



ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе Севастополе (40,2 га)»

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 02.06.2026 № 6/26 и заключение о результатах общественных обсуждений документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе Севастополе (40,2 га)» от 03.06.2026 № 6/26, Правительство Севастополя **постановляет**:

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе Севастополе (40,2 га)».

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
№ 318-ПП

УТВЕРЖДЕНА
постановлением
Правительства Севастополя
от 16.07.2026 № 318-ПП

Документация по планировке территории
«Проект планировки и проект межевания территории с целью
предоставления земельных участков участникам специальной военной
операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной
военной операции в городе Севастополе (40,2 га)»



СЕВАСТОПОЛЬ

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

Свидетельство № 1335-2017-9204012730-01

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

тел.: (8692) 22-13-00

е-mail: gip@niigais.com

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
С ЦЕЛЬЮ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
УЧАСТНИКАМ СПЕЦИАЛЬНОЙ ВОЕННОЙ ОПЕРАЦИИ И ЧЛЕНАМ
СЕМЕЙ ПОГИБШИХ (УМЕРШИХ) УЧАСТНИКОВ СПЕЦИАЛЬНОЙ
ВОЕННОЙ ОПЕРАЦИИ В ГОРОДЕ СЕВАСТОПОЛЕ (40,2 ГА)**



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

ГЗ-250111-1.1-ППТ-О(У)Ч

Заказчик: «Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя»

г. Севастополь

2026



СЕВАСТОПОЛЬ

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

Свидетельство № 1335-2017-9204012730-01

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

тел.: (8692) 22-13-00

e-mail: gip@niigais.com

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
С ЦЕЛЬЮ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
УЧАСТНИКАМ СПЕЦИАЛЬНОЙ ВОЕННОЙ ОПЕРАЦИИ И ЧЛЕНАМ
СЕМЕЙ ПОГИБШИХ (УМЕРШИХ) УЧАСТНИКОВ СПЕЦИАЛЬНОЙ
ВОЕННОЙ ОПЕРАЦИИ В ГОРОДЕ СЕВАСТОПОЛЕ (40,2 ГА)**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том I.1

**Проект планировки территории.
Основная (утверждаемая) часть
ГЗ-250111-I.1-ППТ-О(У)Ч**

Директор

Начальник отдела



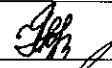
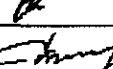
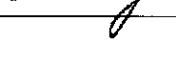
П.В.Кораблёв

Н.А.Горбатюк

г. Севастополь

2026

Список исполнителей

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

Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование		Примечание
ГЗ-250111-I-ППТ	Проект планировки территории в составе:	Том I	ГАУС «НИИ ГАИС»
ГЗ-250111-I.1-ППТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Том I.1	
ГЗ-250111-I.2-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Том I.2	
ГЗ-250111-II-ПМТ	Проект межевания территории в составе:	Том II	
ГЗ-250111-II.1-ПМТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Том II.1	
ГЗ-250111-II.2-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Том II.2	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА I.1

Том I.1 Проект планировки территории (ППТ)	
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	Том I.1
Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	3
Содержание документации по планировке территории	4
Положение о характеристиках планируемого развития территории	5
Положения об очередности планируемого развития территории	21
Чертежи планировки территории:	22
Красные линии	л.1
Границы существующих элементов планировочной структуры	л.2
Границы планируемых элементов планировочной структуры	л.3
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	л.4

Документация по планировке территории разработана в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативами градостроительного проектирования города федерального значения Севастополя, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 02.12.2022 № 618-ПП (далее – НГП), Правилами землепользования и застройки города федерального значения Севастополя применительно к части территории города в границах Андреевского, Качинского, Верхнесадовского, Терновского, Орлиновского внутригородских муниципальных образований, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 02.12.2022 № 621-ПП (далее – Правила землепользования и застройки), распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 01.11.2025 № 132 «О разработке документации по планировке территории с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе Севастополе (40,2га)», иными действующими нормативно-правовыми документами в области градостроительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.

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

Основанием для подготовки настоящего проекта планировки территории послужили:

- распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 01.11.2025 № 132 «О разработке документации по планировке территории с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе Севастополе (40,2га)»;

Работа выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- приказом Министерства культуры Российской Федерации от 11.01. 2016 г. № 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 08.06.2016 г. № 1279 «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 от 12.10. 2025 г. № 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»;

- 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 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 (далее – НГП);

- правилами землепользования и застройки города федерального значения Севастополя применительно к части территории города в границах Андреевского, Качинского, Верхнесадовского, Терновского, Орлиновского внутригородских муниципальных образований, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 02.12.2022 № 621-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.

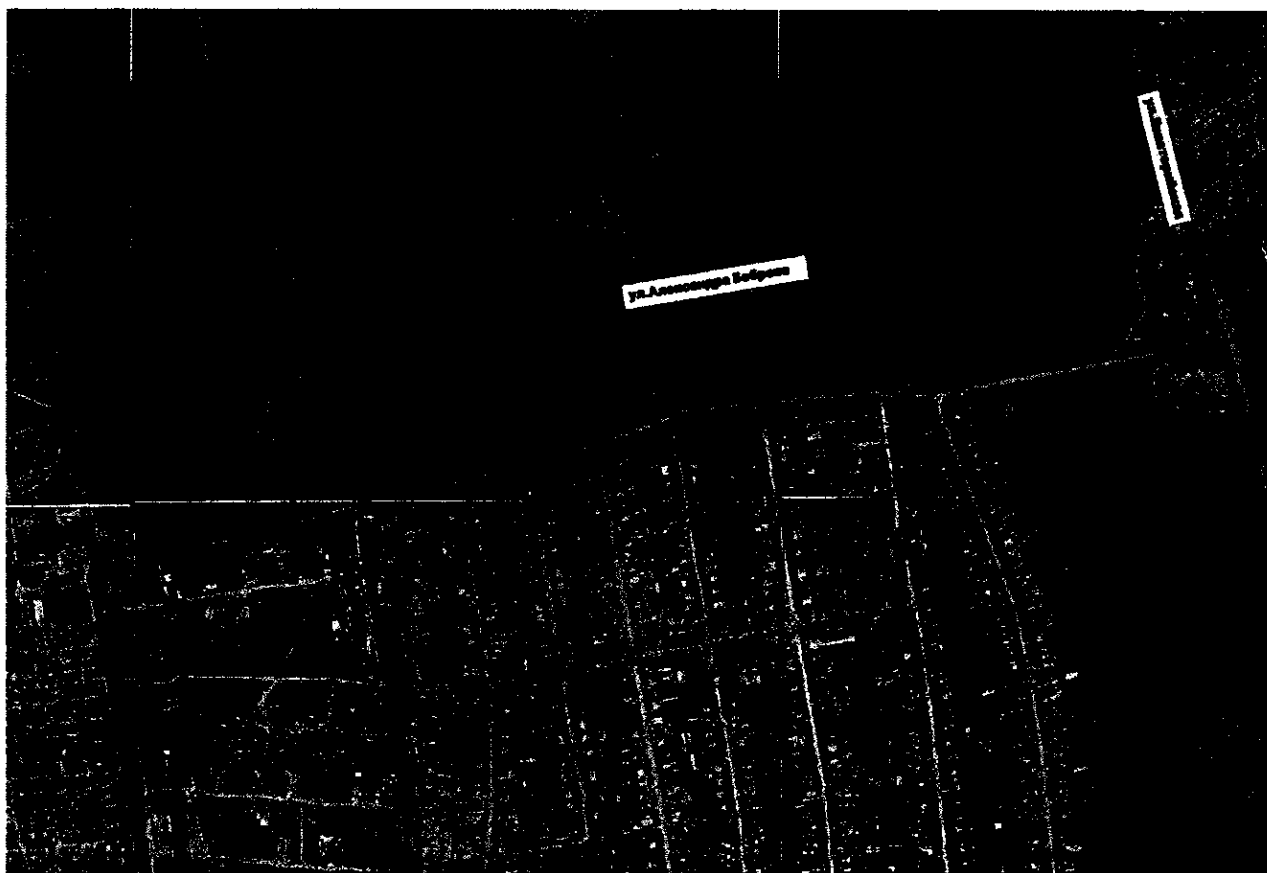
Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, в том числе:

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

Заказчиком документации по планировке территории является Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя.

Общая площадь границ территории разработки составляет 40,2 Га. Границы территории проекта планировки расположены в кадастровом квартале

91:04:032001 в границах земельных участков 91:04:032001:4721 (рис. 1).



Границы разработки документации по планировке территории

Рис. 1. Схема расположения территории разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе Севастополе (40,2 га)»

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 Андреевского, Качинского, Верхнесадовского, Терновского, Орлиновского внутригородских муниципальных образований, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 02.12.2022 № 621-ПП, границы разработки градостроительной документации расположены в следующих территориальных зонах:

- Ж-2.1/К/-/14 «Зона индивидуального жилищного строительства»;
- ОС-2/К/-/3 «Зона спортивных объектов».

Плотность и параметры застройки территориальной зоны приведены в таблице ниже.

Таблица 1

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зон индивидуального жилищного строительства (Ж-2.1/А, Ж-2.1/В, Ж-2.1/К, Ж-2.1/Т Ж-2.1/О). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зон индивидуального жилищного строительства (Ж-2.1/А, Ж-2.1/В, Ж-2.1/К, Ж-2.1/Т Ж-2.1/О)

№ п/п	Виды разрешенного использования		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков		Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений				Предельная высота зданий, строений, сооружений		Максимальный процент застройки земельного участка		Иные предельные параметры					
	Наименование	Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Минимальная площадь земельного участка, кв. м	Максимальная площадь земельного участка, кв. м	От красной линии улицы, м	От красной линии проезда, м	От границы земельного участка, м	От границы земельного участка, смежного с соседним земельным участком, м	Максимальная этажность	Максимальная высота застройки в границах земельного участка	Минимальный процент застройки в границах земельного участка	Максимальная процент застройки подзонной части земельного участка	Допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей, м	Максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с соседними участками (улицами, бульварами, площадями)	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
1.1	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)	400	1 000	5,0	3,0	3,0	12,0 3	40,0	-	-	90,0	2,0	1,7 (с организационно-проектно-эксплуатационной работой между участками)	2 на земельный участок	0,6	
1.2	2.3	Блокирование жилого застройкой	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три и при общем количестве смежных домов не более десяти, каждая из которых предназначена для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки))	150	500	5,0	-	3,0	12,0 3	-	-	80,0	2,0	1,7	-	1 на 1 дом	-	
1.3	2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд собственников	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	18	35	-	-	-	4,0 1	90,0	-	-	90,0	2,0	-	-	-	-
1.4	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, смывов и уборку объектов недвижимости (котельных, котлоборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, теплопунктов, линий связи, телефонных станций, канализаций)	-	-	-	-	-	3	80,0	10,0	-	-	-	2,5	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	9.1	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1.5	3.1.2	Административные здания, объекты обслуживания, коммунальные услуги	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	400	1 200	5,0	3,0	3,0	3,0	10,0 2	60,0	10,0	30,0	90,0	2,0	1,7	1 машино-место на 150 кв. м общей площади	0,7
1.6	3.1.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	300	1 200	5,0	3,0	3,0	3,0	12,0 3	60,0	40,0	25,0	90,0	2,0	1,7	1 машино-место на 150 кв. м общей площади	-
1.7	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции доверия, травя, клинические лаборатории)	400	-	5,0	3,0	3,0	3,0	-	60,0	-	25,0	60,0	2,0	2,5	1 на 25 посещений в смену	-
1.8	3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильный дом, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуг по лечению в стационаре); размещение стационарной скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	1 000	-	-	-	-	-	-	60,0	20,0	25,0	60,0	-	2,5	20 на 100 сотрудников и 20 на 100 коек	-
1.9	3.6.1	Объекты культуры, досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинотеатров, филармоний, концертных залов, театров	-	-	5,0	3,0	3,0	3,0	-	60,0	20,0	20,0	90,0	-	2,5	-	-
1.10	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	500	-	5,0	3,0	3,0	3,0	2	50,0	20,0	25,0	90,0	-	1,7	1 машино-место на 55 кв. м общей площади	1
1.11	5.1.3	Площадка для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	-	-	5,0	3,0	3,0	3,0	-	60,0	20,0	20,0	90,0	-	2,5	-	-
1.12	7.1.1	Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технических святовок с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также несаплатных сооружений, предназначенных для хранения транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.13	8.0	Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управления ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокации войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление тактической деятельности	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.14	8.3	Обеспечение внутреннего правоохранительного	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и специальных служб, в которых осуществляет возмездная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	-	-	5,0	3,0	3,0	3,0	-	-	30,0	-	-	-	2,5	1 на 100 кв. м общей площади	0,7

1	2	3	4	5	6	7	8	9	9.1	10	11	12	13	14	15	16	17	18
											Не подлежит установлению							
1.15	9.3	Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производства и ремесел, исторических поселений, находящихся в военных и гражданских заповедниках, объектов культурного наследия, находящихся в государственной собственности, исторических промыслов для ремесла, а также хозяйственной деятельности, обеспечивающей познавательный туризм								Не подлежит установлению							
1.16	12.0	Земельные участки (террито-рин) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание выданных разрешений на использование с кодами 12.0.1—12.0.2								Не подлежит установлению							
1.17	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, велосипедных и объектов велосипедной 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 незапланированных сооружений.								Не подлежит установлению							
1.18	12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, нежилых помещений, объектов инженерной, информационных систем и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общегородских туалетов								Не подлежит установлению							
1.19	13.0	Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории поселения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования								Не подлежит установлению							
1.20	13.2	Ведение оро-водств*	Осуществление орошения и (или) водопользования для собственных нужд сельскохозяйственных культур, размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд.	400	1 000	5 000	3 000	3 000	3 000	12,0 3	40,0	—	40,0	40,0	2,0	1,7	1 не земельный участок	0,6
2				Условно разрешенные виды использования														
2.1	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, содержание сельскохозяйственных животных	2 000	5 000	5 000	3 000	3 000	3 000	12,0 3	20,0	—	40,0	40,0	2,0	1,7 (с ограничением застройки территории забора земли участком)	2 не земельный участок	0,3
2.2	3.2.2	Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (служб защиты населения, пунктов приема мигрантов (граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи в предоставлении социальных для пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций, некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	500	1 000	5 000	3 000	3 000	3 000	20,0 5	60	10,0	15,0	90,0	—	1,7 1,7	1 не 100 кв. м общей площади	0,7

1	2	3	4	5	6	7	8	9	9.1	10	11	12	13	14	15	16	17	18
2.3	3.2.4	Общешития	Размещение зданий, предназначенных для размещения граждан, проживающих на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием в здании	400	1 000	5,0	3,0	3,0	3,0	12,0 3	60,0	20,0	25,0	90,0	2,0	1,7	1 на 8 компат	1,2
2.4	3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские, ремонтные, ателье, бака, парикмахерские, прачечные, хвостовые, парикмахерские боксы)	400	1 000	5,0	3,0	3,0	3,0	12,0 3	60,0	20,0	25,0	60,0	2,0	2,5	1 на 2 рабочих места приемыша	0,7
2.5	3.4.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицей, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	-	-	-	-	-	-	12,0 3	-	10,0	20,0	90,0	2,0	2,5	-	-
2.6	3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	-	-	5,0	3,0	3,0	3,0	-	-	10,0	25,0	-	-	3,0	1 машино-место на 8 санно-ремонтных посетителей, по не менее 10 машино-мест на объект	-
2.7	3.7.2	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, пастырей и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, в том числе для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	-	-	5,0	3,0	3,0	3,0	-	-	10,0	20,0	-	-	3,0	1 на 150 кв. м общей площади	-
2.8	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	400	-	5,0	3,0	3,0	3,0	12,0 3	60,0	30,0	25,0	60,0	2,0	1,7	1 на 50 посетителей в сутки	1
2.9	3.10.2	Привиты для животных	Размещение объектов для оказания ветеринарных услуг в стационаре, размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению больных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных	1 500	5 000	5,0	3,0	3,0	3,0	9,0 2	60,0	30,0	25,0	60,0	2,0	1,7	-	0,7
2.10	4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	-	-	5,0	3,0	3,0	3,0	12,0 3	60,0	30,0	20,0	90,0	2,0	1,7	1 на 60 кв. м общей площади здания	-
2.11	4.3	Ранки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (рынок, рынок, базар) с учетом того, что каждое из торговых мест не превышает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	-	-	5,0	3,0	3,0	3,0	14,0 3	60,0	30,0	10,0	90,0	-	2,5	1 на 50 кв. м общей площади	-
2.12	4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м	400	3 000	5,0	3,0	3,0	3,0	15,0 3	60,0	30,0	20,0	90,0	2,0	1,7	1 на 50 кв. м общей площади	1,2
2.13	4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	400	3 000	5,0	3,0	3,0	3,0	12,0 3	60,0	20,0	20,0	40,0	2,0	1,7	1 на 7 посадочных мест	0,8
2.14	4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	400	-	5,0	3,0	3,0	3,0	12,0 3	40,0	20,0	25,0	90,0	2,0	1,7	1 на 3 номера	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	9.1	10	11	12	13	14	15	16	17	18
2.15	4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обеспечения указанных мероприятий (устройства выставочной площади, организация питания участников мероприятия)	1 000	-	-	5,0	3,0	3,0	3,0	60,0	30,0	15,0	-	2,0	1,7	1 на 50 кв. м общей площади	0,8
3																		
3.1	2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	-	-	-	-	-	-	4,0	-	-	-	90,0	2,0	-	-	-
3.2	3.6.2	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	-	-	-	-	-	-	6,0	7,0	-	-	-	2,0	1,7	15 на 100 единиц арендных посетителей	-
3.3	6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, подстанции и подтяжные кабельные линии связи, линии радиорелейной, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телекоммуникации, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Примечание:

* в границах земельных участков с видом разрешенного использования земельного участка с кодовым обозначением 13.2 разрешено размещение одного садового дома или одного жилого дома.

Таблица 2

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зон спортивных объектов (ОС-2/А, ОС-2/В, ОС-2/К, ОС-2/Т, ОС-2/О). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зон спортивных объектов (ОС-2/А, ОС-2/В, ОС-2/К, ОС-2/Т, ОС-2/О)

№ п/п	Котировое обозначение	Виды разрешенного использования		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков		Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений			Предельная высота зданий, строений, сооружений		Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Иные предельные параметры					
		Наименование	Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	5 Минимальная площадь земельного участка, кв. м	6 Максимальная площадь земельного участка, кв. м	7 От красной линии улицы, м	8 От красной линии проезда, м	9 От границы земельного участка, м	10 Максимальная этажность	Максимальная высота							
										12 Минимальный процент застройки в границах земельного участка		13 Минимальный процент озеленения	14 Максимальный процент застройки посевной части земельного участка	15 Допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей, м	16 Максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями, прилегающими (улицам, бульварам, проездам)	17 Минимальное количество машино-мест для хранения и парковки автотранспорта на территории земельного участка	18 Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Основные виды разрешенного использования																	
Не подлежит использованию																	
1.1	3.0	Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.10.2	-	-	-	-	-	3	80,0	10,0	-	-	-	2,5	-	-
1.2	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих подачу воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водопроводов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские сады, детские сады, школы, лицей, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающимися физической культурой и спортом	-	-	-	-	-	5	-	10,0	20,0	90,0	-	2,5	-	-
1.4	3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающимися физической культурой и спортом	-	-	-	-	-	-	-	10,0	25,0	90,0	-	2,5	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1.5	4.8.1	Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, бани, аттракционов и т. п., игровых автоматов (троечного и четырехногого), игровых площадок (капитальных игр), игровых площадок	-	-	5,0	3,0	3,0	-	60,0	20,0	30,0	70,0	-	2,5	-	-
1.6	5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы, дворцы спорта, ледовые дворцы, цирки)	-	-	-	-	-	-	-	20,0	-	-	-	-	1 на 35 мест на трибунах	-
1.7	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	500	-	5,0	3,0	3,0	2	50,0	20,0	25,0	90,0	-	1,7	1 на 55 кв. м общей площадью	1
1.8	5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	100	5 000	-	-	-	-	15,0	-	-	-	-	5,0	-	-
1.9	5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.10	5.1.5	Волей спорт	Размещение спортивных сооружений для мятных игр (волей спорт) (причалы и сооружения, необходимые для организации волейбол видов спорта и зданий соответствующего назначения)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.11	5.1.7	Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	-	-	5,0	3,0	3,0	21,0 5	40,0	20,0	50,0	90,0	2,0	2,5	1 на 3 номера	1,0
1.12	6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиомаяков, телецентров, включая воздушные радиорелейные, наземные и подземные кабельные линии связи, линии радиотелефонии, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телекоммуникации, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.13	7.2.1	Размещение автобио-бильных дорог	Размещение автобио-бильных дорог за пределами населенных пунктов и технических связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных планом разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.14	8.0	Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управления войсками (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокации войск и сил флота), проведение военных учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности войсковых частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.15	8.3	Обеспечение внутреннего правоохрана	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, государственных служб, в которых существует военная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	100	-	5,0	3,0	3,0	-	60,0	30,0	-	-	-	2,5	1 на 100 кв. м общей площадью	0,7

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1.16	9.3	Историко-культурная достопримечательность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в том числе объектов археологического наследия, историко-архитектурных комплексов, исторических поселений, производств и ремесел, исторических объектов, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, жилищные условия, хозяйственная деятельность, обеспечение хозяйственной деятельности, обеспечение							Не подлежит установлению							
1.17	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							Не подлежит установлению							
1.18	12.01	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велосипедных и объектов велосипедной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.1.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств							Не подлежит установлению							
1.19	12.02	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных востановочных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов							Не подлежит установлению							
2			Условно разрешенные виды использования														
2.1	2.1.1	Хранение автопарка	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с размещением на машино-местах, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.1.2, 4.9	18	35	-	-	-	4.0 1	90.0	-	-	90.0	2.0	-	-	-
2.2	3.4.1	Абитулятно-коммунально-сервисное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молодежные клубы, станции донорства крови, клинические лаборатории)	400	-	5.0	3.0	3.0	-	60.0	-	25.0	60.0	2.0	2.5	1 на 25 посещений в смену	-
2.3	4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе бржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	-	-	5.0	3.0	3.0	6	60.0	30.0	20.0	90.0	-	1.7	1 на 60 кв. м общей площади здания	-
2.4	4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, площадь которых составляет до 5 000 кв. м	300	3 000	5.0	3.0	3.0	-	60.0	30.0	20.0	90.0	-	1.7	1 на 50 кв. м общей площади	1.2
2.5	4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (достоинств, кафе, столовые, закусочные, бары)	400	3 000	5.0	3.0	3.0	12.0 3	60.0	20.0	20.0	40.0	2.0	1.7	1 на 7 посадочных мест	0.8
2.6	4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	1 500	-	5.0	3.0	1.5	-	40.0	20.0	25.0	90.0	-	1.7	1 на 3 номера	-
2.7	4.9	Служебные гаражи	Размещение помещений или арсенальных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянок и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	-	-	5.0	3.0	3.0	-	70.0	30.0	10.0	90.0	-	2.5	-	-

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

В соответствии с пп. 4, 5 ч.1 закона города Севастополя от 27.07.2016 № 269-ЗС «О предоставлении земельных участков, находящихся в собственности города Севастополя, отдельным категориям граждан в собственность бесплатно» (далее № 269-ЗС) к отдельным категориям граждан, имеющих право на приобретение земельных участков в собственность бесплатно, относятся граждане из числа лиц:

- отнесенных законом города Севастополя к получателям мер социальной поддержки – участникам специальной военной операции;
- отнесенных законом города Севастополя к получателям мер социальной поддержки – членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции.

На основании № 269-ЗС, а также распоряжения Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 01.11.2025 № 132 «О разработке документации по планировке территории с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе Севастополе (40,2 га)» настоящим проектом планировки территории предлагается формирование квартала индивидуальной жилой застройки с объектами социально-бытового обслуживания.

Формируемые земельные участки площадью 400 м.кв., что соответствует минимальной площади земельного участка для территориальной зоны Ж-2.1/К/-14

с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1).

Расчет потребностей в обеспеченности населения в объектах электроснабжения выполнен в соответствии с инструкцией по проектированию городских электрических сетей РД 34.20.185-94 по табл.1 с учетом приложения 3. Расчет потребностей в обеспеченности населения в объектах газо-, водоснабжения и водоотведения выполнен в соответствии с НГП (табл. 2.12, 2.12.1, 2.13). Расчетные показатели обеспеченности населения объектами обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов выполнен в соответствии с табл. 2.14. НГП.

Документацией по планировке территории с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе Севастополе предполагается формирование 363-х земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1). Общий прирост населения в границах разработки градостроительной документации принимаем 1089 человек (с учетом суммарного коэффициента рождаемости в г. Севастополе по состоянию на 2023 г. по сведениям Управления Федеральной службы государственной статистики по Республике Крым и г. Севастополю «<https://82.rosstat.gov.ru/folder/27485>»).

Требуемое количество мест в соответствии с таблицей 2.5 НГП:

- в объектах дошкольных образовательных организаций - 61 место для детей в возрасте 0-7 лет;
- в объектах общеобразовательных организаций – 120 мест.

В районе территории разработки градостроительной документации расположены следующие образовательные учреждения:

Наименование	Адрес	Проектная мощность, мест	Фактическая загруженность, мест
Государственное бюджетное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад № 103»	г. Севастополь, с. Орловка, ул. Гагарина, 5	360 чел.	438 чел.
Государственное бюджетное образовательное учреждение города Севастополя «Средняя общеобразовательная школа № 46»	г. Севастополь, с. Орловка, шоссе Качинское, 3	550 чел.	555 чел.
Государственное бюджетное образовательное учреждение города Севастополя «Средняя общеобразовательная школа № 27»	г. Севастополь, ул. Школьная, 1	700	599

Кроме того, в соответствии с информацией, представленной Департаментом капитального строительства города Севастополя, на земельном участке с кадастровым номером 91:04:035001:534 реализуется мероприятие «Детский сад на 60 мест в г. Севастополе, с. Орловка».

Вблизи территории разработки градостроительной документации постановлением Правительства Севастополя от 12.10.2022 № 502-ПП утверждена документация по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:04:032001 в с. Осипенко, г. Севастополь» результатом которой является формирование нового жилого квартала индивидуальной жилой застройки с объектами социально-бытового обслуживания. Проектом планировки и проектом межевания территории части кадастрового квартала 91:04:032001 в с. Осипенко, г. Севастополь предполагается формирование земельных участков с видом разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)» для размещения дошкольного образовательного учреждения на 500 мест и общеобразовательной школы на 500 учащихся, что превышает нормативную потребность в местах в образовательных учреждениях в соответствии с действующими на момент утверждения градостроительной документации региональными нормативами

градостроительного проектирования. Дополнительные места обеспечат удовлетворение потребности планируемого квартала в объектах образования.

Расчет потребностей в обеспечении жизнедеятельности граждан объектами коммунальной инфраструктуры.

Области нормирования	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Расчетный уровень обеспеченности (потребности)
	Единица измерения	Значение	
Объекты электроснабжения населения	Удельные расчетные электрические нагрузки, Вт/кв. м, жилых домов на шинах 0,4 кВ ТП	с плитами на природном газе 9,5* с плитами электрическими 20,0*	Расчетная электрическая нагрузка жилых домов квартала, кВт, приведенная к шинам 0,4 кВ ТП при максимальной площади дома 160 м.кв. составит: с плитами на природном газе 551,76 кВт; с плитами электрическими 1161,6 кВт
Объекты газоснабжения населения	Усредненный показатель удельного расхода природного газа в жилых домах на индивидуальное отопление, горячее водоснабжение, а также приготовление пищи, куб.м/чел. в месяц	30,51	33225,4 куб.м./чел в месяц
Объекты водоснабжения	Усредненный показатель удельного водопотребления, л/чел в сутки	160	174,24 м.куб. в сутки
Объекты водоотведения	Усредненный показатель удельного водоотведения, л/чел в сутки	160	174,24 м.куб. в сутки
Обеспеченность населения услугами по сбору ТКО по частному жилому фонду	кг в год на 1 жителя	312	340 т в год
	м.куб. в год на 1 жителя	2,7	2940,3 м.куб. в год

Области нормирования	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Расчетный уровень обеспеченности (потребности)
	Единица измерения	Значение	
Обеспеченность населения услугами по сбору КГО по частному жилому фонду	кг в год на 1 жителя	70	76,23 т в год
	м.куб. в год на 1 жителя	0,41	446,49 м.куб. в год

*В соответствии с таблицей 2.1.5 РД 34.20.185-94

Территория разработки градостроительной документации имеет развитую сеть автомобильных дорог. Транспортное обслуживание территории осуществляется маршрутами № 36, № 137, № 42 общественного городского транспорта. В связи с планируемым приростом населения и увеличением нагрузки на общественный транспорт в перспективе потребуется организация дополнительного количества маршрутов в часы пиковой нагрузки.

В связи с тем, что в границах разработки градостроительной документации предполагается формирование квартала жилой застройки потребность в местах для хранения индивидуального автомобильного транспорта обеспечивается в границах формируемых земельных участков.

Проектом планировки и проектом межевания территории с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе Севастополе (40,2 га) предполагается формирование земельных участков с видом разрешенного использования:

- «Обеспечение занятий спортом в помещениях» (код 5.1.2) - для размещения спортивного зала с площадью пола зала 330 кв.м и плавательного бассейна с площадью 250 кв.м зеркала воды с возможностью увеличения параметров спортивного зала до 1 000 кв.м и чаши бассейна до 275 кв.м.;
- «Объекты культурно-досуговой деятельности» (код 3.6.1) – для размещения объектов культурно-досуговой деятельности;

- «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание» (код 3.4.1) - для размещения поликлиники (детская и взрослая на 450 посещений в смену); «Стационарное медицинское обслуживание» (код 3.4.2) - для размещения больницы на 450 коек.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
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%	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20,0%; 2) минимальный процент озеленения – 20,0%; 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) – 2,5м.
-	-	-					
Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)							
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	50,0%	-	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20,0%; 2) минимальный процент озеленения – 25,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 90,0%; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего
-	-	Min 500					

							пользования (улицами, бульварами, площадями) – 1,7м; 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.
Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)							
Длина (м)	Ширина (м)	Площадь м ²					
-	-	Min 1000	-	максимальная этажность- 4 этажа, 16,0	60%	требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства устанавливаются для всех видов разрешенного использования*	1) минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20,0%; 2) минимальный процент озеленения – 25,0%; 3) максимальный процент застройки подземной части земельного участка – 60,0%; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами, бульварами, площадями) – 2,5м; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 20 на 100 сотрудников и 20 на 100 коек.
Амбулаторно- поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)							
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.	-	60,0%	-	1) минимальный процент озеленения -25,0%; 2) максимальный процент застройки подземной части земельного участка -60,0%; 3) допустимое превышение максимальной высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей - 2,0м; 4) максимальная высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования (улицами,

							бульварами, площадями) - 2,5м; 5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 на 25 посещений в смену.
--	--	--	--	--	--	--	---

В соответствии с таблицей 2.1.3 НПП, показатели минимально допустимого количества машино-мест для парковки легковых автомобилей для размещаемых объектов капитального строительства

N	Объекты посещения	Расчетные единицы	Предусматривается 1 машино-место на следующее количество расчетных единиц	
			для городских населенных пунктов	для сельских населенных пунктов
1	Учреждения культуры клубного типа, помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности (центры самодеятельного творчества, клубы по интересам и др.)	Работающие и посетители	1 машино-место на 5 работающих + 1 машино-место на 5 посетителей	1 машино-место на 5 работающих + 1 машино-место на 5 посетителей
1	Амбулаторно-поликлиническая сеть, амбулатории	Посещений в смену	50	50
3	Стационары всех типов	Койко-места	8	8
4	Оздоровительные комплексы (фитнес-клубы, физкультурно-оздоровительный комплекс (далее - ФОК), спортивные и тренажерные залы):	м2 общей площади		
	- общей площадью менее 1 000 м2;		35	35
	- общей площадью более 1 000 м2		55	55
5	Аквапарки, бассейны	Работающие и посетители	1 машино-место на 5 работающих + 1 машино-место на 6 посетителей	1 машино-место на 5 работающих + 1 машино-место на 6 посетителей

На парковке транспортных средств, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри этого здания, следует выделять 10% стояночных мест (но не менее одного места) для инвалидов.

Места для личного автотранспорта инвалидов следует размещать вблизи входа в предприятие или учреждение, доступное для инвалидов, но не далее 50 м.

В соответствии с письмом Департамента городского хозяйства города Севастополя от 02.04.2026 №1364/01-03-01-12/03/26, по информации ГУПС «Водоканал», в районе ДПТ проходят: магистральный водовод Ду 1200 мм и водопровод Ду 100 мм, которые находятся в хозяйственном ведении ГУПС «Водоканал». Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 и СНиП 2.04.02-84 зоны санитарной охраны должны предусматриваться на всех проектируемых и реконструированных водопроводах хозяйственно питьевого назначения в целях обеспечения их санитарно-эпидемиологической надежности. Ширину санитарно-защитной полосы водоводов надлежит принимать от крайних водоводов:

- не менее 10 м (по 5 м по обе стороны от края трубопровода) при диаметре водоводов до Ду 1000 мм;
- не менее 20 м (по 10 м по обе стороны от края трубопровода) при диаметре водоводов свыше Ду 1000 мм.

Также в районе планировки участков проходит водопровод, находящийся на балансе ФГАУ ВО СГУ.

Сетей канализации, состоящих на балансе ГУПС «Водоканал» в границах вышеуказанной территории нет. Аварийные объекты и объекты подлежащие реконструкции или сносу отсутствуют.

Запрашиваемая территория, согласно приложенной схеме, находится вне границ радиуса эффективного теплоснабжения, определенного «Схемой теплоснабжения города Севастополя на период до 2036 года», утвержденной приказом Минэнерго России от 10.06.2022 №527.

В границах ДПТ тепловые сети, а также иные объекты инженерной инфраструктуры теплоснабжения, находящиеся в хозяйственном ведении ГУПС «Севтеплоэнерго», а также разрабатываемая (планируемая) градостроительная документация, граничащая с ДПТ, отсутствуют.

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

- электрическим сетям;

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

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.

Срок реализации объектов социальной инфраструктуры в соответствии с законом города Севастополя от 19.02.2025 № 835-ЗС «О Генеральном плане города Севастополя» до 2046 года.

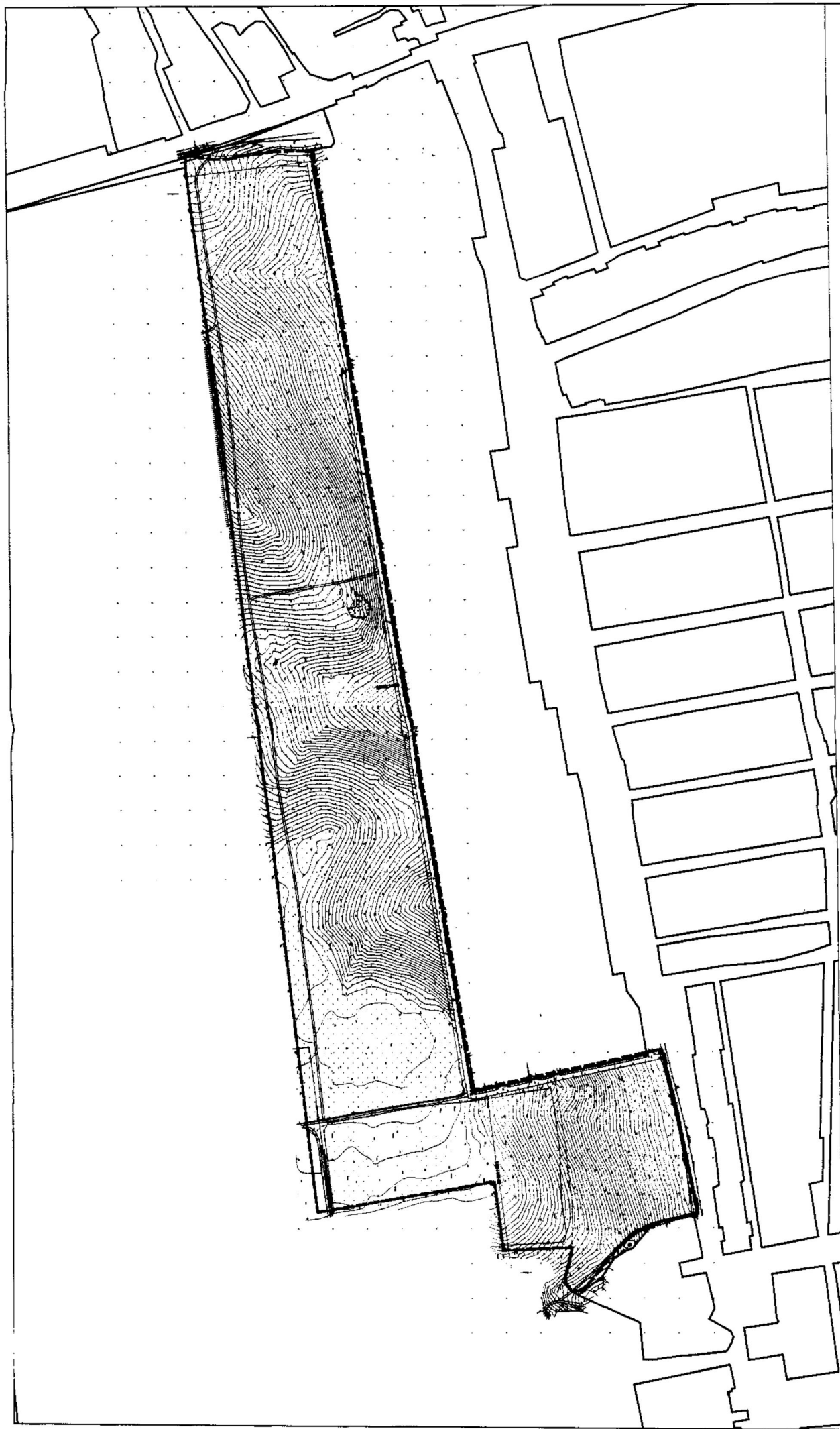
Максимальные сроки реализации проектом не устанавливаются, поскольку проектом планировки территории не предусмотрены решения, для реализации которых необходимо осуществление этапов:

а) архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо);

б) сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).

Этапы архитектурно-строительного проектирования могут устанавливаться в составе проектной документации.

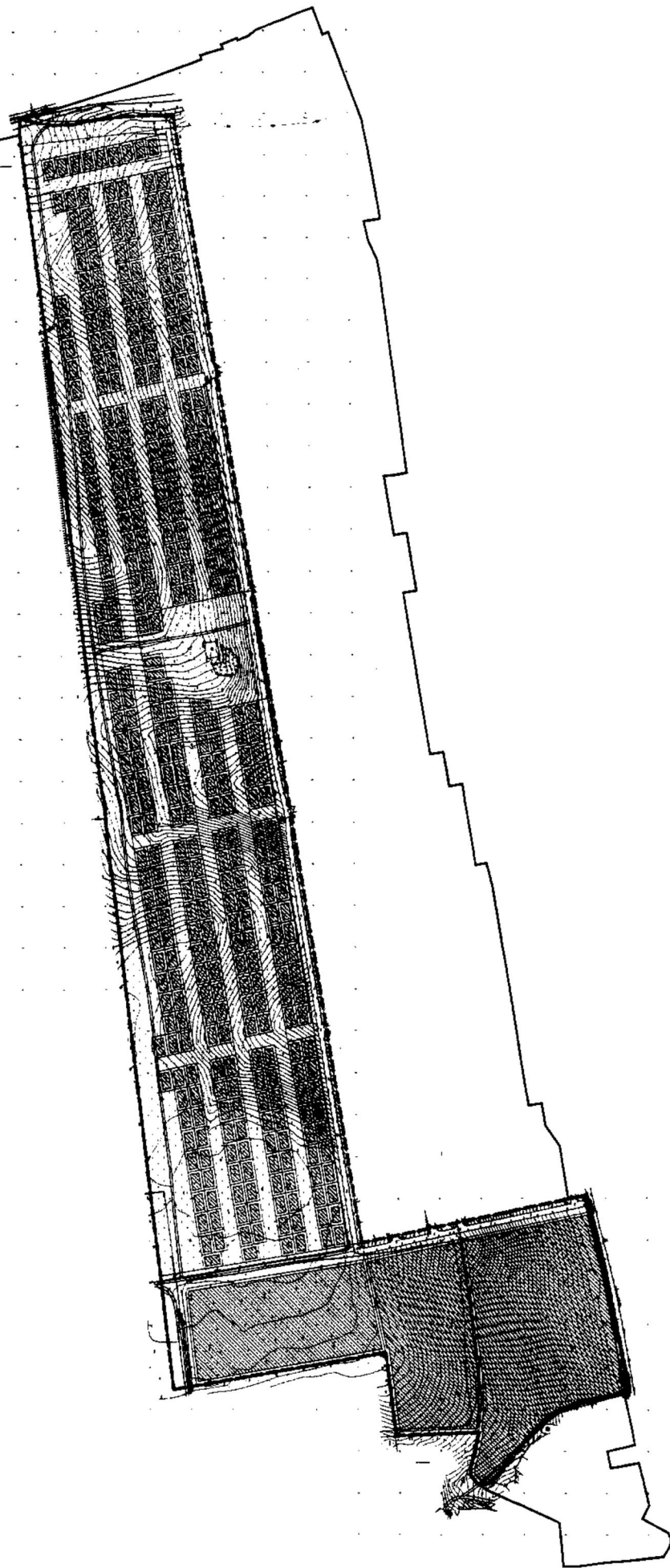
ЧЕРТЕЖИ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



Условные обозначения:

-  граница разработки (доказательство по планировке территории)
-  проектируемые линии
-  проектируемые структурные линии
-  существующие линии

ГЗ-250111-1.1-ПНТ-ОУН									
Проект планировки территории (ПНТ) для размещения объектов недвижимости на территории, расположенной по адресу: г. Екатеринбург, ул. 8-я, д. 250									
План	Эксп.	Лист	№ 1	Лист	№ 1	Лист	№ 1	Лист	№ 1
Разработчик	Архитектор	Инженер	Инженер	Инженер	Инженер	Инженер	Инженер	Инженер	Инженер
Разработчик	Архитектор	Инженер	Инженер	Инженер	Инженер	Инженер	Инженер	Инженер	Инженер
Инженер	Инженер	Инженер	Инженер	Инженер	Инженер	Инженер	Инженер	Инженер	Инженер
Содержание (уточненная) часть									
Проект планировки территории									
Кодирование									
М 1:500									
ГЭИ									



Условные обозначения:

- участия разработать документацию по планировке территории
действующим в настоящее время
проектируемые красные линии
границы образуемых земельных участков
установленные номера образуемых земельных участков
границы планируемых зон размещения объектов капитального строительства

[illegible]



СЕВАСТОПОЛЬ

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

Свидетельство № 1335-2017-9204012730-01

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

тел.: (8692) 22-13-00

e-mail: gip@niigais.com

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
С ЦЕЛЬЮ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
УЧАСТНИКАМ СПЕЦИАЛЬНОЙ ВОЕННОЙ ОПЕРАЦИИ И ЧЛЕНАМ
СЕМЕЙ ПОГИБШИХ (УМЕРШИХ) УЧАСТНИКОВ СПЕЦИАЛЬНОЙ
ВОЕННОЙ ОПЕРАЦИИ В ГОРОДЕ СЕВАСТОПОЛЕ (40,2 ГА)**



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

ГЗ-250111-П.1-ПМТ-О(У)Ч

Заказчик: «Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя»

г. Севастополь

2026



СЕВАСТОПОЛЬ

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

Свидетельство № 1335-2017-9204012730-01

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

тел.: (8692) 22-13-00

e-mail: gip@niigais.com

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
С ЦЕЛЬЮ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
УЧАСТНИКАМ СПЕЦИАЛЬНОЙ ВОЕННОЙ ОПЕРАЦИИ И ЧЛЕНАМ
СЕМЕЙ ПОГИБШИХ (УМЕРШИХ) УЧАСТНИКОВ СПЕЦИАЛЬНОЙ
ВОЕННОЙ ОПЕРАЦИИ В ГОРОДЕ СЕВАСТОПОЛЕ (40,2 ГА)**

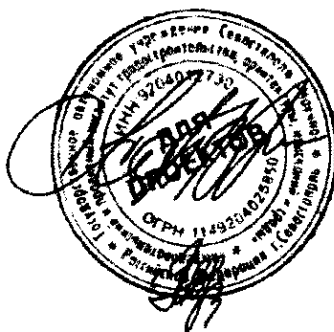
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том II.1

**Проект межевания территории.
Основная (утверждаемая) часть
ГЗ-250111-II.1-ПМТ-О(У)Ч**

Директор

Начальник отдела



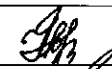
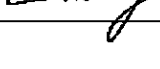
П.В.Кораблёв

Н.А.Горбатьюк

г. Севастополь

2026

Список исполнителей

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

Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование		Примечание
ГЗ-250111-П-ППТ	Проект планировки территории в составе:	Том I	ГАУС «НИИ ГАИС»
ГЗ-250111-П.1-ППТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Том I.1	
ГЗ-250111-П.2-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Том I.2	
ГЗ-250111-П-ПМТ	Проект межевания территории в составе:	Том II	
ГЗ-250111-П.1-ПМТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Том II.1	
ГЗ-250111-П.2-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Том II.2	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА П.1

Том П.1 Проект межевания территории (ПМТ)	
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	Том П.1
Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	3
Содержание документации по планировке территории	4
Текстовая часть проекта межевания территории	5
Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе и возможные способы их образования	11
Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных	15
Границы публичных сервитутов	17
Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории	18
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 проектирования отсутствуют
Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ	20
Чертежи межевания территории	24
Границы существующих элементов планировочной структуры	
Границы планируемых элементов планировочной структуры	
Красные линии. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	
Границы образуемых земельных участков.	
Границы изменяемых земельных участков.	

Текстовая часть проекта межевания территории

Настоящий проект межевания территории выполнен в составе документации по планировке территории «Проект планировки проект межевания территории с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе Севастополе (40,2 га)». Документация по планировке территории подготовлена Государственным автономным учреждением Севастополя «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства, архитектуры, изысканий и среды» на основании распоряжения Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 01.11.2025 №132 «О разработке документации по планировке территории с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе Севастополе (40,2 га)» (далее – Документация, ДПТ).

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 от 12 ноября 2025 № 2049 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»;

- 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 Андреевского, Качинского, Верхнесадовского, Терновского, Орлиновского внутригородских муниципальных образований, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 02.12.2022 № 621-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.

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, включая объекты регионального значения, определение характеристик и очередности планируемого развития территории, 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;

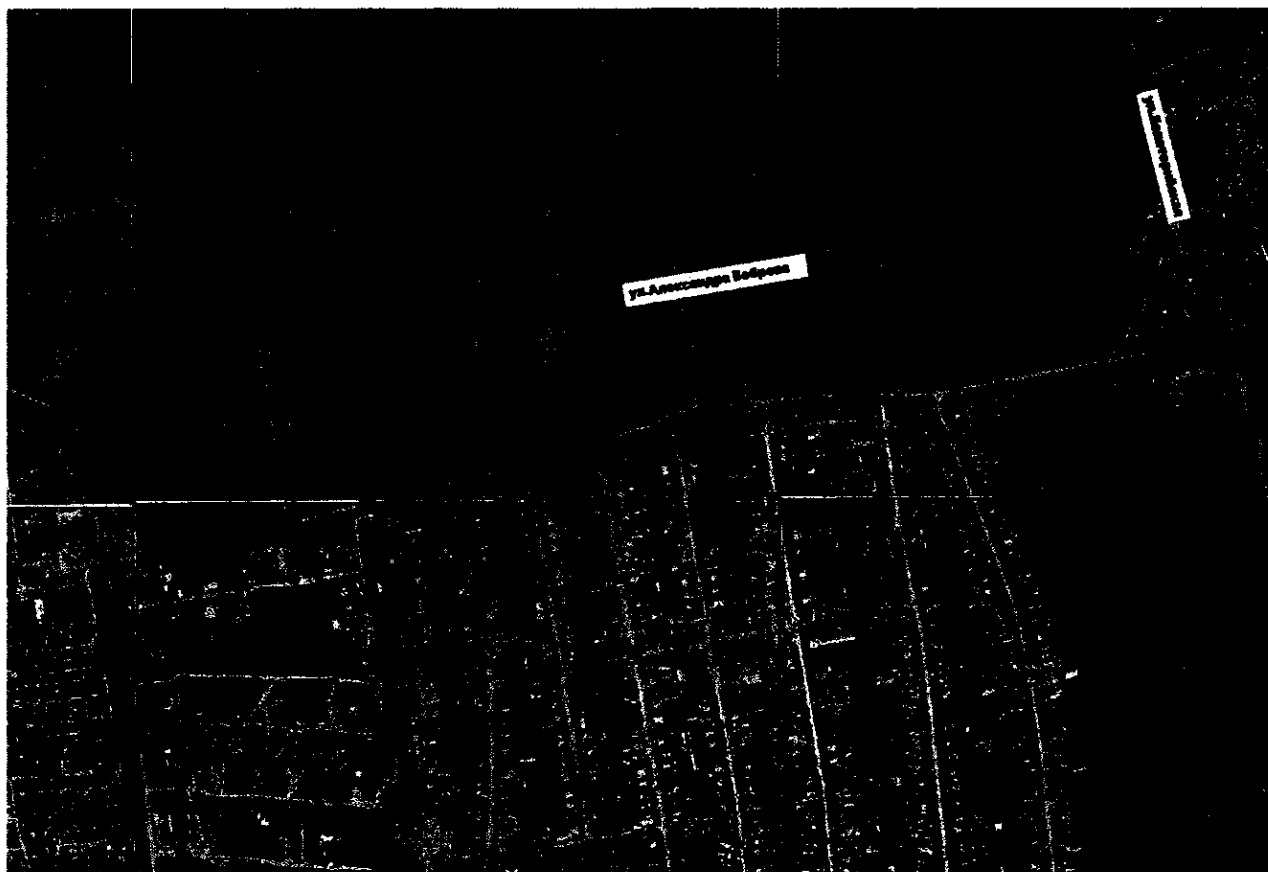
2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в 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, цифровые ОФП Масштаба 1:500, 1:2000;
- планировочные ограничения территории проектирования;
- современное состояние транспортного обслуживания территории;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее ЕГРН).

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

Проектируемая территория расположена в Качинском муниципальном округе города Севастополя, с. Полюшко и составляет 40,2 га. Границы территории разрабатываемой документации расположены в кадастровом квартале 91:04:032001.



Границы разработки документации по планировке территории

Рис. 1. Схема расположения территории разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе Севастополе (40,2 га)»

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

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

В соответствии с п.10 ст.43 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее ГрК РФ), в случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой. Во исполнение п.10 ст.43 ГрК РФ по запросу исполнителя работ Департаментом по имущественным и земельным отношениям города Севастополя предоставлена информация от 03.03.2026 №3559/01-10-04-12/03/26, что по состоянию на 27.02.2026 в границах территории разработки Документации, схемы расположения земельных участков, сведения о которых в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют, Департаментом не утверждались.

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

Данным проектом предусматривается образование земельных участков с
видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного
строительства (код 2.1)», «Земельные участки (территории) общего пользования
(код 12.0)» и иных видов разрешенного использования земельных участков.
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....-...:ЗУ363	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	400	Образование путем раздела исходного земельного участка с кадастровым номером 91:04:032001:4722 на 372 земельных участка с условными номерах от :ЗУ1 до :ЗУ372
2	:ЗУ364	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	26420	Образование путем раздела исходного земельного участка с кадастровым номером 91:04:032001:4722 на 372 земельных участка с условными номерах от :ЗУ1 до :ЗУ372
3	:ЗУ365	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	15636	Образование путем раздела исходного земельного участка с кадастровым номером 91:04:032001:4722 на 372 земельных участка с условными номерах от :ЗУ1 до :ЗУ372
4	:ЗУ366	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	22555	Образование путем раздела исходного земельного участка с кадастровым номером 91:04:032001:4722 на 372 земельных участка с условными номерах от :ЗУ1 до :ЗУ372
5	:ЗУ367	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	12196	Образование путем раздела исходного земельного участка с кадастровым номером 91:04:032001:4722 на 372 земельных участка с условными номерах от :ЗУ1 до :ЗУ372
6	:ЗУ368	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	14785	Образование путем раздела исходного земельного участка с кадастровым номером 91:04:032001:4722 на 372 земельных участка с условными номерах от :ЗУ1 до :ЗУ372

7	:ЗУ369	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	22182	Образование путем раздела исходного земельного участка с кадастровым номером 91:04:032001:4722 на 372 земельных участка с условными номерами от :ЗУ1 до :ЗУ372
8	:ЗУ370	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	9309	Образование путем раздела исходного земельного участка с кадастровым номером 91:04:032001:4722 на 372 земельных участка с условными номерами от :ЗУ1 до :ЗУ372
9	:ЗУ371	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	17816	Образование путем раздела исходного земельного участка с кадастровым номером 91:04:032001:4722 на 372 земельных участка с условными номерами от :ЗУ1 до :ЗУ372
10	:ЗУ372	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	10412	Образование путем раздела исходного земельного участка с кадастровым номером 91:04:032001:4722 на 372 земельных участка с условными номерами от :ЗУ1 до :ЗУ372
11	:ЗУ373	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	13717	Образование путем раздела исходного земельного участка с кадастровым номером 91:04:032001:4721 на 4 земельных участка с условными номерами :ЗУ373, :ЗУ374, :ЗУ375, :ЗУ376
12	:ЗУ374	Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)	25591	Образование путем раздела исходного земельного участка с кадастровым номером 91:04:032001:4721 на 4 земельных участка с условными номерами :ЗУ373, :ЗУ374, :ЗУ375, :ЗУ376
13	:ЗУ375	Объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1)	24710	Образование путем раздела исходного земельного участка с кадастровым номером 91:04:032001:4721 на 4 земельных участка с условными номерами :ЗУ373, :ЗУ374, :ЗУ375, :ЗУ376
14	:ЗУ376	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1), Стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2)	41469	Образование путем раздела исходного земельного участка с кадастровым номером 91:04:032001:4721 на 4 земельных участка с условными номерами :ЗУ373, :ЗУ374, :ЗУ375, :ЗУ376

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.

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.

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» вид разрешенного использования земельных участков с кодом 12.0- «Земельные участки (территории) общего пользования» включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2. Вид разрешенного использования с кодом 12.0.1- «Улично-дорожная сеть» предполагает 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.

Согласно п. 10.1 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ линейными объектами являются линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Таким образом, земельные участки с ВРИ «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0) могут включаться в состав различных территориальных зон.

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 %.

В соответствии со ст. 5 Закона города Севастополя от 25.07.2014 № 46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя», категория земель, образуемых земельных участков, определена как «**земли населенных пунктов**». 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 или муниципальных
нужд**

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования с видами разрешенного использования земельных участков: Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0). Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования представлены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Условный номер	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, кв. м
1	:ЗУ364	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	26420
2	:ЗУ365	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	15636
3	:ЗУ366	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	22555
4	:ЗУ367	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	12196
5	:ЗУ368	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	14785
6	:ЗУ369	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	22180
7	:ЗУ370	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	9309
8	:ЗУ371	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	17816
9	:ЗУ372	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	10412
10	:ЗУ373	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	13717

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

Документацией по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе Севастополе (40,2га)» не предусматривается резервирование и (или) изъятие земельного участка 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 с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе Севастополе (40,2га)» 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	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.	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
3.	3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации
4.	3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев
5.	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
6.	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

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.

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 настоящего проекта планировки и проекта межевания территории с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе Севастополе (40,2 га) имеет общую границу с утвержденной постановлением Правительства Севастополя от 10.07.2023 №330-ПП документацией по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории с целью предоставления земельных участков участникам специальной военной операции и членам семей погибших (умерших) участников специальной военной операции в городе Севастополе» (рис.2) и частично пересекается с границей территории, в отношении которой постановлением Правительства Севастополя от 29.04.2019 №289-ПП утвержден проект планировки и проект межевания территории кадастрового квартала 91:04:037002, с. Полюшко в городе Севастополе (рис.3).

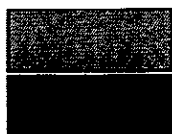
Перечень координат характерных точек границ территории, утвержденной постановлением Правительства Севастополя от 10.07.2023 №330-ПП

№	X	Y
1	4947431.75	4384801.4
2	4947654.13	4386147.54
3	4947654.85	4386152.27
4	4947629.89	4386155.37
5	4947605.03	4386158.45
6	4947587.46	4386159.69
7	4947577.75	4386158.38
8	4947577.2	4386154.55
9	4947523.95	4386159.39
10	4947525.44	4386169.74
11	4947498.36	4386174.32
12	4947477.18	4386177.91
13	4947476.16	4386170.68

14	4947473.33	4386171
15	4947472.79	4386164.05
16	4947468.1	4386164.48
17	4947466.5	4386164.66
18	4947452.89	4386158.23
19	4947441.67	4386143.25
20	4947436.14	4386132.92
21	4947423.54	4386113.08
22	4947375.55	4385837.21
23	4947374.81	4385745.24
24	4947349.04	4385502.35
25	4947331.76	4385439.15
26	4947172.53	4384857.2
27	4947431.75	4384801.4



Рис.2 Схема границ территории ДПТ, утвержденной постановлением Правительства Севастополя от 10.07.2023 №330-ПП.



Граница территории разрабатываемой ДПТ, площадью 40,2 га

Граница территории ДПТ, утвержденной постановлением Правительства Севастополя от 10.07.2023 №330-ПП

Перечень координат характерных точек границ территории, утвержденной
постановлением Правительства Севастополя от 29.04.2019 №289-ПП

№	X	Y
1	4948400.99	4386476.25
2	4948308.99	4386498.77
3	4948055.14	4386479.08
4	4947970.09	4386280.61
5	4947963.69	4386262.41
6	4947935.76	4386154.41
7	4947879.48	4386171.24
8	4947801.97	4386195.33
9	4947748.08	4386212.4
10	4947712.53	4386224.18
11	4947671	4386239.11
12	4947643.54	4386249.66
13	4947545.95	4386287.61
14	4947474.12	4386314.21
15	4947461.81	4386280.38
16	4947533.17	4386253.95
17	4947631.17	4386215.84
18	4947660.24	4386204.77
19	4947700	4386190.42
20	4947735.63	4386178.85
21	4947791.1	4386161.01
22	4947868.98	4386136.8
23	4947942.97	4386114.59
24	4947976.07	4386250.34
25	4948130.85	4386214.1
26	4948361.18	4386232.02
27	4948400.99	4386476.25

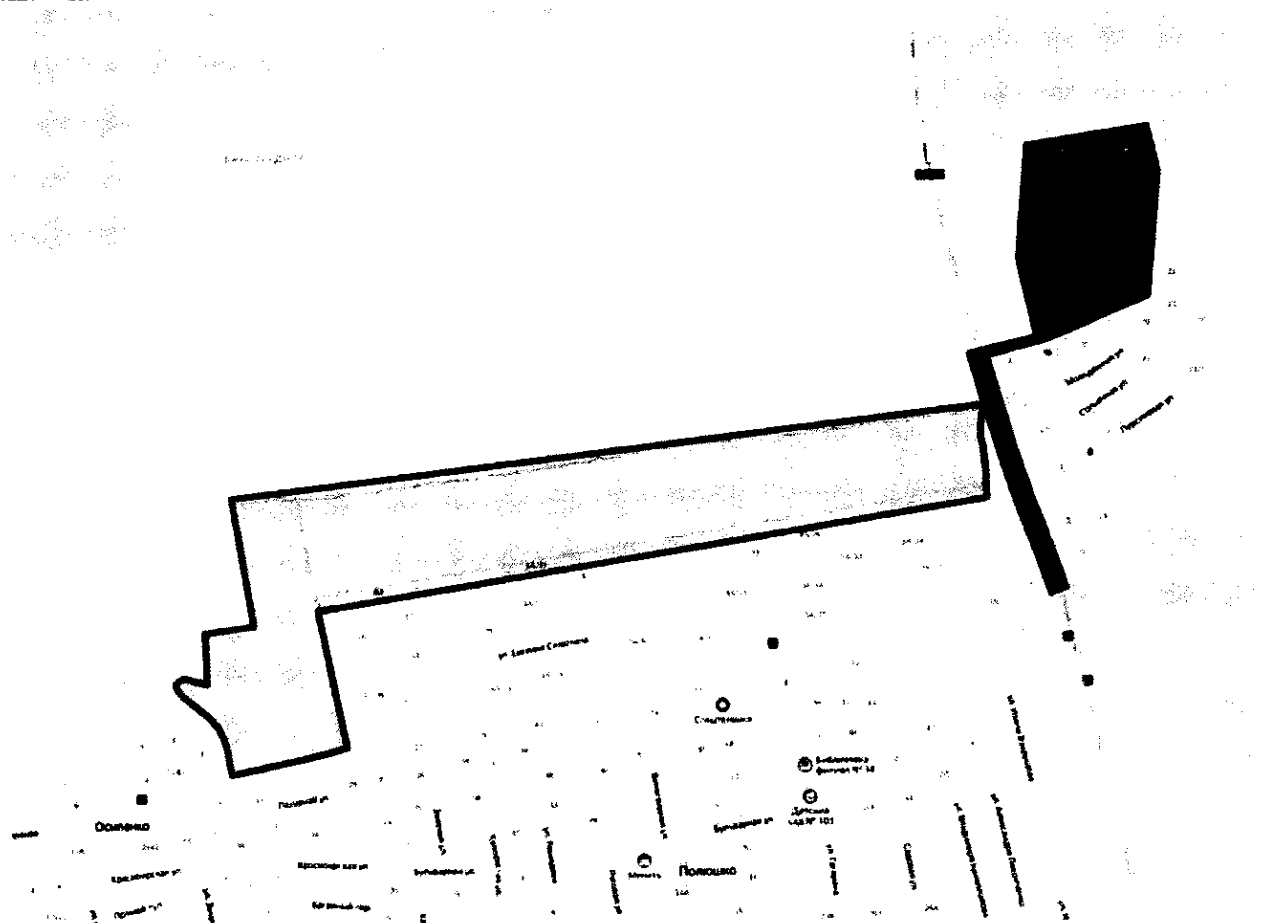
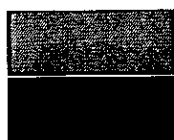


Рис.3 Схема границ территории ДПТ, утвержденной постановлением
Правительства Севастополя от 29.04.2019 №289-ПП.

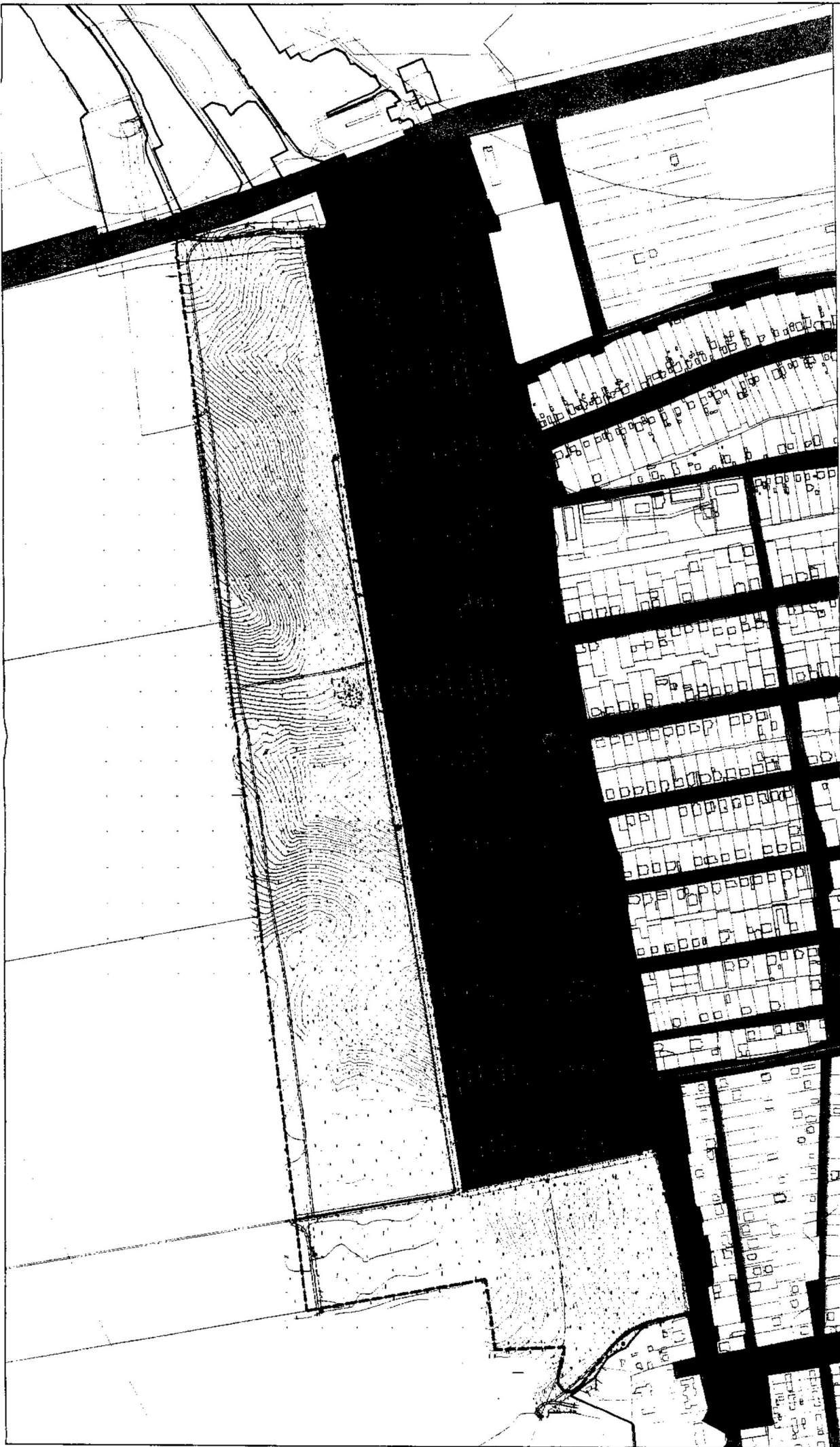


Граница территории разрабатываемой ДПТ, площадью 40,2 га

Граница территории ДПТ, утвержденной постановлением Правительства
Севастополя от 10.07.2023 №330-ПП

В соответствии с утвержденной документацией по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории кадастрового квартала 91:04:037002, с. Полюшко в городе Севастополе» проектные решения в части образуемых земельных участков, расположенных на смежной территории с разрабатываемой ДПТ, не предусмотрены; пересечения границ образуемых земельных участков отсутствует.

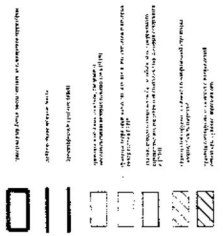
ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Условные обозначения:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | граница разработки документации по планировке территории | | стены, строения, сооружения (в т.ч. объекты инженерного строительства), сведения о местоположении которых содержится в ГПН |
| | дифференциальные красные линии | | границы существующего застроенного планировочной структуры - квартал (квартал) |
| | границы земельных участков, сведения о местоположении которых содержится в ГПН | | границы существующей застроенной планировочной структуры - улично-дорожная сеть |
| | границы зданий, сооружений, сведения о местоположении которых содержится в ГПН | | границы существующей застроенной планировочной структуры - территория объекта по планировке |
| | границы территориальных зон или иных зон, сведения о которых содержится в ГПН | | |

ГЗ-250111-П-ПМТ-00УН		Лист 1	
Исполнитель	Проверенный	Составитель	Листов
Разработчик	Сметчик	ПМТ	7
Директор	Инженер	Инженер	5
Генеральный директор		М.П. 1998	
Сторона		ГАНИ	
Сторона		ТАИС	



ГЗ-250111-11-1-ПМТ-08/09		Лист 3		Лист 5	
Генеральный план территории		Схема (универсальная) часть		Проект населенной территории	
Масштаб: 1:500		Масштаб: 1:500		Масштаб: 1:500	
Генеральный план территории		Схема (универсальная) часть		Проект населенной территории	
Масштаб: 1:500		Масштаб: 1:500		Масштаб: 1:500	
Генеральный план территории		Схема (универсальная) часть		Проект населенной территории	
Масштаб: 1:500		Масштаб: 1:500		Масштаб: 1:500	
Генеральный план территории		Схема (универсальная) часть		Проект населенной территории	
Масштаб: 1:500		Масштаб: 1:500		Масштаб: 1:500	

Контурная

