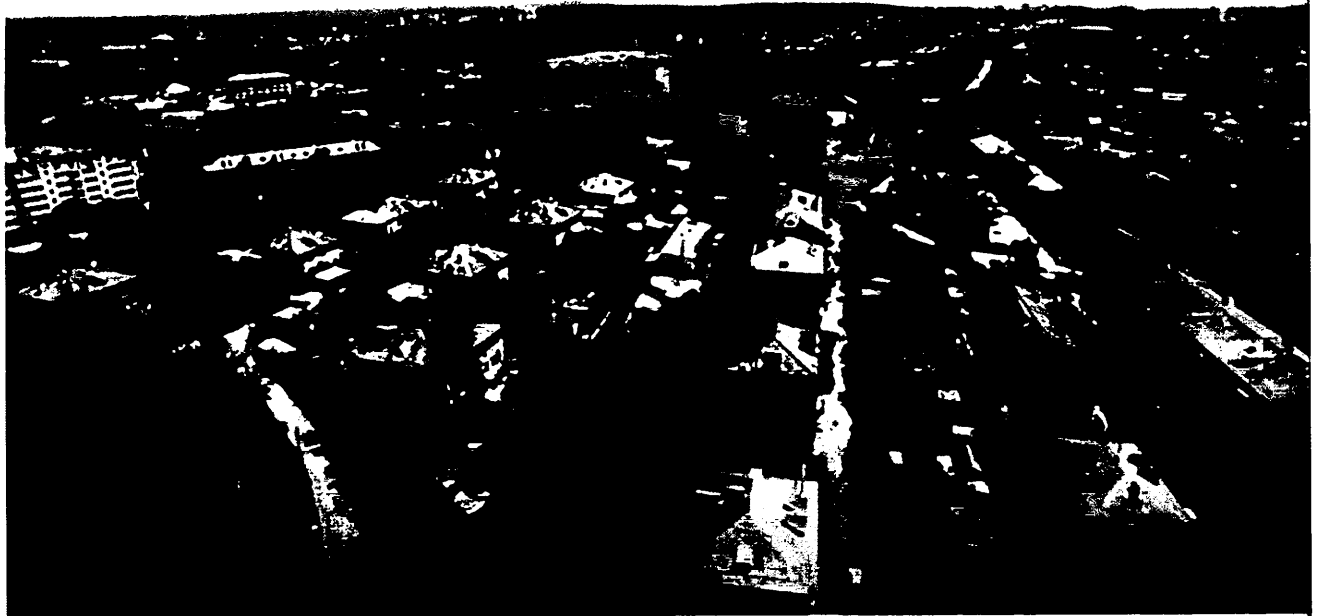
М.В. Развожаев

Приложение
к постановлению
Правительства Севастополя
от 16.03.2026 № 64-ПД

Изменения, вносимые в документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:001006 в районе ул. Истомина, г. Севастополь», утвержденную постановлением Правительства Севастополя от 08.02.2024 № 40-ПП, на часть территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры

Акционерное общество «Джи Три Групп»
(АО «Джи Три Групп»)
Свидетельство ОГРН № 1207700329264
адрес: 123112, Россия, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский,
Пресненская набережная, дом 6, строение 2, помещение 5618.
тел. (495) 640-89-15 e-mail: office@g3.group

**РАЗРАБОТКА ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ «ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 91:04:001006 В
РАЙОНЕ УЛ. ИСТОМИНА, Г. СЕВАСТОПОЛЬ», УТВЕРЖДЕННУЮ
ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА СЕВАСТОПОЛЯ ОТ 08.02.2024
№40-ПП, НА ЧАСТЬ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В ГРАНИЦАХ
ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ**



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

1.1-ППТ-О(У)Ч

Заказчик: Акционерное общество «Джи Три Групп»

г. Севастополь
2025

Акционерное общество «Джи Три Групп»
(АО «Джи Три Групп»)
Свидетельство ОГРН № 1207700329264
адрес: 123112, Россия, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский,
Пресненская набережная, дом 6, строение 2, помещение 5618.
тел. (495) 640-89-15 e-mail: office@g3.group

**РАЗРАБОТКА ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ «ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 91:04:001006 В
РАЙОНЕ УЛ. ИСТОМИНА, Г. СЕВАСТОПОЛЬ», УТВЕРЖДЕННУЮ
ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА СЕВАСТОПОЛЯ ОТ 08.02.2024
№40-ПП, НА ЧАСТЬ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В ГРАНИЦАХ
ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том 1.1

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

Генеральный директор



О.В. Гулеватый



г. Севастополь
2025

Список исполнителей

Должность	Фамилия И.О.	Подпись
Генеральный директор	Гулеватый О.В.	

Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование		Примечание
1-ППТ	Проект планировки территории в составе:	Том 1	АО «Джи Три Групп»
1.1-ППТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки	Том 1.1	
1.2-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Том 1.2	
2-ПМТ	Проект межевания территории в составе:	Том 2	
2.1-ПМТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания	Том 2.1	
2.2-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта	Том 2.2	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1.1

Том 1.1 Проект планировки территории (ППТ)	
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	Том 1.1
Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	стр. 3
Содержание тома 1.1	стр. 4
Введение	стр. 5
Положение о характеристиках планируемого развития территории	стр. 6
Положения об очередности планируемого развития территории	стр. 18
Приложение 1. Градостроительные регламенты для территориальных зон	19
Чертежи планировки территории в составе основной (утверждаемой) части проекта планировки территории	
Красные линии	лист 1
Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры	лист 2
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	лист 3

Документация по планировке территории разработана в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, в соответствии с законом города Севастополя от 19.02.2025 № 835-ЗС «О Генеральном плане города Севастополя», 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, нормативами градостроительного проектирования города федерального значения Севастополя, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 02.12.2022 № 618-ПП, распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 29.10.2021 № 76 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:001006 в районе ул. Истомина, 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.

Внесение изменений в документацию по планировке территории выполнено на основании распоряжения Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 31.10.2025 № 129 на часть территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры.

Документация по планировке территории подготовлена акционерным обществом «Джи Три Групп».

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека 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.

Основанием для подготовки проекта планировки территории послужило распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 29.10.2021 № 76 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:001006 в районе ул. Истомина, г. Севастополь».

Основанием для внесения изменений в документацию по планировке территории послужило распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 31.10.2025 № 129 «О разработке изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:001006 в районе ул. Истомина, г. Севастополь», утвержденную постановлением Правительства Севастополя от 08.02.2024 № 40-ПП, на часть территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры».

Заказчиком внесения изменений в документацию по планировке территории является акционерное общество «Джи Три Групп».

Работа выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
-

- приказом Министерства культуры Российской Федерации от 11.01.2016 № 2 «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 от 12.11.2025 № 2049 «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 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»;
 - законом города Севастополя от 19.02.2025 № 835-ЗС «О Генеральном плане города Севастополя»;
 - постановлением Правительства Севастополя от 23.04.2018 № 248-ПП «Об утверждении проекта планировки территории, документации «Проект планировки и проект межевания территории улично-дорожной сети и территории общественного пользования»;
 - нормативами градостроительного проектирования города федерального значения Севастополя, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 02.12.2022 № 618-ПП;
 - другими законодательными, нормативными и правовыми актами
-

Российской Федерации и города Севастополя в сфере градостроительства.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории путём:

- установления границ территорий общего пользования;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе для размещения объектов регионального и федерального значения;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проектируемая территория расположена в Нахимовском муниципальном округе города Севастополя, в границах кадастрового квартала 91:04:001006.

Площадь территории в границах внесения изменений составляет 2,3 Га.

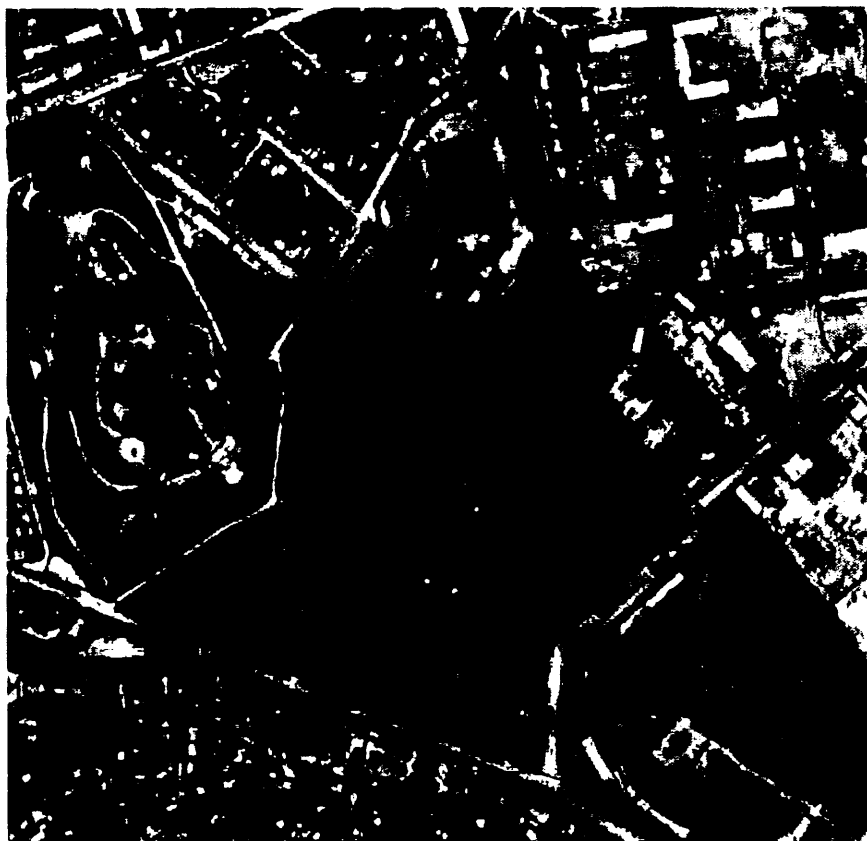


Схема расположения территории внесения изменений в границах элемента планировочной структуры в соответствии с распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 31.10.2025 № 129

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 12.11.2025 № 2049 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительному регламенту в границах территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации 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 входит в границы исторического поселения.

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. 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 кварталы (части кварталов);
 - планируемые кварталы (части кварталов).
-

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

В соответствии с 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 также - Правила землепользования и застройки города федерального значения Севастополя), территория в границах внесения изменений в документацию по планировке территории расположена в границах территориальной зоны:

- Ж-3.2/Н/К1/32 «Зона смешанной малоэтажной и среднеэтажной многоквартирной жилой застройки».

В пределах границ территориальных зон устанавливается градостроительный регламент, который определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительный регламент в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, устанавливает:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
 - 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
-

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

Градостроительный регламент согласно Правилам 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, утвержденным постановлением Правительства Севастополя от 29.12.2022 № 730-ПП для земельных участков с видами разрешенного использования приведен в приложении 1.

Документацией по планировке территории предполагается строительство многоквартирных малоэтажных жилых домов в границах территориальной зоны Ж-3.2/Н/К1/32 «Зона смешанной малоэтажной и среднеэтажной многоквартирной жилой застройки». В соответствии с градостроительным регламентом для вида разрешенного использования земельного участка «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1) в границах территориальной зоны Ж-3.2/Н/К1/32 «Зона смешанной малоэтажной и среднеэтажной многоквартирной жилой застройки»

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Основные виды разрешенного использования							
<i>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)</i>							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	-	1,5 м от границы земельного участка	максимальная этажность - 4 этажа, 20,0 м	-	требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства установлены для всех видов разрешенного использования*	1) минимальный процент озеленения – 25 %; 2) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 80 %; 3) максимальная высота ограждения земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 1,2 м; 4) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 0,5 на 1 квартиру; 5) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 1,215.

Технико-экономические показатели планируемых к размещению объектов капитального строительства определяются проектной документацией, но не должны превышать предельных параметров, установленных Правилами землепользования и застройки градостроительным регламентом для территориальной зоны.

1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека 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.

Программы комплексного развития объектов инженерной инфраструктуры в границах разработки документации по планировке территории отсутствуют.

Развитие улично-дорожной сети и размещение объектов транспортной инфраструктуры в границах проектирования не планируется.

В границах разработки документации по планировке территории расположены:

- автомобильная дорога общего пользования 67 ОП МЗ 67 Н-510 ул. Паршина IV категории;
- автомобильная дорога общего пользования 67 ОП МЗ 67 Н-938 ул. Цибулько V категории;
- автомобильная дорога общего пользования 67 ОП МЗ 67 Н-464 ул. Истомина II категории;
- автомобильная дорога общего пользования 67 ОП МЗ 67 Н-503 ул. Окопная V категории.

Зона размещения планируемых объектов капитального строительства предусматривается в границах элементов планировочной структуры – планируемых кварталов с минимальными отступами от границ образуемых земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом для вида разрешенного использования земельного участка «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка»

(код 2.1.1) в границах территориальной зоны Ж-3.2/Н/К1/32.

Внесением изменений в градостроительную документацию предусматривается формирование участков планируемой жилой застройки ЗУ1, ЗУ53 с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1). Проектные решения предусмотрены в рамках внесения изменений в документацию по планировке территории, выполненных на основании распоряжения Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 31.10.2025 № 129 на часть территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры. Проектные решения вне границ корректировки не изменяются.

При возможном варианте размещения на земельных участках 4-х этажных многоквартирных жилых домов максимальные расчетные показатели составят:

№ ЗУ	Пл. ЗУ, м.кв.	S застройки, м.кв.	Этажность	Суммарная поэтажная площадь, м.кв.	Процент застройки, %	Коэффициент плотности застройки	Население, чел. при расчетной жил.обеспеченности 40 м.кв. суммарной поэтажной площади на 1 жителя*
ЗУ1	15025	4956	4	18255	30	1,215	456
ЗУ53	6570	2036	4	7983	30	1,215	200

*в соответствии с п.4.3 СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов»

Требуемая обеспеченность местами в образовательных организациях на прирост населения

	Ед. изм.	Рекомендуемая обеспеченность на 1000 жителей	Требуемая обеспеченность на прирост населения	Максимально допустимый уровень территориальной доступности
Дошкольные образовательные учреждения	1 место	56, в т.ч 22 для детей 0-3 лет	37 в т.ч 14 для детей 0-3 лет	300 м
Общеобразовательные школы	1 место	110, в т.ч. 12 для X-XI классов	72 в т.ч. 8 для X-XI классов	300 м

Требуемая обеспеченность объектами электро– и газоснабжения, тепло– и водоснабжения, водоотведения

	Минимально допустимый уровень обеспеченности	Расчетный показатель	Потребность, всего
Газоснабжение	20,54 м.куб/чел. в месяц	456 чел.	9366 м.куб в мес.
		200 чел.	4108 м.куб в мес.
Электроснабжение*	Расчетная электрическая нагрузка жилых домов квартала, кВт, приведенная к шинам 0,4 кВ ТП для жилых домов с электрическими плитами 10,2 Вт/м.кв.	18255 м.кв общ.пл. жилых домов	186 кВт
		7983 м.кв. общ.пл. жилых домов	81 кВт
	Расчетная электрическая нагрузка жилых домов квартала, кВт, приведенная к шинам 0,4 кВ ТП для жилых домов с плитами на природном газе 9,3 Вт/м.кв.	18255 м.кв общ.пл. жилых домов	170 кВт
		7983 м.кв. общ.пл. жилых домов	74 кВт
Теплоснабжение	50,9 ккал/час на 1 м.кв. общ.площади	18255 м.кв общ.пл. жилых домов	0.92918 гкал/час
		7983 м.кв. общ.пл. жилых домов	0.406335 гкал/час
Водоснабжение	160 л/чел. в сутки	456 чел.	72.96 м.куб./сут
		200 чел.	32.00 м.куб./сут
Водоотведение	160 л/чел. в сутки	456 чел.	72.96 м.куб./сут
		200 чел.	32.00 м.куб./сут

*расчет электроснабжения произведен в соответствии с п. 2.1.6 РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей»

Расчеты произведены согласно с нормативами градостроительного проектирования города 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, утвержденных постановлением Правительства Севастополя от 29.12.2022 № 730-ПП.

В соответствии с письмом Департамента образования города Севастополя от 16.12.2025 № 4713/01-06-11-1-08/03/25 территория разработки градостроительной документации расположена в радиусе обслуживания следующих образовательных учреждений:

Наименование	Адрес	Проектная мощность, мест	Фактическая загруженность, мест
Государственное бюджетное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад № 36» (второй корпус)	299012, г. Севастополь, ул. Горпищенко,37	110 чел.	83 чел.
Государственное бюджетное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад № 49»	299012, г. Севастополь ул. Оборонная,11	326 чел.	203 чел.
Государственное бюджетное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад № 124»	299001, г.Севастополь, Суздальская, 5	285 чел.	178 чел.
Государственное бюджетное образовательное учреждение города Севастополя «Средняя общеобразовательная школа № 19 с углубленным изучением английского языка имени Героя Советского Союза Петра Павловича Павлова»	299012, г. Севастополь, ул. Истомина, 37	650 чел.	786 чел.
Государственное бюджетное образовательное учреждение города Севастополя «Средняя общеобразовательная школа № 41»	299022, г. Севастополь, ул.Горпищенко, 39	700 чел.	846 чел.

В соответствии с письмом Департамента капитального строительства города Севастополя от 17.12.2025 № 6375/01-05-02.1-28/03/25 на земельном участке с кадастровым номером 91:04:001006:2059 выполняется строительство детской поликлиники на 100 посещений в смену на Корабельной стороне.

Фактическая загруженность школ, находящихся в радиусе доступности от территории разработки, по данным Департамента образования превышает проектную мощность. При планируемом приросте населения для обеспечения требуемого

количества мест, земельный участок общеобразовательной школы №19 необходимо увеличить на 0,14 га. Проектом предлагается увеличение площади земельного участка школы № 19 по ул. Истомина, 37. Увеличение количества мест предполагается за счет реконструкции существующего здания школы. Площадь образуемого земельного участка составляет 1,93 га.

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории устанавливается в один этап, который включает в себя образование земельных участков и установление видов разрешенного использования в соответствии с проектом межевания территории.

Максимальные сроки реализации устанавливаются в соответствии с этапами, утвержденными проектной документацией.

Приложение 1

Градостроительные регламенты для территориальных зон

Ж-3.2/Н/К1/32 «Зона смешанной малоэтажной и среднеэтажной многоквартирной жилой застройки»

Информация о видах разрешенного использования земельного участка:

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

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Основные виды разрешенного использования							
<i>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)</i>							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	1,5 м от границы земельного участка	максимальная этажность - 4 этажа, 20,0 м	-	требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства установлены для всех видов разрешенного использования*	1) минимальный процент озеленения – 25 %; 2) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 80 %; 3) максимальная высота ограждения земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 1,2 м; 4) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 0,5 на 1 квартиру; 5) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 1,215.
-	-	-					
<i>Размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2)</i>							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	-	максимальная этажность - 1 этаж, 4,0 м	90%	-	1) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90,0%; 2) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0 м.
-	-	Min 18 Max 35					
<i>Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)</i>							

Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	-	максимальная этажность- 3 этажа	80,0 %	требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства установлены для всех видов разрешенного использования*	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10,0 %; 2) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 2,5 м.
<i>Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код 3.1.2)</i>							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	максимальная этажность- 3 этажа, 12,0 м	60,0 %	требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства установлены для всех видов разрешенного использования*	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10,0 %; 2) минимальный процент озеленения – 30,0 %; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90,0 %; 4) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0 м; 5) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7 м; 6) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 машино-место на 150 кв.м общей площади; 7) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 1.
<i>Оказание социальной помощи населению (код 3.2.2)</i>							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	максимальная этажность- 5 этажей, 20,0 м	60,0 %	требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства установлены для всех видов разрешенного использования*	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10,0 %; 2) минимальный процент озеленения – 15,0 %; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90,0 %; 4) максимальная высота ограждений земельных

							участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7 м; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 на 100 кв. м общей площади; 6) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка - 0,7.
Оказание услуг связи (код 3.2.3)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					1) минимальный процент застройки в границах земельного участка - 40,0 %; 2) минимальный процент озеленения - 25,0 %; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка - 90,0 %; 4) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0 м; 5) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7 м; 6) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 машино-место на 150 кв.м общей площади.
-	-	Min 300 Max 1200	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	максимальная этажность - 3 этажа, 12,0 м	60,0 %	требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства установлены для всех видов разрешенного использования*	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	5,0 м от	-	60,0 %	требования к	

-	-	Min 400	красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка			архитектурным решениям объектов капитального строительства установлены для всех видов разрешенного использования*	<p>1) минимальный процент озеленения – 25,0 %;</p> <p>2) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 60,0 %;</p> <p>3) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0 м;</p> <p>4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 2,5 м;</p> <p>5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 на 25 посещений в смену.</p>
---	---	---------	--	--	--	---	--

Стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2)

Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	Min 1000	-	-	60,0 %	требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства установлены для всех видов разрешенного использования*	<p>1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20,0 %;</p> <p>2) минимальный процент озеленения- 25,0 %;</p> <p>3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 60,0 %;</p> <p>4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 2,5 м;</p> <p>5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 20 на 100 сотрудников и 20 на 100 коек.</p>

Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)

Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	-	-	-	требования к	
-----------	------------	------------------------	---	---	---	--------------	--

-	-	-		максимальная этажность - 5 этажей		архитектурным решениям объектов капитального строительства установлены для всех видов разрешенного использования*	<p>1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10,0 %;</p> <p>2) минимальный процент озеленения- 20,0 %;</p> <p>3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90,0 %;</p> <p>4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 2,5 м.</p>
---	---	---	--	-----------------------------------	--	---	--

Объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1)

Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	-	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	-	60,0 %	требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства установлены для всех видов разрешенного использования*	<p>1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20,0 %;</p> <p>2) минимальный процент озеленения- 20,0 %;</p> <p>3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90 %;</p> <p>4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 2,5 м;</p>

Парки культуры и отдыха (код 3.6.2)

Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	-		максимальная этажность – 2 этажа, 6,0 м	7,0 %	требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства установлены для всех видов разрешенного использования*	<p>1) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0 м;</p> <p>2) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 1,7 м;</p> <p>3) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 15 на 100 одновременных посетителей</p>

Государственное управление (код 3.8.1)

Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	Min 1000	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	-	60,0 %	требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства установлены для всех видов разрешенного использования*	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10,0 %; 2) минимальный процент озеленения – 20,0 %; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90,0 %; 4) максимальная высота оградений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 3,0 м; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 на 100 кв. м общей площади здания.

Деловое управление (код 4.1)

Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	-	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	максимальная этажность – 4 этажа, 20,0 м	60,0 %	требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства установлены для всех видов разрешенного использования*	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 30,0 %; 2) минимальный процент озеленения – 20,0 %; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90,0 %; 4) максимальная высота оградений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 1,7 м; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 на 60 кв. м общей площади здания.

Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)

Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	Min 500	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда,	максимальная этажность – 2 этажа	50,0 %	требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства установлены для всех видов	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20,0 %; 2) минимальный процент озеленения – 25,0 %; 3) максимальный процент застройки

			3,0 м от границы земельного участка			разрешенного использования*	подземной части земельного участка – 90,0 % 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 1,7 м; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 машино-место на 55 кв. м общей площади; 6) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 1.
<i>Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)</i>							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	<i>Не подлежит установлению</i>			<i>требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства установлены для всех видов разрешенного использования*</i>	<i>Не подлежит установлению</i>
-	-	-					
<i>Размещение автомобильных дорог (код 7.2.1)</i>							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	<i>Не подлежит установлению</i>			<i>требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства установлены для всех видов разрешенного использования*</i>	<i>Не подлежит установлению</i>
-	-	-					
<i>Обеспечение обороны и безопасности (код 8.0)</i>							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	<i>Не подлежит установлению</i>			<i>требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства установлены для всех видов разрешенного использования*</i>	<i>Не подлежит установлению</i>
<i>Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)</i>							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	5,0 м от	-	-	требования к	

-	-	-	красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка		архитектурным решениям объектов капитального строительства установлены для всех видов разрешенного использования*	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 30,0%; 2) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 2,5; 3) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 на 100 кв. м общей площади; 4) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,7.
<i>Историко-культурная деятельность (код 9.3)</i>						
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	<i>Не подлежит установлению</i>		требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства установлены для всех видов разрешенного использования*	<i>Не подлежит установлению</i>
-	-	-				
<i>Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)</i>						
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	<i>Не подлежит установлению</i>		требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства установлены для всех видов разрешенного использования*	<i>Не подлежит установлению</i>
-	-	-				
<i>Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)</i>						
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	<i>Не подлежит установлению</i>		требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства установлены для всех видов разрешенного использования*	<i>Не подлежит установлению</i>
-	-	-				
<i>Благоустройство территории (код 12.0.2)</i>						
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	<i>Не подлежит установлению</i>		требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства установлены	<i>Не подлежит установлению</i>
-	-	-				

							для всех видов разрешенного использования*	
Условно разрешенные виды использования								
Среднеэтажная жилищная застройка (код 2.5)								
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²						<p>1) минимальный процент озеленения – 25 %;</p> <p>2) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90 %;</p> <p>3) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,2 м;</p> <p>4) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 0,5 на 1 квартиру;</p> <p>5) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 5-6 этажей – 1,55; 7-8 этажей – 1,69.</p>
-	-	-	1,5 м от границы земельного участка	максимальная этажность- 8 этажей, 31,0 м	-	-	-	
Дома социального обслуживания (код 3.2.1)								
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²						<p>1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10 %;</p> <p>2) минимальный процент озеленения – 25 %;</p> <p>3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90 %;</p> <p>4) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей – 2,0 м;</p> <p>5) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 2,5 м;</p> <p>6) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального</p>
-	-	Min 400	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	максимальная этажность- 4 этажа, 16,0 м	40 %	-	-	

							автотранспорта на территории земельных участков - 1 на 100 кв. м общей площади; 7) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 1.
<i>Общезжития (код 3.2.4)</i>							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 % 2) минимальный процент озеленения – 25 % 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90 % 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7 м; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 на 8 комнат; 6) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 1,2.
-	-	Min 1000	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	максимальная этажность- 4 этажа, 16,0 м	60,0 %	-	
<i>Бытовое обслуживание (код 3.3)</i>							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					1) минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20 % 2) минимальный процент озеленения – 25 % 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 60 % 4) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей – 2,0 м; 5) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с
-	-	Min 500 Max 3000	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	максимальная этажность- 5 этажей, 15,0 м	60,0 %	-	

							<p>территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 2,5 м;</p> <p>б) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 на 2 рабочих места приемщика;</p> <p>7) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,7.</p>
<i>Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1)</i>							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					<p>1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10,0 %;</p> <p>2) минимальный процент озеленения земельного участка – 25 %;</p> <p>3) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 3,0 м;</p> <p>4) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 машино-место на 8 одновременных посетителей, но не менее 10 машино-мест на объект.</p>
-	-	-	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	-	-	-	
<i>Религиозное управление и образование (код 3.7.2)</i>							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					<p>1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 10,0 %;</p> <p>2) минимальный процент озеленения - 20,0 %;</p> <p>3) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 3,0 м;</p> <p>4) минимальное количество машино-мест для хранения</p>
-	-	-	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	-	-	-	

							индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 на 150 кв.м общей площади
<i>Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1)</i>							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	Min 400	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	максимальная этажность- 3 этажа, 12,0 м	60,0 %	-	<p>1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %;</p> <p>2) минимальный процент озеленения – 25 %;</p> <p>3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 60 %;</p> <p>4) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей – 2,0 м;</p> <p>5) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7 м;</p> <p>6) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 на 50 посещений в смену;</p> <p>7) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 1,0.</p>
<i>Приюты для животных (код 3.10.2)</i>							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	Min 1500 Max 5000	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	максимальная этажность- 2 этажа, 9,0 м	60,0 %	-	<p>1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %;</p> <p>2) минимальный процент озеленения – 25 %;</p> <p>3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 60 %;</p> <p>4) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей – 2,0 м;</p>

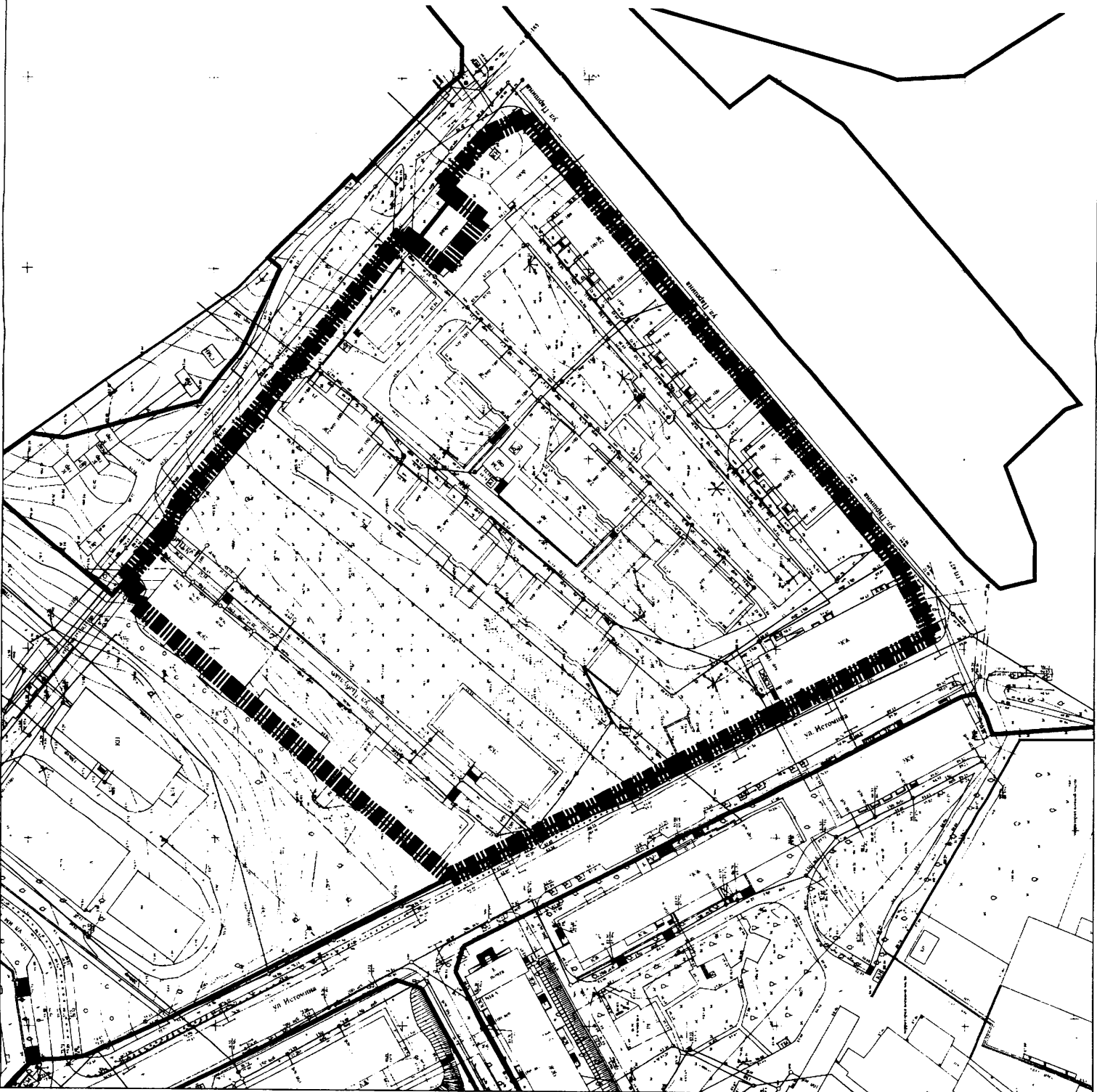
							5) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7 м; 6) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,7.
Рынки (код 4.3)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²					
-	-	-	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	максимальная этажность- 3 этажа, 14,0 м	60,0 %	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 % 2) минимальный процент озеленения – 10 % 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90 % 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 2,5 м; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 на 50 кв.м общей площади
Магазины (код 4.4)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м²					
-	-	Min 300 Max 3000	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	-	60,0 %	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 % 2) минимальный процент озеленения – 20 % 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90 % 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7 м; 5) минимальное количество машино-

							мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 на 50 кв.м общей площади; б) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 1,2.
<i>Общественное питание (код 4.6)</i>							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %; 2) минимальный процент озеленения – 20 %; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 40 %; 4) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей – 2,0 м; 5) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7 м; 6) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 на 7 посадочных мест; 7) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,8.
-	-	Min 400 Max 3000	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	максимальная этажность- 3 этажа, 12,0 м	60,0 %	-	
<i>Гостиничное обслуживание (код 4.7)</i>							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %; 2) минимальный процент озеленения – 25 %; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90 %; 4) максимальная высота ограждений
-	-	Min 400	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	максимальная этажность- 4 этажа, 20,0 м	40,0 %	-	

							земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7 м; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 на 3 номера.
Вспомогательные виды разрешенного использования							
<i>Хранение автотранспорта (код 2.7.1)</i>							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	максимальная этажность- 5 этажей, 20,0 м	-	-	максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90 %
-	-	-					
<i>Выставочно-ярмарочная деятельность (код 4.10)</i>							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	5,0 м от красной линии улицы, 3,0 м от красной линии проезда, 3,0 м от границы земельного участка	максимальная этажность- 2 этажа, 10,0 м	-	-	1) минимальный процент озеленения – 15 %; 2) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей – 2,0 м; 3) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) - 1,7 м; 4) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 на 50 кв.м общей площади; 5) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 0,8.
-	-	-					
<i>Связь (код 6.8)</i>							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²	<i>Не подлежит установлению</i>			-	<i>Не подлежит установлению</i>
-	-	-					

Чертежи планировки территории

- Условные обозначения
- долевые красные линии
 - отнесенные красные линии
 - проектируемые красные линии
 - границы территории для подготовки и внесения изменений в документацию по планировке территории. Проект планировки и проект межевания части территории застроеного участка, утвержденные постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 08.02.2024 № 46-ПП, на часть территории, расположенной в границах планируемой структуры.



1.1-ППП-ОУЧ

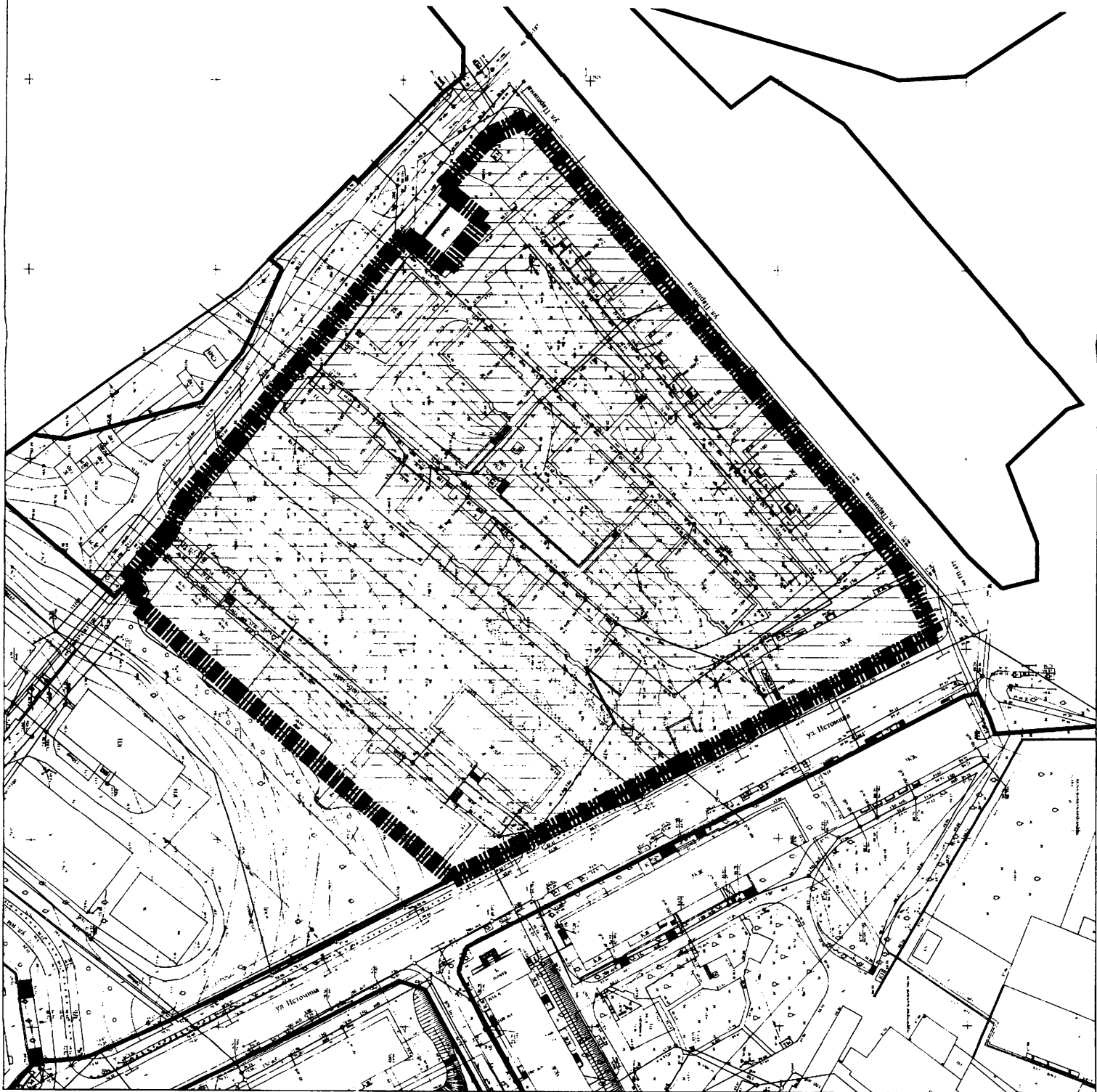
Изм.	№	Дата	Исполн.	Провер.	Длина
Регистр.	№	Дата	Исполн.	Провер.	Длина
Описание (сверхдлина) участка проекта планировки территории					
Код	Имя	Инициалы	Подпись	Должность	Дата
1	Иванов	И.И.		Архитектор	08.02.2024
2	Петров	П.П.		Инженер	08.02.2024
3	Сидоров	С.С.		Инженер	08.02.2024
4	Куликов	К.К.		Инженер	08.02.2024

Акционерное общество «Девелопмент»

Условные обозначения

— граница территории для подготовки и внесения изменений в документацию по планировке территории. Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала № 04-001/006 в районе ул. Исаковского, г. Ижевск, Ижевский район, Республика Удмуртия, утвержденные постановлением Правительства Республики Удмуртия от 08.02.2014 № 40-П.П. в части территории, расположенной в границах земельного полигональной структуры

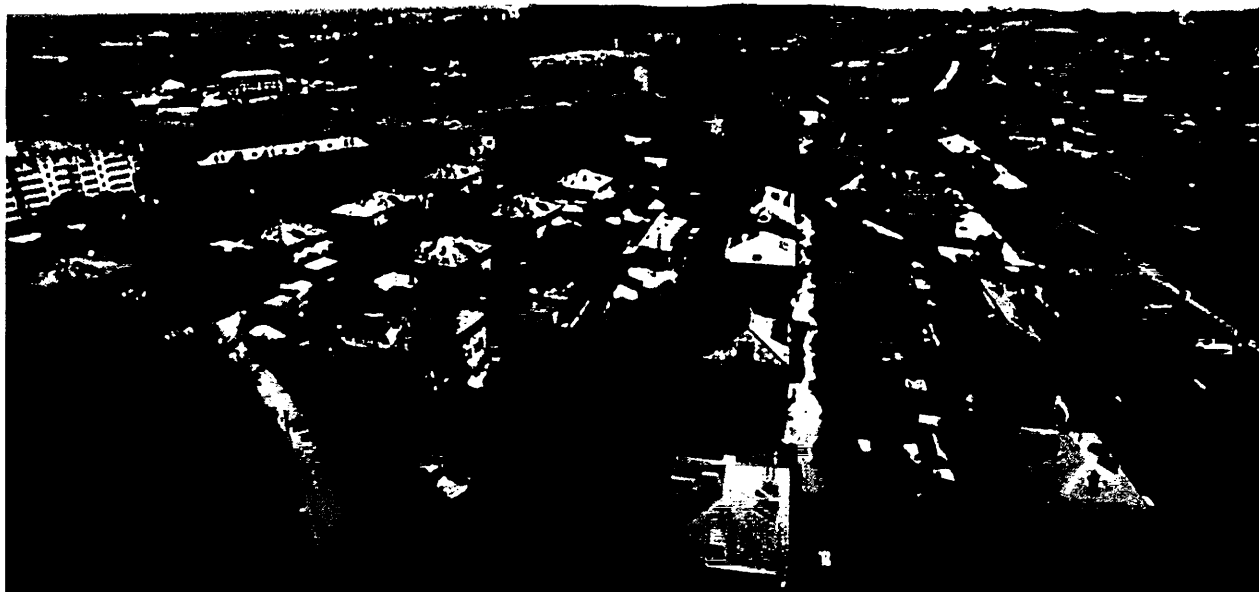
▨ граница земельного полигональной структуры — квартал (части кварталов), утвержденные в составе документации по планировке территории. Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала № 04-001/006 в районе ул. Исаковского, г. Ижевск, Ижевский район, Республика Удмуртия, утвержденные постановлением Правительства Республики Удмуртия от 08.02.2014 № 40-П.П.



1-П-ПТ-004			
Изд.	Лист	№	Деталь
1	1	1	1
Основная (стартовая) часть проекта планировки территории			
Граница земельного полигональной структуры			
Акционерное общество "Дев Три Групп"			
Ижевск			

Акционерное общество «Джи Три Групп»
(АО «Джи Три Групп»)
Свидетельство ОГРН № 1207700329264
адрес: 123112, Россия, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский,
Пресненская набережная, дом 6, строение 2, помещение 5618.
тел. (495) 640-89-15 e-mail: office@g3.group

**РАЗРАБОТКА ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ «ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 91:04:001006 В
РАЙОНЕ УЛ. ИСТОМИНА, Г. СЕВАСТОПОЛЬ», УТВЕРЖДЕННУЮ
ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА СЕВАСТОПОЛЯ ОТ 08.02.2024
№40-ПП, НА ЧАСТЬ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В ГРАНИЦАХ
ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ**



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

2.1-ПМТ-О(У)Ч

Заказчик: Акционерное общество «Джи Три Групп»

г. Севастополь
2025

Акционерное общество «Джи Три Групп»
(АО «Джи Три Групп»)
Свидетельство ОГРН № 1207700329264
адрес: 123112, Россия, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский,
Пресненская набережная, дом 6, строение 2, помещение 5618.
тел. (495) 640-89-15 e-mail: office@g3.group

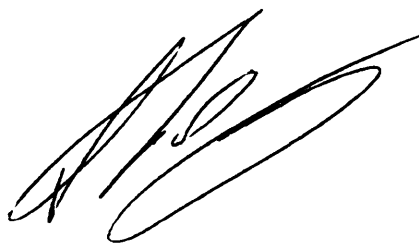
**РАЗРАБОТКА ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ «ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 91:04:001006 В
РАЙОНЕ УЛ. ИСТОМИНА, Г. СЕВАСТОПОЛЬ», УТВЕРЖДЕННУЮ
ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА СЕВАСТОПОЛЯ ОТ 08.02.2024
№40-ПП, НА ЧАСТЬ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В ГРАНИЦАХ
ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том 2.1

**Проект межевания территории.
Основная (утверждаемая) часть
2.1-ПМТ-О(У)Ч**

Генеральный директор



О.В. Гулеватый



г. Севастополь
2025

Список исполнителей

Должность	Фамилия И.О.	Подпись
Генеральный директор	Гулеватый О.В.	

Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование		Примечание
1-ППТ	Проект планировки территории в составе:	Том 1	АО «Джи Три Групп»
1.1-ППТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки	Том 1.1	
1.2-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Том 1.2	
2-ПМТ	Проект межевания территории в составе:	Том 2	
2.1-ПМТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания	Том 2.1	
2.2-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта	Том 2.2	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА III.1

Том III.1 Проект межевания территории (ПМТ)	
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	Том III.1
Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	стр. 3
Содержание документации по планировке территории	стр. 4
Текстовая часть проекта межевания территории	стр. 5
Анализ наличия действующих утвержденных схем расположения земельного участка или участков на кадастровом плане территории в границах проекта планировки	стр. 10
Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе и возможные способы их образования	стр. 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 нужд	стр. 16
Перечень земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных нужд	стр. 17
Границы публичных сервитутов	стр. 18
Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории	стр. 19
Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов	стр. 20
Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ	стр. 21
Чертежи межевания территории	стр. 25
Границы существующих элементов планировочной структуры.	л.1
Границы планируемых элементов планировочной структуры.	л.2
Красные линии	л.3
Границы образуемых земельных участков	л.4
Границы изменяемых земельных участков.	л.5

Текстовая часть проекта межевания территории

Настоящая документация по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории выполнена с целью разработки изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:001006 в районе ул. Истомина, г. Севастополь», утвержденной постановлением Правительства Севастополя от 08.02.2024 № 40-ПП, на часть территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры (далее ДПТ, Проект планировки межевания территории). Документация по планировке территории подготовлена АО«Джи Три Групп» в соответствии с заданием на разработку – приложение №2 к распоряжению Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 31.10.2025 №129.

Документация по планировке территории разрабатывается на основании:

- распоряжения Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 31.10.2025 №129 «О разработке изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:001006 в районе ул. Истомина, г. Севастополь», утвержденной постановлением Правительства Севастополя от 08.02.2024 № 40-ПП, на часть территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры»;

Работа выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- Земельным кодексом Российской Федерации;

- 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 Министерства культуры Российской Федерации № 1279 от 08 июня 2016 г. «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 Российской Федерации № 2049 от 12 ноября 2025 г. «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительному регламенту в границах территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения – достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и Крепости Чембало и Каламита», расположенного в городе Севастополе»

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

- законом города Севастополя от 19.02.2025 № 835-ЗС «О Генеральном плане города Севастополя»;

- 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);

- 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);

- 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.

В соответствии с заданием на разработку документации по планировке территории целями подготовки Документации является установление границ территории 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, установление 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;
- планировочные ограничения территории проектирования;
- современное состояние транспортного обслуживания территории;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее ЕГРН).

Актуальные сведения об объектах недвижимости в границах разработки ДПТ получены посредством Портала пространственных данных Национальной системы пространственных данных (Портал ПД НСПД <https://nspd.gov.ru>).

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 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.4) пункта 5 ст. 43 ГрК РФ, т.к. подготовка проекта межевания территории не осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков.

Территория проекта межевания располагается в Нахимовском муниципальном округе города Севастополя и составляет 2,3 га. Границы разработки документации по планировке территории расположены в кадастровом квартале 91:04:001006.

Территория проекта планировки и проекта межевания располагается в районе улицы Истомина.

Схема границ разработки ДПТ представлена на рисунке 1.

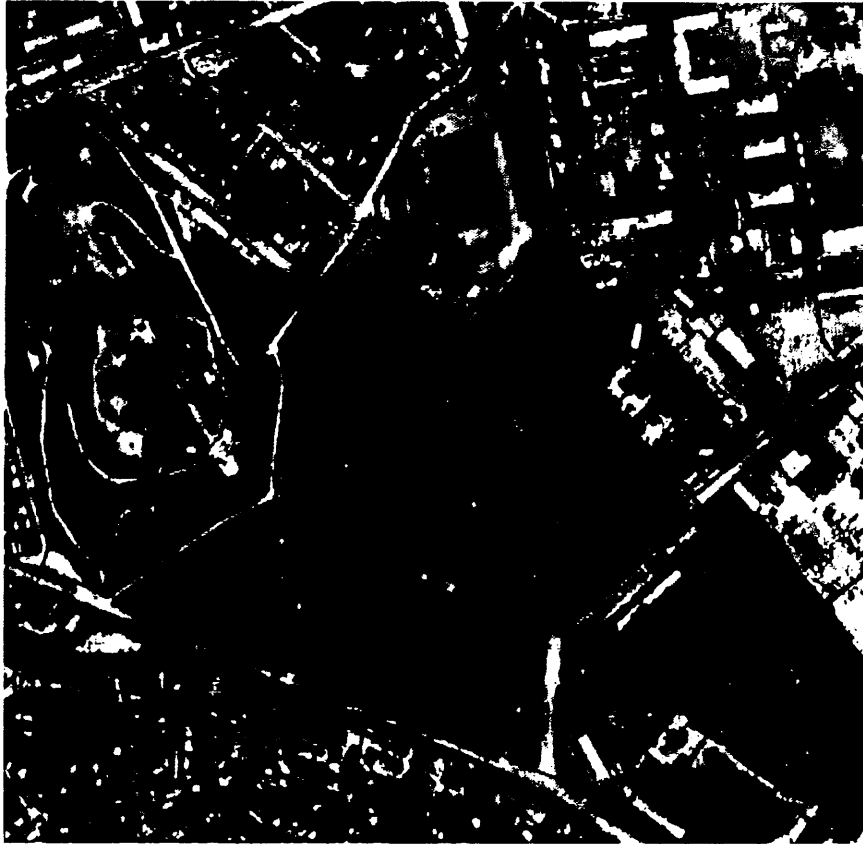


Рис. 1 Схема расположения территории внесения изменений в границах элемента планировочной структуры в соответствии с распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 31.10.2025 № 129

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.

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

В границах разработки данной документации по планировке территории расположен образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ1, образование которого предусмотрено утвержденной ДПТ «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:001006 в районе ул.Истомина, г.Севастополь». Проектными решениями утвержденной ДПТ предусматривалось образование земельного участка :ЗУ1 площадью 22557 кв.м (2,2557 га) с ВРИ «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)».

В границы образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ1 входили частично и (или) полностью земельные участки на которых расположены многоквартирные жилые дома: 91:04:001006:1657 ул. Истомина, 45; 91:04:001006:1671 ул. Истомина, 47; 91:04:001006:1889 ул. Истомина, 51; 91:04:001006:1658 ул. Цыбулько, 4; 91:04:001006:1532 ул. Цыбулько, 6; 91:04:001006:1683 ул. Паршина, 7; 91:04:001006:1666 ул. Паршина, 9; 91:04:001006:1663 ул. Паршина, 11, 91:04:001006:1662 ул. Паршина, 13; 91:04:001006:1665 ул. Паршина, 15; 91:04:001006:1664 ул. Паршина, 17; 91:04:001006:3467 ул. Паршина, 19; 91:04:001006:1667 ул. Паршина, 21; 91:04:001006:2027 ул. Паршина, 23.

На рисунке 2 приведена выкопировка из чертежа межевания территории лист 7 «Чертеж межевания территории. Границы образуемых земельных участков» Том ГЗ-210112-III.1-ПМТ-О(У)Ч-Ч ДПТ «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:001006 в районе ул. Истомина, г.Севастополь», документации по планировке территории, утвержденной постановлением Правительства Севастополя от 08.02.2024 №40-ПП.

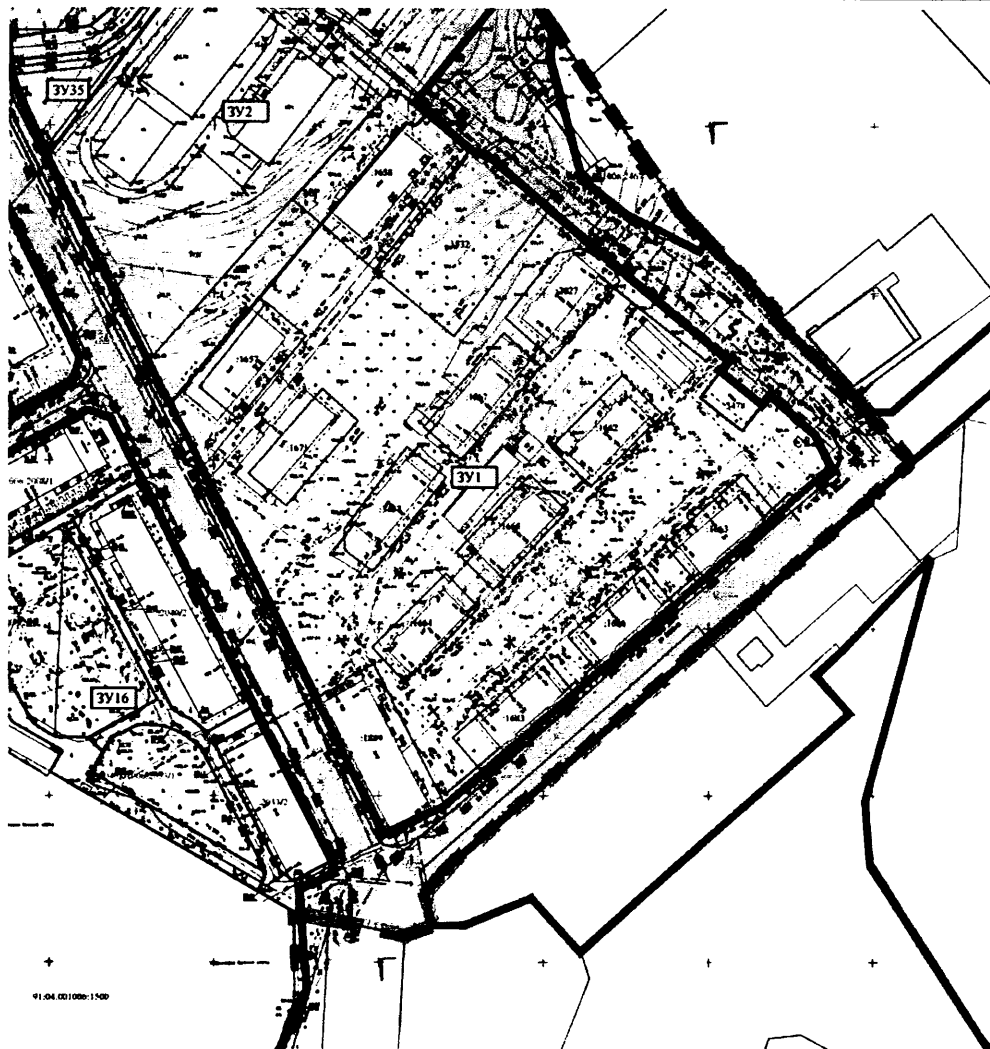


Рис. 2 Выкопировка из чертежа межевания территории лист 7 «Чертеж межевания территории. Границы образуемых земельных участков» Том ГЗ-210112-III.1-ПМТ-О(У)Ч-Ч ДПТ «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:001006 в районе ул. Истомина, г. Севастополь», документации по планировке территории, утвержденной постановлением Правительства Севастополя от 08.02.2024 №40-ПП

Настоящим проектом межевания территории в отношении вышеуказанного земельного участка с условным номером :ЗУ1 исходной площадью 22557 кв.м с ВРИ «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)» предусматриваются следующие проектные решения:

- образование земельного участка с условным номером :ЗУ1 площадью 15129 кв.м с ВРИ «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)», «Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)»,

- образование земельного участка с условным номером :ЗУ53 площадью 6466 кв.м с ВРИ «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)», «Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)».

Земельный участок с кадастровым номером 91:04:001006:1889 (адрес: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Истомина, 51, ВРИ "жилая застройка" (код 2.0)) исключен из границ образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ1 площадью 15025кв.м. В отношении указанного участка с кадастровым номером 91:04:001006:1889 проектные решения настоящей документацией по планировке не предусмотрены.

Проектные решения предусмотрены в рамках внесения изменений в документацию по планировке территории выполненных на основании распоряжения Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 31.10.2025 № 129 на часть территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры. Проектные решения вне границ корректировки не изменяются.

Сведения об образуемых земельных участках представлены в таблице 1.

Таблица 1

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

№ п/п	Условный номер	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, кв. м	Возможные способы образования
1	:ЗУ1	«Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1)», «Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)»	15129	Земельный участок с условным номером ЗУ1 образуется в несколько этапов: 1 этап. - Образование земельного участка с условным номером ЗУ1.1 ВРИ «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1)», «Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)» площадью 10727кв.м (см.рис.1 Приложения Том III.2 раздела 2.2-ПМТ-МО); 2 этап. Раздел исходных земельных участков с кадастровыми номерами: 91:04:001006:1532 исходной площадью 1464 кв.м, и образование земельных

				<p>участков с условными номерами: 91:04:001006:1532:ЗУ1 площадью 636 кв.м ВРИ «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1)», «Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)»); 91:04:001006:1532:ЗУ2 площадью 828 кв.м ВРИ «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1)», «Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)» 91:04:001006:1658 исходной площадью 1436 кв.м, и образование земельных участков с условными номерами: 91:04:001006:1658:ЗУ1 площадью 658 кв.м ВРИ «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1)», «Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)»); 91:04:001006:1658:ЗУ2 площадью 268 кв.м ВРИ «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1)», «Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)»); 91:04:001006:1658:ЗУ3 площадью 510 кв.м ВРИ «Образование и просвещение (3.5)». (см.рис.2 Приложения Том III.2 раздела 2.2-ПМТ-МО);</p> <p>3 этап. Объединение земельных участков с условными номерами: ЗУ1.1 площадью 10727 кв.м, 91:04:001006:1532:ЗУ1 площадью 636 кв.м, 91:04:001006:1658:ЗУ1 площадью 658 кв.м и земельных участков с кадастровыми номерами 91:04:001006:1665 площадью 512 кв.м, 91:04:001006:3467 площадью 525 кв.м, 91:04:001006:2027 площадью 602 кв.м. (см.рис.3 Приложения Том III.2 раздела 2.2-ПМТ-МО);</p> <p>4 этап. Раздел исходных земельных участков с кадастровыми номерами: 91:04:001006:1683 исходной площадью 588 кв.м, и образование ЗУ с условными номерами: 91:04:001006:1683:ЗУ1 площадью 525 кв.м ВРИ «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1)», «Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)»); 91:04:001006:1683:ЗУ2 площадью 63 кв.м ВРИ «Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)».</p>
--	--	--	--	--

				<p>91:04:001006:1666 исходной площадью 486 кв.м, и образование ЗУ с условными номерами: 91:04:001006: 1666:ЗУ1 площадью 441 кв.м «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1)», «Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)»; 91:04:001006: 1666:ЗУ2 площадью 45 кв.м ВРИ «Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)». 91:04:001006:1663 исходной площадью 555 кв.м, и образование ЗУ с условными номерами: 91:04:001006:1663:ЗУ1 площадью 502 кв.м «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1)», «Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)»; 91:04:001006:1663:ЗУ2 площадью 53 кв.м ВРИ «Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)». (см.рис.4 Приложения Том III.2 раздела 2.2-ПМТ-МО); 5 этап. Объединение земельного участка, образованного в результате третьего этапа и земельных участков с условными номерами 91:04:001006:1683:ЗУ1 площадью 525 кв.м, 91:04:001006: 1666:ЗУ1 площадью 441 кв.м, 91:04:001006: 1663:ЗУ1 площадью 502 кв.м, (см.рис.4 Приложения Том III.2 раздела 2.2-ПМТ-МО).</p> <p>Либо образования земельного участка иным способ не противоречащим действующему законодательству РФ.</p>
2	:ЗУ53	«Малозэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1)», «Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)»	6466	<p>Земельный участок с условным номером ЗУ53 образуется в несколько этапов: 1 этап. - Образование земельного участка с условным номером ЗУ53.1 с ВРИ «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1)», «Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)» площадью 5369кв.м (см.рис.5 Приложения Том III.2 раздела 2.2-ПМТ-МО); 2 этап. - Раздел исходных земельных участков с кадастровыми номерами: 1) 91:04:001006:1532 исходной площадью 1464 кв.м, и образование земельных участков с условными номерами: 91:04:001006: 1532:ЗУ1 площадью 636 кв.м</p>

				<p>(ВРИ «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1)») и 91:04:001006: 1532:ЗУ2 площадью 828 кв.м (ВРИ «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1)»),</p> <p>2) 91:04:001006:1658 исходной площадью 1436 кв.м, и образование земельных участков с условными номерами: 91:04:001006: 1658:ЗУ1 площадью 658 кв.м (ВРИ «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1)»), 91:04:001006: 1658:ЗУ2 площадью 268 кв.м (ВРИ «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1)») и 91:04:001006:1658:ЗУ3 площадью 510 кв.м (ВРИ «Образование и просвещение (3.5)») (см.рис.6 Приложения Том III.2 раздела 2.2-ПМТ-МО);</p> <p>3 этап. Объединение земельных участков с условными номерами : ЗУ53.1 площадью 5369 кв.м, 91:04:001006:1532:ЗУ2 площадью 828 кв.м, 91:04:001006:1658:ЗУ2 площадью 268 кв.м. (см.рис.7 Приложения Том III.2 раздела 2.2-ПМТ-МО).</p> <p>Либо образования земельного участка иным способ не противоречащим действующему законодательству РФ.</p>
--	--	--	--	---

Для земельных участков в границах разработки документации по планировке территории допускается применение всех видов разрешенного использования, установленных регламентом, предусмотренным для данной территориальной зоны ПЗЗ.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в соответствии с градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны Правил землепользования и застройки территории города Севастополя.

Согласно положениям Правил землепользования и застройки, установленные границы территориальных зон отвечают требованию части 4 статьи 30 Градостроительного кодекса о принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Исключение составляют земельные участки, занимаемые линейными объектами или планируемые для размещения таких объектов, которые могут включаться в состав различных территориальных зон. Согласно п. 10.1 ст. 1 ГрК РФ линейными объектами являются линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

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

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

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

Согласно п. 12 ст. 1 ГрК РФ территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации (п. 12 ст. 85 ЗК РФ).

Настоящей документацией по планировке территории, разрабатываемой с целью внесения изменений в ДПТ «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:001006 в районе ул. Истомина, г.Севастополь», утвержденную постановлением Правительства Севастополя от 08.02.2024 № 40-ПП, на часть территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры, предусматривается формирование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования и представлены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Условный номер	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, кв. м
1	91:04:001006:1683:ЗУ2	«Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)»	63
2	91:04:001006:1666:ЗУ2	«Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)»	45
3	91:04:001006:1663:ЗУ2	«Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)»	53

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

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

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

Настоящей документацией по планировке территории не предусматривается резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных 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).

Настоящей документацией по планировке территории не предусматривается установление публичных сервитутов.

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.	2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малозэтажных 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 малозэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома
2.	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома
3.	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.

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

В границах разработки настоящей документации по планировке территории, по сведениям ЕГРН лесные участки отсутствуют.

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

Настоящая документация по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории выполнена с целью разработки изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:001006 в районе ул. Истомина, г. Севастополь», утвержденной постановлением Правительства Севастополя от 08.02.2024 № 40-ПП, на часть территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры. Ниже приведен перечень координат границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории в составе ДПТ «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:001006 в районе ул. Истомина, г. Севастополь».

Перечень координат границ ДПТ «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:001006 в районе ул. Истомина, г. Севастополь», утвержденной постановлением Правительства Севастополя от 08.02.2024 № 40-ПП.

№ точек п/п	Координата X	Координата Y
1	4932436,61	4383870,82
2	4932434,65	4383872,7
3	4932425,64	4383871,44
4	4932387,71	4383846,88
5	4932379,03	4383852,97
6	4932364,51	4383863,17
7	4932341,31	4383879,47
8	4932324,28	4383891,43
9	4932315,95	4383899,65
10	4932293,91	4383921,39
11	4932292,68	4383920,2
12	4932269,81	4383944,25
13	4932264,87	4383948,22
14	4932249,5	4383961,74
15	4932238,16	4383948,58

16	4932238	4383948,67
17	4932207,1	4383912,82
18	4932205,07	4383910,15
19	4932196,68	4383900,41
20	4932191,93	4383894,9
21	4932129,47	4383822,37
22	4932120,29	4383814,06
23	4932110,92	4383816,35
24	4932107,91	4383807,9
25	4932112,11	4383787,81
26	4932114,05	4383776,42
27	4932114,91	4383774,38
28	4932087,53	4383775,98
29	4932028,08	4383750,8
30	4931980,99	4383732,46
31	4931990,18	4383708,82
32	4931988,53	4383708,4
33	4932010,59	4383652,2
34	4932011,29	4383650,4
35	4932027,39	4383609,42
36	4932028,39	4383607,02
37	4932051,36	4383548,51
38	4932067,04	4383508,41
39	4932073,28	4383492,53
40	4932104,55	4383412,88
42	4932126,56	4383356,8
43	4932126,8	4383356,2
44	4932141,22	4383319,46
45	4932141,35	4383319,13
46	4932148,04	4383302,09
47	4932161,45	4383321,85
48	4932164,68	4383326,61
49	4932183,29	4383354,03
50	4932198,82	4383377,21
51	4932218,94	4383407,24
52	4932224,77	4383415,95
53	4932232,57	4383429,89
54	4932233,16	4383431,17
55	4932254	4383476,64
56	4932266,38	4383481,59
57	4932272,31	4383478,53
58	4932290,12	4383480,43
59	4932344,02	4383486,44
60	4932388,27	4383491,32
61	4932412,77	4383486,18
62	4932416,93	4383485,31

63	4932420,77	4383484,88
64	4932425,49	4383485,39
65	4932429,88	4383486,94
66	4932433,73	4383489,43
67	4932437,56	4383492,57
68	4932458,3	4383509,61
69	4932476,86	4383525,16
70	4932492,92	4383531,98
71	4932500,94	4383537,58
72	4932563,74	4383581,37
73	4932560,39	4383587,47
74	4932543,58	4383610,08
75	4932515,6	4383647,74
76	4932494,17	4383632,56
77	4932492,14	4383635,63
78	4932475,15	4383661,28
79	4932477,96	4383663,55
80	4932467,27	4383678,4
81	4932466,49	4383689,52
82	4932479,7	4383690,51
83	4932480,45	4383692,42
84	4932481,2	4383694,32
85	4932478,99	4383717,28
86	4932471,66	4383716,76
87	4932476,81	4383723,97
88	4932479,48	4383727,71
89	4932482,19	4383730,22
90	4932513,27	4383757,82
91	4932541,67	4383767,65
92	4932546	4383769,16
93	4932546,62	4383769,37
94	4932548,57	4383771,69
95	4932548,61	4383771,78
96	4932548,63	4383771,77
97	4932549,46	4383772,76
98	4932551,99	4383779,3
99	4932605,05	4383769,35
100	4932608,29	4383768,61
101	4932634,47	4383762,15
102	4932646,12	4383759,97
103	4932694,21	4383750,79
104	4932721,33	4383744,63
105	4932770,89	4383736,17
106	4932774,72	4383755,31
107	4932775,85	4383763,24
110	4932756,24	4383766,92

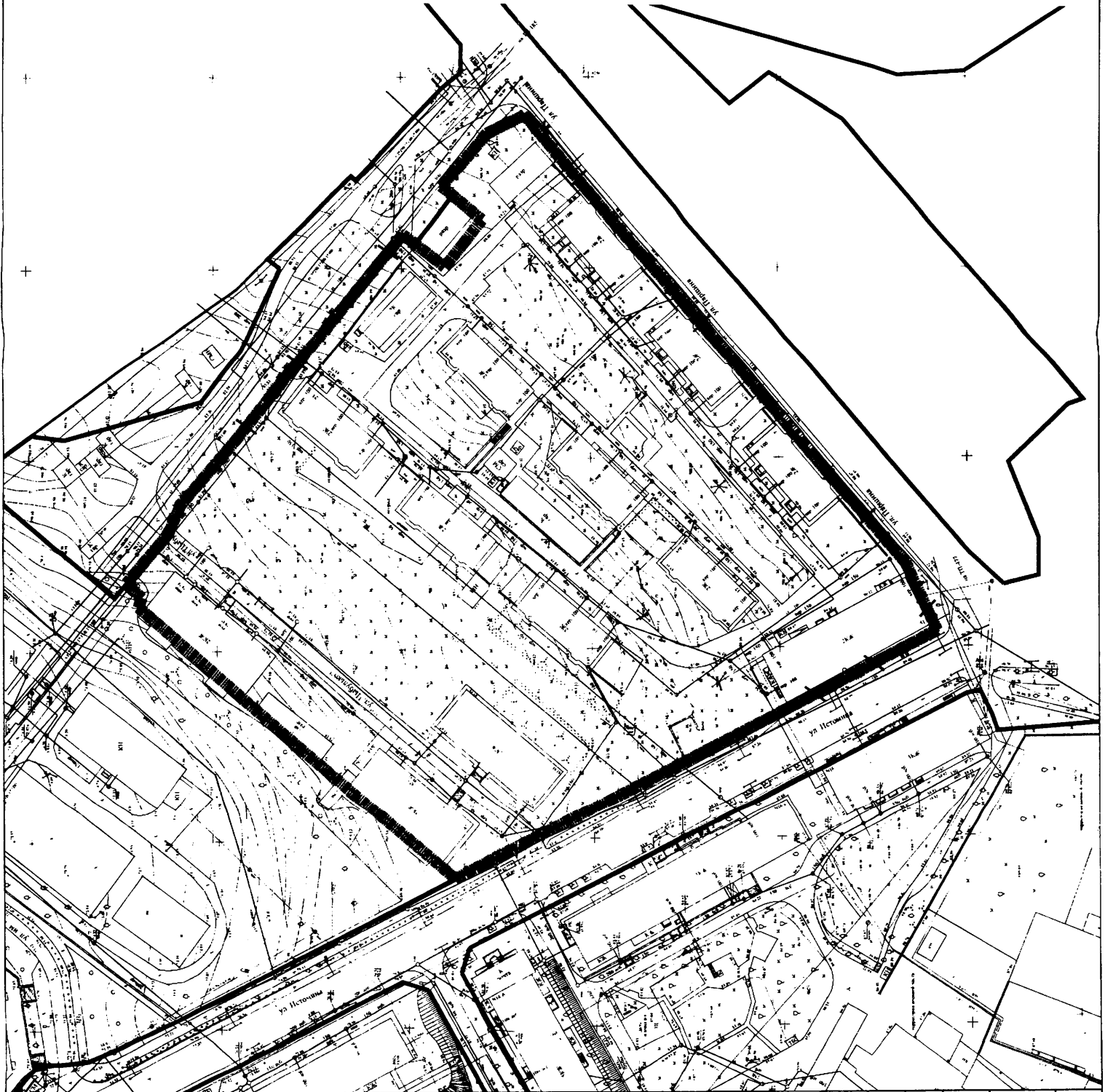
111	4932719,27	4383773,84
112	4932718,39	4383774,01
113	4932717,16	4383774,24
114	4932711,55	4383775,29
115	4932674,7	4383782,2
116	4932674	4383782,33
117	4932671,89	4383782,72
118	4932644,21	4383787,91
119	4932641,19	4383788,48
120	4932620,13	4383792,42
121	4932619,5	4383792,55
122	4932616,86	4383793,04
123	4932610,3	4383794,27
124	4932570,11	4383801,8
125	4932562,33	4383803,26
126	4932533,94	4383812,58
127	4932530,27	4383815,26
128	4932531,38	4383818,63
129	4932522,4	4383821,03
130	4932512,34	4383823,71
131	4932507,71	4383819,23
132	4932447,82	4383862,68
1	4932436,61	4383870,82

ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Условные обозначения

- действующие красные линии
- отменяемые красные линии
- проектируемые красные линии

составы территории для подготовки местных генпланов и документально зафиксированных территорий "Проект планировки и проект изъятия земли территории издательского центра №1 (с/п) в районе ул. Истомин, г. Севастополь", утвержденную постановлением Правительства Севастополя от 08.02.2004 № 40-ПП, на часть территории, расположенной в границах планируемой структуры



2.1-ПМТ-ОУЧ		Кодировка	
Исполнитель	И.И.И.	Контрагент	ООО "Девелопмент"
Проверенный	И.И.И.	Контрагент	ООО "Девелопмент"
Утвержденный	И.И.И.	Контрагент	ООО "Девелопмент"
Основание (утвержденная часть проекта территории)	ПМТ	Лист	3
Красные линии	М 1:00	Ашидорское общество	"Девелопмент"

Условные обозначения

- дефакто существующие красные линии
- проектируемые красные линии
- границы территории для подготовки земельных изъятий и докупки земель по планировке территории. Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 50/04/0010004 в районе ул. Истомина, г. Смоленска, утвержденную постановлением Правительства Смоленской от 08.02.2013 № 60/ПП, на часть территории, расположенной в границах земельного кадастрового участка

границы образуемых земельных участков с ВРИ "Многоэтапная многоквартирная жилая застройка" (код 2.1.1)

условные номера образуемых земельных участков

3У1
3У53



2.1-ПМТ-00/01			
Лист	№	Кол-во	Дата
1	1	1	2013
Исполнитель	Утвержден	Дата	Лист
С.И.Иванов	С.И.Иванов	2013	1
Проект	Утвержден	Дата	Лист
С.И.Иванов	С.И.Иванов	2013	1
Исполнитель	Утвержден	Дата	Лист
С.И.Иванов	С.И.Иванов	2013	1
Проект	Утвержден	Дата	Лист
С.И.Иванов	С.И.Иванов	2013	1
Исполнитель	Утвержден	Дата	Лист
С.И.Иванов	С.И.Иванов	2013	1

