



ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе Камышового шоссе, 1а/1, г. Севастополь»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.11.2014 № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя», Уставом города Севастополя, законами города Севастополя от 29.09.2015 № 185-ЗС «О правовых актах города Севастополя», от 30.12.2022 № 737-ЗС «О Правительстве Севастополя» Правительство Севастополя **постановляет:**

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе Камышового шоссе, 1а/1, г. Севастополь».

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

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

Губернатор города Севастополя



М.В. Развожаев

16.07.2026
№ 326-ПП

УТВЕРЖДЕНА
постановлением
Правительства Севастополя
от 16.07.2026 № 326-ПП

Документация по планировке территории «Проект планировки и проект
межевания территории в районе Камышового шоссе, 1а/1, г. Севастополь»

ИП ГРИШАЙ АЛЕКСАНДР ВАЛЕРЬЕВИЧ
Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального
предпринимателя серия 23 №008840775 от 05.06.2014
(ОГРНИП 314910215600102, ИНН 910200019899)

**Документация по планировке территории «Проект
планировки и проект межевания территории в районе
Камышового шоссе, 1а/1, г.Севастополь»**

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

1-9/2025ПШТ-ОЧ

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ЭВЭ ИНВЕСТ»

**г. Симферополь
2025**

ИП ГРИШАЙ АЛЕКСАНДР ВАЛЕРЬЕВИЧ
Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального
предпринимателя серия 23 №008840775 от 05.06.2014
(ОГРНИП 314910215600102, ИНН 910200019899)

**Документация по планировке территории «Проект
планировки и проект межевания территории в районе
Камышового шоссе, 1а/1, г.Севастополь»**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Основная утверждаемая часть

1-9/2025ППТ-ОЧ

Индивидуальный предприниматель



Гришай А.В.

г. Симферополь
2025

Список исполнителей

Должность	Фамилия И.О.	Подпись
Индивидуальный предприниматель	Гришай А.В.	

Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование	
1-9/2025-ППТ	Проект планировки территории в составе:	ИП Гришай А.В.
1-9/2025-ППТ-ОЧ	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
1-9/2025-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
1-9/2025- ПМТ	Проект межевания территории в составе:	
1-9/2025- ПМТ-ОЧ	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	
1-9/2025- ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	

СОДЕРЖАНИЕ	
Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть	
Чертежи планировки территории	5
Красные линии, л.1	
Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, л.2	
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, л.3	
Положение о характеристиках планируемого развития территории	6
Положение об очередности планируемого развития территории	14

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

Документация по планировке территории подготовлена на основании распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 17.04.2025 № 33 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе в районе Камышового шоссе 1а/1, г. Севастополь» и Договора между ИП Гришай А.В. и ООО «ЭВЭ ИНВЕСТ».

Нормативно-правовая база, на основании которой разработана документация по планировке территории:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 29.11.2014 г. №377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя».

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

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

6. Приказ Министерства культуры РФ от 12.11.2025 № 2049 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительному

ИП ГРИШАЙ А.В.

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».

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

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

9. Закон города Севастополя от 19.02.2025 № 835-ЗС «О Генеральном плане города Севастополя».

10. Постановление 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».

11. Нормативы градостроительного проектирования города федерального значения Севастополя, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 02.12.2022 № 618-ПП и иными законодательными, нормативными и правовыми актами Российской Федерации и города Севастополя в сфере градостроительства.

12. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

13. СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (Генеральные планы промышленных предприятий)».

Проектируемая территория расположена в Гагаринском муниципальном округе города Севастополя в районе Камышового шоссе. Площадь территории разработки градостроительной документации в соответствии с приложением № 1 к распоряжению от 17.04.2025 № 33 составляет 0,22 га. Границы территории

разрабатываемой документации расположены в кадастровом квартале 91:02:006026.

В соответствии с п.8 задания на разработку документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе в районе Камышового шоссе, 1а/1, г. Севастополь» целями подготовки проекта планировки территории являются:

- выделение элементов планировочной структуры с учетом красных линий;
- установление границ территорий общего пользования;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, включая объекты регионального значения;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

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 ходит в границы регламентного участка ПР-23 с режимом использования Р-4-6.



В границах регламентного участка Р-4-6 (включает участки ПР-1 – ПР-61) **разрешаются** строительство и реконструкция объектов капитального строительства в соответствии со следующими требованиями:

Индекс участка	Предельная высота объектов капитального строительства	Иные требования (отдельные требования к видам разрешенного использования не устанавливаются)
ПР-23	22 м, 47 метров в границах квартала, ограниченного улицами Стахановцев, Индустриальной, Промышленной, Хрусталева	Не устанавливаются

В границах регламентного участка Р-4-6 **запрещается** проведение землеустроительных, земляных, строительных и иных работ, оказывающих негативное влияние на объекты культурного наследия.

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

Согласно сведениям единого реестра участников свободной экономической зоны (СЭЗ) Общество с ограниченной ответственностью «ЭВЭ ИНВЕСТ» является участником СЭЗ (договор об условиях деятельности в СЭЗ № 573 от 03.08.2022).

Результатом реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией будет являться строительство мини-завода по производству туалетной бумаги, салфеток, бумажных полотенец путем переработки вторичного сырья, а именно макулатуры. Реализация инвестиционного проекта планируется на земельном участке с кадастровым номером 91:02:006026:642 по адресу: Российская Федерация, город Севастополь, внутригородское муниципальное образование Гагаринский муниципальный округ, шоссе Камышовое, земельный участок 1а/1.

В соответствии с п.7 ст. 17 федерального закона от 29.11.2014 г. №377-ФЗ градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков,

предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов.

Вид или виды разрешенного использования земельных участков, которые предназначены для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, устанавливается документацией по планировке территории.

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

Кадастровый номер исходного земельного участка	Вид разрешенного использования исходного земельного участка, согласно сведениям ЕГРН	Вид разрешенного использования исходного земельного участка в соответствии с настоящей документацией по планировке территории
91:02:006026:642	"производственная деятельность" (код 6.0)	«целлюлозно-бумажная промышленность» (код 6.11) «научно-производственная деятельность» (код 6.12)

Градостроительный регламент для земельного участка с кадастровым номером 91:02:006026:642 не устанавливается.

Настоящей документацией по планировке устанавливаются следующие градостроительные требования для земельного участка с кадастровым номером 91:02:006026:642:

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 м со стороны границы земельного участка по Камышовому шоссе, по 1 м от остальных границ земельного участка.
Максимальный процент застройки подземной части	90 %
Минимальный процент застройки земельного участка	40%.
Максимальный процент застройки земельного участка	80%
Максимальный коэффициент плотности застройки	2,4
Минимальный процент озеленения земельного участка	15%

Нормы расчета стоянок автомобилей	1 машино-место на 60 м ² общей площади офисных зданий и/или помещений в составе производственного здания 1 машино-место на 6 человек, работающих в двух смежных сменах
-----------------------------------	---

Проектирование объекта выполнено с соблюдением нормативных показателей обеспеченности парковочными машино-местами, установленными приложением Ж таблицей Ж.1 СП 42.13330.2016 для офисных зданий и помещений, т.к. в составе производственных корпусов расположены административно-бытовые помещения для работающих на производстве. Также в соответствии с Приложением Ж СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» для производственных зданий, размещаемых в составе многофункциональных зон, предусматривается 1 машино-место на 6-8 человек, работающих в смежных сменах.

В соответствии с технико-экономическими показателями планируемых производственных зданий площадь офисных помещений составит 154,42 м². Соответственно потребность в машино-местах составит 3 машино-места.

Количество работающих согласно Инвестиционной декларации – 14 человек. Соответственно потребность в машино-местах составит 2 машино-места.

Общая потребность в машино-местах – 5 машино-мест.

Проектом предусмотрено размещение 14-ти машино-мест в границах участка, в т.ч. 2 машино-места для МГН.

В соответствии с СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (Генеральные планы промышленных предприятий)» планировочная организация земельного участка объектов, в том числе размещаемых в производственных зонах, технопарках, индустриальных парках и территориальных промышленных кластерах, должна обеспечивать наиболее благоприятные условия для производственного процесса и труда на объектах, рациональное и экономное использование территории, энергоресурсов, экологическую и антитеррористическую безопасность. В соответствии с п.8.2.1 СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на

объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» к производственным зданиям и сооружениям по всей их длине (за исключением линейных объектов) должен быть обеспечен подъезд (доставка) мобильных средств пожаротушения с одной стороны при ширине здания или сооружения не более 18 м. Таким образом, при отступах от границ участка 1 м и наличии внутренних проездов, подъезд (доставка) мобильных средств пожаротушения обеспечивается. Кроме того, обеспечивается размещение всех конструктивных элементов здания, в том числе отмостки, в границах земельного участка.

2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимые для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

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

Документацией по планировке территории предполагается строительство мини-завода по производству туалетной бумаги, салфеток, бумажных полотенец путем переработки вторичного сырья, а именно макулатуры на земельном участке с кадастровым номером 91:02:006026:642 по адресу: Российская Федерация, город Севастополь, внутригородское муниципальное образование Гагаринский муниципальный округ, шоссе Камышовое, земельный участок 1а/1.

Технико-экономические показатели проектируемого объекта капитального строительства приведены в таблице 1.

Таблица 1

Технико-экономические показатели*

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Количество	
1	Площадь участка	м ²	2161	
2	Площадь застройки	м ²	1024	
3	Площадь озеленения	м ²	335	
4	Общая площадь зданий	м ²	1224,4	В соответствии с разделом «Архитектурно-планировочные и объемные решения»
5	Количество этажей		2	
6	Процент застройки земельного участка	%	47,4	
7	Процент озеленения земельного участка	%	15,5	
8	Коэффициент плотности застройки		0,95	Расчет выполнен в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016

По пожарно-технической классификации здания приняты:

Класс конструктивной пожарной опасности – С0;

Класс функциональной пожарной опасности – Ф5.1;

Степень огнестойкости – IIIа;

Категория по взрывопожарной и пожарной опасности – В3;

Уровень ответственности – нормальный.

*Технико-экономические показатели могут быть уточнены при разработке проектной документации, но не должны превышать предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые настоящим проектом планировки территории.

Сведения о потребности объекта капитального строительства в инженерных ресурсах приведены в таблице 2.

Таблица 2

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

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Электроснабжение (потребляемая мощность)	250 кВт
2	Водоснабжение, в т.ч.	10,35 м ³ /сут
	- на хозяйственно-бытовые нужды	4,35 м ³ /сут
	- на производственные нужды	6,0 м ³ /сут

ИП ГРИШАЙ А.В.

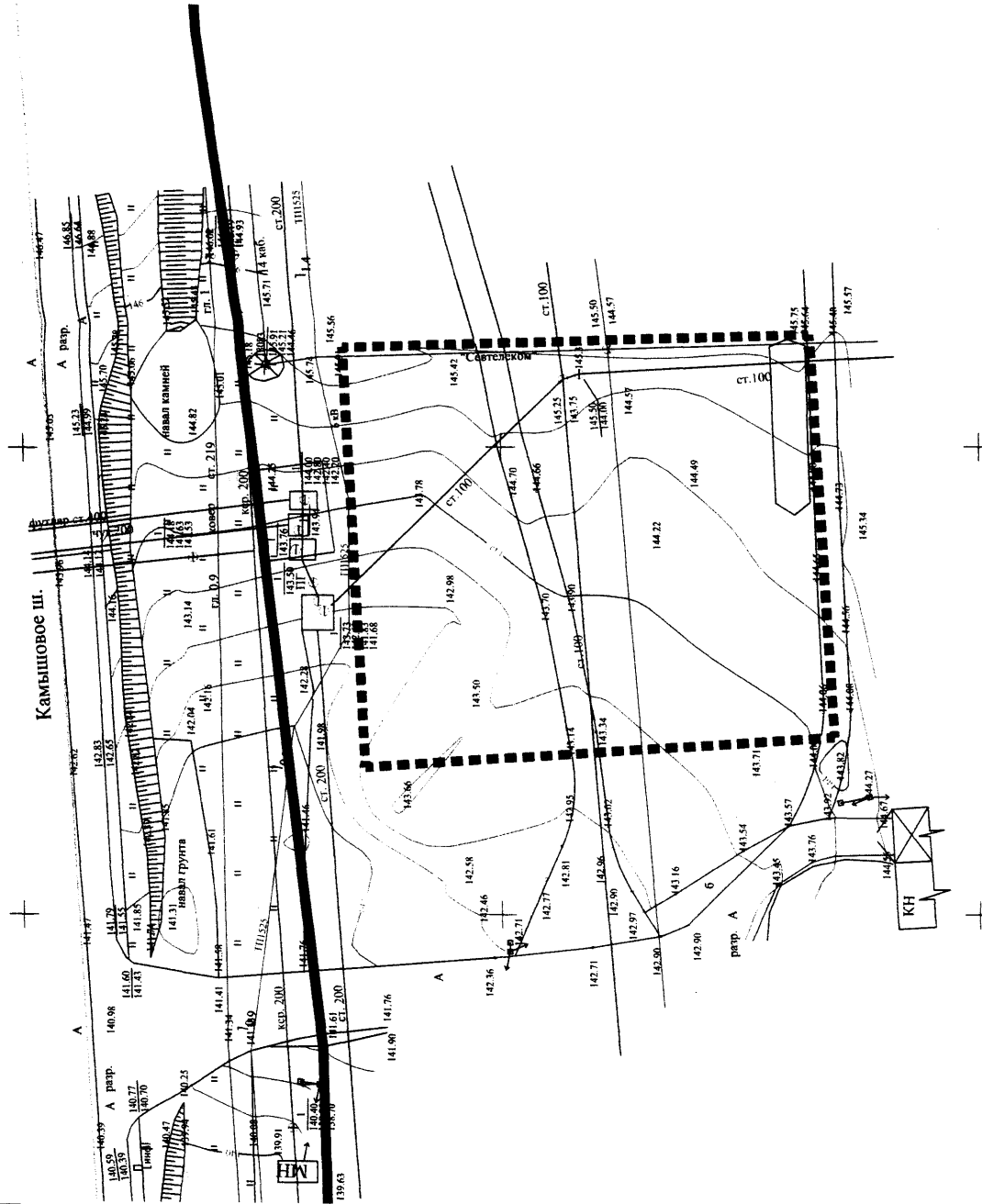
3	Водоотведение (хозяйственно-бытовое и производственное)	10,35 м ³ /сут
4	Тепловая энергия	167 кВт

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

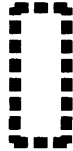
Очередность планируемого развития территории устанавливается в один этап.

Снос объектов капитального строительства в рамках строительства мини-завода по производству туалетной бумаги, салфеток, бумажных полотенец путем переработки вторичного сырья, а именно макулатуры не предусматривается.

Максимальный срок осуществления строительства мини-завода по производству туалетной бумаги, салфеток, бумажных полотенец путем переработки вторичного сырья, а именно макулатуры – 2039 год.



Условные обозначения:



- граница проектирования



- действующие красные линии

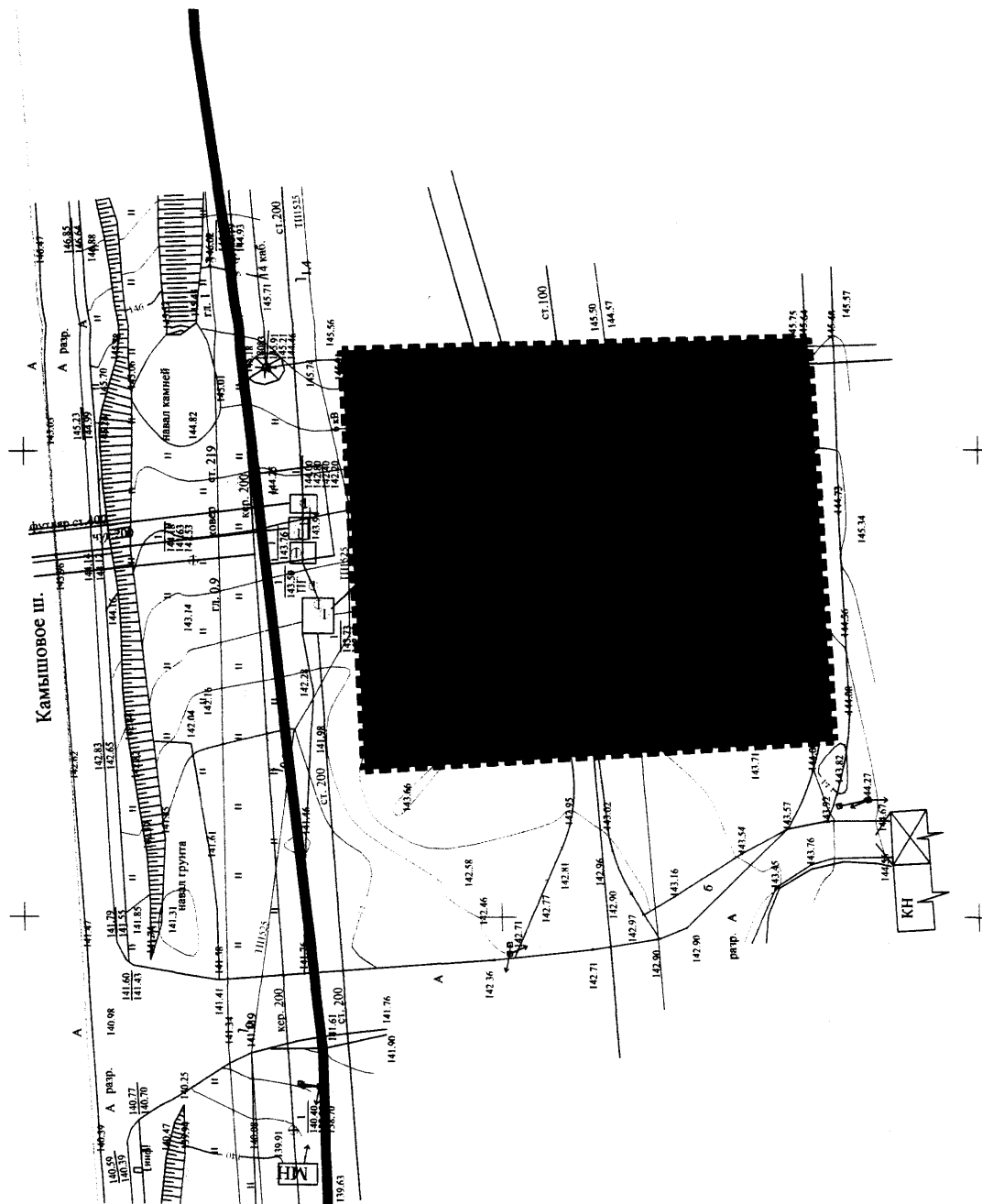
1. Проектируемые красные линии данной документацией по планировке территории не устанавливаются.
2. Отменяемые красные линии данной документацией по планировке территории не устанавливаются.
3. Документация по планировке территории выполнена на топографической съемке М 1:500, система высот - Балтийская 1977г.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Сотласовано
--------------	--------------	--------------	-------------

1-1/2025-ППТ.04			
Документация по планировке территории			
«Проект планировки и проект межевания территории в районе Камышового шоссе, 1а/1, г. Севастополь»			
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
	ДПТ	1	3
Красные линии М 1:500		ИП Гришай А.В. ОГРНИП 314910215600102 ИНН 910200019899	

Копировал

А3



Условные обозначения:



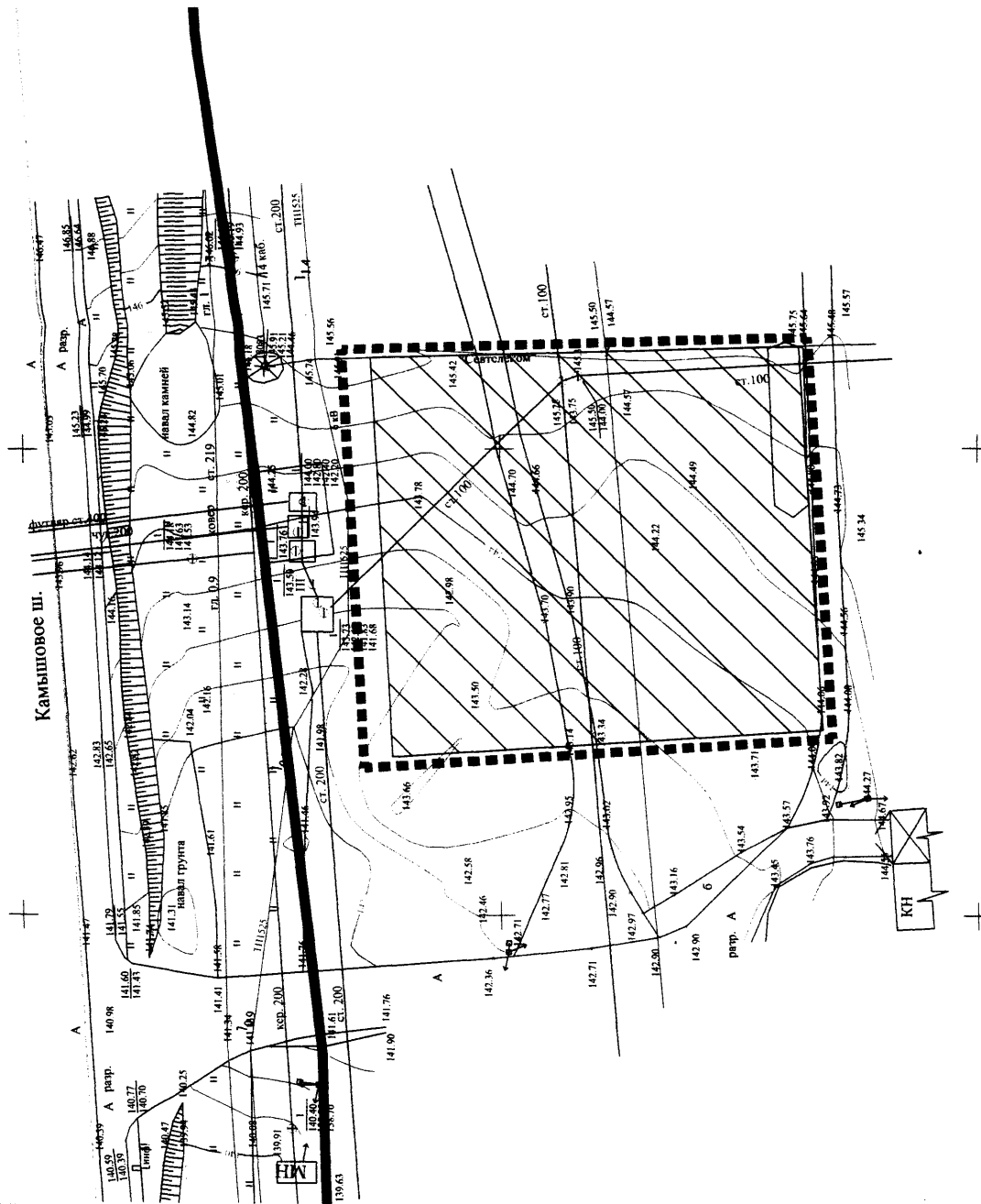
- граница проектирования

- действующие красные линии

- часть существующего элемента планировочной структуры - квартала (в границах проектирования)

1. Проектируемые красные линии данной документации по планировке территории не устанавливаются.
2. Отменяемые красные линии данной документации по планировке территории не устанавливаются.
3. Документация по планировке территории выполнена на топографической съемке М 1:500, система высот - Балтийская 1977г.

										1-1/2025-ПТ.04				
										Документация по планировке территории				
										«Проект планировки и проект межевания территории в районе Камышового шоссе, 1а/1, г. Севастополь»				
										Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории		Статья	Лист	Листов
												ДПТ	2	3
										Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:500				
														ИП Гришай А.В. ОГРНИП 314910215600102 ИНН 910200019899



Условные обозначения:



- граница проектирования



- действующие красные линии



- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

1. Расстояние от сохраняемых подземных сетей до фундаментов зданий, строений, сооружений должно быть в соответствии с СП 42.13330.2016.

1-1/2025-ПТ.04									
Документация по планировке территории									
«Проект планировки и проект межевания территории в районе Камышового шоссе, 1а/1, г. Севастополь»									
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории		Стадия		Лист		Листов			
		ДПТ		3		3			
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:500		ИП Гришай А.В.		ОГРНИП 314910215600102		ИНН 910200019899			
Н. контроль		ИП Гришай А.В.		09.25					
Разраб.		ИП Гришай А.В.		09.25					
Разраб.		ИП Гришай А.В.		09.25					
Изм. Колуч		Медок		Дата					
		ИП Гришай А.В.		09.25					

Копировал

А3

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Согласовано
--------------	--------------	--------------	-------------

ИП ГРИШАЙ АЛЕКСАНДР ВАЛЕРЬЕВИЧ
Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального
предпринимателя серия 23 №008840775 от 05.06.2014
(ОГРНИП 314910215600102, ИНН 910200019899)

**Документация по планировке территории «Проект
планировки и проект межевания территории в районе
Камышового шоссе, 1а/1, г.Севастополь»**

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

1-9/2025ПМТ-ОЧ

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ЭВЭ ИНВЕСТ»

**г. Симферополь
2025**

ИП ГРИШАЙ АЛЕКСАНДР ВАЛЕРЬЕВИЧ
Свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального
предпринимателя серия 23 №008840775 от 05.06.2014
(ОГРНИП 314910215600102, ИНН 910200019899)

**Документация по планировке территории «Проект
планировки и проект межевания территории в районе
Камышового шоссе, 1а/1, г.Севастополь»**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Основная утверждаемая часть

1-9/2025ПМТ-ОЧ

Индивидуальный предприниматель



Гришай А.В.

г. Симферополь
2025

Список исполнителей

Должность	Фамилия И.О.	Подпись
Индивидуальный предприниматель	Гришай А.В.	

Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование	
1-9/2025-ППТ	Проект планировки территории в составе:	ИП Гришай А.В.
1-9/2025-ППТ-ОЧ	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
1-9/2025-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
1-9/2025- ПМТ	Проект межевания территории в составе:	
1-9/2025- ПМТ-ОЧ	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	
1-9/2025- ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	

СОДЕРЖАНИЕ	
Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть	
Текстовая часть проекта межевания территории	5
Чертежи межевания территории	18
Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры	
Красные линии. Линии отступа от красных линий	

Текстовая часть проекта межевания территории

Настоящий проект межевания территории выполнен в составе документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе в районе Камышового шоссе, 1а/1, г. Севастополь». Основанием для подготовки документации по планировке территории является распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 17.04.2025 № 33, договор между ИП Гришай А.В. и ООО «ЭВЭ ИНВЕСТ».

Работа выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 29.11.2014 г. №377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя»;
- приказом Министерства культуры Российской Федерации № 2 от 11 января 2016 г. «О включении города Севастополь в перечень исторических поселений федерального значения, утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения город Севастополь»;
- приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- постановлением Правительства Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 «Об утверждении проекта планировки территории документации «Проект планировки и проект межевания территории улично-дорожной сети и территории общественного пользования»;
- нормативами градостроительного проектирования города федерального значения Севастополя, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 02.12.2022 № 618-ПП (далее – НГП);
- правилами землепользования и застройки города федерального значения Севастополя применительно к части территории города в границах

внутригородских муниципальных образований: Ленинского, Гагаринского, Нахимовского, Балаклавского муниципальных округов и города Инкерман, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 29.12.2022 № 730-ПП (далее – Правила);

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

- сведениями Единого государственного реестра недвижимости;

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

Согласно сведениям единого реестра участников свободной экономической зоны (СЭЗ) Общество с ограниченной ответственностью «ЭВЭ ИНВЕСТ» является участником СЭЗ (договор об условиях деятельности в СЭЗ № 573 от 03.08.2022). Результатом реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией будет являться производство туалетной бумаги, салфеток, бумажных полотенец путем переработки вторичного сырья (макулатуры).

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

В соответствии с заданием на разработку документации по планировке территории целями подготовки Документации является выделение элементов планировочной структуры с учетом красных линий, установление границ территорий общего пользования, установление границ зон планируемого

размещения объектов капитального строительства, определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, установления зон действия публичных сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков.

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

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе для исключения в отношении таких земельных участков вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, невозможности размещения объектов недвижимости и устранения других недостатков, препятствующих рациональному использованию и охране земель;

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).

Проектируемая территория расположена в Гагаринском муниципальном округе города Севастополя, шоссе Камышовое, земельный участок 1а/1. Площадь территории разработки градостроительной документации в соответствии с приложением № 1 к распоряжению от 17.04.2025 № 33 и составляет 0,22 га.

Границы территории разрабатываемой документации расположены в кадастровом квартале 91:02:006026.

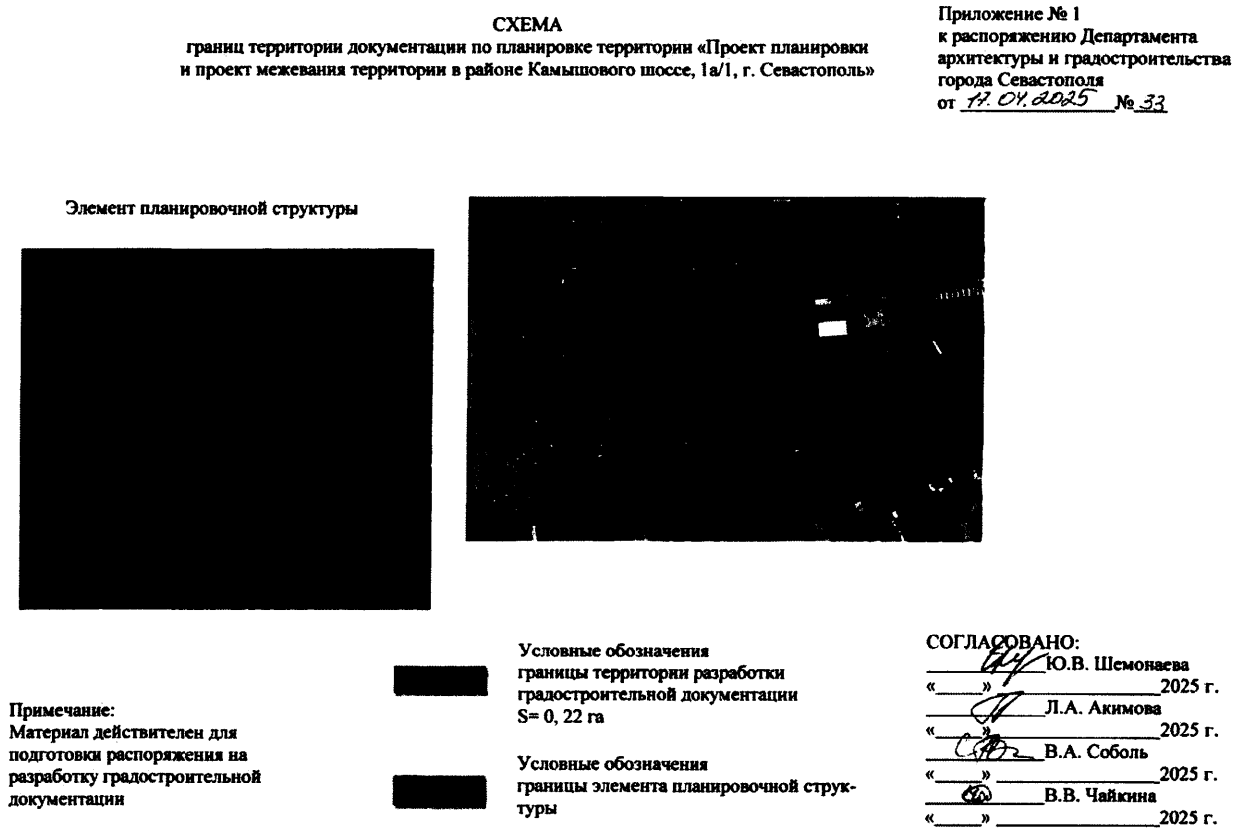


Рис. 1. Схема расположения территории разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе в районе Камышового шоссе, 1а/1, г. Севастополь»

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

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

В соответствии с п.10 ст.43 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее ГрК РФ), в случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой. С учетом того, что настоящая документация по планировке территории разрабатывается в отношении одного земельного участка с кадастровым номером 91:02:006026:642, схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории не утверждались.

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

В границах разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе в районе Камышового шоссе, 1а/1, г. Севастополь» расположен земельный участок с кадастровым номером 91:02:006026:642.

В соответствии с пунктом 6 статьи 17 Федерального закона от 29.11.2014 г. №377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя», вид разрешенного использования земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, считается установленным или измененным со дня утверждения документации по планировке территории. Информация об устанавливаемом виде разрешенного использования исходного земельного участка с кадастровым номером 91:02:006026:642 приведена в таблице №1.

Таблица №1

Кадастровый номер исходного земельного участка	Вид разрешенного использования исходного земельного участка, согласно сведениям ЕГРН	Вид разрешенного использования исходного земельного участка в соответствии с настоящей документацией по планировке территории
91:02:006026:642	«производственная деятельность» (код 6.0)	«Целлюлозно-бумажная промышленность» (код 6.11) «Научно-производственная деятельность» (код 6.12)

Документацией по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе Камышового шоссе, 1а/1, г. Севастополь» не предусмотрено образование новых земельных участков.

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

Документацией по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе в районе Камышового шоссе, 1а/1, г. Севастополь» не предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования.

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

Документацией по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе в районе Камышового шоссе, 1а/1, г. Севастополь» не предусматривается резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Границы публичных сервитутов

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

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

Документацией по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе в районе Камышового шоссе, 1а/1, г. Севастополь» не предусматривается установление публичных сервитутов.

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

Документацией по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе в районе Камышового шоссе, 1а/1, г. Севастополь» не предусмотрено образование земельных участков. В отношении исходного земельного участка с кадастровым номером 91:02:006026:642, расположенного в границах разработки проекта межевания территории, предусмотрено установление вида разрешенного использования «Целлюлозно-бумажная промышленность» (код 6.11), «Научно-производственная деятельность» (код 6.12).

№ п.п.	Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
1.	6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации
2.	6.12	Научно-производственная деятельность	Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов

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

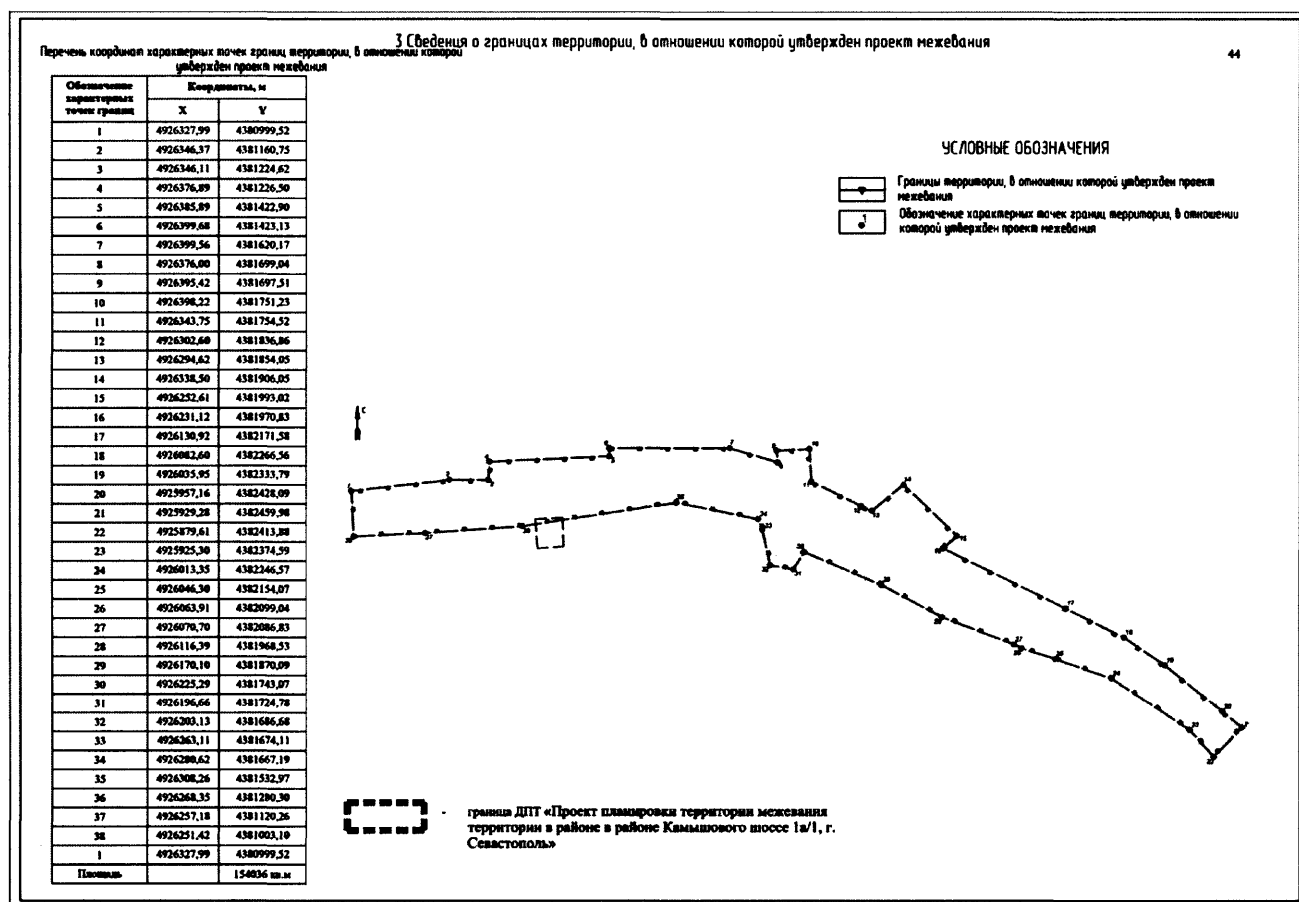
В границы разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе в районе Камышового шоссе, 1а/1, г. Севастополь» по сведениям ЕГРН лесные участки не входят.

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

Граница документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе в районе Камышового шоссе, 1а/1, г. Севастополь» пересекается с границей территории, в отношении которой утвержден проект межевания:

- «Проект межевания линейного объекта "Реконструкция транспортной развязки на пересечении автомобильных дорог 64 К-8 "Севастополь - порт Камышовая бухта и 67 Н-261 пр-т Генерала Острякова -ул.Хрусталева (5 км Балаклавского шоссе)» (утверждена приказом Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 04.03.2019 № 35, в редакции от 01.08.2022 № 73);

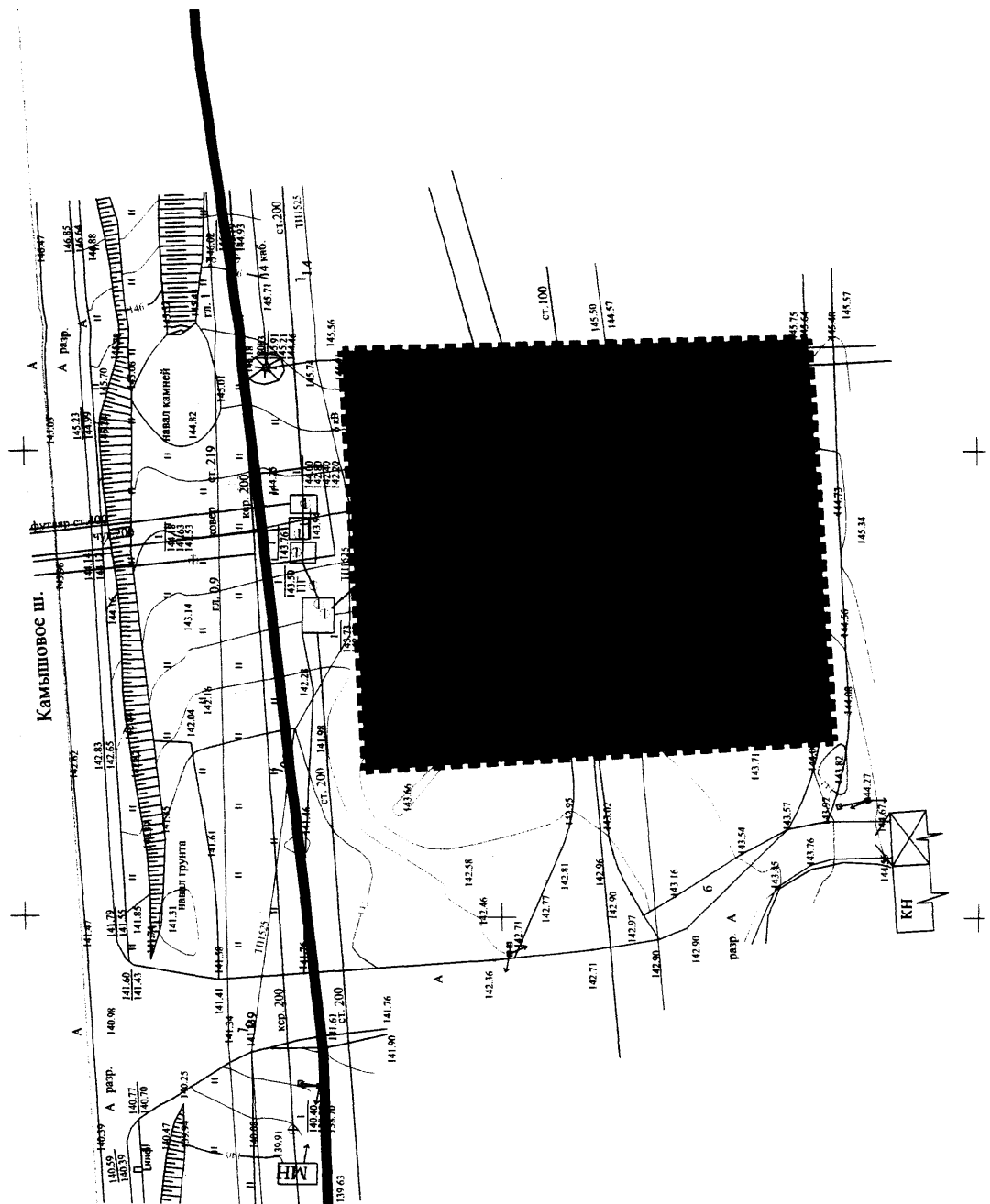
Перечень координат характерных точек границ ДПТ «Проект межевания линейного объекта "Реконструкция транспортной развязки на пересечении автомобильных дорог 64 К-8 "Севастополь - порт Камышовая бухта и 67 Н-261 пр-т Генерала Острякова -ул.Хрусталева (5 км Балаклавского шоссе)»



Проектом планировки и проектом межевания территории линейного объекта «Реконструкция транспортной развязки на пересечении автомобильных дорог 64

К-8 «Севастополь - порт Камышовая бухта и 67 Н-261 пр-т Генерала Острякова - ул.Хрусталева (5 км Балаклавского шоссе)»», утвержденным приказом Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 04.03.2019 № 35, в отношении испрашиваемого земельного участка проектных решений не предусмотрено.

ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Условные обозначения:

- граница проектирования
- действующие красные линии
- часть существующего элемента планировочной структуры - квартала (в границах проектирования)

1. Проектируемые красные линии данной документацией по планировке территории не устанавливаются.
2. Отменяемые красные линии данной документацией по планировке территории не устанавливаются.
3. Документация по планировке территории выполнена на топографической съемке М 1:500, система высот - Балтийская 1977г.

1-1/2025-ПМТ.04

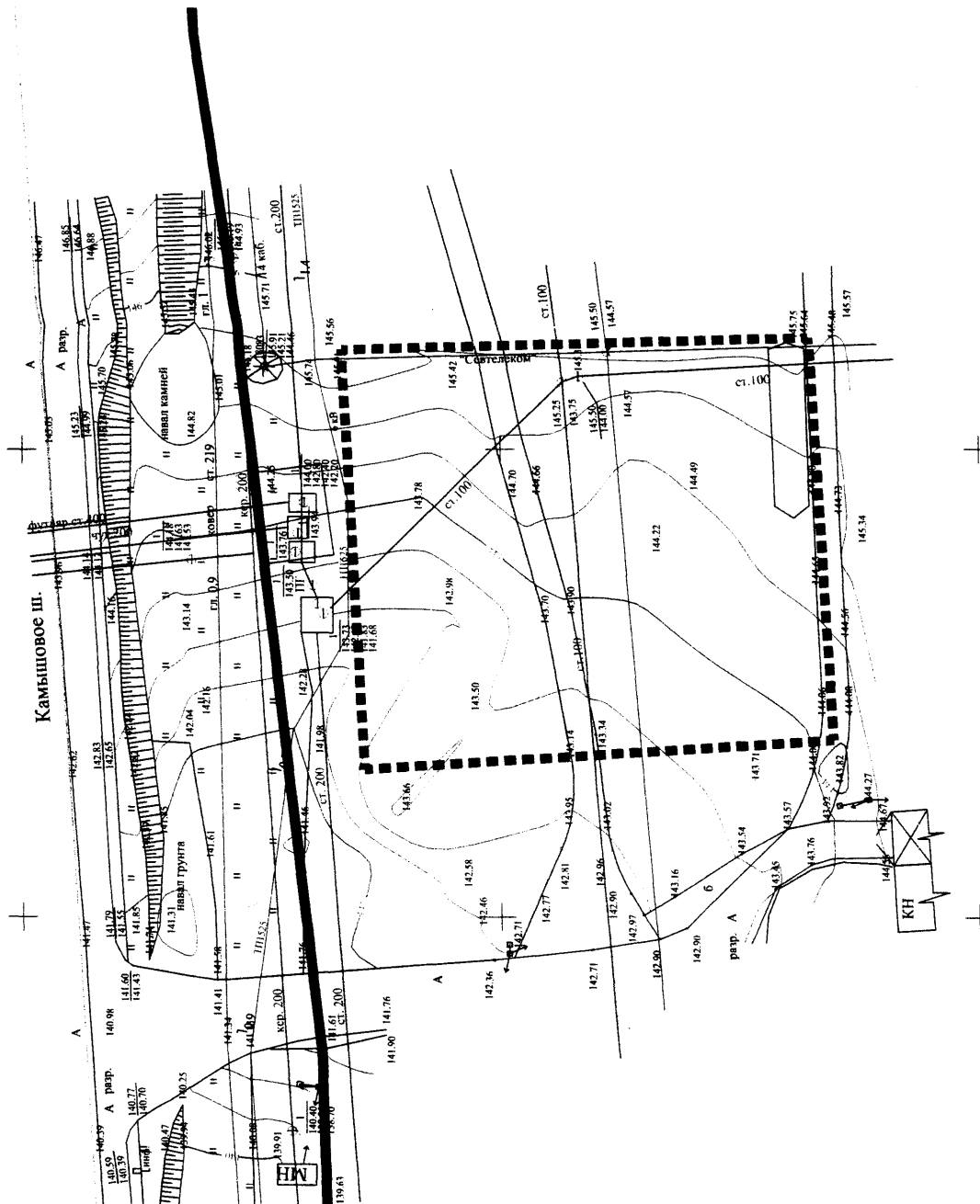
Документация по планировке территории			
«Проект планировки и проект межевания территории в районе Камышового шоссе, 1а/1, г. Севастополь»			
Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Статья	Лист	Листов
	ДПТ	1	3
Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:500			
Изм.	Колуч.	Лист	Редок
Разраб.	ИП Гришай А.В.	09.25	09.25
Разраб.	ИП Гришай А.В.	09.25	09.25
Н. контроль	ИП Гришай А.В.	09.25	09.25

Условные обозначения:

- граница проектирования
- действующие красные линии

1. Проектируемые красные линии данной документацией по планировке территории не устанавливаются.
2. Отменяемые красные линии данной документацией по планировке территории не устанавливаются.
3. Документация по планировке территории выполнена на топографической съемке М 1:500, система высот - Балтийская 1977г.

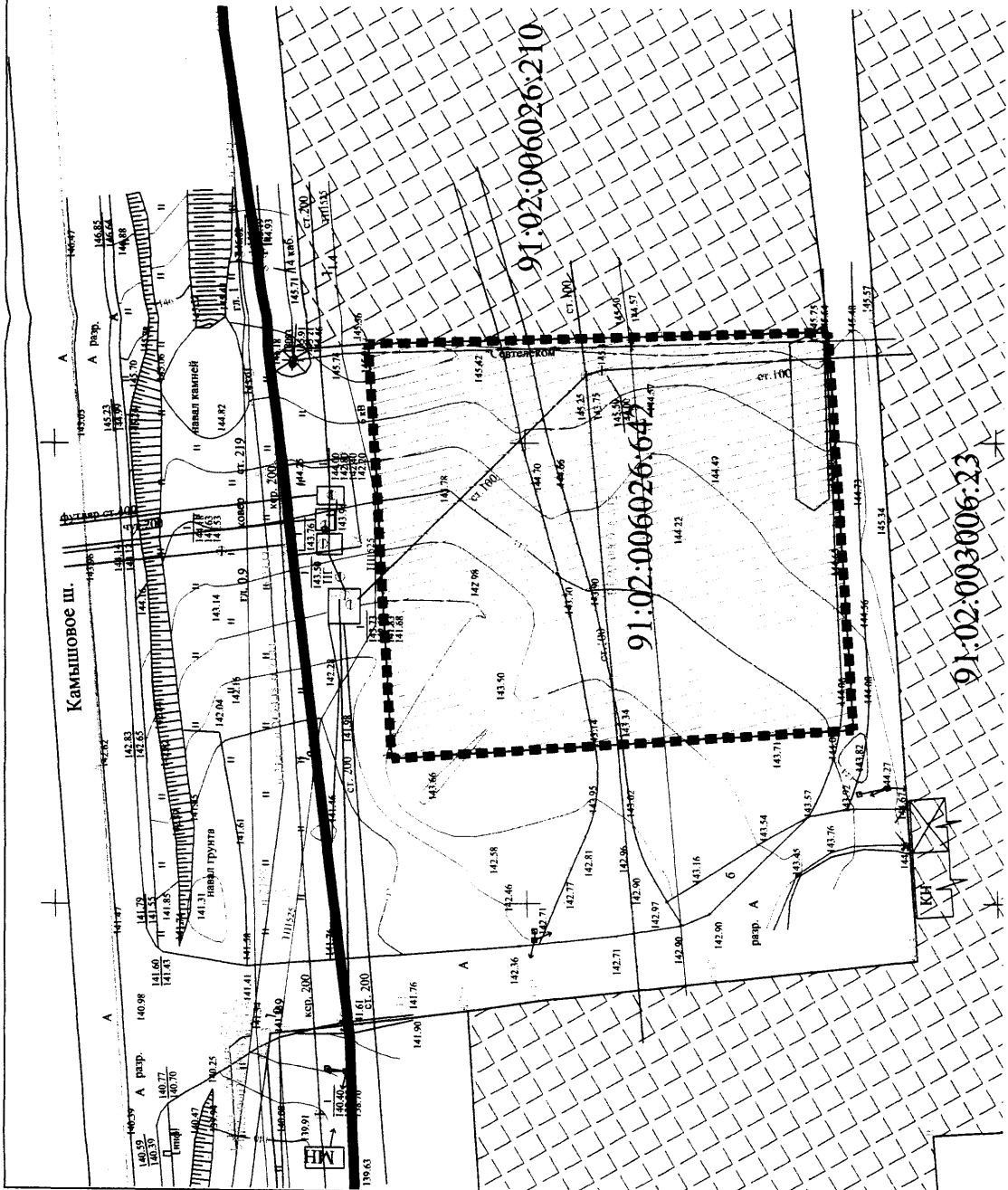
1. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений не указываются в проекте межевания в связи с тем, что действующие красные линии расположены на расстоянии от 7 до 10 метров от границ исходного земельного участка с К№91-02-006026:642.
2. Границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, устанавливаемые с учетом минимальных отступов от границ земельных участков, уточняются градостроительными планами земельных участков.



										1-1/2025-ПМТ.04		
										Документация по планировке территории		
										«Проект планировки и проект межевания территории в районе Камышового шоссе, 1а/1, г. Севастополь»		
										Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории		
										Статья	Лист	Листов
										ДПТ	2	3
										Красные линии. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений М 1:500		
										ИП Гришай А.В. ОГРНИП 314910215600102 ИНН 910200019899		

Копировал

А3



Условные обозначения:

- граница проектирования
- действующие красные линии
- земельные участки, по сведениям ЕГРН
- объекты капитального строительства, по сведениям ЕГРН
- изменяемые земельные участки

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

Кадастровый номер исходного земельного участка	Вид разрешенного использования исходного земельного участка по сведениям ЕГРН	Вид разрешенного использования исходного земельного участка в соответствии с назначением планировочной территории
91:02:006026:642	«производственная деятельность» (код 6.0)	«Цепкополимер-бумажная промышленность» (код 6.11) «Научно-производственная деятельность» (код 6.12)

1-1/2025-ПМТ.04			
Документация по планировке территории			
«Проект планировки и проект межевания территории в районе Камышового шоссе, 1а/1, г. Севастополь»			
Изм. Колуч.	Лист	Фолд	Подп.
Разраб.	ИП Гришай А.В.	С.А.Х.	09.25
Разраб.	Разраб.		
Разраб.	Разраб.		
Н. контроль	ИП Гришай А.В.	С.А.Х.	09.25
Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории			
Стадия			
Лист			
Листов			
ДПТ			
3			
3			
ИП Гришай А.В.			
ОГРНИП 314910215600102			
ИНН 910200019899			

Копировал

А3