



ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории центральной части Балаклавы г. Севастополь»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Севастополя, законами города Севастополя от 29.09.2015 № 185-ЗС «О правовых актах города Севастополя», от 30.12.2022 № 737-ЗС «О Правительстве Севастополя», учитывая протокол общественных обсуждений от 16.06.2026 № 9/26 и заключение о результатах общественных обсуждений документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории центральной части Балаклавы г. Севастополь» от 17.06.2026 № 9/26, Правительство Севастополя **постановляет**:

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории центральной части Балаклавы г. Севастополь».

2. Постановления Правительства Севастополя от 23.10.2018 № 692-ПП «Об утверждении градостроительной документации проекта планировки и проекта межевания территории по объекту «Балаклава – 1» (1 этап)», от 30.01.2020 № 19-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Севастополя от 23.10.2018 № 692-ПП «Об утверждении градостроительной документации проекта планировки и проекта межевания территории по объекту «Балаклава – 1» (1 этап)», от 17.07.2020 № 351-ПП «Об утверждении документации по планировке территории «Проект межевания территории «Балаклава – 1 (1 этап)», от 26.12.2020 № 702-ПП «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории «Балаклава – 1 (2 этап)» применяются в части, не противоречащей документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории центральной части Балаклавы г. Севастополь», указанной в пункте 1 настоящего постановления.

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

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

Губернатор города Севастополя



М.В. Развожаев

03.08.2026

№ 349-ПП

УТВЕРЖДЕНА
постановлением
Правительства Севастополя
от 03.08.2026 № 349-ПП

Документация по планировке территории
«Проект планировки и проект межевания территории центральной части
Балаклавы г. Севастополь»



Заказчик: АО «ЮгИнвестПроект»

Шифр проекта: ППТ,ПМТ-20/2024-ГП

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ БАЛАКЛАВЫ Г.СЕВАСТОПОЛЬ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ТОМ 1

Директор _____



_____ Колосов С.И.

ООО «Проектный институт «Геоплан»
295014, Российская Федерация,
Республика Крым, г. Симферополь,
Евпаторийское шоссе, 8, офис 300

+7 (916) 99-777-99
mail@mycrg.ru
mycrg.ru

**ГОРОД ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
СЕВАСТОПОЛЬ**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ
БАЛАКЛАВЫ Г.СЕВАСТОПОЛЬ**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ТОМ 1

Заказчик: АО «ЮгИнвестПроект»

Договор: 20/2024-ГП от 06.05.2024 г.

Исполнитель: ООО «Проектный институт «ГЕОПЛАН»

Шифр проекта: ППТ,ПМТ-20/2024-ГП

2026 г.

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Должность	Фамилия И.О.
Руководитель авторского коллектива, Заместитель директора по архитектуре и градостроительству	Овчинников С.Н.
Главный архитектор проекта	Ташланова Е.А.
Главный инженер проектов отдела планирования инженерной инфраструктуры	Кирсанов Д.С.
Архитектор 1 кат. отдела территориального планирования и градостроительного развития	Васильковец Н.М.
Начальник отдела картографических работ	Котов Е.А.
Заместитель начальника отдела землеустроительных, кадастровых и оценочных работ	Майер В.Н.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	
Основная часть	Том 1
Материалы по обоснованию	Том 2
Материалы по обоснованию. Инженерные изыскания	Том 3. Результаты инженерных изысканий записаны на электронном носителе (диск DVD-R)
Инженерно-геодезические изыскания	Том 3 часть 1
Инженерно-геологические изыскания	Том 3 часть 2
Инженерно-гидрометеорологические изыскания	Том 3 часть 3
Инженерно-экологические изыскания	Том 3 часть 4
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
Основная часть	Том 4
Материалы по обоснованию	Том 5

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. ВВЕДЕНИЕ	6
2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	14
2.1 ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ	14
2.2 ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	25
3. СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ	32
4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	32
5. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ПРОЕКТИРУЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ	36

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ЛИСТ 1. ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:1 000

ЛМСТ 2. ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ. М 1:1 000

1. ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории разработана ООО «Проектный институт «Геоплан» на основании распоряжения Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 21.03.2024 №13 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории центральной части Балаклавы г. Севастополь» согласно договору № 20/2024-ГП от 06.05.2024 г.

Документация выполнена в соответствии с требованиями задания на разработку документации по планировке территории и в границах, определенных в соответствии со Схемой границ территории документации по планировке территории, являющейся Приложением № 1 к распоряжению Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 21.03.2024 № 13. Площадь в границах проектирования составляет – 26,8 га.

Согласно ч. 1 ст. 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Согласно ч. 4, 6 ст. 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации видами документации по планировке территории являются: проект планировки территории; проект межевания территории. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

Согласно ч. 1 ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории центральной части Балаклавы г. Севастополь» подготовлена в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории.

Документация по планировке территории подготовлена в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2014 № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» (далее – ФЗ № 377) в отношении земельного участка с кадастровым номером 91:01:001007:2081, с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с ч. 3 ст. 17 ФЗ № 377, размещение объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, может быть предусмотрено документацией по планировке территории.

В соответствии с ч. 7 ст. 17 ФЗ № 377, градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов.

В соответствии с ч. 8 ст. 17 ФЗ № 377, вид разрешенного использования земельных участков, которые предназначены для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, в соответствии с документацией по планировке территории, определяется в соответствии с указанной документацией. Вид разрешенного использования таких

земельных участков считается установленным или измененным со дня утверждения документации по планировке территории для размещения таких объектов.

С учетом вышеизложенного, в соответствии с ФЗ № 377 и требований главы 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, характеристики планируемого развития территории, параметры застройки территории, предназначенной для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны на территории Республики Крым и г. Севастополя – ООО «Гранд Балаклава» инвестиционного проекта «Гостиничный комплекс 5 звезд», в границах земельного участка с кадастровым номером 91:01:001007:2081, устанавливаются настоящей документацией по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории).

Согласно Инвестиционной декларации от 13.04.2026, являющейся неотъемлемым приложением к Договору об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории города федерального значения Севастополя от 05.05.2026 № 701, цель инвестиционного проекта – строительство и последующая эксплуатация современного гостиничного комплекса 5 звезд в центре Балаклавской бухты города Севастополя.

Проектируемая территория располагается в границах Балаклавского муниципального округа города федерального значения Севастополь.

Территория проектирования расположена в юго-западной части полуострова в Балаклавском районе города Севастополя на берегу Черного моря. С севера и запада проектируемый участок прилегает к землям города Севастополя, с юга и востока ограничен акваторией Черного моря и Балаклавской бухтой. Западная часть территории расположена на северо-восточном склоне горы Таврос.

Проект выполнен с учётом красных линий, установленных:

- проектом планировки и проектом межевания территории улично-дорожной сети и территории общественного пользования, утвержденных Постановлением Правительства Севастополя от 23.04.2018 № 248-ПП,

- проектом планировки и проектом межевания территории «Балаклава-1» (1 этап), утвержденного постановлением Правительства Севастополя от 23.10.2018 № 692-ПП,

- проектом межевания территории «Балаклава-1» (1 этап), утвержденного постановлением Правительства Севастополя от 17.07.2020 № 351-ПП,

- проектом планировки и проектом межевания территории «Балаклава-1» (2 этап), утвержденного постановлением Правительства Севастополя от 26.12.2020 № 702-ПП,

- проектом планировки и проектом межевания территории линейного объекта «Создание яхтенной марины» г. Севастополь», утвержденного Приказом Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 16.07.2025 № 80 с внесенными изменениями.

Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 12.11.2025 № 2049 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительному регламенту в границах территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения - достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и Крепости Чембало и Каламита», расположенного в городе Севастополе» установлены общие требования к осуществлению деятельности в границах ОКН и обозначены особые режимы с подразделением на регламентные участки. Участок проектирования находится на территории регламентных участков: Р-4-6 участок ПР-42; Р-4-2 участки Г-17, Г-30, Г-31, Г-32; Р-1-3 участки И-7, И-8, И-9, И-11; Р-3-2 участок Л-17; Р-4-3 участок МЗ-23; Р-3-3 участок Л-27.

Режим Р-1

В границах регламентного участка Р-1-3 (участки И-7, И-8, И-9, И-11) разрешается:

- осуществление деятельности по исследованию, сохранению и воссозданию объектов культурного и природного наследия;
- проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- восстановление элементов исторической планировки и застройки по разработанным проектам на основании комплексных историко-архивных, археологических и градостроительных исследований;
- осуществление туристско-экскурсионной, научно-исследовательской и образовательной деятельности, проведение культурно-массовых мероприятий на специально обустроенных участках;
- строительство канатной дороги в границах участка И-11 при условии сохранения предмета охраны Достопримечательного места и обеспечения сохранности объектов культурного наследия;
- строительство и реконструкция объектов капитального строительства в границах участков И-7 – И-11 при соблюдении требований:

Индекс участка	Предельная высота объектов капитального строительства, м	Иные требования (включая требования к видам разрешенного использования земельных участков)
И-7	16	Строительство объектов капитального строительства с учетом архитектурно-стилистических характеристик исторической застройки и при условии обеспечения сохранности предмета охраны Достопримечательного места. Требования к видам разрешенного использования земельных участков – исключается использование земельных участков, связанное со строительством и реконструкцией промышленных, производственных и отдельно стоящих складских объектов, а также объектов, обеспечивающих деятельность по исполнению наказаний, связанных с размещением, хранением, захоронением, утилизацией, накоплением, обработкой, обезвреживанием отходов производства и потребления, зданий и сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных.
И-8	18	Строительство объектов капитального строительства с учетом архитектурно-стилистических характеристик исторической застройки и при условии обеспечения сохранности предмета охраны Достопримечательного места.

		Требования к видам разрешенного использования земельных участков – исключается использование земельных участков, связанное со строительством и реконструкцией промышленных, производственных и отдельно стоящих складских объектов, а также объектов, обеспечивающих деятельность по исполнению наказаний, связанных с размещением, хранением, захоронением, утилизацией, накоплением, обработкой, обезвреживанием отходов производства и потребления, зданий и сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных.
И-9	16	Строительство объектов капитального строительства с учетом архитектурно-стилистических характеристик исторической застройки и при условии обеспечения сохранности предмета охраны Достопримечательного места. Требования к видам разрешенного использования земельных участков – исключается использование земельных участков, связанное со строительством и реконструкцией промышленных, производственных и отдельно стоящих складских объектов, а также объектов, обеспечивающих деятельность по исполнению наказаний, связанных с размещением, хранением, захоронением, утилизацией, накоплением, обработкой, обезвреживанием отходов производства и потребления, зданий и сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных.
И-11	16	Строительство объектов капитального строительства с учетом архитектурно-стилистических характеристик исторической застройки и при условии обеспечения сохранности предмета охраны Достопримечательного места, адаптации архитектурных решений объектов капитального строительства к композиционно-пространственным характеристикам исторической среды Балаклавской бухты. Требования к видам разрешенного использования земельных участков – исключается использование земельных участков, связанное со строительством и реконструкцией промышленных, производственных и отдельно стоящих складских объектов, а также объектов, обеспечивающих деятельность по исполнению наказаний, связанных с размещением,

		хранением, захоронением, утилизацией, накоплением, обработкой, обезвреживанием отходов производства и потребления, зданий и сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных.
--	--	---

В границах регламентного участка Р-1-3 (участки И-7, И-8, И-9, И-11) запрещается:

- проведение землеустроительных, земляных, строительных и иных работ, оказывающих негативное влияние на объекты культурного наследия.

Режим Р-3

В границах регламентного участка Р-3-2 (участка Л-17) разрешается:

- размещение, реконструкция и благоустройство парков, скверов, озелененных городских пространств, придомовых территорий;
- размещение малых архитектурных форм, объектов парковой инфраструктуры, связанной с обеспечением туристической деятельности;
- обустройство и реконструкция дорожно-тропиночной сети в границах земель общего пользования с учетом сохранившихся элементов планировочной структуры Херсонесской хоры;
- строительство, реконструкция объектов капитального строительства с учетом требований (для участка Л-17):

Индекс участка	Предельная высота объектов капитального строительства, м	Иные требования (включая требования к видам разрешенного использования земельных участков)
Л-17	5	Требования к видам разрешенного использования земельных участков – допускаются виды разрешенного использования земельных участков, связанные со строительством и реконструкцией объектов для отдыха и рекреации, объектов культурно-досуговой деятельности, необходимых для функционирования парков культуры и отдыха, объектов общественного питания, а также использование земельных участков, необходимое для сохранения природных территорий и лесов, ведения историко-культурной деятельности. Максимальная высота фасада по уличному фронту застройки 10 м.

В границах регламентного участка Р-3-2 (участка Л-17) запрещается:

- замусоривание территории и загрязнение почвенного покрова.

В границах регламентного участка Р-3-3 (участка Л-27) (преимущественно озелененные и открытые ландшафты, незастроенные территории) разрешается:

- проведение археологических полевых работ, сохранение объектов

археологического наследия и популяризация;

- проведение природоохранных мероприятий;
- сохранение ценных элементов ландшафта, склонов, ценных фрагментов участков лесонасаждений и ценного озеленения (сосна, дуб, можжевельник, грабинник).

строительство, реконструкция объектов капитального строительства с учетом требований (для участка Л-27):

Индекс участка	Предельная высота объектов капитального строительства, м	Максимальный процент площади озеленения земельного участка	Иные требования (включая требования к видам разрешенного использования земельных участков)
Л-27	Без права строительства и реконструкции с изменением габаритов объектов капитального строительства	90%	Требования к видам разрешенного использования земельных участков – допускается использование земельных участков, необходимое для природно-познавательного туризма, сохранения природных территорий и лесов, ведения историко-культурной деятельности, сельскохозяйственной деятельности, благоустройства и обеспечения инженерной инфраструктуры.

В границах регламентного участка Р-3-3 (участка Л-27) запрещается:

- земляные работы, не связанные с работами по сохранению ценного (культурного) ландшафта.

Режим Р-4

В границах регламентного участка Р-4-2 (участков Г-17, Г-30, Г-31, Г-32) разрешаются строительство и реконструкция объектов капитального строительства в соответствии со следующими требованиями:

Индекс участка	Предельная высота объектов капитального строительства, м	Иные требования (отдельные требования к видам разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются)
Г-17	18	Не устанавливаются
Г-30	16	Минимальный процент площади озеленения в границах участка 60%
Г-31	16	Минимальный процент площади озеленения в границах участка 70%

Г-32	16	Минимальный процент площади озеленения в границах участка 60 % Строительство застройки с отступом от южной границы участка - по границе территории охранной зоны природного ландшафтного заказника "Караньский"
------	----	--

В границах регламентного участка Р-4-2 (участков Г-17, Г-30, Г-31, Г-32) запрещаются строительство и реконструкция объектов капитального строительства, связанных с размещением промышленных, производственных объектов, а также размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления.

В границах регламентного участка Р-4-3 (участка М3-23) разрешаются строительство и реконструкция объектов капитального строительства в соответствии со следующими требованиями:

Индекс участка	Предельная высота объектов капитального строительства, м	Иные требования (с учетом требований к видам разрешенного использования участков, установленных пунктом 33 требований Приказа)
М3-23	10	Не устанавливаются

В границах М3-1 - М3-32 устанавливается максимальный процент застройки земельного участка – 40%, в границах земельных участков процент застройки для объектов общественного использования, малоэтажной многоквартирной жилой застройки, предпринимательства, отдыха и рекреации не устанавливается.

Требования к видам разрешенного использования земельных участков в границах М-23 – исключаются виды разрешенного использования земельных участков, связанные со строительством и реконструкцией промышленных, производственных и отдельно стоящих складских объектов, а также объектов, обеспечивающих деятельность по исполнению наказаний, связанных с размещением, хранением, захоронением, утилизацией, накоплением, обработкой, обезвреживанием отходов производства и потребления.

В границах регламентного участка Р-4-3 (участка М3-22) запрещается:

- изменение исторической планировочной структуры Херсонесской хоры.

В границах регламентного участка Р-4-6 (участка ПР-42) разрешаются строительство и реконструкция объектов капитального строительства в соответствии со следующими требованиями:

Индекс участка	Предельная высота объектов капитального строительства, м	Иные требования (отдельные требования к видам разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются)
ПР-42	26, с возможностью формирования единичных архитектурных акцентов (повышенной	При протяженности фасада более 50 м (более 30 м для фасадов, ориентированных на морскую акваторию) осуществляется членение здания на визуально выделяемые объемы длиной не более 50 м каждый) путем

	части здания) высотой до 35 м и площадью застройки не более 10% от суммы площадей застройки объектов капитального строительства в границах квартала застройки	комбинации архитектурных приемов (разных высотных отметок визуально выделяемых объемов; ритмики и форм оконных проемов; выступающих или заглубленных элементов здания, декоративных деталей (карнизов, наличников, пилястр, рустов)
--	---	---

В границах регламентного участка Р-4-6 (участка ПР-37) запрещается проведение землеустроительных, земляных, строительных и иных работ, оказывающих негативное влияние на объекты культурного наследия.

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1 ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Площадь в границах проектирования – 26,8 га.

Согласно Правилам землепользования и застройки города федерального значения Севастополя, применительно к части территорий города в границах внутригородских муниципальных образований: Ленинского, Гагаринского, Нахимовского, Балаклавского муниципальных округов и города Инкерман, утвержденным постановлением Правительства Севастополя №730-ПП от 29.12.2022 (с изменениями и дополнениями)), планируемая территория расположена в территориальных зонах:

Р-4/Б/-/8 – зона рекреационно-курортных объектов (Балаклавский МО);

Р-2/Б/-/4 – Зона скверов, бульваров (Балаклавский МО);

ОД-3/Б/-/8 – Зона обслуживающей, деловой и коммерческой активности местного значения (Балаклавский МО);

Ж-2.3/Б/-/4,10 – Зона смешанной индивидуальной жилой застройки (Балаклавский МО);

Ж-3.1/Б/-/2,3,5 – Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Балаклавский МО);

Ж-4.1/Б/-/5,12 – Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (Балаклавский МО);

Р-1/Б/-/5 – Зона набережных и пляжей (Балаклавский МО);

Плн/Б/-/49 – Зона линейных объектов инженерной транспортной инфраструктур (Балаклавский МО).

В границах проектируемой территории установлены следующие границы зон планируемого размещения объектов:

- Рекреационно-курортных назначения;
- Деловой и коммерческой активности;
- Благоустройства территории;
- Предоставления коммунальных услуг;
- Транспортной инфраструктуры;
- Улично-дорожной сети.

Кроме этого, проектом определены границы иных территорий:

– Территории, не предусматривающие планируемого размещения новых объектов капитального строительства.

Проектом планировки установлены границы планируемых элементов планировочной структуры (кварталов, территории общего пользования, улично-дорожной сети).

Таблица 1 – Баланс территории

Наименование	Площадь	
	га	%
Территория проекта планировки	26,8	100
Зона планируемого размещения рекреационно-курортных объектов	9,52	35,5
Зона планируемого размещения объектов деловой и коммерческой активности	0,5	1,9
Зона благоустройства территории	3,29	12,3
Зона планируемого размещения объектов предоставления коммунальных услуг	0,7	2,6
Зона планируемого размещения транспортной инфраструктуры	1,7	6,3
Зона планируемого размещения улично-дорожной сети	9,29	34,7
Территории, не предусматривающие планируемого размещения новых объектов капитального строительства	1,8	6,7

Таблица 2 – Устанавливаемые параметры застройки территории

Наименование	Площадь земельного участка, кв. м	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений			Пределная высота зданий, строений, сооружений / Макс этажность	Макс процент застройки земельного участка в границах	Иные предельные параметры							
		От красной линии улицы, м	От красной линии проезда, м	От границы земельного участка, м			Min процент застройки в границах земельного участка	Min процент озеленения	Макс процент застройки поземной части земельного участка	Допустимое превышение макс высоты объектов капитального строительства для зданий со скатной крышей, м	Макс высота ограждений земельных участков, устанавливаемых на границах с территориями общего пользования	Макс коэффициент плотности застройки земельного участка		
Зона планируемого размещения рекреационно-курортных объектов														
	:ЗУ1	16292	-	-	-	26/1-	60	10	6	90	2	2,5	2,3	
	:ЗУ11	35785	5	3	3		40	20	25	40	-	1,7	-	
	Объекты гостиничного назначения					16/4								
	Магазины					15/3								
Объекты общественного питания						12/3								
Объекты культурно-досуговой деятельности						-								
Объекты делового управления ⁵						16/4								
Объекты санаторной деятельности														
Не подлежит установлению														
:ЗУ12	15354	5	3	3	16/4	40	20	25	40	-	-	-	0,8	
Объекты гостиничного назначения					16/4									
Магазины					15/3									
Объекты общественного питания					12/3									
Стоянка транспортных средств					4/1									

Санаторная деятельность		Не подлежит установлению												
:ЗУ13		2323	5	3	3	3	12/3	60	20	20	40	2	1,7	0,8
:ЗУ21		2101	5	3	3	3	12/3	60	20	20	40	2	1,7	0,8
:ЗУ41		23297	5	3	3	3		40	20	25	40	-	1,7	0,8
Объекты гостиничного назначения							16/4							
Магазины							15/3							
Объекты общественного питания							12/3							
Зона планируемого размещения объектов деловой и коммерческой активности														
:ЗУ20		5007	5	3	3	3		40	20	25	40	-	1,7	0,8
Объекты гостиничного назначения							16/4							
Магазины							15/3							
Объекты общественного питания							12/3							
Зона благоустройства территории														
:ЗУ7, :ЗУ8, :ЗУ16, :ЗУ29, :ЗУ30, :ЗУ31, :ЗУ33, :ЗУ38, :ЗУ43, :ЗУ36														
Зона планируемого размещения объектов предоставления коммунальных услуг														
:ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ6, :ЗУ17, :ЗУ25, :ЗУ39		-	-	-	-	-	-/3	80	10	-	-	-	2,5	-
Зона планируемого размещения транспортной инфраструктуры														
:ЗУ32		-	-	-	-	-		-	-	-	90	2	-	-
Стоянка транспортных средств							16/4							
Хранение автотранспорта														
Зона планируемого размещения улично-дорожной сети														
:ЗУ9, :ЗУ10, :ЗУ14, :ЗУ15, :ЗУ24, :ЗУ26, :ЗУ27, :ЗУ28, :ЗУ34, :ЗУ35, :ЗУ37														

Территории, не предусматривающие планируемого размещения новых объектов капитального строительства	Допускается строительство объектов инженерной инфраструктуры высотой не более 1 этажа, реконструкция существующих объектов капитального строительства с учетом требований нормативов градостроительного проектирования.
--	---

1. В границах участка ПР-42 регламентного участка Р-4-6 в соответствии с Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 12.11.2025 № 2049 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительному регламенту в границах территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения - достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и Крепости Чембало и Каламита», расположенного в городе Севастополе» с возможностью формирования отдельных архитектурных акцентов (повышенной части здания) высотой до 35 м и площадью застройки не более 10% от суммы площадей застройки объектов капитального строительства в границах квартала застройки. При протяженности фасада более 50 метров (более 30 м для фасадов, ориентированных на морскую акваторию), осуществляется членение здания на визуально выделяемые объемы длиной не более 50 метров каждый (для зданий, фасады которых ориентированы на морскую акваторию – не 30 м каждый) путём комбинации архитектурных приёмов (разных высотных отметок визуально выделяемых объёмов; ритмики и форм оконных проёмов; выступающих или заглубленных элементов здания, декоративных деталей (карнизов, наличников, пилястр, рустов).
2. На земельных участках в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства – рекреационно-курортных объектов и деловой, а также коммерческой активности, где магазин и общественное питание является встроенно-пристроенным помещением гостиничного объекта, без образования отдельного земельного участка, параметры застройки территории для магазина и общественного питания не требуются.
3. Символ «» означает, что параметр не подлежит установлению.
4. № 3У, соответствует нумерации земельных участков на Лист 1 «Чертеж межевания территории» Проекта межевания территории. Основная часть.
5. Установление данного вида разрешенного использования земельного участка возможно после получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка в установленном законом порядке.

В соответствии с ФЗ № 377 в границах земельного участка с кадастровым номером 91:01:001007:2081 предусматривается размещение объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны инвестиционных проектов. В границах земельного участка планируется строительство объектов «Гостиничный комплекс 5 звезд» и «Гостиничный комплекс 4 звезды» (далее – Объекты).

Обоснование устанавливаемых параметров застройки территории земельного участка с кадастровым номером 91:01:001007:2081 :

1. Предельная высота объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 91:01:001007:2081 расположен в границах территории объекта культурного наследия федерального значения - достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита», регламентного участка Р-4-6 (участок ПР-42), для которого установлены следующие ограничения для строительства: предельная высота объектов капитального строительства – 26 м с возможностью формирования единичных архитектурных акцентов (повышенной части здания) высотой до 35 м и площадью застройки не более 10% от суммы площадей застройки объектов капитального строительства.

Максимальная высота Объектов не превышает 26 м. Центральный ризалит главного фасада гостиничного комплекса 5 звезд формирует единичный архитектурный акцент, не превышающий в высоту 35 м. Площадь застройки акцента не превышает 10% от суммы площадей застройки объектов капитального строительства.

Строительство Объектов не окажет негативного воздействия на объекты культурного наследия, их территорию, на восприятие объектов культурного наследия и не нарушит требований к осуществлению деятельности в границах территории объектов культурного наследия федерального значения достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита».

2. Минимальный процент озеленения.

Нормативами градостроительного проектирования города федерального значения Севастополя, утвержденные Постановлением Правительством Севастополя «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования города федерального значения Севастополя» от 02.12.2022 № 618-ПП (далее – НПП г. Севастополя) обеспеченность населения озелененными рекреационными территориями не установлена.

Согласно СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденному приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр (далее – СП 42) площадь озелененной территории микрорайона (квартала) жилой зоны с застройкой многоквартирными жилыми зданиями (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории микрорайона (квартала).

Территория, планируемая к застройке, относится к зоне смешанной и общественно-деловой застройки. На сегодняшнее время территория, планируемая к застройке, не имеет озеленения и ранее использовалась как промзона. Проектом строительства Объектов будет предусмотрено озеленение ЗУ на 6% (площадь озеленения в границах ЗУ – 895,05 кв. м).

В пешей доступности (65 метров) расположена озеленённая Территория общего пользования (кадастровый номер 91:01:001007:2020) площадью 6935 кв. м, и парк

культуры и отдыха «Ракушка» (кадастровый номер 91:01:001007:2021) площадью 539 кв. м, относящиеся к Зоне скверов, бульваров.

Ввиду изложенного площадь озеленения с учетом близлежащих территорий озеленённых пространств общественного назначения составит: 6935 кв. м + 539 кв. м + 895,05 кв. м = 8369,05 кв. м.

Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) жилой зоны с застройкой многоквартирными жилыми зданиями (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) составляет 26,6% от площади территории микрорайона (квартала) 31457 кв. м.

В площадь территории микрорайона (квартала): включены следующие земельные участки, расположенные в границах согласно Рис. 1:

91:01:001007:2081 площадью 16292 кв. м

91:01:001007:2020 площадью 6935 кв. м

91:01:001007:2021 площадью 539 кв. м

91:01:001007:2045 площадью 6103 кв. м

91:01:001007:2018 площадью 2740 кв. м

91:01:001007:2061 площадью 1647 кв. м

91:01:001007:2058 площадью 4244 кв. м

91:01:001007:2062 площадью 579 кв. м

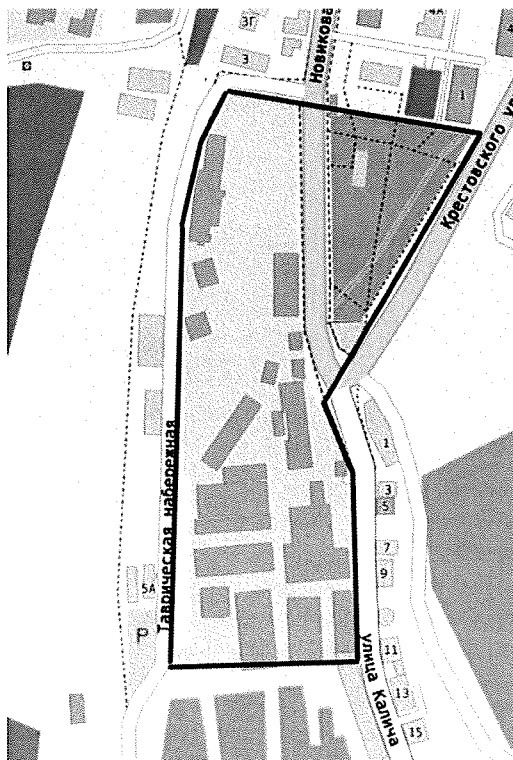
91:01:001007:2053 площадью 505 кв. м

91:01:001007:2024 площадью 2526 кв. м

91:01:001007:2059 площадью 386 кв. м

91:01:007004:9 площадью 1993 кв. м

Рис. 1



Одновременно необходимо отметить, что иными проектами, планируемыми к реализации в рамках комплексного подхода к развитию Балаклавской бухты на близлежащих территориях также предусмотрено устройство зеленых зон.

Также в пешей доступности (65 метров) расположена зеленая зона Р-5/Б/-/30 «Зона природно-ландшафтных территорий» (Функциональная зона № 6.416 «Зона лесов»).

3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка.

СП 42 и НГП г. Севастополя предельные параметры максимального процента застройки в границах земельного участка не устанавливаются.

Ввиду стесненных условий территории рассматриваемого земельного участка, обусловленных перенасыщенностью существующими и планируемыми инженерными коммуникациями, их охранными зонами, а также необходимостью проектирования подпорной стены с западной стороны земельного участка, обеспечивающей проектируемые планировочные отметки территории, процент застройки составит 60%.

4. Минимальное количество машино-мест.

СП 42 предельные параметры минимального количества машино-мест не устанавливаются.

Требования НГП г. Севастополя: 1 м/м на 5 номеров.

К проектированию предусмотрено для гостиничного комплекса 5 звезд – 112 номеров и для гостиничного комплекса 4 звезды – 185 номеров.

Нормативные показатели:

- для гостиничного комплекса 5 звезд – 23 машино-места,
- для гостиничного комплекса 4 звезды – 37 машино-мест.

В связи с тем, что размещение парковочных мест на территории рассматриваемого земельного участка противоречит концепции развития территории, предполагающей минимизацию машинного трафика в центре Балаклавы, в том числе, посредством перекрытия центральных улиц для проезда индивидуального транспорта, и концепции реализации Объектов высокого класса, приняты проектные решения по устройству подземного паркинга.

Так для гостиничного комплекса 5 звезд планируется устройство одноэтажного подземного паркинга на 16 машино-мест, для гостиничного комплекса 4 звезды - устройство одноэтажного подземного паркинга на 24 машино-места. Что в общей сумме составляет 40 машино-мест.

Ввиду ограничения по минимизации машинного трафика в центре Балаклавы достичь проектом нормативного количества машино-мест возможно только путем устройства дополнительного одного или 2-х подземных этажей подземного паркинга.

Однако в текущих инженерно-геологических и сложных градостроительных условиях не благоприятных для застройки территории, как то наличие специфических и нестабильных грунтов, гидрологических процессов подтоплением, абразией и высокой сейсмичности, устройство дополнительных этажей подземного паркинга потребует разработки и применения при строительстве сложных технических решений, и вероятно причислит Объекты к уникальным, что крайне нежелательно как со стороны экономической эффективности строительства Объектов так и со стороны выполнения обязательств ранее принятых инвестором и субъектом РФ г. Севастополем в рамках федерального проекта «Пять морей и озеро Байкал».

Необходимо отметить, что в рамках проекта города Севастополя «Развитие Балаклавы» в пешей доступности на расстоянии 350 м от границы земельного участка

Объектов (к северо-западу) планируется устройство многоуровневых перехватывающих парковок общей вместимостью 1000 машино-мест.

Вместе с этим, от указанных парковок планируется предусмотреть подвоз посетителей проектируемых Объектов всех категорий граждан (в т.ч. инвалидов-колясочников) на электрокарах и электроавтобусах непосредственно к Объектам.

Данные обстоятельства способны компенсировать недостающее количество проектируемых машино-мест от нормативного количества, что должно быть достаточно для согласования отклонения от предельного параметра разрешенного строительства «Минимальное количество машино-мест».

Количество машино-мест для маломобильных групп населения (МГН).

Согласно СП 59 п. 5.2.1 на всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых, общественных (в том числе объектов физкультурно-спортивного назначения, культуры и др.) и производственных зданий, зданий инженерной и транспортной инфраструктуры, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с габаритами по 5.2.4) инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом, при числе мест от общего числа:

до 100 включительно - 5%, но не менее одного места.

Согласно примечанию 1 к п. 5.2.1 СП 59.13330.2020 результат расчета округляется до целого значения в большую сторону.

Нормативное количество машино-мест для МГН согласно СП 59 (10%) от общего количества по СП 257:

- для гостиничного комплекса 5 звезд – 4 машино-места,
- для гостиничного комплекса 4 звезды – 6 машино-мест.

Нормативное количество машино-мест для МГН колясочников согласно СП 59 (5%) от общего количества по СП 257:

- для гостиничного комплекса 5 звезд – 2 машино-места,
- для гостиничного комплекса 4 звезды – 3 машино-места.

Из общего количества машино-мест 40 шт. для МГН планируется предусмотреть 10 машино-мест, включая 5 специализированных машино-мест для транспортных средств инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках с габаритами 6,0х3,6 м, что удовлетворяет требованиям СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001» и НГП г. Севастополя.

5. Отступы от границ земельного участка планируется принять следующие:

- отступ от красной линии улицы - 0 м;
- отступ от границы земельного участка - 0 м;
- отступ от красной линии проезда – 0 м.

В соответствии с п. 5.1 табл. Б.1 Прил. Б СП 118.13330.2022 объекты проектирования относятся к зданиям общественного назначения, не относятся к объектам производственного назначения.

Основной класс функциональной пожарной опасности здания – Ф1.2 гостиница, включающее в свой состав помещения различных классов функциональной пожарной опасности, предусмотренные по процессу деятельности, а также обслуживания основного функционального контингента и обеспечения эксплуатации.

Объект предусмотрен II степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности Объекта С0.

Минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными (в том числе административными, бытовыми) зданиями и сооружениями (согласно СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты ограничение распространения пожара на объектах защиты требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям):

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м			
		I, II, III	II, III	IV	IV, V
		C0	C1	C0, C1	C2, C3
Жилые и общественные					
I, II, III	C0	6	8	8	10

Исходя из изложенного следует, что при II степени огнестойкости рассматриваемых Объектов и классе конструктивной пожарной опасности C0, минимальные расстояния между проектируемыми Объектами и другими зданиями и сооружениями должны составлять не менее от 6-10 м.

Существующие приблизительные расстояния до зданий, сооружений:

- с востока по ул. Калича составляет не менее 18 м,
- с запада со стороны Таврической набережной – не менее 15 м,
- с северной стороны 3У – не менее 40 м.

Таким образом, по предварительным подсчетам минимальные противопожарные расстояния между проектируемыми Объектами и другими зданиями и сооружениями при проектировании будут соблюдены.

Также необходимо учитывать, что противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности C0 допускается уменьшать при условии подтверждения предотвращения распространения пожара в соответствии с противопожарных разрывов (расстояний) между жилыми, общественными зданиями, сооружениями или при разработке дополнительных противопожарных мероприятий с подтверждением предотвращения распространения пожара на основании результатов исследований, испытаний или расчетов по апробированным методикам.

Обращаем внимание, что указанные данные носят информативный характер и будут уточнены на этапе проектирования при разработке раздела «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности».

Противопожарные расстояния между проектируемым Объектом и другими зданиями и сооружениями, мероприятия по обеспечению деятельности подразделений пожарной охраны, мероприятия по обеспечению подъезда (проезда) пожарных автомобилей планируется предусмотреть в соответствии с положениями Федерального закона № 123-ФЗ, требованиями СП 4.13130.2013 и положениями планируемыми к разработке СТУ.

Плановая посадка зданий Объектов при нулевых отступах от границы земельного участка, от красной линии улицы и красной линии проезда будет в полном объеме соответствовать требованиям пожарной безопасности зданий гостиниц и требованиям к огнестойкости строительных конструкций, требованиям по предотвращению распространения пожара и обеспечению эвакуации, противопожарным требованиям к инженерным системам и оборудованию зданий, а также требованиям по тушению пожара и спасательным работам в соответствии с СП 1.13130, СП 2.13130, СП 3.13130, СП 4.13130, СП 6.13130, СП 7.13130, СП 8.13130, СП 10.13130, СП 60.13330, СП 118.13330, СП 484.1311500, СП 485.1311500, СП 486.1311500.

В соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2009 № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения, принятые в предпроектных предложениях, обеспечивают ограничение распространения пожара за пределы очага. Также проектируемые здания обеспечены эвакуационными путями, обеспечивающими безопасную эвакуацию людей при пожаре и разделены на пожарные отсеки, в соответствии с требованиями нормативных документов по пожарной безопасности.

6. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка.

СП 42 для общественно-деловой функциональной зоны «Многофункциональная застройка» устанавливается коэффициент плотности застройки: 3,0.

В соответствии с п. 5.1 табл. Б.1 Прил. Б СП 118.13330.2022 объекты проектирования относятся к зданиям общественного назначения.

Рассматриваемый земельный участок расположен в зоне смешанной и общественно-деловой застройки общей площадью 287753,832 кв. м.

Коэффициент плотности застройки определяется как отношение суммарной поэтажной площади зданий и сооружений к площади территории.

Отсюда расчет максимальной суммарной поэтажной площади застройки: $287753,832 \text{ кв. м} \times 3 = 863261,496 \text{ кв. м}$.

Существующая суммарная поэтажная площадь зоны смешанной и общественно-деловой застройки составляет 17967,404 кв. м.

Отсюда следует, что 845294,092 кв. м суммарной поэтажной площади свободны для застройки.

Расчет: $863261,496 \text{ кв. м} - 17967,404 \text{ кв. м} = 845294,092 \text{ кв. м}$.

Планируемая суммарная поэтажная площадь гостиничного комплекса 5 звезд: 15110 кв. м.

Планируемая суммарная поэтажная площадь гостиничного комплекса 4 звезды: 22540 кв. м.

За вычетом общей суммарной поэтажной площади проектируемых зданий: 37650 кв. м, суммарная поэтажная площадь свободная для застройки составит:

Расчет: $845294,092 \text{ кв. м} - 37650 \text{ кв. м} = 807644,092 \text{ кв. м}$.

Расчет коэффициента плотности застройки рассматриваемого земельного участка: $37650 \text{ кв. м} / 16292 \text{ кв. м} = 2,3$.

Исходя из изложенного коэффициент плотности застройки земельного участка при указанной суммарной поэтажной площади проектируемых зданий в пределах коэффициента плотности застройки зоны смешанной и общественно-деловой застройки не нарушит требований СП 42.

Иными НПА предельные параметры коэффициента плотности застройки для рассматриваемого земельного участка не устанавливаются.

7. Подземные этажи.

В полном объеме соблюдены требования к проектированию зданий гостиниц согласно СП 257.1325800.2020 «Здания гостиниц. Правила проектирования» в части устройства подземных этажей глубиной не более 15 м от уровня земли.

В гостиничном комплексе 5 звезд и гостиничном комплексе 4 звезды планируется устройство одноэтажных подземных паркингов глубиной до 6 м.

2.2 ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В границах проектирования возможен вариант размещения объектов капитального строительства в соответствии с таблицей 3.

Таблица 3 - Характеристики планируемых к размещению объектов капитального строительства

№ ³	Наименование ⁴	Мощность ⁴	Этажность ⁴	Значение ¹	Статус ²
:ЗУ1					
1	Гостиничный комплекс 5 звезд	112 номеров	7 ⁵	И	П
2	Гостиничный комплекс 4 звезды	185 номеров	7	И	П
:ЗУ11					
3	Гостиница 4 звезды	150 номеров	4	И	П
4	Комплекс апартаментов ⁶	120 номеров	4	И	П
5	Комплекс апартаментов ⁶	100 номеров	4	И	П
6	Здание культурно-досугового назначения	1241 кв. м общей площади	2	И	П
7	Офисно-административный объект	3312 кв. м общей площади	5	И	К
8	Объект культурного наследия Особняк К. А. Скимунда	-	3	Р	Р
:ЗУ12					
9	Комплекс апартаментов ⁶	90 номеров	4	И	П
:ЗУ41					
10	Комплекс апартаментов ⁶	150 номеров	4	И	П
:ЗУ20					
11	Комплекс апартаментов	15 номеров	3	И	П
12	Гостиница	30 номеров	3	И	К
13	Ресторан	50 пос. мест	2	И	Р
14	Бар-кафе	30 пос. мест	2	И	Р
15	Магазин	150 кв. м общей площади	1	И	Р
:ЗУ32					
16	Многоуровневый паркинг	1000 машино-мест	4	И	П
:ЗУ1, :ЗУ11, :ЗУ12					
17	Подземный паркинг	421 машино-место	-	И	П

:3У21					
19	Ресторан	60 пос. мест	2	И	Р
:3У13					
20	Реконструкция с приспособлением под ресторан объекта культурного наследия «Балаклавская грязелечебница»	-	2	Р	Р
:3У2, :3У17, :3У25, :3У39					
35	Трансформаторные подстанции	(2х2500 кВА)	1	И	П
:3У2					
31	ЛОС, КНС		-	И	П

1. Значение: Р – региональное; И – иное.

2. Статус: П - проектируемый; Р - реконструируемый; К - кап. ремонт.

3. № по эксплик. – см. Лист 5 материалов по обоснованию.

4. Техничко-экономические показатели объектов капитального строительства определяются проектной документацией, но не должны превышать предельных параметров п. 2.1 основной части проекта планировки территории, установленных в соответствии с градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки города федерального значения Севастополя, нормативами градостроительного проектирования города федерального значения Севастополя, Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 12.11.2025 № 2049 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительному регламенту в границах территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения - достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и Крепости Чембало и Каламита», расположенного в городе Севастополе».

5. С возможностью формирования единичных архитектурных акцентов (повышенной части здания) высотой до 35 м и площадью застройки не более 10% от суммы площадей застройки объектов капитального строительства в границах квартала застройки.

6. В комплексах апартаментов на первых этажах предусмотрены встроенные помещения общественного и торгово-коммерческого назначения.

Таблица 4 – Расчёты нормативной потребности в машино-местах.

№ п/п	№ на схеме	Наименование	Кол-во номеров/апартаментов/мест	Общая площадь объекта	1 м-м на следующее количество расчетных единиц (по ПЗЗ)	Кол-во м-м (по ПЗЗ)	1 м-м на следующее количество расчетных единиц (по НГП)	Кол-во м-м (по НГП)
:ЗУ14								
1	1	Гостиничный комплекс 5 звезд	112	19739	-	-	на 5 номеров	23
2	2	Гостиничный комплекс 4 звезды	185	26032	-	-	на 5 номеров	37
Общая потребность: 60 машино-мест (в т.ч. 6 машино-мест МГН)								
:ЗУ11								
3	3	Гостиница 4 звезды	150	13112,73	на 3 номера	50	на 5 номеров	30
4	4	Комплекс апартаментов	120	13631,87	на 3 номера	40	На 150 кв. м общей площади надземной части здания	91
5	5	Комплекс апартаментов	100	11619,35	на 3 номера	34	На 150 кв. м общей площади надземной части здания	78
6	6	Здание культурно-досугового назначения	-	1241,32	-	-	Музей - на 20 единовр. посетителей Кинотеатр - на 7 зрит. мест	20
7	7	Офисно-административный объект	-	3312,09	на 60 м2 общей площади	56	на 50 м2 общей площади	67
Общая потребность: 306 машино-мест (в т.ч. 31 машино-место МГН)								
:ЗУ12								
8	9	Комплекс апартаментов	90	8667,2	на 3 номера	30	На 150 кв. м общей площади надземной части здания	58
Общая потребность: 58 машино-мест (в т.ч. 6 машино-мест МГН)								
:ЗУ41								
9	10	Комплекс апартаментов	150	14562,6	на 3 номера	50	На 150 кв. м общей площади надземной части здания	97
Общая потребность: 97 машино-мест (в т.ч. 10 машино-мест МГН)								

:ЗУ20								
10	11	Комплекс апартаментов	15	1731,84	на 3 номера	5	На 150 кв. м общей площади надземной части здания	12
11	12	Гостиница	30	1012,47	на 3 номера	10	на 5 номеров	6
12	13	Ресторан	50	246,1	На 7 пос. мест	8	На 8 пос. мест	7
13	14	Бар-кафе	30	392,02	На 7 пос. мест	5	На 8 пос. мест	4
14	15	Магазин	-	150	50 кв. м общей площади	3	30 кв. м общей площади	5
Общая потребность: 40 машино-мест (в т.ч. 4 машино-мест МГН)								
:ЗУ21								
15	19	Ресторан	60	1361,74	На 7 пос. мест	9	На 8 пос. мест	8
Общая потребность: 9 машино-мест (в т.ч. 1 машино-место МГН)								
:ЗУ13								
16	20	Реконструкция с приспособлением под ресторан объекта культурного наследия «Балаклавская грязелечебница»	60	1455,4	На 7 пос. мест	9	На 8 пос. мест	8
Общая потребность: 9 машино-мест (в т.ч. 1 машино-место МГН)								
Общее нормативное количество машино-мест для планируемых и реконструируемых объектов составляет 579 машино-мест								

1. 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, в том числе количество специализированных расширенных стояночных мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять расчетом от общего числа стояночных мест.

2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия в соответствии с Градостроительным кодексом РФ. Также в соответствии с п. 17 ст. 16 Федерального закона от 31.07.2025 № 295-ФЗ, в случае, если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона принято решение о подготовке документации по планировке территории, подготовка данной документации может осуществляться в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона).

3. Техничко-экономические показатели объектов капитального строительства определяются проектной документацией, но не должны превышать предельных параметров п. 2.1 основной части проекта планировки территории, установленных в соответствии с градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки города федерального значения Севастополя, нормативами градостроительного проектирования города федерального значения Севастополя, Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 12.11.2025 № 2049 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительному регламенту в границах территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения - достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и Крепости Чембало и Каламита», расположенного в городе Севастополе».

4. В соответствии с ч. 7 ст. 17 ФЗ № 377, градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов.

Таким образом, общее нормативное количество машино-мест для планируемых и реконструируемых объектов составляет 579 машино-мест.

Хранение индивидуального автотранспорта проживающих и посетителей предлагается осуществлять на организованных стоянках временного хранения:

- на плоскостных открытых парковках - на 177 машино-местах (в том числе 15 мест для туристических автобусов);
- в многоуровневых паркингах общей вместимостью на 1000 машино-мест;
- в подземных паркингах для гостиниц и апартаментов общей вместимостью на 421 машино-место.

Итого, с учетом нормативной потребности проектом планировки предусматривается создание парковок общей вместимостью 598 машино-мест. А также две многоуровневые перехватывающие парковки общей вместимостью 1000 машино-мест.

В соответствии с нормативами градостроительного проектирования города федерального значения Севастополя (далее - НГП), определено, что доступность входных групп объектов расположенных на территории общественно-делового центра городского значения, общественно-делового района от автостоянок легковых автомобилей работающих и посетителей - не более 300 м при пешеходном движении или не более 500 м с использованием локальных транспортных систем, а парковочные места для личного автотранспорта инвалидов должны быть размещены вблизи входа в предприятие или учреждение, но не далее 50 м. 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, в том числе количество специализированных расширенных стояночных мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять расчетом от общего числа стояночных мест.

В основе концептуального развития Балаклавской бухты, как международного центра туризма, положена организация комфортной пешеходной среды для отдыхающих и местных жителей путем уменьшения транспортных потоков в центральной части Балаклавы. Такая идея реализуема за счет использования перехватывающих парковок и ограничения движения личных транспортных средств (улица Мраморная, улица Калича) в зоне прибывания отдыхающих и гостей в планируемой общественно-деловой застройке. Перехватывающие парковки, размещаемые возле остановок общественного транспорта, предназначены

разгружать улично-дорожную сеть от паркующихся автомобилей. Отдыхающие и гости Балаклавы могут оставить свой личный автотранспорт на перехватывающей парковке и продолжить свое перемещение на общественном транспорте или электробусах. Размещение многоуровневых паркингов (перехватывающих парковок) для индивидуального автотранспорта посетителей и проживающих предусмотрены в северной части проектируемой территории.

Характеристики планируемых к размещению линейных объектов капитального строительства

Транспортная инфраструктура

Организация транспортного и пешеходного обслуживания в границах настоящего проекта предусматривает реконструкцию существующей улично-дорожной сети, устройство улиц районного и местного значения.

Проектом предусмотрена реконструкция магистральной улицы общегородского значения Новикова, магистральных улиц районного значения Калича и Крестовского, улиц местного значения Мраморной и Снайперской, а также размещение следующих планируемых элементов улично-дорожной сети:

- магистральной улицы районного значения, соединяющей ул. Новикова с ул. Крестовского;
- автомобильной дороги местного значения, размещаемой в северо-западной части территории проектирования и примыкающей к планируемой магистральной улице районного значения;
- улицы местного значения, примыкающей к планируемой автомобильной дороге местного значения.

Проектные параметры улиц:

Магистральная улица районного значения (строительство):

- протяженность - 253,3 м;
- ширина в красных линиях – 40 м;
- ширина проезжей части – 11,25-16,75 м;
- количество полос движения – 3;
- наименьшая ширина пешеходной части тротуара – 3,0 м.

Автомобильная дорога местного значения (строительство):

- протяженность – 711,8 м;
- ширина в красных линиях – 40 м;
- ширина проезжей части – 11,25-16,75 м;
- количество полос движения – 2;
- наименьшая ширина пешеходной части тротуара – 3,0 м.

Улица местного значения (строительство):

- протяженность – 258,2 м;
- ширина в красных линиях – 15 м;
- ширина проезжей части – 7,0 м;
- количество полос движения – 2;
- наименьшая ширина пешеходной части тротуара – 3,0 м.

Магистральная улица общегородского значения Новикова (реконструкция):

- протяженность – 362,6 м;

- ширина в красных линиях – 40 м;
- ширина проезжей части – 11,25-16,75 м;
- количество полос движения – 3;
- наименьшая ширина пешеходной части тротуара – 3,0 м.

Магистральная улица районного значения Калича (реконструкция):

- протяженность - 212,4 м;
- ширина в красных линиях – 12-32 м;
- ширина проезжей части – 8,0 м;
- количество полос движения – 2;
- наименьшая ширина пешеходной части тротуара – 2,25 м.

Магистральная улица районного значения Крестовского (реконструкция):

- протяженность - 233,6 м;
- ширина в красных линиях – 17-24 м;
- ширина проезжей части – 8,0 м;
- количество полос движения – 2;
- наименьшая ширина пешеходной части тротуара – 3,0 м.

Улица местного значения Мраморная (реконструкция):

- протяженность – 568,4 м;
- ширина в красных линиях – 27 м;
- ширина проезжей части – 7,0 м;
- количество полос движения – 2;
- наименьшая ширина пешеходной части тротуара – 3,0 м.

Улица местного значения Снайперская (реконструкция):

- протяженность – 147,2 м;
- ширина в красных линиях – 12 м;
- ширина проезжей части – 6,0 м;
- количество полос движения – 2;
- наименьшая ширина пешеходной части тротуара – 1,5 м.

Трассировка и параметры улично-дорожной сети могут быть скорректированы на этапе рабочего проектирования.

3. СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Проектом не предусматривается размещение объектов федерального и местного значения.

В соответствии с материалами Генерального плана города Севастополя, утвержденного Законом города Севастополя от 19.02.2025 № 835-3С «О Генеральном плане города Севастополя», в границах проектирования предусмотрено размещение объектов регионального значения в области транспортной инфраструктуры – линейных объектов – магистральных улиц районного значения. Назначение – обеспечение транспортных связей между смежными районами:

1. 65.98 – Проектируемый проезд № 2.5.9 от проектируемого проезда № 2.5.53 до 67 ОП МЗ 67 Н-73 ул. Крестовского (строительство до 2046 года):

- количество полос в двух направлениях – 2-4
- пропускная способность на полосу – 900 ед./ч.
- протяженность – 3,28 км;

2. 65.355 – Проектируемый проезд № 2.5.78 от проектируемого проезда № 2.5.9 до 67 ОП МЗ 67 Н-85 ул. Новикова (строительство до 2046 года):

- количество полос в двух направлениях – 2-4
- пропускная способность на полосу – 900 ед./ч.
- протяженность – 0,22 км.

4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов капитального строительства гостиничного, административного, общественно-делового назначения, а также необходимые для их функционирования объекты коммунальной, транспортной и инфраструктуры.

Реализация проекта предполагается в пять этапов. В состав каждого этапа, отражающего очередность планируемого развития территории, входят мероприятия по проектированию, строительству и (или) реконструкции объектов капитального строительства.

Очередность реализации проекта связана с последовательным строительством и вводом в эксплуатацию объектов, исходя из деления территории на части так, чтобы каждый последующий этап строительства позволял эксплуатацию ранее возведенных объектов, а также исходя из принципа формирования необходимой инфраструктуры для поэтапного развития проекта.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы территории, в отношении
которой осуществляется подготовка
документации по планировке
территории
- Границы этапов

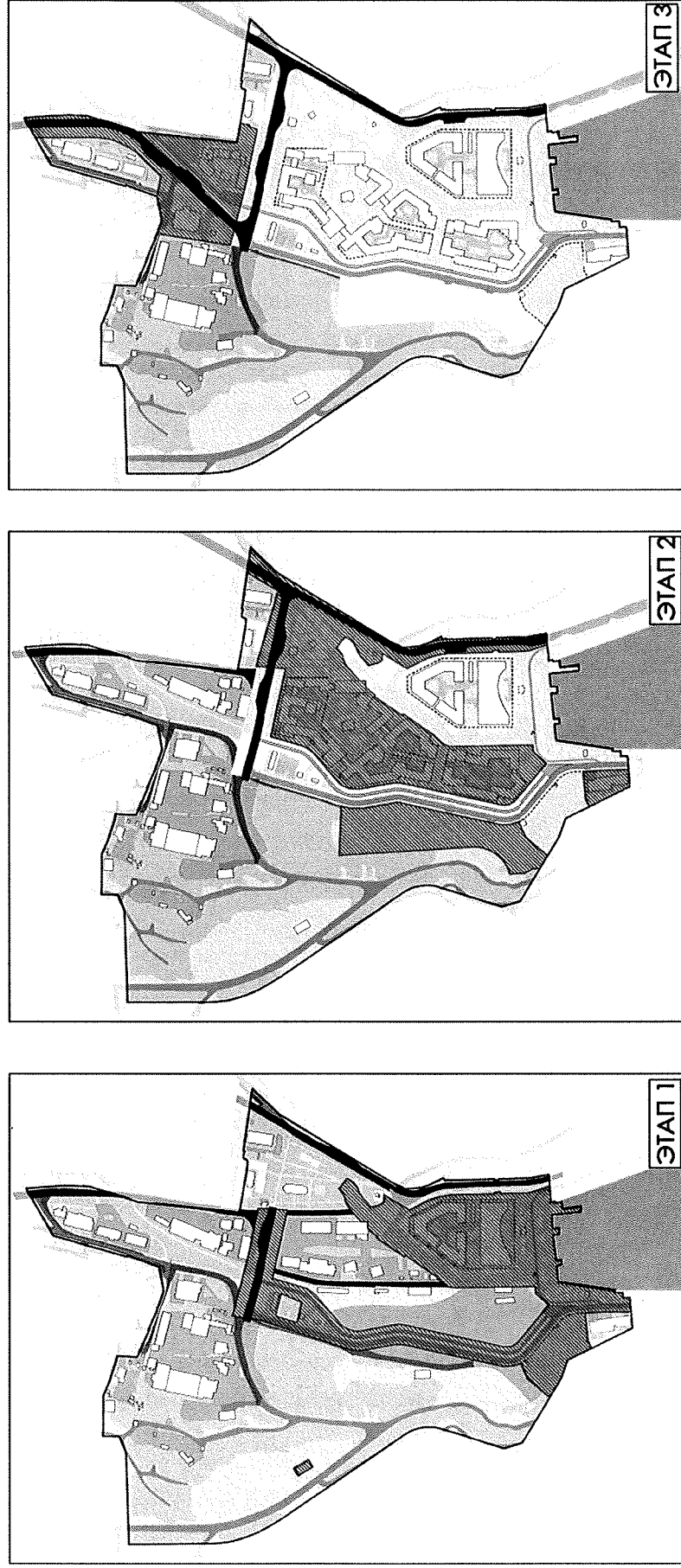


Рисунок 1 - Очередность планируемого развития территории (этапы 1-3)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- Границы этапов

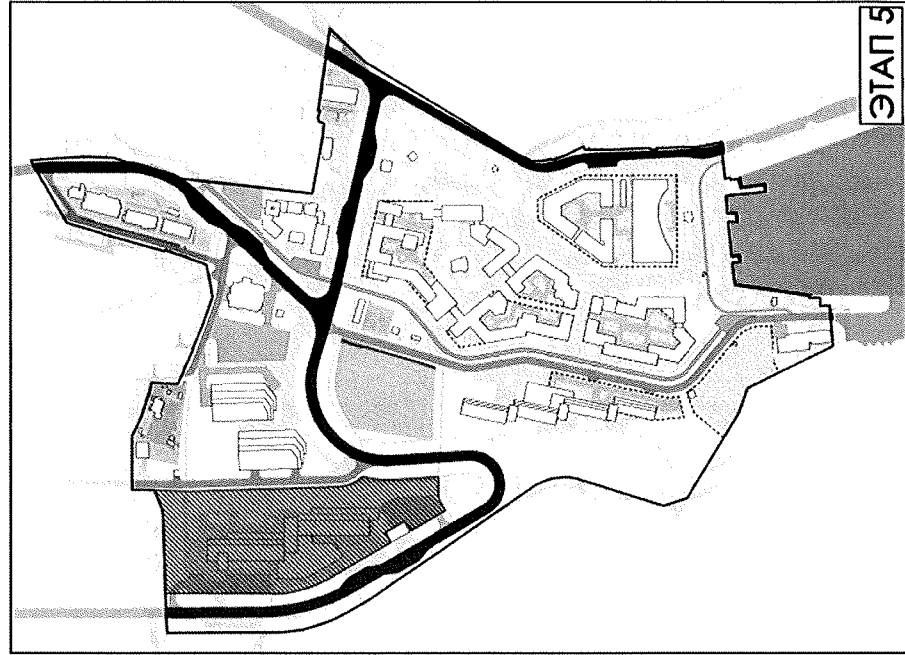
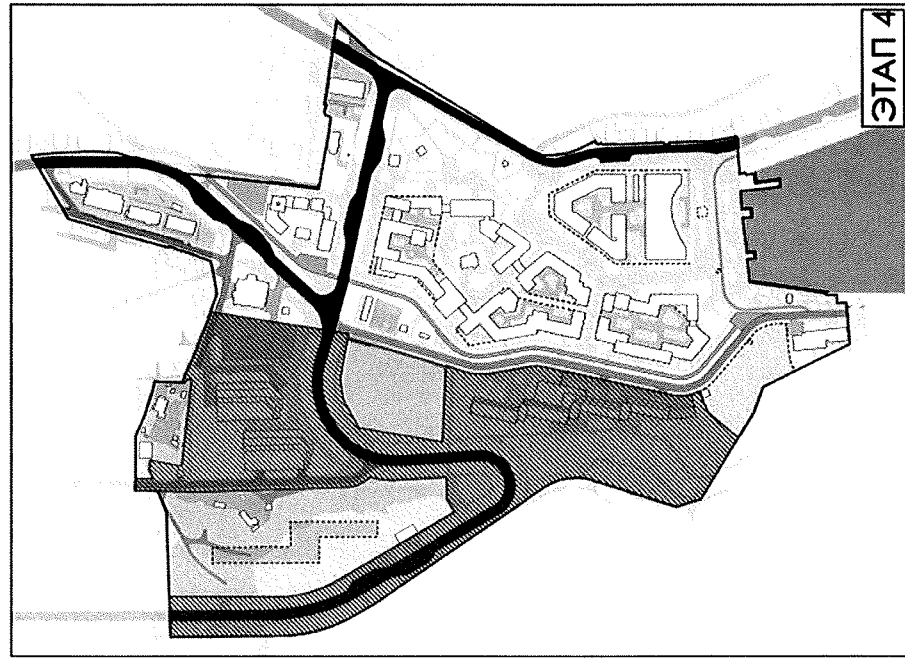


Рисунок 2 - Очередность планируемого развития территории (этапы 4,5)

Таблица 6 - Очередность планируемого развития территории

Очередность ²	№ по экспликации ¹	Наименование объекта капитального строительства
1 ЭТАП	1	Гостиничный комплекс 5 звезд
	2	Гостиничный комплекс 4 звезды
	31	Локальные очистные сооружения дождевой канализации
	31	Канализационная насосная станция - 3
	34	Распределительная подстанция - 15
	33	Распределительная подстанция - 6кВ
	32	Распределительная подстанция - 57
	35	Трансформаторная подстанция
	35	Трансформаторная подстанция
	36	Колодец - гаситель насоса
		Мероприятие по реконструкции ул. Мраморная и ул. Новикова
2 ЭТАП	3	Гостиница 4 звезды
	4	Комплекс апартаментов
	5	Комплекс апартаментов
	6	Здание культурно-досугового назначения
	7	Офисно-административный объект
	8	Реконструкция объекта культурного наследия «Особняк К.А.Скирмунта»
	20	Реконструкция с приспособлением под ресторан объекта культурного наследия «Балаклавская грязелечебница»
		Мероприятие по реконструкции ул. Крестовского
		Мероприятие по реконструкции ул. Калича
		Мероприятие по реконструкции сквера по ул. Новикова – ул. Крестовского, в т.ч. Братское захоронение воинов ВОВ
		Мероприятие по обустройству временной перехватывающей парковки
3 ЭТАП	11	Комплекс апартаментов
	35	Трансформаторная подстанция
	12	Гостиница
	13	Ресторан
	14	Бар-кафе
	19	Ресторан
		Мероприятие по реконструкции ул. Новикова
4 ЭТАП	16	Многоуровневый паркинг
	16	Многоуровневый паркинг
	18	Стоянка для туристических автобусов
	9	Комплекс апартаментов с торгово-коммерческими площадями
	35	Трансформаторная подстанция
		Мероприятие по строительству автомобильной дороги местного значения
5 ЭТАП	10	Мероприятие по строительству улицы местного значения

Примечание:

1. № по эксплик. – см. Лист 5 материалов по обоснованию.
2. Очередность планируемого развития территории может быть скорректирована на этапе рабочего проектирования.

5. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ПРОЕКТИРУЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Красная линия 01

№ точки	X	Y
1	4921666,35	4387526,11
2	4921672,24	4387493,33
3	4921658,87	4387491,24
4	4921653,46	4387523,92

Красная линия 02

№ точки	X	Y
1	4921784,61	4387374,59
2	4921781,74	4387359,10
3	4921788,39	4387340,70
4	4921789,87	4387336,62
5	4921790,17	4387336,72
6	4921791,33	4387332,12
7	4921801,60	4387308,13
8	4921802,58	4387303,82
9	4921802,58	4387303,82
10	4921809,05	4387289,09

Красная линия 03

№ точки	X	Y
1	4921817,53	4387269,70
2	4921818,24	4387268,15
3	4921814,41	4387267,97
4	4921813,42	4387271,40
5	4921808,08	4387272,02
6	4921816,50	4387199,74
7	4921816,33	4387171,20
8	4921848,07	4387170,23
9	4921852,21	4387170,10
10	4921866,21	4387170,22
11	4921866,35	4387158,16
12	4921843,05	4387157,85
13	4921834,24	4387136,17
14	4921831,42	4387049,23
15	4921831,30	4387045,44

Красная линия 04

№ точки	X	Y
1	4921464,06	4387149,73
2	4921448,20	4387160,69
3	4921442,93	4387163,93
4	4921437,33	4387166,62
5	4921430,80	4387168,93

6	4921425,29	4387170,24
7	4921418,58	4387171,14
8	4921412,40	4387171,29
9	4921409,13	4387171,02
10	4921406,03	4387170,77
11	4921403,37	4387170,29
12	4921386,82	4387165,39
13	4921363,95	4387158,16
14	4921311,32	4387141,51
15	4921308,68	4387142,34
16	4921287,39	4387149,03
17	4921286,19	4387149,41
18	4921275,56	4387166,77
19	4921268,42	4387178,42
20	4921258,67	4387194,35
21	4921268,66	4387193,79
22	4921279,63	4387187,72
23	4921300,27	4387186,73
24	4921301,31	4387189,76
25	4921303,11	4387194,42
26	4921305,37	4387198,89
27	4921308,06	4387203,10
28	4921311,16	4387207,03
29	4921314,63	4387210,62
30	4921318,45	4387213,85
31	4921322,57	4387216,68
32	4921326,95	4387219,09
33	4921331,55	4387221,05
34	4921336,32	4387222,54
35	4921341,22	4387223,54
36	4921346,20	4387224,05
37	4921351,20	4387224,06
38	4921372,35	4387222,75
39	4921515,18	4387213,70

Красная линия 05

№ точки	X	Y
1	4921706,74	4387335,98
2	4921715,58	4387337,67
3	4921713,89	4387346,51
4	4921705,05	4387344,82

Красная линия 06

№ точки	X	Y
1	4921551,29	4387207,99
2	4921636,49	4387222,29
3	4921651,98	4387250,78

Красная линия 07

№ точки	X	Y
1	4921618,46	4387355,45

2	4921618,74	4387354,47
3	4921634,95	4387359,26
4	4921643,40	4387329,31
5	4921625,62	4387324,14
6	4921598,04	4387315,80
7	4921596,99	4387316,06
8	4921595,74	4387320,48
9	4921587,38	4387318,02
10	4921584,84	4387326,65
11	4921593,76	4387329,29
12	4921591,17	4387340,96
13	4921590,38	4387343,48

Красная линия 08

№ точки	X	Y
1	4921574,61	4387320,20
2	4921577,52	4387310,34
3	4921566,02	4387307,03
4	4921563,20	4387316,84

Красная линия 09

№ точки	X	Y
1	4921248,96	4387340,19
2	4921267,14	4387355,38
3	4921267,90	4387365,32
4	4921377,92	4387363,55
5	4921382,91	4387363,95
6	4921387,72	4387365,31
7	4921392,18	4387367,57
8	4921396,63	4387371,16
9	4921405,79	4387380,37
10	4921406,40	4387380,87
11	4921446,79	4387408,44
12	4921448,20	4387406,38
13	4921486,69	4387432,65
14	4921485,28	4387434,71
15	4921491,10	4387438,68
16	4921495,88	4387442,90
17	4921498,87	4387446,28
18	4921498,95	4387453,99
19	4921506,97	4387453,93
20	4921519,97	4387468,64
21	4921522,19	4387471,06
22	4921523,72	4387472,92
23	4921523,75	4387472,96
24	4921561,71	4387471,57
25	4921579,11	4387471,55
26	4921581,08	4387471,56
27	4921598,05	4387471,58
28	4921609,98	4387471,53
29	4921610,23	4387470,42

30	4921630,71	4387376,77
31	4921587,50	4387364,01
32	4921582,91	4387362,03
33	4921578,56	4387359,57
34	4921574,49	4387356,66
35	4921570,75	4387353,34
36	4921567,95	4387350,31
37	4921538,36	4387315,35
38	4921534,85	4387311,79
39	4921530,84	4387308,80
40	4921526,43	4387306,46
41	4921521,71	4387304,80
42	4921516,79	4387303,88
43	4921511,80	4387303,71
44	4921507,23	4387304,22
45	4921467,17	4387311,55
46	4921462,22	4387312,27
47	4921457,23	4387312,61
48	4921452,23	4387312,56
49	4921447,25	4387312,14
50	4921440,94	4387311,06
51	4921409,56	4387304,07
52	4921312,06	4387282,37
53	4921307,09	4387281,87
54	4921302,13	4387282,57
55	4921297,49	4387284,41
56	4921293,41	4387287,30
57	4921291,38	4387289,41
58	4921256,99	4387330,57

Красная линия 10

№ точки	X	Y
1	4921276,40	4387383,81
2	4921280,57	4387494,64

Красная линия 11

№ точки	X	Y
1	4921656,03	4387186,76
2	4921660,05	4387189,74
3	4921663,91	4387192,91
4	4921667,61	4387196,28
5	4921671,13	4387199,82
6	4921674,48	4387203,54
7	4921677,63	4387207,42
8	4921680,59	4387211,45
9	4921683,34	4387215,62
10	4921685,88	4387219,93
11	4921688,21	4387224,36
12	4921690,30	4387228,90
13	4921692,17	4387233,53
14	4921693,80	4387238,26

15	4921695,20	4387243,06
16	4921696,35	4387247,93
17	4921697,26	4387252,84
18	4921697,92	4387257,80
19	4921698,34	4387262,78
20	4921698,48	4387267,78
21	4921698,37	4387272,78
22	4921698,02	4387277,77
23	4921697,44	4387282,73
24	4921696,61	4387287,66
25	4921695,56	4387292,55
26	4921694,36	4387297,07
27	4921686,49	4387324,65
28	4921726,54	4387330,96
29	4921720,70	4387361,50
30	4921727,59	4387367,91
31	4921727,27	4387369,63
32	4921729,98	4387370,13
33	4921743,23	4387382,46
34	4921764,09	4387386,41
35	4921769,53	4387357,91
36	4921776,40	4387338,81
37	4921777,16	4387336,71
38	4921790,81	4387298,79
39	4921796,33	4387283,45
40	4921795,98	4387272,21
41	4921804,41	4387199,84
42	4921804,23	4387171,57
43	4921672,01	4387175,72

Красная линия 12

№ точки	X	Y
1	4921538,99	4387136,46
2	4921574,81	4387115,54
3	4921595,71	4387103,34
4	4921643,55	4387075,41
5	4921658,88	4387066,46
6	4921667,70	4387061,77
7	4921676,88	4387057,80
8	4921686,35	4387054,59
9	4921696,04	4387052,14
10	4921705,90	4387050,48
11	4921715,86	4387049,62
12	4921806,47	4387049,23
13	4921806,47	4387156,49
14	4921721,46	4387159,16
15	4921651,06	4387161,38
16	4921646,08	4387161,84
17	4921641,19	4387162,90
18	4921636,48	4387164,55
19	4921631,99	4387166,77
20	4921627,81	4387169,51
21	4921624,76	4387172,01

22	4921619,90	4387170,82
23	4921614,99	4387169,88
24	4921610,04	4387169,19
25	4921605,06	4387168,74
26	4921600,06	4387168,55
27	4921595,06	4387168,61
28	4921592,20	4387168,76
29	4921546,80	4387171,63
30	4921546,78	4387149,80

Красная линия 13

№ точки	X	Y
1	4921704,17	4387403,33
2	4921772,47	4387466,56
3	4921771,21	4387474,48
4	4921710,67	4387465,31
5	4921704,21	4387463,40
6	4921685,80	4387461,07
7	4921668,05	4387457,35
8	4921654,48	4387455,29
9	4921659,49	4387432,38
10	4921659,27	4387432,33
11	4921665,94	4387401,94
12	4921666,14	4387401,98
13	4921667,46	4387395,95

Красная линия 14

№ точки	X	Y
1	4921222,63	4387263,67
2	4921217,27	4387266,31

Красная линия 15

№ точки	X	Y
1	4921830,19	4387011,44
2	4921830,10	4387008,83
3	4921828,68	4387008,84
4	4921715,83	4387009,57
5	4921705,85	4387010,17
6	4921695,93	4387011,39
7	4921688,59	4387012,19
8	4921676,40	4387015,67
9	4921666,88	4387018,72
10	4921657,57	4387022,35
11	4921648,50	4387026,56
12	4921639,71	4387031,33
13	4921619,20	4387043,31
14	4921610,28	4387049,39

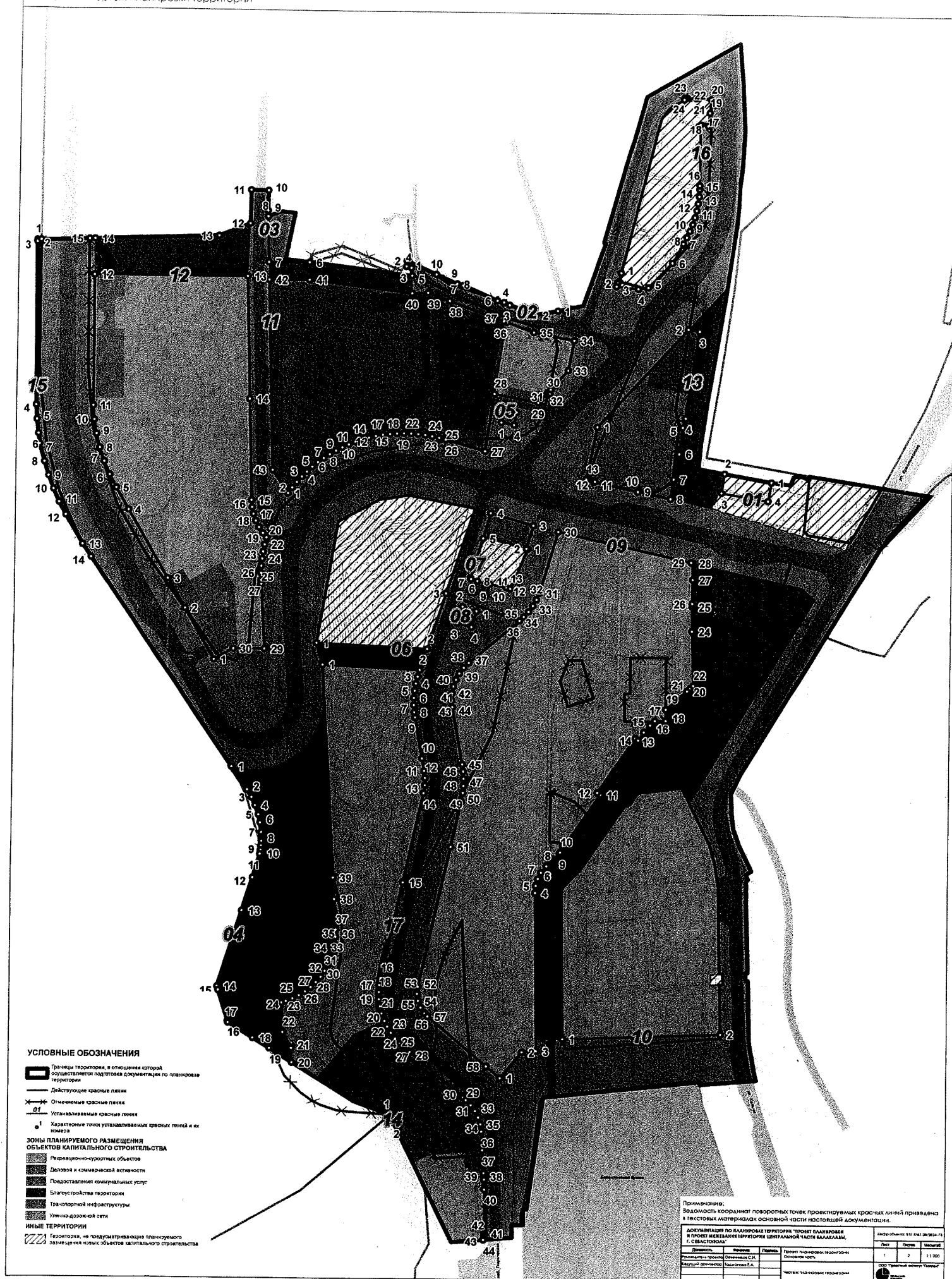
Красная линия 16

№ точки	X	Y
1	4921811,27	4387418,76
2	4921804,19	4387416,33
3	4921801,98	4387415,57
4	4921800,36	4387430,99
5	4921801,41	4387437,93
6	4921818,43	4387454,71
7	4921831,94	4387462,09
8	4921836,33	4387464,49
9	4921840,86	4387466,61
10	4921845,51	4387468,44
11	4921850,27	4387469,97
12	4921855,11	4387471,21
13	4921860,03	4387472,14
14	4921864,99	4387472,76
15	4921869,98	4387473,07
16	4921872,46	4387473,11
17	4921915,26	4387473,11
18	4921914,37	4387478,53
19	4921923,52	4387479,55
20	4921932,79	4387480,39
21	4921933,62	4387469,94
22	4921933,92	4387463,50
23	4921933,94	4387462,90
24	4921934,02	4387461,89
25	4921932,59	4387461,57

Красная линия 17

№ точки	X	Y
1	4921536,08	4387212,38
2	4921532,96	4387281,00
3	4921528,22	4387279,60
4	4921523,38	4387278,38
5	4921518,44	4387277,56
6	4921513,46	4387277,15
7	4921508,46	4387277,15
8	4921503,48	4387277,56
9	4921499,96	4387278,10
10	4921471,14	4387283,38
11	4921462,31	4387285,00
12	4921457,34	4387285,58
13	4921452,34	4387285,52
14	4921446,81	4387284,70
15	4921384,39	4387270,81
16	4921317,93	4387256,02
17	4921313,00	4387255,19
18	4921308,01	4387254,87
19	4921303,01	4387255,08
20	4921298,06	4387255,81
21	4921293,22	4387257,04
22	4921287,99	4387259,05

23	4921284,05	4387260,99
24	4921279,82	4387263,66
25	4921275,89	4387266,75
26	4921272,30	4387270,23
27	4921270,66	4387272,10
28	4921266,52	4387277,06
29	4921236,50	4387312,98
30	4921235,11	4387314,65
31	4921233,35	4387316,76
32	4921229,84	4387320,32
33	4921225,81	4387323,28
34	4921221,36	4387325,55
35	4921216,59	4387327,07
36	4921211,48	4387327,82
37	4921198,63	4387328,62
38	4921182,30	4387329,63
39	4921177,84	4387329,93
40	4921170,95	4387330,19
41	4921139,65	4387330,66
42	4921138,24	4387330,56
43	4921136,49	4387330,25
44	4921135,18	4387329,86



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- Действующие красные линии
- Отмеченные красные линии
- Устанавливаемые красные линии
- Характерные точки устанавливаемых красных линий и их номера

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

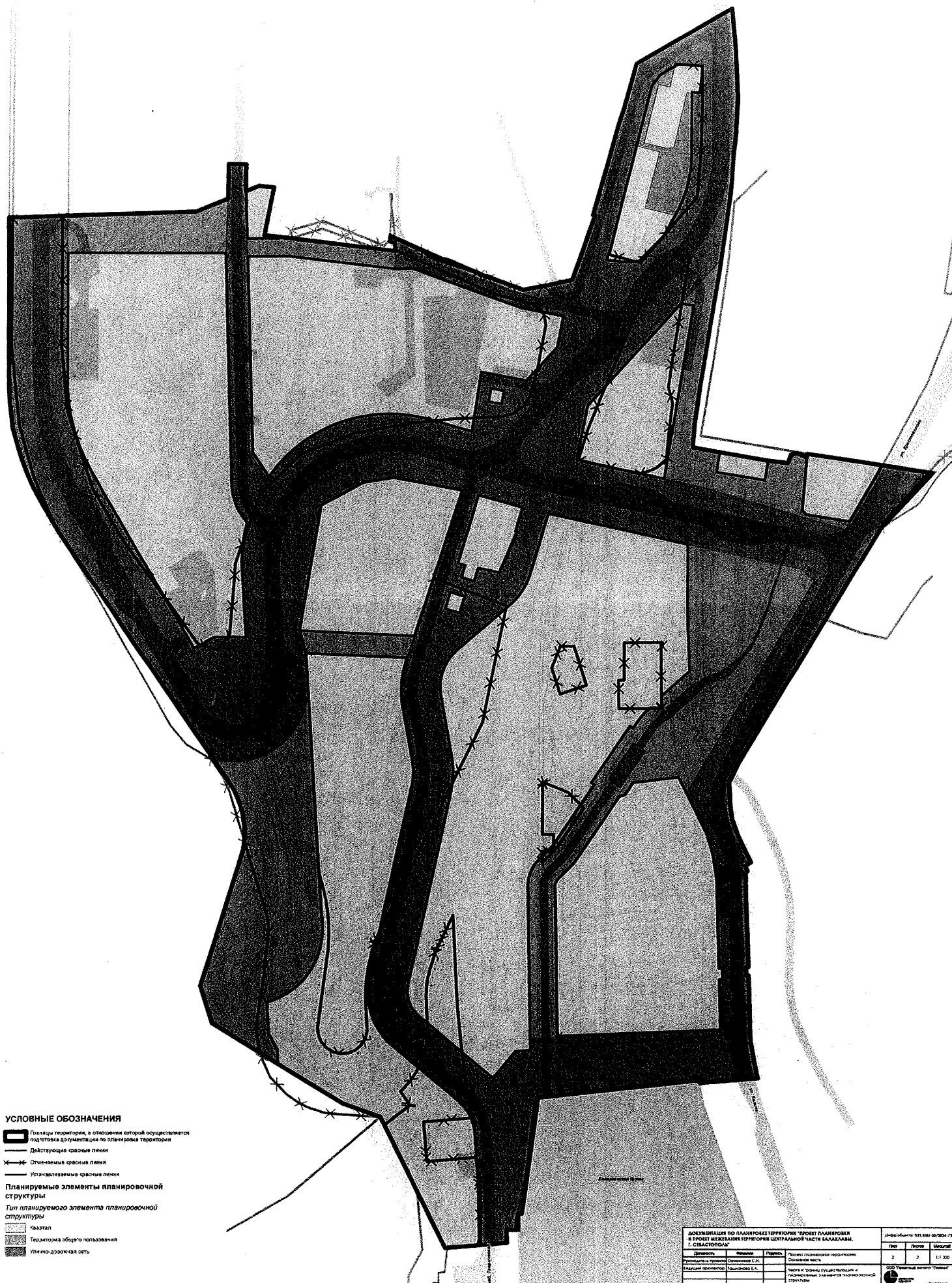
- Рекреационно-курортных объектов
- Деловой и коммерческой активности
- Посредствения коммунальных услуг
- Благоустройства территории
- Транспортной инфраструктуры
- Улично-дорожной сети

Иные территории

- Территории, не поддающиеся планируемому застроенным красных объектов капитального строительства

Примечание:
Заданность координат поворотных точек проектируемых красных линий привнесена в текстовые материалы основной части настоящей документации.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ "ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ БАЛАКЛАВЫ, Г. СЕВАСТОПОЛЬ"			Информация об объекте и о документах		
Датум	Имя	Пол	Лист	Страница	Материал
1	2	1:1000			
Разработчик: Проект "Планировка территории"			Исполнитель: Проект "Планировка территории"		
Автор: С.И. Сидорова			Исполнитель: С.И. Сидорова		
Ведущий инженер: С.И. Сидорова			Исполнитель: С.И. Сидорова		
Исполнитель: С.И. Сидорова			Исполнитель: С.И. Сидорова		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

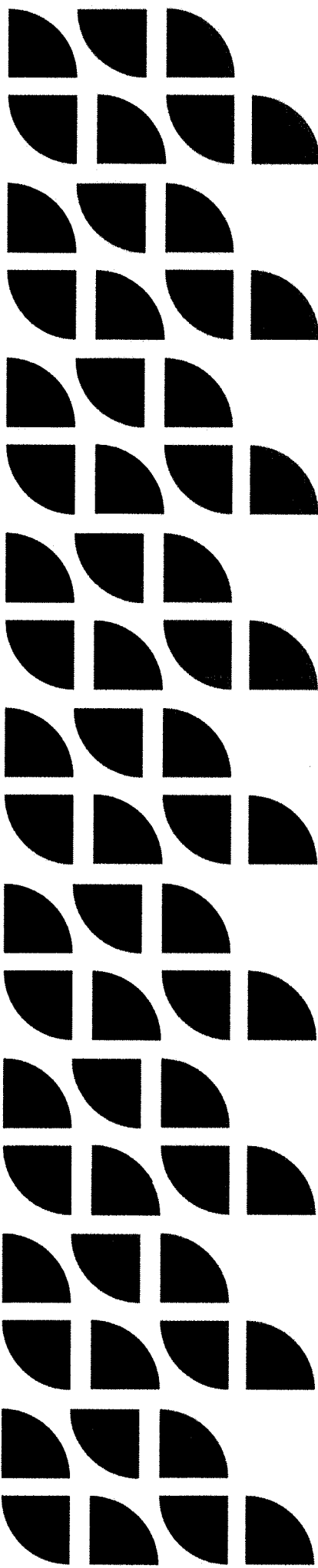
- Планировка территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- Действующие красные линии
- Отменяемые красные линии
- Устанавливаемые красные линии

Планируемые элементы планировочной структуры

Тип планируемого элемента планировочной структуры

- квартал
- территория общего пользования
- улично-дорожная сеть

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ "ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ БАЛАКЛАВЫ, Г. СЕВАСТОПОЛЬ"				Итого: 1:1 300		
Датум	Исполнитель	Проверенный	Проект	Лист	Всего	Масштаб
2014-01-15	Степанов С.А.	Степанов С.А.	Проект планировки территории	2	2	1:1 300
2014-01-15	Степанов С.А.	Степанов С.А.	Проект межевания территории			
Итого: 2 листа				2	2	1:1 300



ООО «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «ГЕОПЛАН»

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1487 ОТ 28.04.2015 В РЕЕСТРЕ ЧЛЕНОВ СРО
АССОЦИАЦИЯ «ОБЪЕДИНЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И ПРОЕКТИРОВАНИЯ»

Заказчик: - АО «ЮгИнвестПроект»

Шифр проекта: ППТ,ПМТ-20/2024-ГП

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ БАЛАКЛАВЫ Г.СЕВАСТОПОЛЬ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 4. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

РАЗДЕЛ 1 «ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ»
РАЗДЕЛ 2 «ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ»

Директор



Колосов С.И.

ООО «Проектный институт «Геоплан»
295014, Российская Федерация,
Республика Крым, г. Симферополь,
Евпаторийское шоссе, 8, офис 300

+7 (916) 99-777-99
mail@mycrg.ru
mycrg.ru

**ГОРОД ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
СЕВАСТОПОЛЬ**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ
БАЛАКЛАВЫ Г.СЕВАСТОПОЛЬ**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ТОМ 4

Заказчик: - АО «ЮгИнвестПроект»

Договор: - 20/2024-ГП от 06.05.2024 г.

Исполнитель: ООО «Проектный институт «ГЕОПЛАН»

Шифр проекта: ППТ,ПМТ-20/2024-ГП

2026 г.

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Должность	Фамилия И.О.
Руководитель авторского коллектива, Заместитель директора по архитектуре и градостроительству	Овчинников С.Н.
Главный инженер проектов отдела планирования инженерной инфраструктуры	Кирсанов Д.С.
Ведущий архитектор отдела территориального планирования и градостроительного развития	Ташланова К.А.
Архитектор 1 кат. отдела территориального планирования и градостроительного развития	Васильковец Н.М.
Начальник отдела картографических работ	Котов Е.А.
Заместитель начальника отдела землеустроительных, кадастровых и оценочных работ	Майер В.Н.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	
Основная часть	Том 1
Материалы по обоснованию	Том 2
Материалы по обоснованию. Инженерные изыскания	Том 3. Результаты инженерных изысканий записаны на электронном носителе (диск DVD-R)
Инженерно-геодезические изыскания	Том 3 часть 1
Инженерно-геологические изыскания	Том 3 часть 2
Инженерно-гидрометеорологические изыскания	Том 3 часть 3
Инженерно-экологические изыскания	Том 3 часть 4
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
Основная часть	Том 4
Материалы по обоснованию	Том 5

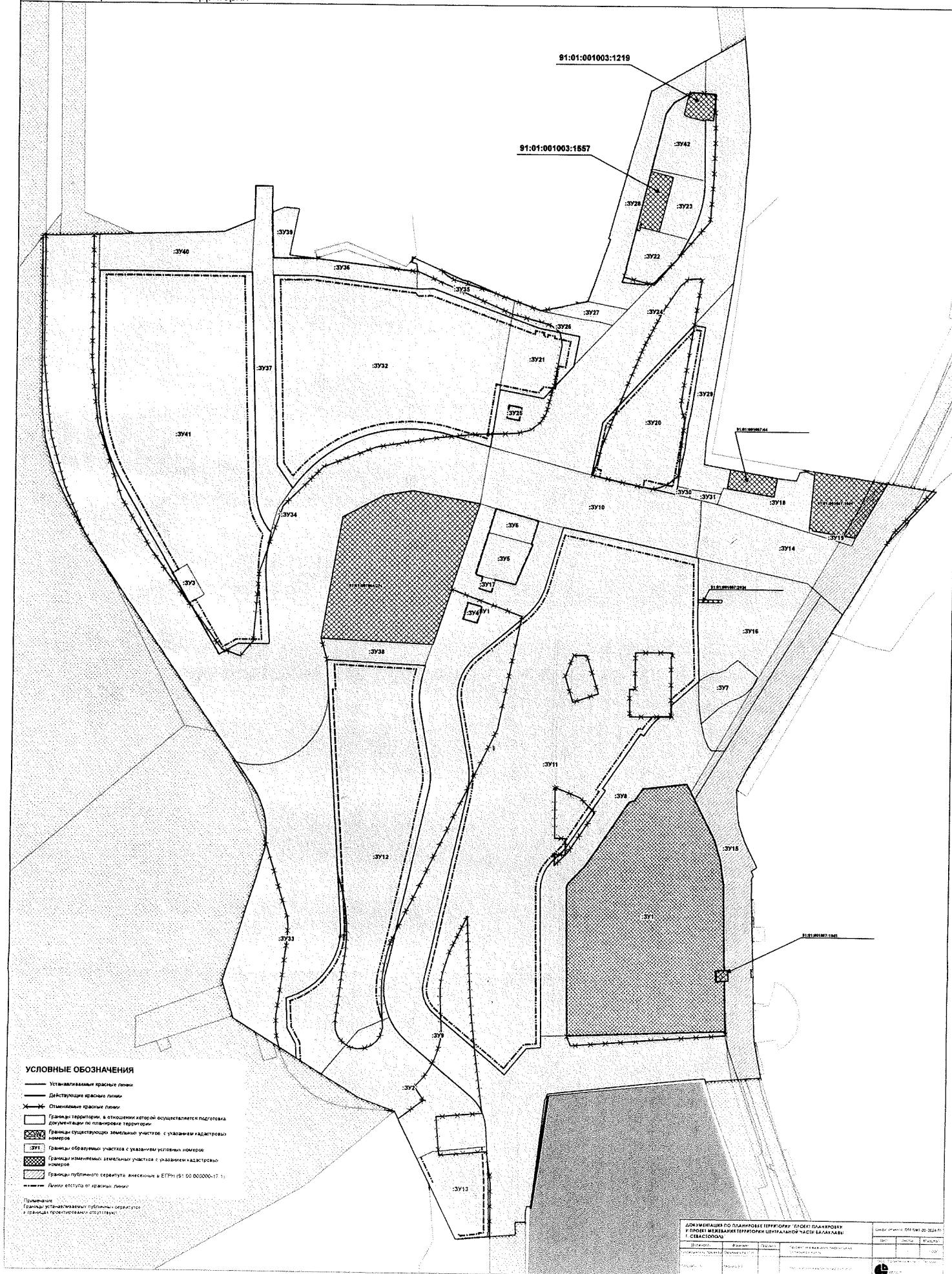
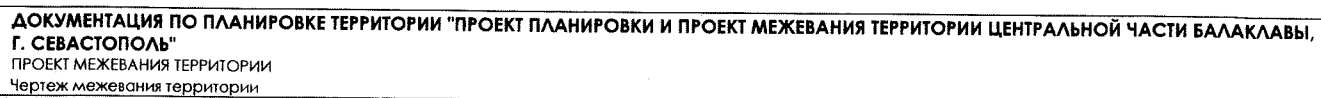
СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 4

РАЗДЕЛ 1. «ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ»

Лист 1. Чертеж межевания территории	6
2. Проект межевания территории	8
3. 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. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории	19
4. Перечень и сведения о площади земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных нужд	22
5. Границы публичных сервитутов	23
6. Перечень координат поворотных точек границ документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории центральной части Балаклавы г. Севастополь»	24

РАЗДЕЛ 1. «ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ»

Лист 1. Чертеж межевания территории



РАЗДЕЛ 2. «ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ»

1. Общие положения

Документация по планировке территории разработана ООО «Проектный институт «Геоплан» на основании распоряжения Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 21.03.2024 №13 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории центральной части Балаклавы г.Севастополь» согласно договору № 20/2024-ГП от 06.05.2024 г.

Документация выполнена в соответствии с требованиями задания на разработку документации по планировке территории, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Севастополя.

Согласно ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Площадь территории в границах проектирования составляет – 26,8 га.

Проект межевания территории выполнен в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее по тексту - ЕГРН).

Проектируемая территория располагается в границах Балаклавского муниципального округа города федерального значения Севастополь.

Территория проектирования расположена в юго-западной части полуострова в Балаклавском районе города Севастополя на берегу Черного моря. С севера и запада проектируемый участок прилегает к землям города Севастополя, с юга и востока ограничен акваторией Черного моря и Балаклавской бухтой. Западная часть территории расположена на северо-восточном склоне горы Таврос.

Определение размеров образуемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами, а также в соответствии с утвержденными Постановлением Правительства Севастополя №730-ПП от 29.12.2022 Правилами землепользования и застройки города Севастополя.

При определении границ земельных участков требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка принимаются в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места".

2. Проект межевания территории

Проект межевания территории выполнен с учётом сведений, содержащихся на кадастровых планах территории. В границах проектируемой территории в соответствии с решениями проекта планировки территории определено местоположение границ

земельных участков под объекты капитального строительства, а также земельных участков, которые будут относиться к территориям общего пользования.

В границах проектирования отсутствуют лесные участки.

Схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, в границах проектирования отсутствуют.

В настоящее время в границах проектирования имеются земельные участки, характеристики которых представлены ниже (Таблица 1).

Таблица 1 – Перечень существующих земельных участков, полностью или частично расположенных в границах проектирования

Номер п/п	Кадастровый номер земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования по документу	Площадь, кв. м	Адрес
1	91:01:000000:1063	Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	563	Российская Федерация, г. Севастополь
2	91:01:000000:1065	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	216	Российская Федерация, г. Севастополь
3	91:01:000000:1084	Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	4981	Российская Федерация, г. Севастополь, Балаклавский район
4	91:01:000000:1164	Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	32	Российская Федерация, город Севастополь, Балаклавский район
5	91:01:000000:1165	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	13	Российская Федерация, город Севастополь, Балаклавский район
6	91:01:000000:1166	Земли населенных пунктов	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1.), Гидротехнические сооружения (код 11.3)	506	Российская Федерация, город Севастополь, Балаклавский район

7	91:01:000000:1173	Земли населенных пунктов	водный транспорт (код 7.3), коммунальное обслуживание (код 3.1), гидротехническое сооружение (код 11.3)	9880	Российская Федерация, город Севастополь, Балаклавский район, улица Новикова
8	91:01:000000:1256	Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	3260	Российская Федерация, город Севастополь
9	91:01:000000:1280	Земли населенных пунктов	Деловое управление (код 4.1), коммунальное обслуживание (код 3.1)	1044	Российская Федерация, город Севастополь, Балаклавский район
10	91:01:000000:1281	Земли населенных пунктов	Производственная деятельность	2326	Российская Федерация, город Севастополь, Балаклавский район
11	91:01:000000:1282	Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	15628	Российская Федерация, город Севастополь, Балаклавский район
12	91:01:000000:1299	Земли населенных пунктов	Гостиничное обслуживание (код 4.7) Туристическое обслуживание (5.2.1)	167555	Российская Федерация, город Севастополь, Балаклавский район, участок 5, участок 1
13	91:01:000000:1320	Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	21780	Российская Федерация, город Севастополь, улица Новикова
14	91:01:000000:251	Земли населенных пунктов	Производственная деятельность	39526	Российская Федерация, г. Севастополь, Балаклавский р-н, уч. 5, уч. 1

15	91:01:000000:252	Земли населенных пунктов	Производственная деятельность	143986	Российская Федерация, г. Севастополь, Балаклавский р-н, уч. 5, уч. 1
16	91:01:000000:491	Категория не установлена	планируемый публичный сервитут, устанавливаемый на период строительства объекта	105729	Российская Федерация, г. Севастополь, Балаклавский р-н
17	91:01:007004:17	Земли населенных пунктов	для обслуживания зданий и сооружений автотранспортного цеха	23507	Российская Федерация, город Севастополь
18	91:01:007004:46	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности	Для обслуживания зданий и сооружений производственной базы	6883	Российская Федерация, г. Севастополь, Балаклавский р-н, ул. Мраморная, 2/11
19	91:01:001003:1219	Земли населенных пунктов	Для размещения торгового павильона	353	г. Севастополь, ул. Новикова, уч. 5-А
20	91:01:001003:1486	Земли населенных пунктов	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	1141	Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Солнечная, 2
21	91:01:001003:1557	Земли населенных пунктов	"среднеэтажная жилая застройка" (код 2.5)	633	Российская Федерация, г. Севастополь, Балаклавский р-н, ул. Солнечная, 4

22	91:01:001003:223	Земли населенных пунктов	Для реконструкции нежилого здания в Дом правосудия	810	г. Севастополь, ул. Солнечная, 6
23	91:01:001003:2888	Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	1654	Российская Федерация, город Севастополь, город Балаклава, улица Солнечная
24	91:01:001007:1045	Земли населенных пунктов	Тяжелая промышленность (код 6.2)	67	Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Калича
25	91:01:001007:1091	Земли населенных пунктов	«жилая застройка» (код 2.0)	1721	Российская Федерация, г. Севастополь, Нахимовский р-н, ул. Крестовского, 1
26	91:01:001007:1099	Земли населенных пунктов	"земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0)	1464	Российская Федерация, г. Севастополь, Балаклавский р-н, ул. Новикова - ул. Крестовского
27	91:01:001007:1168	Земли населенных пунктов	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1.), гидротехнические сооружения (код 11.3)	42	Российская Федерация, г. Севастополь, Балаклавский р-н, наб. Таврическая, 4
28	91:01:001007:1181	Земли населенных пунктов	Склады (код 6.9)	416	Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Новикова, 3
29	91:01:001007:1506	Земли населенных пунктов	Для обслуживания складских помещений	1556	Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Новикова
30	91:01:001007:1507	Земли населенных пунктов	Для обслуживания складских помещений	178	Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Новикова

31	91:01:001007:2018	Земли населенных пунктов	"Улично-дорожная сеть" (код 12.0.1)	2740	Российская Федерация, г. Севастополь, Балаклавский р-н, ул. Новикова - ул. Крестовского
32	91:01:001007:2019	Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	859	Российская Федерация, г. Севастополь, Балаклавский р-н, ул. Новикова - ул. Крестовского
33	91:01:001007:2020	Земли населенных пунктов	"земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0)	6935	Российская Федерация, г. Севастополь, Балаклавский р-н, ул. Новикова - ул. Крестовского
34	91:01:001007:2021	Земли населенных пунктов	Парки культуры и отдыха (код 3.6.2)	539	Российская Федерация, Севастополь
35	91:01:001007:2023	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	1240	Российская Федерация, г. Севастополь
36	91:01:001007:2024	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	2526	Российская Федерация, г. Севастополь
37	91:01:001007:2026	Земли населенных пунктов	Парки культуры и отдыха (код 3.6.2)	74	Российская Федерация, г. Севастополь
38	91:01:001007:2027	Земли населенных пунктов	коммунальное обслуживание (код 3.1)	224	Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Мраморная
39	91:01:001007:2030	Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	1377	Российская Федерация, г. Севастополь, г. Балаклава, наб. Назукина

40	91:01:001007:2031	Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	479	Российская Федерация, г. Севастополь, вн.тер.г. Балаклавский м.о., ул. Калича
41	91:01:001007:2032	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	549	Российская Федерация, г. Севастополь, вн.тер.г. Балаклавский м.о., ул. Калича
42	91:01:001007:2033	Земли населенных пунктов	Водный транспорт (код 7.3), коммунальное обслуживание (код 3.1), гидротехнические сооружения (код 11.3)	6274	Российская Федерация, г. Севастополь, вн.тер.г. Балаклавский м.о., ул. Калича
43	91:01:001007:2038	Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	2580	Российская Федерация, г. Севастополь, Балаклавский р-н, ул. Новикова
44	91:01:001007:2045	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	6103	Российская Федерация, город Севастополь, Балаклавский район, улица Новикова
45	91:01:001007:2049	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	17	Российская Федерация, город Севастополь
46	91:01:001007:2053	Земли населенных пунктов	Туристическое обслуживание (код 5.2.1)	505	Российская Федерация, город Севастополь, внутригородское муниципальное образование Балаклавский муниципальный округ, улица Новикова
47	91:01:001007:2057	Земли населенных пунктов	Магазины (код 4.4)	632	Российская Федерация, город Севастополь,

					улица Мраморная, 15
48	91:01:001007:2058	Земли населенных пунктов	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	4244	Российская Федерация, город Севастополь, Балаклавский район, улицы Новикова
49	91:01:001007:2059	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	386	Российская Федерация, город Севастополь
50	91:01:001007:2061	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	1647	-
51	91:01:001007:2062	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	579	-
52	91:01:001007:2063	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	65	-
53	91:01:001007:2081	Земли населенных пунктов	Туристическое обслуживание (код 5.2.1)	16831	Российская Федерация, город Севастополь
54	91:01:001007:2088	Земли населенных пунктов	Магазины (код 4.4); общественное питание (код 4.6); туристическое обслуживание (код 5.2.1)	600	Российская Федерация, город Севастополь, внутригородское муниципальное образование Балаклавский муниципальный округ, улица Мраморная
55	91:01:001007:2089	Земли населенных пунктов	Магазины (код 4.4); общественное питание (код 4.6); туристическое	400	Российская Федерация, город Севастополь, внутригородское муниципальное

			обслуживание (код 5.2.1)		образование Балаклавский муниципальный округ, улица Мраморная
56	91:01:001007:212	Земли населенных пунктов	для реконструкции и обслуживания магазина с летней площадкой	350	г. Севастополь, ул. Новикова, 3-а
57	91:01:001007:44	Земли населенных пунктов	для строительства и обслуживания кафе с аттракционами	442	г. Севастополь, по ул. Новикова
58	91:01:001007:455	Земли населенных пунктов	Магазины (код 4.4), обслуживание перевозок пассажиров (код 7.2.2)	136	г. Севастополь, ул. Новикова (остановка в центр у сквера Крестовского)
59	91:01:001007:46	Земли населенных пунктов	для строительства и обслуживания гостиничного комплекса	1400	Российская Федерация, г. Севастополь, Балаклавский р- н, ул. Новикова, 3-Г
60	91:01:001007:666	Земли населенных пунктов	тяжелая промышленност ь (код 6.2)	46	Российская Федерация, г. Севастополь, вн.тер.г. Балаклавский м.о., ул. Калича, з/у 2
61	91:01:007004:9	Земли населенных пунктов	Обеспечение обороны и безопасности (код 8.0)	1993	г. Севастополь, Балаклавский район, ул. Новикова, 1, земельный участок № 1
62	91:01:062001:3	Земли населенных пунктов	Магазины (код 4.4), общественное питание (код 4.6)	360	г. Севастополь, ул. Новикова, 3-Б
63	91:01:001008:2888	Земли населенных пунктов	Улично- дорожная сеть (код 12.0.1)	958	Российская Федерация, г. Севастополь, Балаклавский р- н
64	91:01:001008:2889	Земли населенных пунктов	Улично- дорожная сеть (код 12.0.1)	287	Российская Федерация, г. Севастополь

65	91:01:001008:2891	Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	226	Российская Федерация, г. Севастополь
66	91:01:001008:2964	Земли населенных пунктов	"земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0)	648	Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Крестовского, 8,10
67	91:01:001008:2999	Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	8995	Российская Федерация, город Севастополь, улица Богдана Хмельницкого
68	91:01:007004:15	Земли населенных пунктов	для обслуживания зданий и сооружений общественного питания	6360	Российская Федерация, город Севастополь
69	91:01:007004:274	Земли населенных пунктов	Ритуальная деятельность (код 12.1)	8708	Российская Федерация, г. Севастополь, кладбище по ул. Мраморная (общественное, старое)
70	91:01:007004:278	Земли населенных пунктов	гостиничное обслуживание (код 4.7)	212722	Российская Федерация, город Севастополь, в районе Балаклавской бухты
71	91:01:007004:279	Земли населенных пунктов	Оказание услуг связи (код 3.2.3)	371	Российская Федерация, город Севастополь, в районе Балаклавской дробильно-обогатительной фабрики
72	91:01:007004:280	Земли населенных пунктов	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	454	Российская Федерация, город Севастополь, ул. Драпушко, 27/1
73	91:01:007004:31	Земли населенных пунктов	Гостиничное обслуживание (код 4.7)	201560	Российская Федерация, город Севастополь,

					Балаклавский район, земельный участок 3
--	--	--	--	--	--

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, а также виды разрешенного использования образуемых земельных участков приведены в главе 3 данного тома.

Перечень земельных участков, в отношении которых предполагается изъятие для государственных нужд – отсутствует, информация приведена в главе 4 данного тома.

Сведения о границах публичных сервитутов приведены в главе 5 данного тома.

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

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, виды разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории указаны в таблице 2.

Категория земель образуемых земельных участков, изменяемых земельных участков, образуемых земельных участков, которые будут относиться к территориям общего пользования – «Земли населенных пунктов».

Таблица 2. – Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, виды разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с проектом межевания территории	Площадь, кв.м	Возможные способы образования *
Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, виды разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории			
:ЗУ7	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	934	Раздел*
:ЗУ8	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	6659	Раздел, объединение, перераспределение*
:ЗУ9	Улично-дорожная сеть (12.0.1), водный транспорт (7.3)	22018	Раздел, объединение, перераспределение*
:ЗУ10	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	6238	Раздел, объединение, перераспределение*
:ЗУ14	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	5984	Раздел, объединение, перераспределение*
:ЗУ15	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	7178	Раздел, объединение, перераспределение*
:ЗУ16	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	5972	Раздел, объединение, перераспределение*
:ЗУ18	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	1477	Раздел, объединение, перераспределение*
:ЗУ19	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	126	Образование из земель, находящихся в государственной собственности *

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с проектом межевания территории	Площадь, кв.м	Возможные способы образования *
:3У23	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	1011	Образование из земель, находящихся в государственной собственности *
:3У24	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	13251	Раздел, объединение, перераспределение*
:3У26	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	955	Раздел, объединение, перераспределение*
:3У27	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	511	Раздел, объединение, перераспределение*
:3У28	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	3269	Раздел, объединение, перераспределение*
:3У29	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	2351	Раздел, объединение, перераспределение*
:3У30	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	58	Раздел, объединение, перераспределение*
:3У31	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	138	Раздел, объединение, перераспределение*
:3У33	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	11453	Раздел, объединение, перераспределение*
:3У34	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	28955	Раздел, объединение, перераспределение*
:3У35	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	989	Раздел, объединение, перераспределение*
:3У36	Благоустройство территории (12.0.2)	1217	Раздел, объединение, перераспределение*
:3У37	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	3551	Раздел, объединение, перераспределение*
:3У38	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	1101	Раздел, объединение, перераспределение*
:3У40	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	2963	Раздел, объединение, перераспределение*
Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, виды разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории			
:3У1	Туристическое обслуживание (5.2.1)	16292	Раздел, объединение, перераспределение*
:3У2	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	5403	Раздел, объединение, перераспределение*
:3У3	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	294	Раздел*

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с проектом межевания территории	Площадь, кв.м	Возможные способы образования *
:3У4	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	122	Раздел*
:3У5	Историко-культурная деятельность (9.3)	927	Раздел*
:3У6	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	535	Раздел*
:3У11	Гостиничное обслуживание (4.7), Магазины (4.4), Общественное питание (4.6), Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1), Деловое управление (4.1), Санаторная деятельность (9.2.1)	35785	Раздел, объединение, перераспределение*
:3У12	Гостиничное обслуживание (4.7), Магазины (4.4), Общественное питание (4.6), Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1), Деловое управление (4.1), Санаторная деятельность (9.2.1)	15353	Раздел, объединение, перераспределение*
:3У13	Общественное питание (4.6)	2323	Раздел, объединение, перераспределение*
:3У17	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	81	Раздел*
:3У20	Гостиничное обслуживание (4.7), Магазины (4.4), Общественное питание (4.6)	4987	Раздел, объединение, перераспределение*
:3У21	Общественное питание (4.6)	2101	Раздел, объединение, перераспределение*
:3У22	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	1137	Раздел, объединение, перераспределение*
:3У25	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	81	Раздел*
:3У32	Стоянка транспортных средств (4.9.2), Хранение автотранспорта (2.7.1)	17365	Раздел, объединение, перераспределение*
:3У39	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	536	Раздел, объединение, перераспределение*
:3У41	Гостиничное обслуживание (4.7), Магазины (4.4), Общественное питание (4.6)	23297	Раздел, объединение, перераспределение*
:3У42	Государственное управление (3.8.1)	1445	Перераспределение*

Примечание - * - и иные способы, предусмотренные земельным законодательством РФ на усмотрение кадастрового инженера.

Для земельных участков допускается применение всех видов разрешенного использования, установленных регламентом, предусмотренным для данной

территориальной зоны, определенной Правилами землепользования и застройки города федерального значения Севастополя применительно к части территории города в границах внутригородских муниципальных образований: Ленинского, Гагаринского, Нахимовского, Балаклавского муниципальных округов и города Инкермана, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 29.12.2022 № 730-ПП/.

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.

Номера и перечень координат характерных точек образуемых земельных участков содержатся в томе 5.

Перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу (демонтажу) в границах разработки данной документации по планировке территории приведен в таблице 3.

Таблица 3 – Перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу (демонтажу)

№ п/п	Кадастровый номер ОКС	Вид объекта недвижимости	Наименование ОКС	Назначение ОКС	Площадь, кв. м	Адрес
1	91:01:001005:9	Здание	Здание	Нежилое	285,8	Российская Федерация, г. Севастополь, вн.тер.г. Балаклавский муниципальный округ, ул. Мраморная, стр. 15

Снос данного объекта капитального строительства предполагается в рамках реализации проектных решений, определённых документацией по планировке территории линейного объекта «Создание яхтенной марины, г. Севастополь», в редакции, утвержденной приказом Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 16.07.2025 г. № 80.

4. Перечень и сведения о площади земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных нужд

Изъятие земельных участков в России регулируется Земельным кодексом РФ. Основания для изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд перечислены в статье 49 Земельного кодекса РФ.

Согласно ст. 49 Земельного кодекса РФ изъятие объектов недвижимости осуществляется по основаниям, связанным со строительством и реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

- объекты федерального транспорта;
- объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения (далее также – объекты инженерной инфраструктуры) федерального, регионального или местного значения;
- автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения.

Данной документацией не предполагается изъятие объектов недвижимости для государственных нужд.

В границах разработки данной документации по планировке территории имеются земельные участки и объекты капитального строительства, правообладателями которых являются юридические и физические лица.

В случае, если образуемый в соответствии с настоящей документацией земельный участок попадает на вышеуказанные объекты недвижимости, то образование данного земельного участка производится в соответствии со ст. 11.2 Земельного кодекса РФ, при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков.

В случае, если образуемый в соответствии с настоящей документацией земельный участок попадает на вышеуказанные объекты недвижимости и предназначен для размещения линейного объекта, то образование такого земельного участка в составе линейного объекта производится на основании разработанной документации по планировке территории линейного объекта в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 12 мая 2017 года № 564. При этом указанная документация может содержать обоснование необходимости изъятия или выкупа земельных участков, попадающих в границы размещения линейного объекта.

5. Границы публичных сервитутов

В соответствии с положениями пункта 5 части 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации на чертеже межевания подлежат отображению границы публичных сервитутов.

В период подготовки проекта межевания территории в Едином государственном реестре недвижимости имеются сведения о границах публичного сервитута с учетным номером 91:00:000000-17.1, который частично входит в границы территории разработки документация по планировке территории.

Границы формируемых земельных участков в проекте межевания территории учитывают обеспечение беспрепятственного доступа.

Для инженерных сооружений рекомендовано установление охранных зон, режим использования которых включает в том числе обеспечение доступа к объектам инженерной инфраструктуры в целях их обслуживания и ремонта. Установление охранных зон осуществляется в соответствии с порядком, предусмотренным федеральным законодательством. Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости.

6. Перечень координат поворотных точек границ документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории центральной части Балаклавы г. Севастополь»

Номер точки	Координата X	Координата Y
1	4921658,34	4387637,96
2	4921621,39	4387603,39
3	4921621,40	4387603,30
4	4921613,97	4387598,68
5	4921571,60	4387573,15
6	4921461,82	4387507,00
7	4921448,30	4387500,41
8	4921433,43	4387501,12
9	4921423,50	4387502,45
10	4921423,50	4387502,45
11	4921412,41	4387506,45
12	4921394,43	4387515,20
13	4921392,02	4387511,36
14	4921388,61	4387512,90
15	4921387,03	4387511,67
16	4921385,27	4387511,68
17	4921372,88	4387511,75
18	4921372,64	4387511,76
19	4921343,67	4387512,88
20	4921343,67	4387512,88
21	4921332,36	4387513,20
22	4921323,76	4387513,45
23	4921323,72	4387511,93
24	4921318,11	4387512,09
25	4921318,14	4387513,62
26	4921300,62	4387514,14
27	4921276,33	4387514,75
28	4921272,98	4387515,12
29	4921251,15	4387519,22
30	4921249,84	4387519,60
31	4921248,71	4387519,93
32	4921248,60	4387518,52
33	4921247,87	4387509,31
34	4921247,58	4387505,65
35	4921247,45	4387504,08
36	4921246,40	4387490,80
37	4921245,64	4387481,26
38	4921247,67	4387480,50
39	4921246,02	4387463,77
40	4921241,10	4387418,68
41	4921238,96	4387399,85
42	4921238,18	4387392,89
43	4921236,55	4387378,27
44	4921236,15	4387374,70
45	4921235,71	4387370,79
46	4921235,70	4387370,72
47	4921231,41	4387368,92
48	4921157,05	4387360,05
49	4921156,93	4387357,29
50	4921152,80	4387356,56
51	4921145,75	4387356,56
52	4921145,81	4387349,48
53	4921136,84	4387349,74

Номер точки	Координата X	Координата Y
54	4921135,90	4387338,36
55	4921135,35	4387331,80
56	4921135,19	4387329,86
57	4921133,35	4387307,63
58	4921171,43	4387288,88
59	4921189,51	4387279,97
60	4921217,29	4387266,30
61	4921222,63	4387263,67
62	4921231,93	4387238,02
63	4921247,78	4387212,13
64	4921258,67	4387194,35
65	4921268,42	4387178,42
66	4921275,56	4387166,77
67	4921286,19	4387149,41
68	4921287,39	4387149,03
69	4921308,68	4387142,34
70	4921311,32	4387141,51
71	4921363,95	4387158,16
72	4921386,82	4387165,39
73	4921403,37	4387170,29
74	4921406,04	4387170,77
75	4921412,40	4387171,29
76	4921418,58	4387171,14
77	4921425,29	4387170,24
78	4921430,80	4387168,93
79	4921437,33	4387166,62
80	4921442,93	4387163,93
81	4921448,19	4387160,69
82	4921464,06	4387149,73
83	4921484,99	4387135,28
84	4921539,32	4387097,77
85	4921546,15	4387093,05
86	4921596,06	4387059,17
87	4921619,20	4387043,31
88	4921639,71	4387031,33
89	4921648,50	4387026,56
90	4921657,57	4387022,35
91	4921666,88	4387018,72
92	4921676,40	4387015,67
93	4921688,59	4387012,19
94	4921695,93	4387011,39
95	4921705,85	4387010,17
96	4921715,83	4387009,57
97	4921828,68	4387008,84
98	4921830,11	4387008,83
99	4921830,19	4387011,44
100	4921830,51	4387021,32
101	4921831,30	4387045,44
102	4921831,42	4387049,23
103	4921832,20	4387073,28
104	4921833,04	4387099,50
105	4921834,25	4387136,17
106	4921843,06	4387157,86

Номер точки	Координата X	Координата Y
107	4921855,10	4387158,02
108	4921866,35	4387158,16
109	4921866,21	4387170,22
110	4921852,21	4387170,10
111	4921848,08	4387170,23
112	4921851,64	4387179,01
113	4921850,72	4387189,29
114	4921843,28	4387187,79
115	4921830,84	4387185,27
116	4921818,46	4387182,89
117	4921816,50	4387199,74
118	4921808,08	4387272,02
119	4921813,42	4387271,40
120	4921814,41	4387267,97
121	4921818,23	4387268,15
122	4921802,58	4387303,82
123	4921801,60	4387308,13
124	4921791,33	4387332,12
125	4921790,17	4387336,72
126	4921789,87	4387336,62
127	4921788,39	4387340,70
128	4921781,74	4387359,10
129	4921784,61	4387374,59
130	4921784,95	4387376,40
131	4921787,03	4387385,90
132	4921788,33	4387392,22
133	4921809,93	4387400,00
134	4921812,88	4387400,99
135	4921817,74	4387402,63
136	4921822,24	4387404,15
137	4921831,66	4387407,59
138	4921832,14	4387406,21
139	4921892,64	4387423,14
140	4921904,13	4387426,87
141	4921934,40	4387435,20
142	4921934,49	4387435,22
143	4921945,45	4387454,21
144	4921956,36	4387473,11
145	4921957,11	4387474,42
146	4921962,68	4387484,08
147	4921972,16	4387500,51
148	4921947,15	4387502,77
149	4921925,34	4387503,97

Номер точки	Координата X	Координата Y
150	4921910,69	4387504,75
151	4921884,92	4387503,38
152	4921875,67	4387502,17
153	4921854,02	4387501,05
154	4921827,75	4387497,76
155	4921797,20	4387493,33
156	4921733,92	4387482,92
157	4921718,26	4387480,24
158	4921691,76	4387476,19
159	4921675,52	4387475,08
160	4921672,24	4387493,33
161	4921666,35	4387526,11
162	4921664,81	4387539,66
163	4921670,54	4387541,81
164	4921671,41	4387546,21
165	4921668,72	4387552,39
166	4921668,72	4387552,40
167	4921671,16	4387552,61
168	4921663,48	4387603,69
169	4921662,93	4387607,33
170	4921661,06	4387619,80
171	4921660,73	4387622,00
172	4921658,74	4387635,30