



ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении документации по планировке территории «Проект межевания территории части кадастрового квартала 91:04:001002 в районе ул. Розы Люксембург, 1, 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 09.04.2026 № 4/26 и заключение о результатах общественных обсуждений документации по планировке территории «Проект межевания территории части кадастрового квартала 91:04:001002 в районе ул. Розы Люксембург, 1, г. Севастополь» от 10.04.2026 № 4/26, Правительство Севастополя **постановляет:**

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории «Проект межевания территории части кадастрового квартала 91:04:001002 в районе ул. Розы Люксембург, 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

УТВЕРЖДЕНА
постановлением
Правительства Севастополя
от 16.04.2026 № 323-ПП

Документация по планировке территории
«Проект межевания территории части кадастрового квартала 91:04:001002
в районе ул. Розы Люксембург, 1, г. Севастополь»

ИП НОВИКОВ АНДРЕЙ ИВАНОВИЧ

ИНН 920200004659 ОГРНИП 314920421300171

andreynkv@mail.com
+7(978)791-72-71

299001 г.Севастополь,
Ул.Розы Люксембург, дом 1

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
«ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО
КВАРТАЛА 91:04:001002 В РАЙОНЕ УЛ.РОЗЫ ЛЮКСЕМБУРГ, 1,
Г.СЕВАСТОПОЛЬ»**



202501 - ДПТ

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ
202501 – I.1 – ПМТ – О(У)Ч**

Заказчик: ИП Новиков А.И.

**г. Севастополь
2025**

ИП НОВИКОВ АНДРЕЙ ИВАНОВИЧ

ИНН 920200004659 ОГРНИП 314920421300171

andreynkv@mail.com
+7(978)791-72-71

299001 г.Севастополь,
Ул.Розы Люксембург, дом 1

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
«ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО
КВАРТАЛА 91:04:001002 В РАЙОНЕ УЛ.РОЗЫ ЛЮКСЕМБУРГ, 1,
Г.СЕВАСТОПОЛЬ»**

202501 - ДПТ

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ
202501 – I.1 – ПМТ – О(У)Ч**

Разработал(а)



Новиков А.И.

**г. Севастополь
2025**

Список исполнителей

Должность	Фамилия И.О.	Подпись
Исполнитель	Новиков А.И.	

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Состав материалов	Обозначение
1	2	3
1	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	202501 – 1.2 – ПМТ - О(У)Ч
2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	202501 – 1.2 – ПМТ – МО

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА I.1

Том I.1 Проект межевания территории (ПМТ)	
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	Том I.1
Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	стр. 3
Содержание документации по планировке территории	стр. 4
Текстовая часть проекта межевания территории	стр. 5-16
Чертежи межевания территории	стр. 17
Границы существующих элементов планировочной структуры. Красные линии.	1
Границы планируемых элементов планировочной структуры	2
Границы образуемых и изменяемых земельных участков.	3

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Текстовая часть проекта межевания территории.

Документация по планировке территории «Проект межевания территории части кадастрового квартала 91:04:001002 в районе ул.Розы Люксембург, 1, г.Севастополь» подготовлена в соответствии с распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 22.05.2025 №48.

Работа выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
 - Земельным кодексом Российской Федерации;
 - Приказом Министерства культуры Российской Федерации № 2 от 11 января 2016 «О включении города Севастополь в перечень исторических поселений федерального значения, утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения город Севастополь»;
 - Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
 - Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 №738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;
 - 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»;
-

- сведения Единого государственного реестра недвижимости;
- другие законодательные, нормативные и правовые акты Российской Федерации и города Севастополя в сфере градостроительства.

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 соответствии с заданием на разработку документации по планировке территории «Проект межевания части кадастрового квартала 91:04:001002 в районе ул.Розы Люксембург, 1, г.Севастополь» целью подготовки ДПТ являются:

- определение местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков;

- установление, изменение, отмена 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 территорий общего пользования.

Территория проекта межевания располагается в Нахимовском муниципальном округе города Севастополя, в районе ул.Розы Люксембург, 1 и составляет 0,2 га. Границы территории проекта межевания расположены в кадастровом квартале 91:04:001002.

Схема границ разработки ДПТ представлена на рисунке 1.

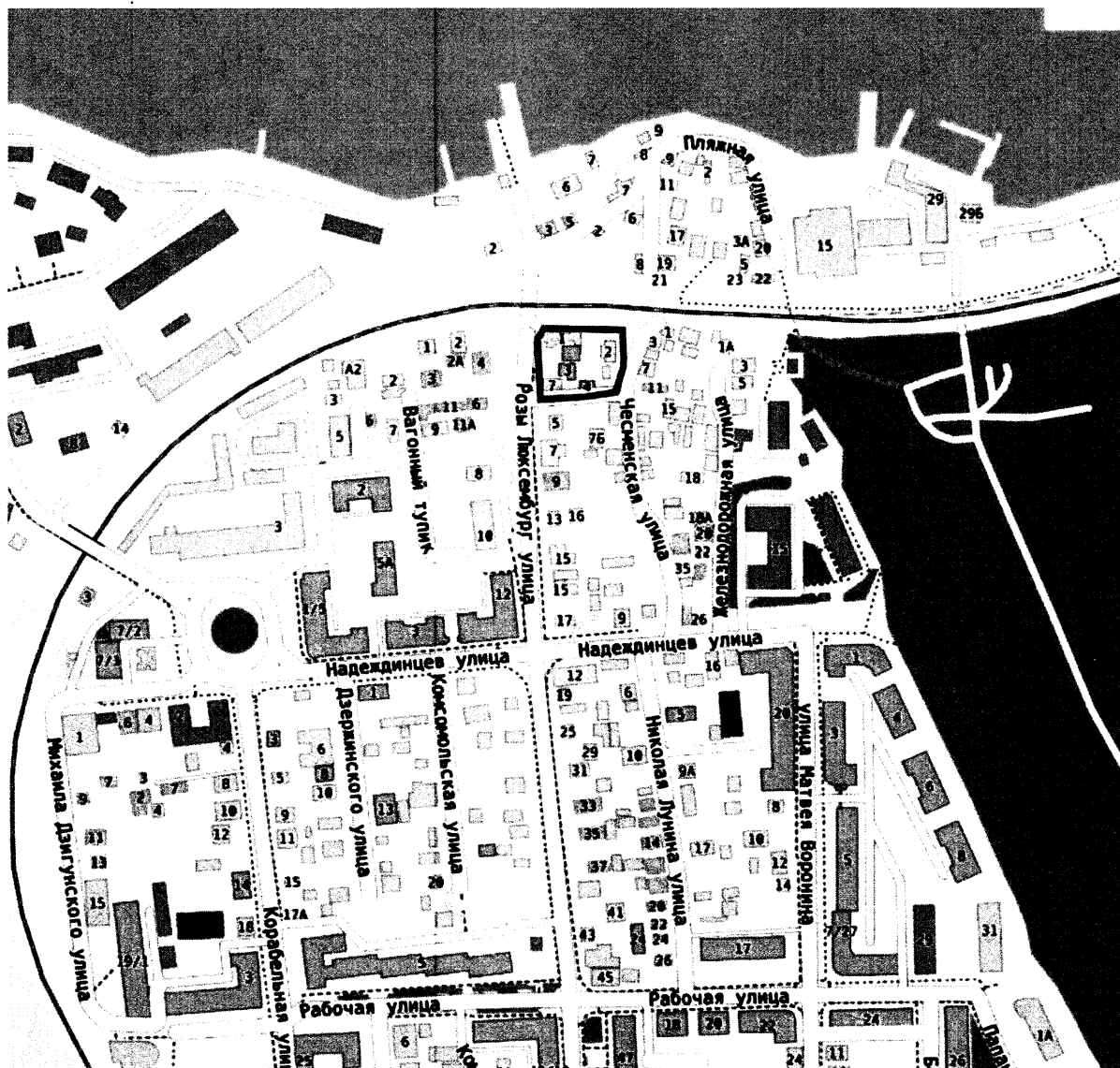


Рис. 1. Схема границ разработки документации по планировке территории
«Проект межевания части кадастрового квартала 91:04:001002 в районе ул.Розы
Люксембург, 1, г.Севастополь»

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

Сведения об образуемых земельных участках представлены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Условный номер	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, кв. м	Возможные способы образования
1	:ЗУ1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1) Магазины (код 4.4)	400	Раздел, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ с сохранением правообладателя исходного земельного участка с кадастровым номером 91:04:001002:1516.
2	:ЗУ2	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	288	Раздел, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ с сохранением правообладателя исходного земельного участка с кадастровым номером 91:04:001002:1519.
	:ЗУ3	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	475	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ. Земельный участок образуется с целью размещения и обслуживания объектов капитального строительства жилого и нежилого назначения, расположенных по адресу: Севастополь г, Розы Люксембург ул, д 3.
	:ЗУ4	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	59	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или иным способом, установленным действующим законодательством РФ

Для земельных участков, расположенных в границах разработки документации по планировке территории допускается применение всех видов разрешенного использования, установленных регламентом, предусмотренным для данной территориальной зоны ПЗЗ. В соответствии с п.9 ст.14.4 Земельного кодекса РФ правообладатель земельного участка, использование которого в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории предусматривается в иных

целях, чем жилищное строительство, не вправе выбирать вид разрешенного использования земельного участка, предусматривающий строительство многоквартирных домов, в том числе в случае, если жилищное строительство допускается градостроительным регламентом.

Земельный участок с условным номером :ЗУ1 с ВРИ «Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1)», «Магазины (код 4.4)» площадью 400 кв.м сформирован с учетом границ объекта капитального строительства – «Нежилое здание. Ветеринарная аптека при индивидуальном жилом доме.», приведенным в Техническом плане здания, подготовленном 06.02.2025 кадастровым инженером Заволока Л.В., с учетом сведений ЕГРН о границах и виде разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 91:04:001002:1516 (ВРИ «для строительства и обслуживания специализированной аптеки для животных»), а также с учетом требований градостроительных регламентов для зоны Ж-2.3/Н/ДЗ/5 «Зоны смешанной индивидуальной жилой застройки» Правил землепользования и застройки города федерального значения Севастополя. Новое строительство и (или) реконструкция существующего объекта капитального строительства «Нежилое здание. Ветеринарная аптека при индивидуальном жилом доме.» не предусмотрено.

Земельный участок с условным номером :ЗУ2 с ВРИ «Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)» сформирован с учетом сведений ЕГРН о местоположении объекта капитального строительства «Жилой дом» с кадастровыми номером 91:04:001002:1518, с учетом сведений о границах и виде разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 91:04:001002:1519 (ВРИ «Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)» исходной площадью 288 кв.м. Площадь образуемого земельного участка :ЗУ2 соответствует площади исходного земельного участка 91:04:001002:1519 и составляет 288 кв.м. Реконструкция существующего объекта капитального строительства «Жилой дом» с кадастровым номером 91:04:001002:1518 не предусмотрена.

В соответствии с п.п. 6 п. 1.8 Правил землепользования и застройки города федерального значения Севастополя, в случае образования земельных участков на основании документов, выданных государственными и иными официальными

органами города Севастополя до вступления в силу Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя», допускается образование земельных участков, размеры которых не соответствуют предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков.

Земельный участок с кадастровым номером 91:04:001002:1519 образован и передан в частную собственность до вступления в силу Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя», а также до вступления в силу нормативов градостроительного проектирования и Правил землепользования и застройки города федерального значения Севастополь. Проектными решениями указанный земельный участок подлежит перераспределению с сохранением исходной площади ввиду стесненных условий застройки и отсутствия необходимости реконструкции существующего объекта капитального строительства

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

Проектом межевания предусматривается образование земельного участка, который будет отнесен к территориям общего пользования с видом разрешенного использования: «Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)». Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования представлены в Таблице 2.

Таблица 2

Условный номер	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с проектом планировки территории	Площадь, кв. м
:ЗУ4	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	59

Настоящей документацией по планировке территории «Проект межевания территории части кадастрового квартала 91:04:001002 в районе ул.Розы Люксембург, 1, г.Севастополь» не предусматривается резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

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

Проектом предусмотрены следующие виды разрешённого использования для образуемых земельных участков, в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»:

№ п.п.	Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
1.	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек
2.	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
3.	4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
4.	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 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. 12.0.2 - Благоустройство территории. Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых

			архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов
--	--	--	---

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

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.

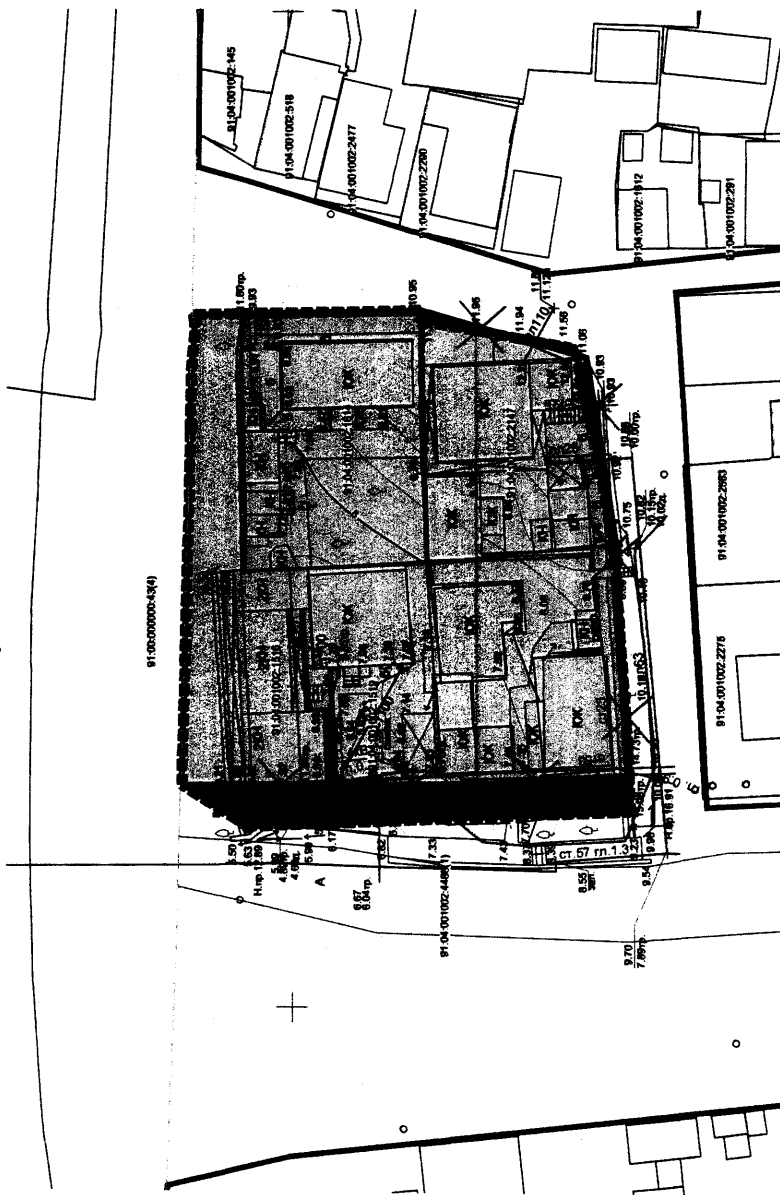
В границах разработки документации по планировке территории «Проект межевания территории части кадастрового квартала 91:04:001002 в районе ул.Розы Люксембург, 1, г.Севастополь», по сведениям ЕГРН лесные участки отсутствуют.

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

В соответствии со сведениями Портала пространственных данных Национальной системы пространственных данных (<https://nspd.gov.ru>), на публичной кадастровой карте на подслое «Земельные участки, образуемые по проекту межевания территории» в слое «Земельные участки» отсутствует информация о границах территории в отношении которой утвержден проект межевания территории, расположенной в границах разработки данной ДПТ «Проект межевания территории части кадастрового квартала 91:04:001002 в районе ул.Розы Люксембург, 1, г.Севастополь».

ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории. Границы существующих элементов планировочной структуры. Красные линии. М 1:500



Условные обозначения:



границы территории разработки проекта межевания



земельные участки, сведения о координатах границ которых содержатся в ЕГРН



объекты капитального строительства, сведения о координатах границ которых содержатся в ЕГРН



91:04:001002:1516

кадастровый номер объекта капитального строительства, сооружения, сведения о координатах границ которого содержатся в ЕГРН



действующие красные линии



проектируемые красные линии



отменяемые красные линии



- существующий элемент планировочной структуры - квартал

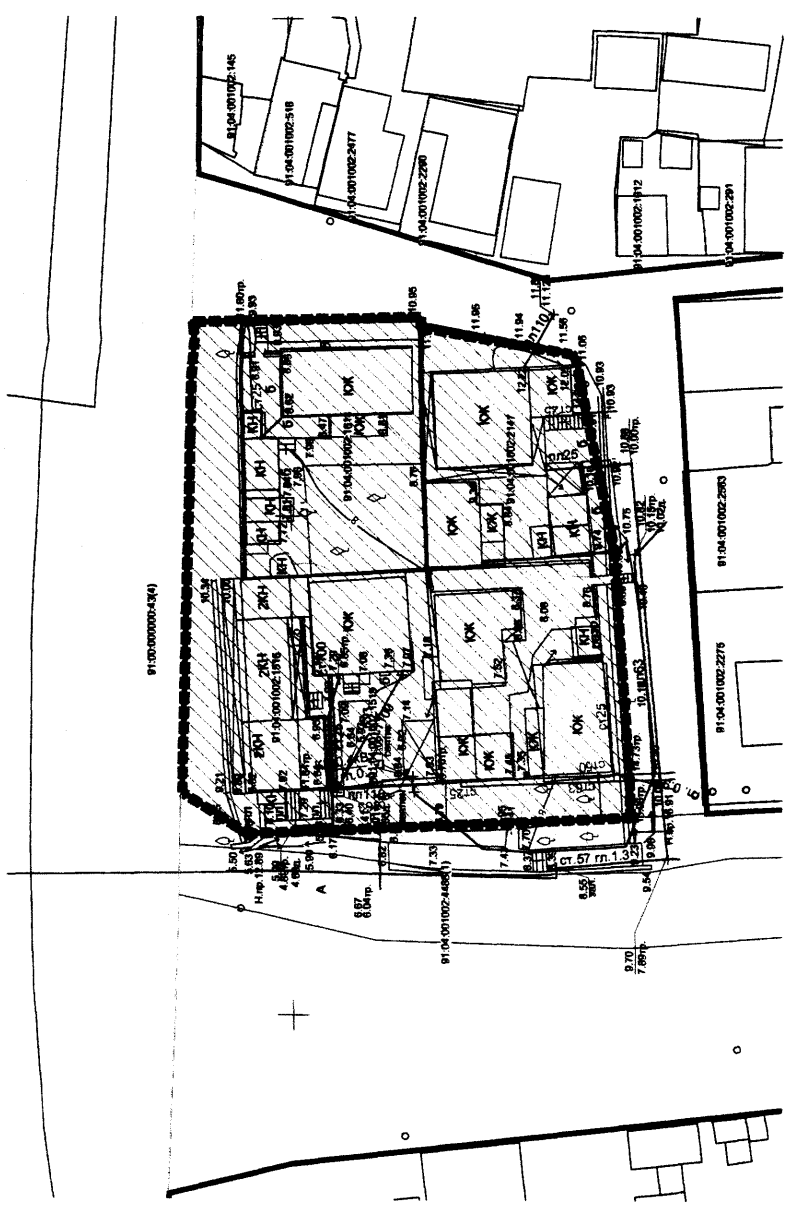


- существующий элемент планировочной структуры - улично-дорожная сеть

ИП НОВИКОВ А.И.
ИНН 920200004659
ОГРНИП 314920421300171

Документация по планировке территории "Проект межевания территории части кадастрового квартала 91:04:001002 в районе ул. Розы Люксембург, г. Севастополь".
Основная утверждаемая часть проекта межевания территории

Чертеж межевания территории. Границы планируемых элементов планировочной структуры. М 1:500



Примечание:

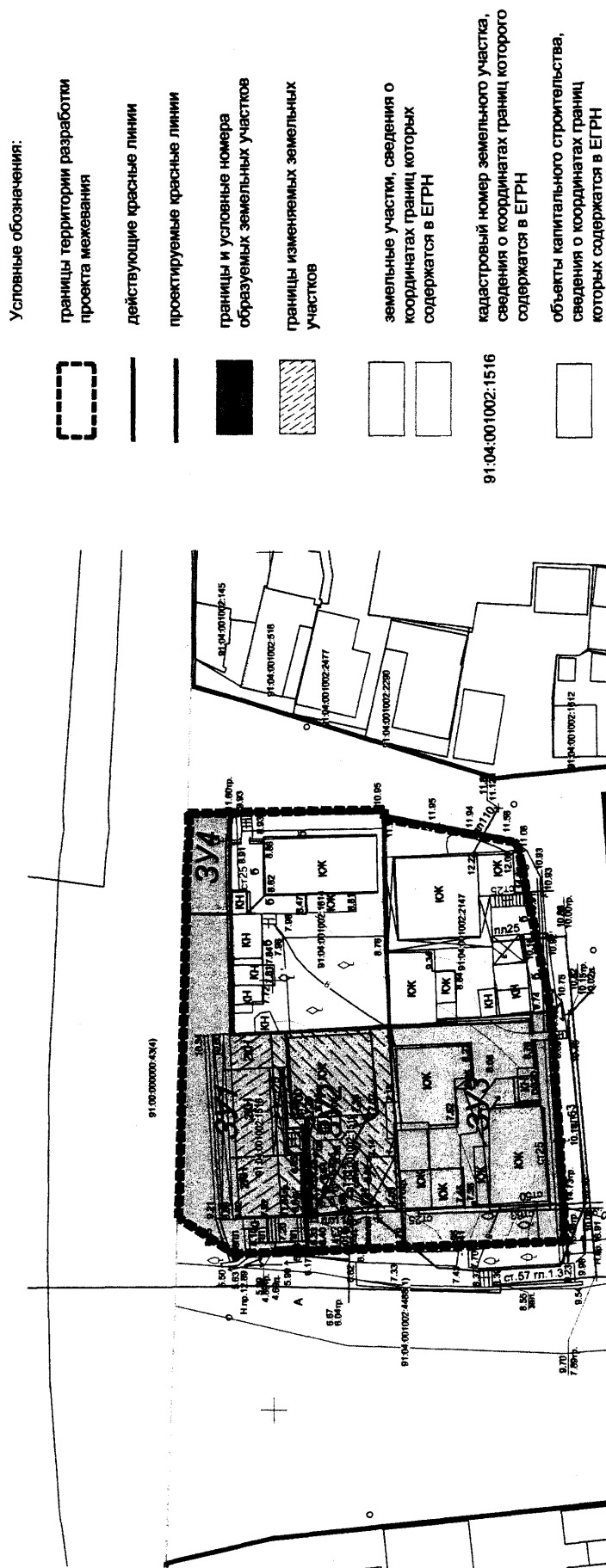
Линии отступа от красных линий улиц и проездов, от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений проектом не устанавливаются в связи с тем, что в границах проектирования настоящей документацией не предусматриваются проектирование и размещение объектов жилого, общественно-делового, производственного назначения и объектов социальной инфраструктуры.

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

- Условные обозначения:
- границы территории разработки проекта межевания
 - земельные участки, сведения о координатах границ которых содержатся в ЕПРН
 - объекты капитального строительства, сведения о координатах границ которых содержатся в ЕПРН
 - кадастровый номер объекта капитального строительства, сведения о координатах границ которого содержатся в ЕПРН
 - действующие красные линии
 - проектируемые красные линии
 - планируемый элемент планировочной структуры - квартал

ИП НОВИКОВ А.И. ИНН 920200004659 ОГРНИП 314920421300171	Документация по планировке территории "Проект межевания территории части кадастрового квартала 91:04:001002 в районе ул. Розы Люксембург, г. Севастополь" Основная утверждаемая часть проекта межевания территории
---	--

Чертеж межевания территории.
Границы образуемых и изменяемых земельных участков.
М 1:500



ИП НОВИКОВ А.И. ИНН 920200004859 ОГРНП 314920421300171	Документация по планировке территории "Проект межевания территории части кадастрового квартала 91:04:001002 в районе ул. Розы Люксембург, г. Севастополь" Основная утверждаемая часть проекта межевания территории
--	---