



ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

О комплексном развитии территории нежилой застройки города Севастополя, расположенной по адресу: г. Севастополь, на перекрестке шоссе Генерала Моргунова и проспекта Генерала Острякова

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Севастополя, законами города Севастополя от 30.04.2014 № 5-ЗС «О Правительстве Севастополя», от 29.09.2015 № 185-ЗС «О правовых актах города Севастополя», постановлениями Правительства Севастополя от 25.11.2021 № 590-ПП «О порядке комплексного развития территорий в городе Севастополе», от 14.04.2022 № 139-ПП «Об утверждении адресной программы сноса объектов капитального строительства (за исключением многоквартирных домов) на территории города Севастополя, расположенных в границах существующих, образуемых и (или) изменяемых земельных участков, в отношении которых утвержденной документацией по планировке территории предполагается изъятие для государственных нужд»:

1. Принять решение о комплексном развитии территории нежилой застройки города Севастополя площадью 2,5 га, расположенной по адресу: г. Севастополь, на перекрестке шоссе Генерала Моргунова и проспекта Генерала Острякова, в соответствии с мастер-планом (далее – территория нежилой застройки города Севастополя, подлежащая комплексному развитию) (приложение № 1).

2. Определить:

2.1. Границы территории нежилой застройки города Севастополя, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению № 2 к настоящему распоряжению.

2.2. Перечень земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории нежилой застройки города Севастополя, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, согласно приложению № 3 к настоящему распоряжению.

2.3. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки города Севастополя, подлежащей комплексному развитию, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории нежилой застройки города Севастополя, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению № 4 к настоящему распоряжению.

2.4. Предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки города Севастополя, подлежащей комплексному развитию, который составляет пять лет с даты заключения договора о комплексном развитии территории в границах, установленных пунктом 2.1 настоящего распоряжения.

3. Комплексное развитие территории нежилой застройки города Севастополя, подлежащей комплексному развитию, осуществлять с соблюдением требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита», утвержденных приказом Министерства культуры Российской Федерации от 12.08.2016 № 1864.

4. Решение о комплексном развитии территории нежилой застройки города Севастополя, подлежащей комплексному развитию, реализуется путем заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки по результатам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки в случае, если договор о комплексном развитии территории нежилой застройки не будет заключен с правообладателями объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории, в соответствии с пунктом 4 части 7 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Департаменту архитектуры и градостроительства города Севастополя в срок, установленный пунктом 12.4 Положения о комплексном развитии территорий в городе Севастополе, утвержденного постановлением Правительства Севастополя от 25.11.2021 № 590-ПП «О порядке комплексного развития территорий в городе Севастополе», подготовить и принять решение о проведении торгов на право заключить договор о комплексном развитии территории нежилой застройки с указанием организатора торгов, суммы задатка, устанавливающие существенные условия договора и утверждающее проект такого договора, в случае, если договор о комплексном развитии территории нежилой застройки не будет заключен с правообладателями объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории, в соответствии с пунктом 4 части 7 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Управлению информационной политики города Севастополя опубликовать настоящее распоряжение на официальном сайте Правительства Севастополя.

7. Настоящее распоряжение вступает в силу со дня его подписания.

8. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя Губернатора – Председателя Правительства Севастополя, осуществляющего координацию и контроль деятельности Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя.

Губернатор города Севастополя



М.В. Развожаев

05.07.2022

№ 110-РП

Приложение №1
к распоряжению
Правительства
Севастополя
от 05.07.2022 № 110-РП



МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

нежилой застройки города Севастополя,
расположенной по адресу:
г. Севастополь, на перекрестке шоссе
Генерала Моргунова и проспекта
Генерала Острякова

СЕВАСТОПОЛЬ
2022



СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ:

1.1.1 Территория, рассматриваемая в данном Мастер-плане комплексного развития территории, расположена в Ленинском районе, г. Севастополя на перекрестке ш. Генерала Моргунова и пр. Генерала Острякова, на земельных участках перечисленных ниже (далее - Участок) Участок занимает угловое положение кадастрового квартала №91:03:002018 и включает в себя земельные участки, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимого имущества под кадастровым № 91:03:002018:1 площадью 7 578 м.кв., № 91:03:002018:7 площадью 6 688 м.кв., № 91:03:002018:5 площадью 10 200 м.кв.

В настоящее время на территории расположена автостоянка с комплексом одноэтажных зданий. Территория частично заасфальтирована. Рельеф участка в северо-западной части спокойный с общим уклоном в восточном направлении. В границах автостоянки территория спланирована.

В центральной и юго-восточной части рассматриваемого участка территория пересечена обрывами с перепадом рельефа более 9,0 м. Основные подъезды к данному Участку на текущий момент осуществляются с севера с ш. Генерала Моргунова; с западной стороны - с пр. Генерала Острякова; с южной и восточной стороны подъезды к участку отсутствуют.

На данной территории расположены торгово-офисный комплекс, одноэтажные металлические, деревянные нежилые здания, павильоны, металлические и ж.б ограждения, предполагаемые к сносу. Перечень объектов с их основными параметрами приведен в пункте 1.2.2.

В соответствии с утвержденной Документацией по планировке территории линейного объекта «Строительство транспортной развязки на пересечении пр. Генерала Острякова (5км)- подъезд к Максимова дача» (приказ Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 31.03.2022 № 31) предполагается изъятие для государственных или муниципальных нужд:

- часть земельного участка с кадастровым номером № 91:03:002018:1 площадью -3053 кв.м
- часть земельного участка с кадастровым номером № 91:03:002018:7 площадью -907 кв.м
- Нежилое здание (КН 91:03:002019:21), 1 этаж, площадь - 20,3 кв. м;
- Нежилое здание (торгово-офисный комплекс) (КН 91:03:002019:34), площадь -121,5 кв. м;
- Нежилое здание (КН 91:03:002009:199), 1 этаж, площадь -20,1 кв. м;
- Нежилое здание (КН 91:03:002009:186), 1 этаж, площадь -20,4 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:227), 1 этаж, площадь - 20,4 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:226), 1 этаж, площадь - 20,5 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:235), 1 этаж, площадь - 20,5 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:234), 1 этаж, площадь - 20,4 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:236), 1 этаж, площадь - 20,6 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:266), 1 этаж, площадь - 20,8 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:260), 1 этаж, площадь - 20,3 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:259), 1 этаж, площадь - 20,4 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:248), 1 этаж, площадь - 20,5 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:249), 1 этаж, площадь - 20,6 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:250), 1 этаж, площадь - 20,5 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:256), 1 этаж, площадь - 20,6 кв. м;
- Нежилое здание (павильон для обслуживания автомобилей) (КН 91:03:002009:274), 1 этаж, площадь - 20,5 кв. м;
- Нежилое здание (павильон для обслуживания автомобилей) (КН 91:03:002009:273), 1 этаж, площадь - 20,3 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:272), 1 этаж, площадь - 20,2 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:264), 1 этаж, площадь - 20,7 кв. м.

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ:

1.1.2 В данном жилом районе города Севастополя развитая инфраструктура.

С северной стороны от участка проходит ш. Генерала Моргунова, за которым расположен Верхний мелкооптовый рынок, Городская больница №5, поликлиника, роддом и застройка многоквартирными жилыми домами средне- и многоэтажной застройки. К северо-западу от участка расположен рынок «Южный», торговый центр «Sea Mall».

В районе рассматриваемой территории расположены ГБДОУ «Детский сад №127», ГБОУ СОШ 38 и ГБОУ СОШ 48.

В Ленинском районе по ул. Хрусталева – Генерала Острякова – 5км в 2022 году планируется ввод в эксплуатацию детского сада и школы. Расстояние до объектов 1000м.

1.1.3 В районе территории комплексного развития существует возможность подключения к объектам коммунальной инфраструктуры:

- к сетям электроснабжения ООО «Севастопольэнерго» для планируемой мощности -1600кВт, категорией надежности электроснабжения – II (письмо ООО «Севастопольэнерго» от 18.01.2022 №538/2-22). Для технологического присоединения объекта мощностью P=1600 кВт требуется строительство сетей: строительство ПС-110/6кВ с двумя силовыми трансформаторами, строительство двухцепной ВЛЭП-110 кВ ориентировочной протяженностью 2км, строительство двухцепной ЛЭП-6кВ ориентировочной протяженностью 4 км, строительство РП-6кВ, строительство КТП (КТПБ) - 6/0,4кВ, строительство ЛЭП-0,4кВ, в соответствии с заявленной категорией надежности электроснабжения объекта;

- к сетям водоснабжения от горводопровода Ду- 400мм, проходящего в районе рынка «Южный» (проспект Генерала Острякова). Точка подключения определяется проектом и согласовывается с ГУПС «Водоканал». Возможный объем водоснабжения: 242,5 м3/сут., гарантированное давление в точке подключения к горводопроводу составляет 2,6 кг/см2. Водоотведение возможно в сети канализации и КНС ГУП «УК оптово-розничных, торговых комплексов Севастополя» и далее в городскую самотечную сеть канализации Ду=200мм, проходящую в районе дома по ул. Хрусталева, 173. Возможный объем водоотведения: 242,5 м3/сут. (в соответствии с Техническими условиями на водоснабжение и водоотведение от 18.10.2021 №21/3-21834);

- к сетям газоснабжения высокого давления I категории Дн530, проложенного подземно вдоль ул. Предместная. Ориентировочное расстояние до газопровода составляет 3 км (письмо Севастопольгаз от 18.11.2021 №10-17041)

1.1.4 Вблизи района 5-км Балаклавского шоссе проходят пути следования автобусных муниципальных маршрутов регулярных перевозок города Севастополя: № 2 «п. Кальфа – б.Стрелецкая»; № 3 «5-й км Балаклавского шоссе – ЦУМ»; № 8 «5-й км Балаклавского шоссе – ул. Драпушко»; № 9 «5-й км Балаклавского шоссе – 2-е отделение «Золотой балки»; № 12 «ТСН «Массив Сапун-Гора»– 5-й км Балаклавского шоссе»; № 12-А «ТСН «Массив Сапун-Гора» – 5-й км Балаклавского шоссе»; № 14 «п. Кальфа – б. Камышовая»; №17 «п. Кальфа – с. Дергачи»; № 20 «п. Кальфа – пр-т Победы»; № 22 «5-й км Балаклавского шоссе – Херсонес»; № 23 «5-й км Балаклавского шоссе – Аквапарк «Зурбаган»; № 24 «5-й км Балаклавского шоссе – бухта Камышовая»; № 25 «5-й км Балаклавского шоссе – пл. Ластовая»; № 26 «п. Кальфа – ул. Жидилова»; № 29 «5-й км Балаклавского шоссе – Красная горка»; № 37 «Родниковое – Передовое – 5-й км Балаклавского шоссе»; № 40 «Терновка – 5-й км Балаклавского шоссе»; № 41 «Передовое – 5-й км Балаклавского шоссе»; № 79 «5-й км Балаклавского шоссе – ул. Бориса Михайлова»; № 85 «5-й км Балаклавского шоссе – ул. Маринеско»; № 91 «5-й км Балаклавского шоссе – Сахарная головка»; № 93 «5-й км Балаклавского шоссе – балка Бермана»; № 94 «Балаклава – пл. Нахимова»; № 97 «5-й км Балаклавского шоссе – Кадыковский комбинат»; № 102 «Маяк-1 – п. Кальфа»; № 21 «5-й км Балаклавского шоссе – Инкерман (с заездом в ГРЭС)»; № 105 «п. Кальфа – Маяк-1»; № 120 «ТСН «Роднику» – 5-й км Балаклавского шоссе»; № 103 «№5-й км Балаклавского шоссе – Инкерман»; № 127 «пл. Захарова – 5-й км Балаклавского шоссе»; № 137 «пл. Ушакова – п. Кача»; № 183 «5-й км Балаклавского шоссе – с. Передовое»; № 182 «с. Передовое – 5-й км Балаклавского шоссе»; № 400 «п. Кальфа – Рыбачий причал (через ул. Силаева, ул. Льва Толстого с заездом в б. Бермана)»; № 44 «5-й км Балаклавского шоссе – ул. Дыбенко»; № 63 «б. Бермана – 5-й км Балаклавского шоссе»; № 13-А «Хладокомбинат – пл. Нахимова»; № 34 «2-е отделение «Золотой балки» – Аквапарк «Зурбаган»; № 92 «Инкерман – пл. Нахимова (с продлением до Мекензиевых гор)»; № 18 «5-й км Балаклавского шоссе – с. Морозовка»; № 33 «1-е отделение «Золотой балки» – Железнодорожный вокзал (ч/з ул. Горпищенко)»; № 35 «2-е отделение «Золотой балки» – бухта Казачья»; № 145 «Фронтное – 5-й км Балаклавского шоссе».

И троллейбусных муниципальных маршрутов регулярных перевозок города Севастополя: № 2 «5-ый км Балаклавского шоссе – бухта Стрелецкая»; № 8 «ул. Силаева – бух. Стрелецкая (ч/з ул. Борисова, Столетовский пр.)»; № 12 «5-ый км Балаклавского шоссе – центральное кольцо города»; № 13 «5-ый км Балаклавского шоссе – ул. Хрусталева – центральное кольцо города»; № 14 «5-ый км Балаклавского шоссе – бухта Камышовая»; № 17 «ул. Горпищенко – 5-ый км Балаклавского шоссе»; № 20 «пр. Победы – 5-й км. Балаклавского шоссе»; № 11 «пл. Ластовая – пл. Ушакова (ч/з ул. Ггорпищенко, 5 км Балаклавского шоссе)»; № 11-А «Пр. Победы – пл. Ушакова».

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ:

1.2.1 В связи с изъятием объектов капитального строительства и частичном изъятии земельных участков предлагается реализация проекта комплексного развития территории нежилкой застройки в следующих параметрах.

Планируемый объект – жилой комплекс с объектами социальной инфраструктуры, состоящий из трех объектов:

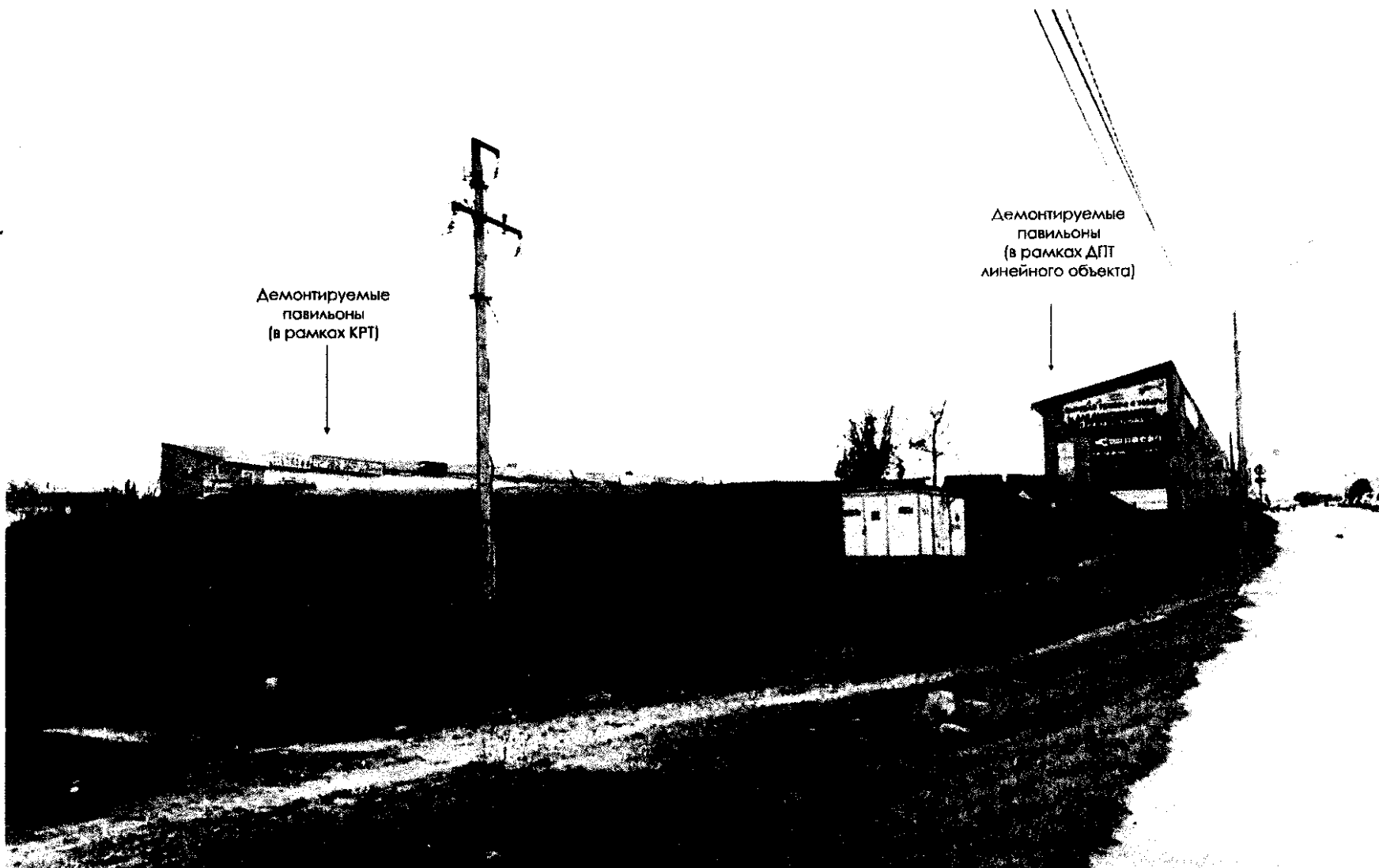
- П-образной формы комплекс из двух многоквартирных домов высотой 12 этажей, расположенных перпендикулярно к дороге, со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями высотой 1 этаж, расположенными вдоль ш. Генерала Моргунова;
 - Г-образной формы в плане торгово-офисное здание высотой 3 этажа, занимающее угловое положение в северо-западной части земельного участка на перекрестке ш. Балаклавское и пр. Генерала Острякова;
 - прямоугольное в плане 12-ти этажное многоквартирное жилое здание, вытянутое вдоль ш. Балаклавское.
- Проектом предлагается размещение коммерческих помещений в уровне 1-го этажа и размещение квартир выше 1-го этажа.

1.2.2 Объекты, предполагаемые к сносу в рамках документации по планировке территории линейного объекта «Строительство транспортной развязки на пересечении пр. Генерала Острякова (5км)- подъезд к Максимова дача)» перечислены в п. 1.1.1

В рамках комплексного развития территории предполагаются к сносу следующие объекты:

- Нежилое здание (КН 91:03:002019:73), 1 этаж, площадь - 36,6 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:200), 1 этаж, площадь - 20,8 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:251), 1 этаж, площадь - 20,6 кв. м;
- Нежилое здание (КН 91:03:002009:247), 1 этаж, площадь - 20,7 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:265), 1 этаж, площадь - 21 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:253), 1 этаж, площадь - 20,6 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:252), 1 этаж, площадь - 20,8 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:255), 1 этаж, площадь - 20,8 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:254), 1 этаж, площадь - 20,4 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:281), 1 этаж, площадь - 20,7 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:280), 1 этаж, площадь - 20,6 кв. м;
- Нежилое здание (КН 91:03:002009:278), 1 этаж, площадь - 21,1 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:277), 1 этаж, площадь - 20,7 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:276), 1 этаж, площадь - 20,6 кв. м;
- Нежилое здание (КН 91:03:002009:267), 1 этаж, площадь - 20,7 кв. м;
- Нежилое здание (павильон) (КН 91:03:002009:282), 1 этаж, площадь - 20,6 кв. м;
- Нежилое здание (павильон для обслуживания автомобилей) (КН 91:03:002009:285), 1 этаж, площадь - 20,8 кв. м;
- Нежилое здание (КН 91:03:002009:279), 1 этаж, площадь - 20,7 кв. м;
- Нежилое здание (павильон для обслуживания автомобилей) (КН 91:03:002009:275), 1 этаж, площадь - 20,7 кв. м;
- Нежилое здание (КН 91:03:002009:187), 1 этаж, площадь - 20,3 кв. м;
- Нежилое здание (КН 91:03:002009:184), 1 этаж, площадь - 21,1 кв. м.

Фотофиксация объектов капитального строительства на территории, подлежащей комплексному развитию,
с указанием объектов капитального строительства подлежащих демонтажу:



Демонтируемые
павильоны
(в рамках КРТ)

Демонтируемые
павильоны
(в рамках ДПТ
линейного объекта)

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 1

наименование	ед.	РНП действующее	РНП проектное	проект
Площадь участка	м.кв			18 188
Площадь участка жилого комплекса	м.кв			15 678
Площадь участка торгово-офисного здания	м.кв			2 510
Коэф. застройки жилых зданий		20,5%	70%	16,9
Коэф. застройки торгово-офисного здания		100**	100**	34,8
Площадь застройки общая	м.кв			3 539,18
Площадь застройки жилых зданий	м.кв	3 213,99	10 974,6	2 664,3
Площадь застройки торгово-офисного здания	м.кв	2 510	2 510	874,88
Процент озеленения	%	25	25	25
Площадь озеленения	м.кв	4 547	4 547	4 550
Плотность застройки участка жилого комплекса	тыс. м. кв/га	21,5	21,5	15,3
Плотность застройки участка торгово-офисного здания		3**	3**	1
Общая площадь ГНС жилых зданий	м.кв	33 707,7	33 707,7	24 024,78
Общая площадь ГНС торгово-офисного здания	м.кв	7 530	7 530	2 624,64
Продаваемая площадь квартир	м.кв			16 138,24 (15 278,20*)
Количество квартир				296
Продаваемая встроено-пристроенная коммерческая площадь	м.кв			1 083,54
Продаваемая площадь торгово-офисного здания	м.кв			1 822,47
Населения	чел	28 м.кв/чел	30 м.кв/чел	545
Количество машино-мест для жильцов	м/м	148	119	149
Количество гостевых машино-мест	м/м	16	16	16
Количество машино-мест для коммерции	м/м	42	42	43
Этажность жилой застройки				12
Этажность общественно-деловой застройки				3

* - площадь с учетом понижающего коэффициента

** - показатель СП 42.13330.2016

Действующее РНП №317-ПП от 20.04.2017
 Минимальная жилищная обеспеченность п.п. 2.8
 Коэф. Застройки таб. 2.2
 Коэф. Плотности застройки таб. 2.2
 Постоянное хранение машино-мест п.п. 3.2.2.1
 Гостевые м.м. п.п. 3.2.2.2
 Коммерческие машино-места таб. 3.2.4.1

Проектное РНП
 Минимальная жилищная обеспеченность Том 3 Раздел 3 п.3.5.4
 Коэф. Застройки Том 3 Раздел 3 п.3.5.16 Б
 Коэф. Плотности застройки Том 3 Раздел 3 п.3.5.3
 Постоянное хранение машино-мест Том 1 Раздел 1 п.2.1.1
 Гостевые м.м. Том 1 Раздел 1 п.2.1.1
 Коммерческие машино-места Том 1 Раздел 2 таб. 2.2

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ:

1.2.3 В границах комплексного развития территории предполагается формирование двух земельных участков с установлением видов разрешенного использования земельного участка №1:

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
- обслуживание жилой застройки (код 2.7);
- хранение автотранспорта (код 2.7.1)

Размер образуемого земельного участка 15 678,0 кв. м

Для земельного участка №2 предполагается установление видов разрешенного использования земельного участка:

- бытовое обслуживание (код 3.3);
- предпринимательство (код 4.0).

Размер образуемого земельного участка 2 510,0 кв. м.

1.2.4 В настоящее время в границы комплексного развития территории включены земельные участки с видами разрешенного использования:

- «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (код 4.2) (КН 91:03:002018:1);
- «для размещения автостоянки на 500 мест» (КН 91:03:002018:7);
- «Общественное управление» (код 3.8) (КН 91:03:002018:5).

Территория, рассматриваемая в рамках данного мастер-плана комплексного развития территории, располагается в динамически развивающемся районе города Севастополь, где преобладают жилые 5ти, 9ти, 11ти этажные жилые дома, а так же нежилые здания и сооружения. Данное комплексное развитие территории направлено на удовлетворение спроса в капитальном строительстве жилого фонда с развитой инфраструктурой.

1.2.5 Учитывая предполагаемое изъятие части земельных участков и перечня объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, в рамках реализации объекта «Строительство транспортной развязки на пересечении пр. Генерала Острякова (5км)-подъезд к Максимова дача», предполагается для уменьшения издержек бюджета при строительстве развязки (выкуп участков) реализация проекта с безвозмездной передачей части земельных участков с кадастровыми номерами 91:03:002018:1 и 91:03:002018:7 и объектов капитального строительства, подлежащих к сносу, Правительству города Севастополя.

1.2.6 Привлечение средств бюджета города Севастополя не требуется.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ:

1.2.7 В соответствии с полученной информацией от ресурсоснабжающих организаций, предполагаемые к проектированию и строительству, объекты будут обеспечены всем и объектами коммунальной инфраструктуры (фактические показатели необходимой мощности для планируемых объектов приведены в п. 1.1.3).

На расстоянии 600 метров от рассматриваемой территории находится поликлиника и городская больница №5.

В районе рассматриваемой территории расположены:

- ГБДОУ «Детский сад №127», расположенный по адресу: г. Севастополь, ул. Хрусталева, д. 161-А, проектной мощностью – 764 чел, с фактической загруженностью -926 чел.;

-ГБОУ СОШ 38, расположенная по адресу: г. Севастополь, ул. Хрусталева, д. 137-А, проектной мощностью – 1050 чел, с фактической загруженностью – 1160 чел;

-ГБОУ СОШ 48, расположенная по адресу: г. Севастополь, ул. Генерала Лебеда, д. 26, проектной мощностью -66чел, с фактической загруженностью -1178 чел.

При этом по информации Департамента образования и науки города Севастополя (исх. от 02.12.2021 № 5816/01-06-11-1-09/01/21) в рамках реализации мероприятий федеральной целевой программы «Социально-экономическое развитие республики Крым и города Севастополя до 2025 года» в 2022 году планируется ввод в эксплуатацию следующих объектов:

- детский сад в Ленинском районе, ул. Хрусталева – Генерала Острякова – 5км на 200мест;

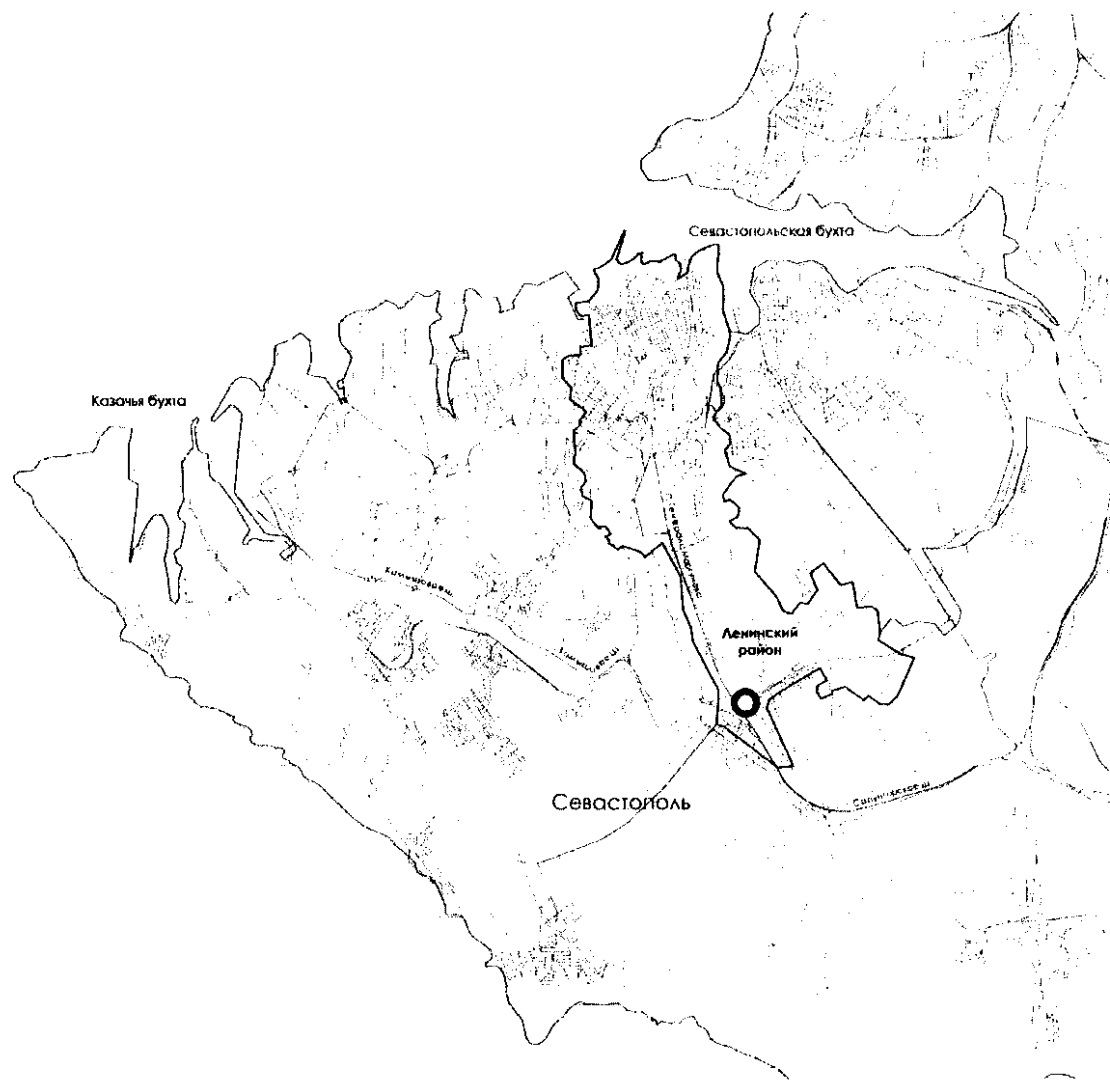
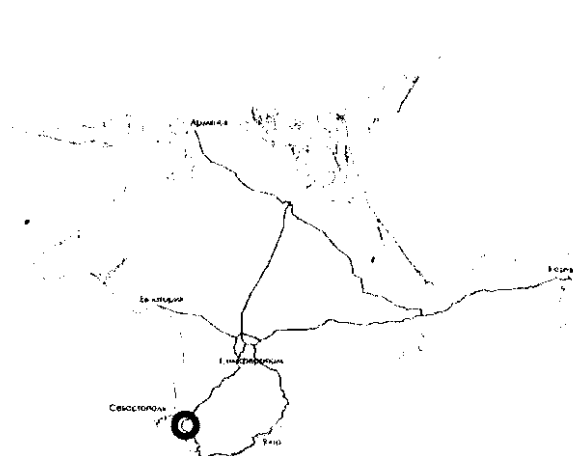
- школа в Ленинском районе Генерала Острякова – Хрусталева – 5км на 700 мест.

Также вблизи земельного участка расположен Верхний мелкооптовый рынок, рынок «Южный», торговый центр «Sea Mall».

1.2.8 Для развития систем социального обслуживания в рамках комплексного развития территории предусматривается размещение торгово-офисного здания, также в уровне первого этажа многоквартирных зданий планируется размещение встроенно-пристроенных помещений торгово-офисного назначения.

1.2.9 Благоустройство территории предусматривает размещение мест отдыха, спортивных площадок для взрослых и детей, физкультурных, хозяйственных площадок и площадок для выгула собак, озеленение территории и устройство дорожно-тропиночной сети. Схемы проездов и организация рельефа учитывается с учетом сложившейся ситуации.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ГОРОДА




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Городской район
- Проектируемый участок
- Севастополь - Ялта (78км - 1:25час)
- Севастополь - Симферополь (80км - 1:26час)

**СХЕМА СУЩЕСТВУЮЩЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ/
СХЕМА СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ:

— Земельные участки

- 
Зона охраны искусственных объектов
 - охранная зона отдельного объекта электросетевого хозяйства охранная зона ВЛ-6 кВ ТП-1519 - оп.10 ТП-251 (ВЛ-6 кВ ТП-1519 - ТП-251) (КН 91:03-6.236);
 - охранная зона отдельного объекта электросетевого хозяйства охранная зона ВЛ-6 кВ отпайка оп.7 - оп.14 ТП-1503 (ВЛ-6 кВ ТП-1519 - ТП-251) (КН 91:03-6.301);
 - охранная зона объекта электросетевого хозяйства КТП-1584 (КН 91:03-6.1330);
 - охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-6кВ КТП-1584 л.3 оп.13(КН 91:03-6.706)

● Существующая застройка, предлагаемая к сносу

- ① Нежилое здание - 1 этаж
- ② Группа павильонов - 1 этаж
- ③ Торгово-офисный центр - 1 этаж

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ:

— Земельные участки

⋯ Зона охраны искусственных объектов

● Существующая застройка, предлагаемая к сносу

- ① Нежилое здание - 1 этаж
- ② Группа павильонов - 1 этаж
- ③ Торгово-офисный центр - 1 этаж

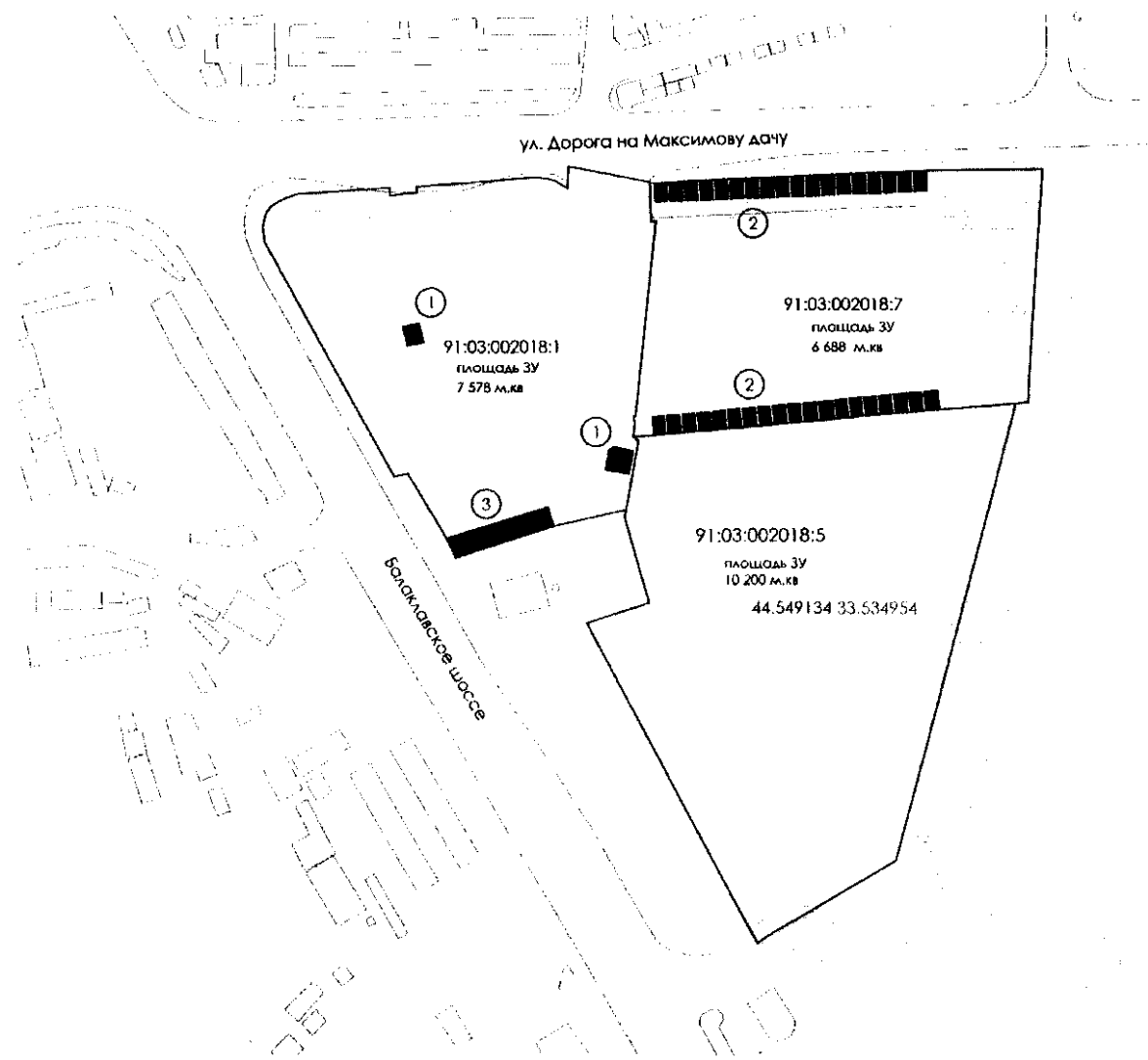


СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ







Фактическая и проектная наполняемость объектов социальной инфраструктуры

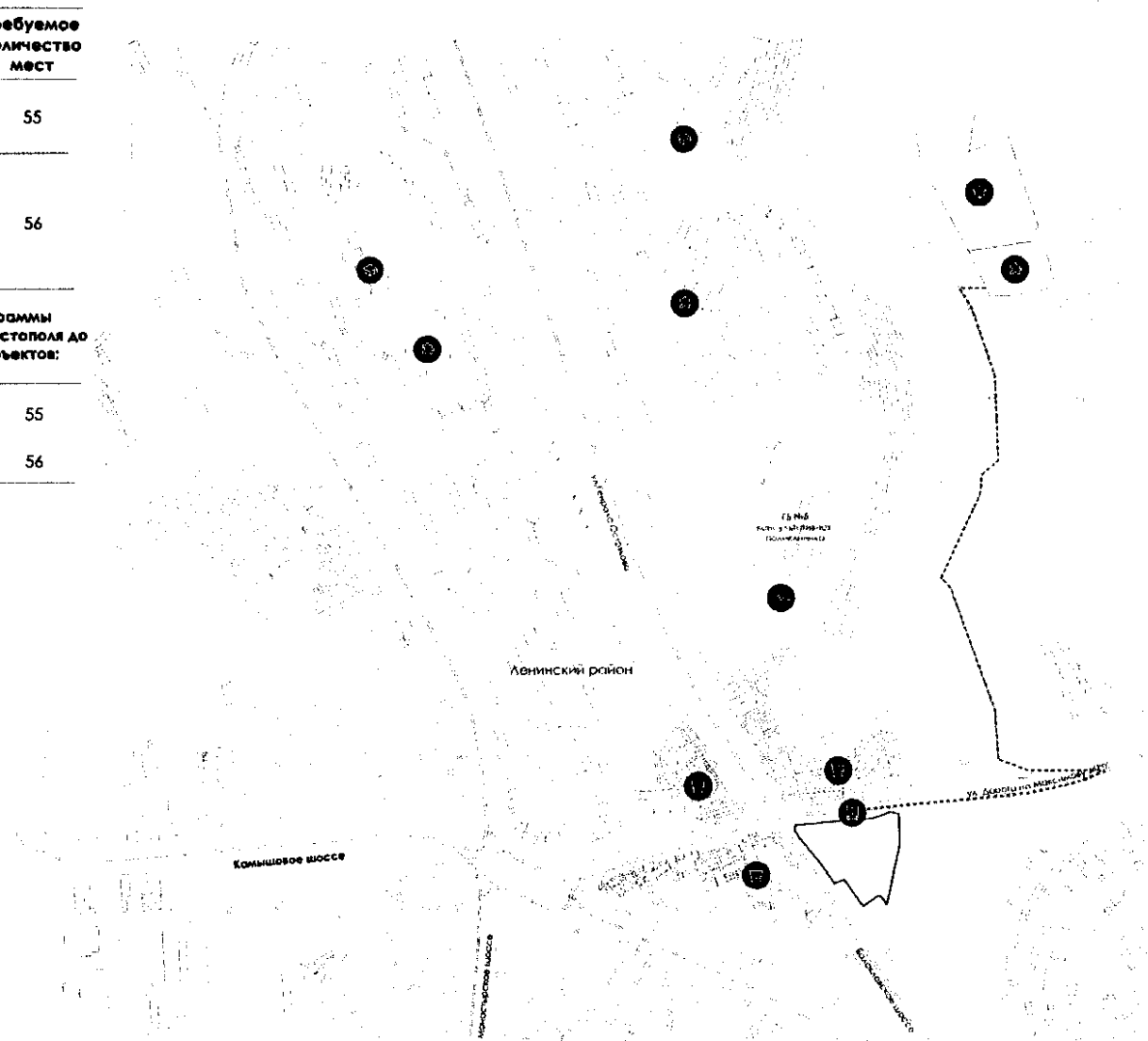
Наименование учреждения	Адрес учреждения	Проектная мощность	Фактическая загруженность	Требуемое количество мест
ГБДОУ «Детский сад № 127»	г. Севастополь, ул. Хрусталева д. 161-А	764	926	55
ГБОУ СОШ 38	г. Севастополь, ул. Хрусталева д. 137-А	1050	1160	56
ГБОУ СОШ 48	г. Севастополь, ул. Генерала Лебеда д. 26	660	1178	

В рамках реализации мероприятий федеральной целевой программы «Социально-экономическое развитие республики Крым и города Севастополя до 2025 года» в 2022 планируется ввод в эксплуатацию следующих объектов:

Детский сад	Ленинский район, ул. Хрусталева - Генерала	200	---	55
Школа	Остряжкова - 5 км	700	---	56

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Проектируемый участок
-  Детский сад (время доступности на авто - 15 мин)
-  Школа (время доступности на авто - 15 мин)
-  Вещевой рынок
-  Поликлиника
-  Остановка общественного транспорта



**СХЕМА СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ,
ВОЗМОЖНЫХ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПОТРЕБНОСТИ ПЛАНИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ**

Мощности объектов коммунальной инфраструктуры необходимые для реализации проекта и обеспечиваемые мощности ресурсоснабжающих организаций г. Севастополя (согласно ТУ)

Вид ресурса	Прогнозируемая мощность/потребление	Предоставляемая мощность/потребление согласно Технических условий, предоставленных ресурсоснабжающими организациями
Электроснабжение	1009 кВт	1600 кВт
Водоснабжение	100,14 (м3/сут)	242,5 м3/сут.
Водоотведение	100,14 (м3/сут)	242,5 м3/сут.
Ливневая канализация	6500,9 (м3/год)	отсутствует
Газоснабжение	449,08 (тыс.нм3/год)	Существует возможность подключения сетям газоснабжения высокого давления I категории Дн530. Показатель предоставляемого годового потребления будет определен после заключения договора

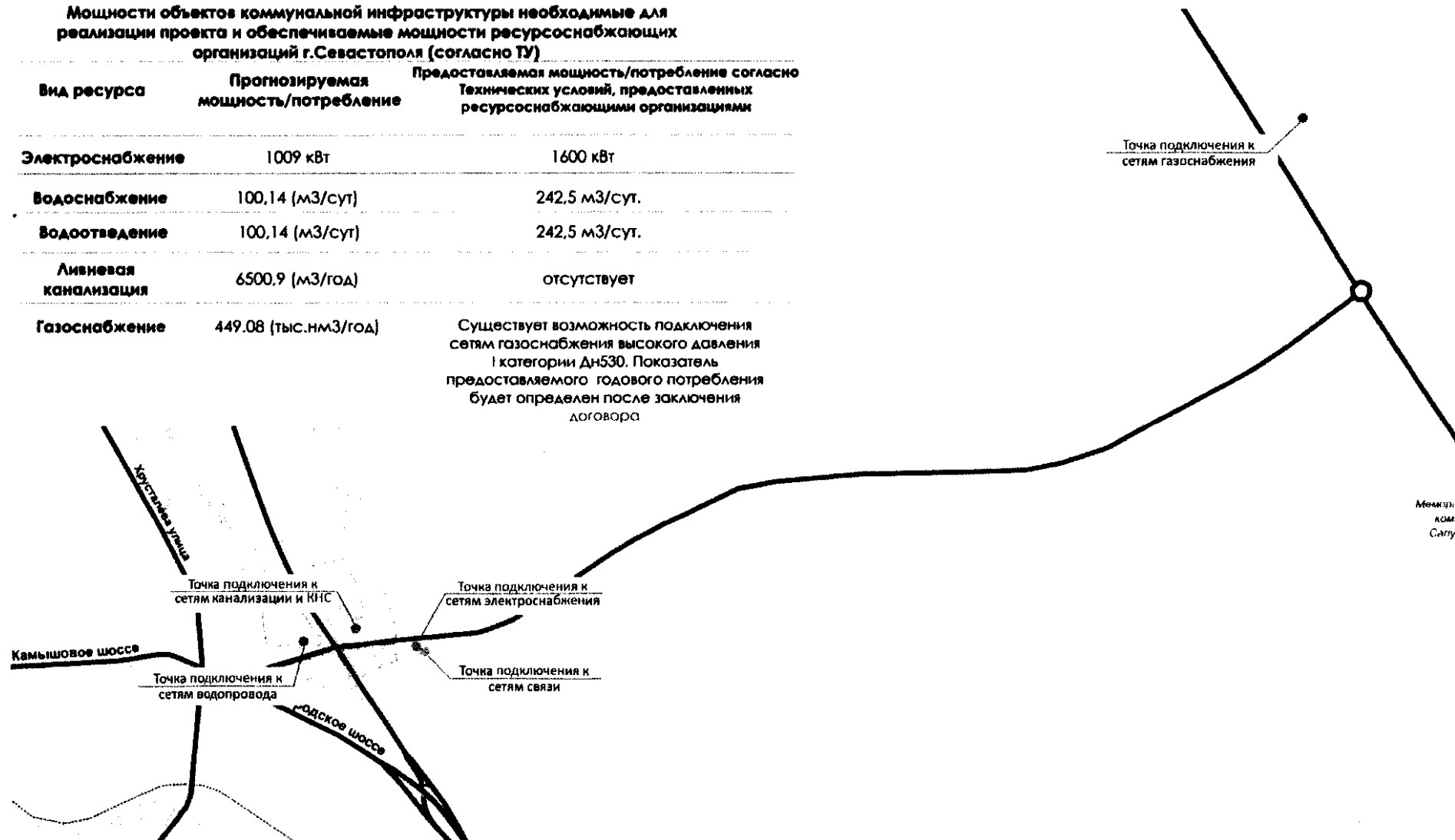

















СХЕМА ПЛАНИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ

Технико-экономические показатели

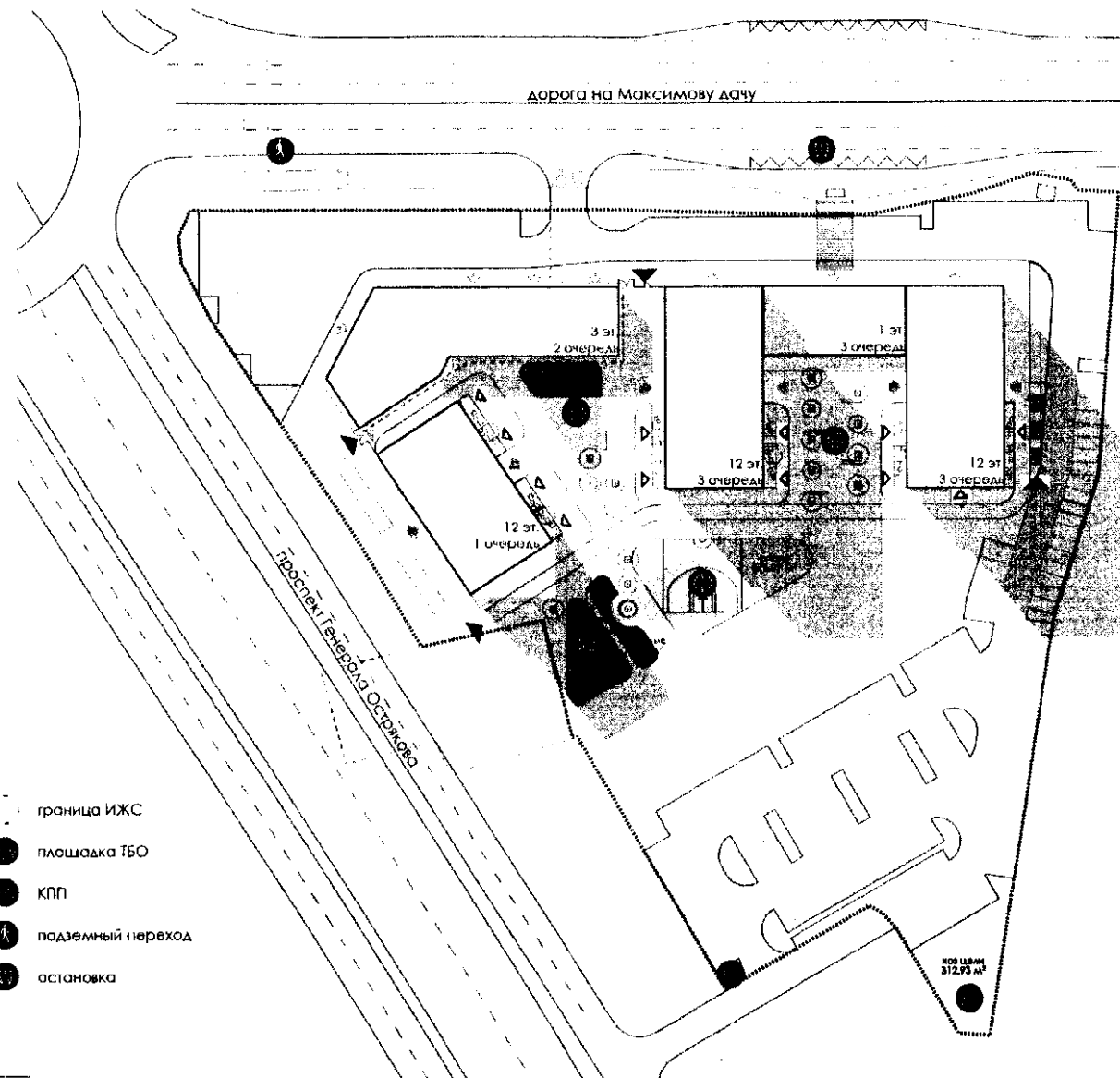
наименование	ед.	РНП	показатель
Площадь участка	м ²		18 188
Площадь участка ЖК	м ²		15 678
Площадь участка ТЦ	м ²		2 510
Площадь застройки	м ²		3 539,18
Площадь застройки ЖК	м ²		2 664,3
Площадь застройки ТЦ	м ²		874,88
Коэффициент застройки ЖК		20,5	16,9
Коэффициент застройки ТЦ		100	34,8
Общая площадь зданий по ГНС	м ²		26 649,42
Общая площадь зданий ЖК по ГНС	м ²		24 024,78
Общая площадь зданий ТЦ по ГНС	м ²		2 624,64
Коэф. плотности застройки ЖК	тыс.м ² /м ²	21,5	15
Коэф. плотности застройки ТЦ	м ² /м ²	3	1
Количество машино-мест	шт	206	208
в т.ч. постоянное хранение	шт	148	149
в т.ч. гостевые	шт	16	16
в т.ч. для коммерции	шт	42	43
Площадки детские	м ²	382	396,75
Площадки спортивные	м ²	545	575,07
Площадки взрослых	м ²	54	75,03
Площадки хозяйственные	м ²	163	312,93
Площадь озеленения	м ²	4 547	4 550
Количество жителей	чел.	28 м ² /чел	545
Обеспеченность ДОО	детей	56	31
Обеспеченность в школах	детей	110	60

Условные обозначения:

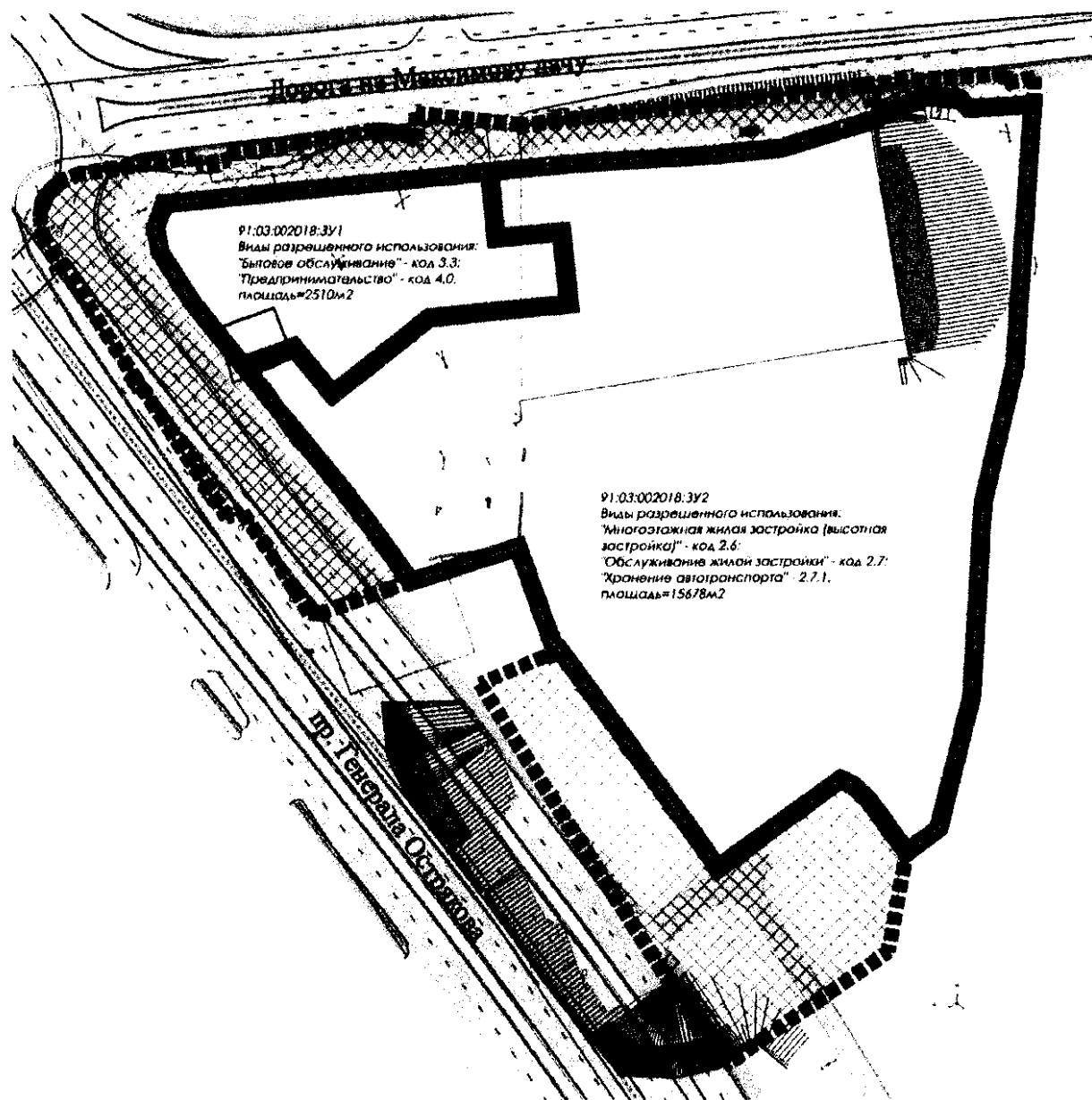
 граница участка	 граница коммерции	 граница ИЖС
 проектируемая застройка	 входы в ЖК	 площадка ТБО
 входы в подъезды	 детская площадка	 КПП
 входы в коммерцию	 спортивная площадка	 подземный переход
 входы в квартиру с улицы	 площадки тихого отдыха	 остановка





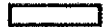
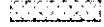
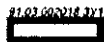
0 5 10 20 50



**ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ, ФОРМИРОВАНИЮ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ И УСТАНОВЛЕНИЮ КРАСНЫХ ЛИНИЙ/
СХЕМА ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ С УКАЗАНИЕМ ГРАНИЦ, НУМЕРАЦИИ И ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**



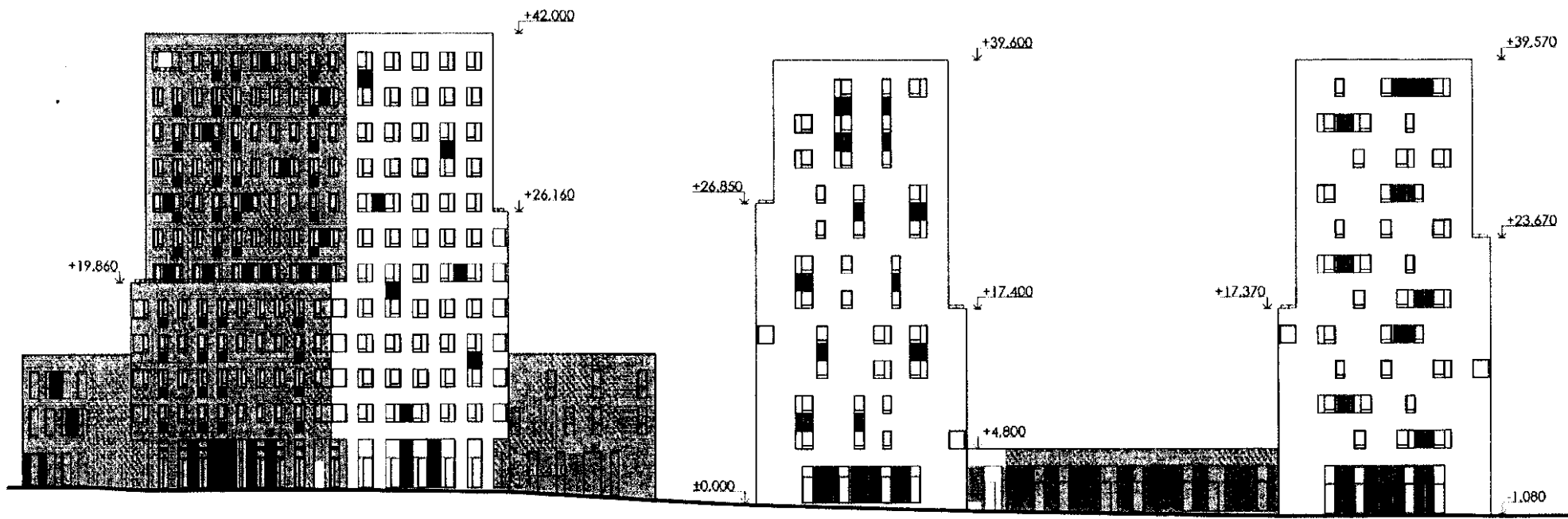
Условные обозначения:

-  границы комплексного развития территории, площадью = 25269,0 м²
-  красные линии
-  Элемент планировочной структуры (квартал) = 18188,0 м²
-  изымаемые части земельных участков в рамках реализации объекта "Строительство транспортной развязки на пересечении пр. Генерала Острякова (5км) -подъезд к Максимова Дача"
-  91.03.002018.ЗУ1 предполагаемая граница и условный номер образуемого земельного участка в рамках комплексного развития территории

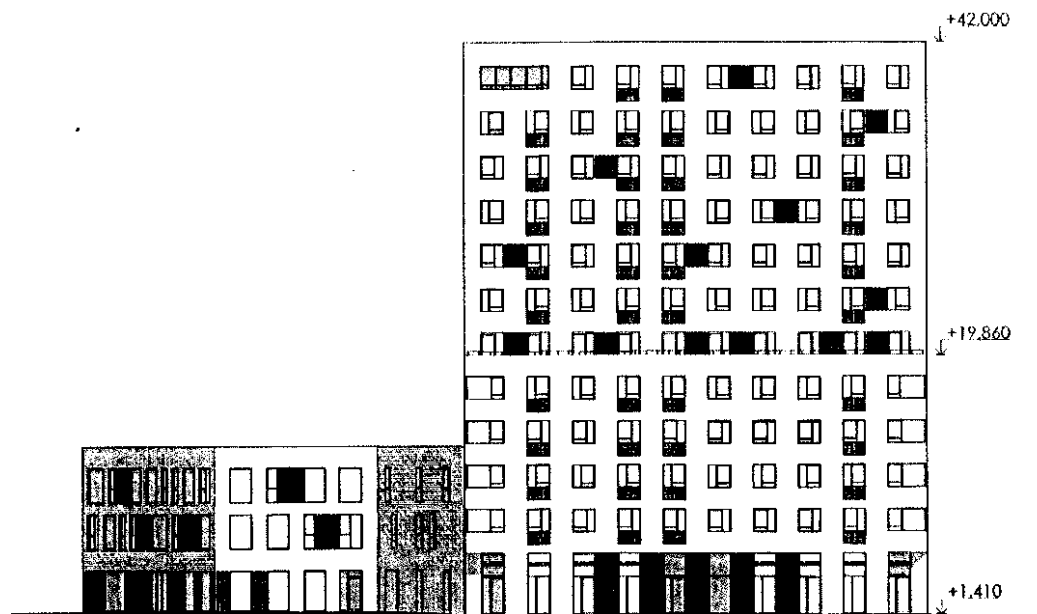
РАЗВЕРТКА ПО УЛИЦЕ МАКСИМОВА ДАЧА



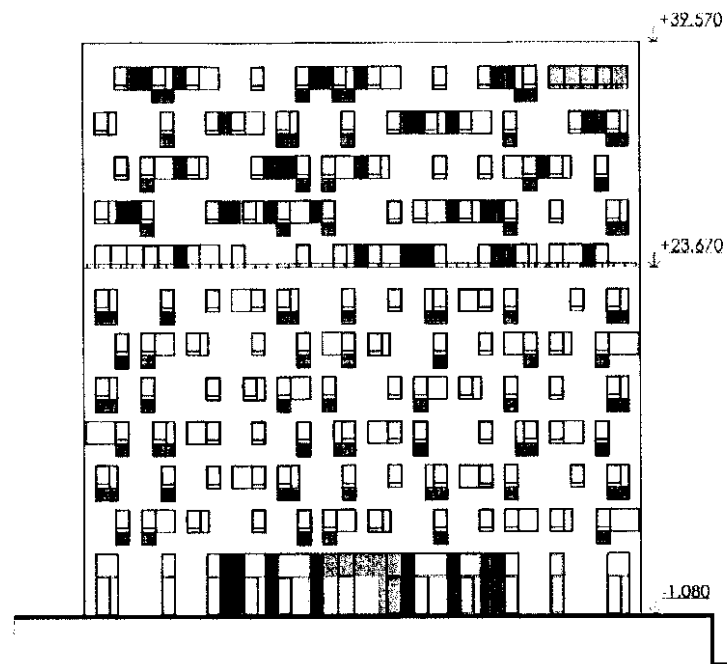
РАЗВЕРТКА СО СТОРОНЫ ДВОРА



РАЗВЕРТКА ПО УЛИЦЕ БАЛАКЛАВСКОЕ ШОССЕ

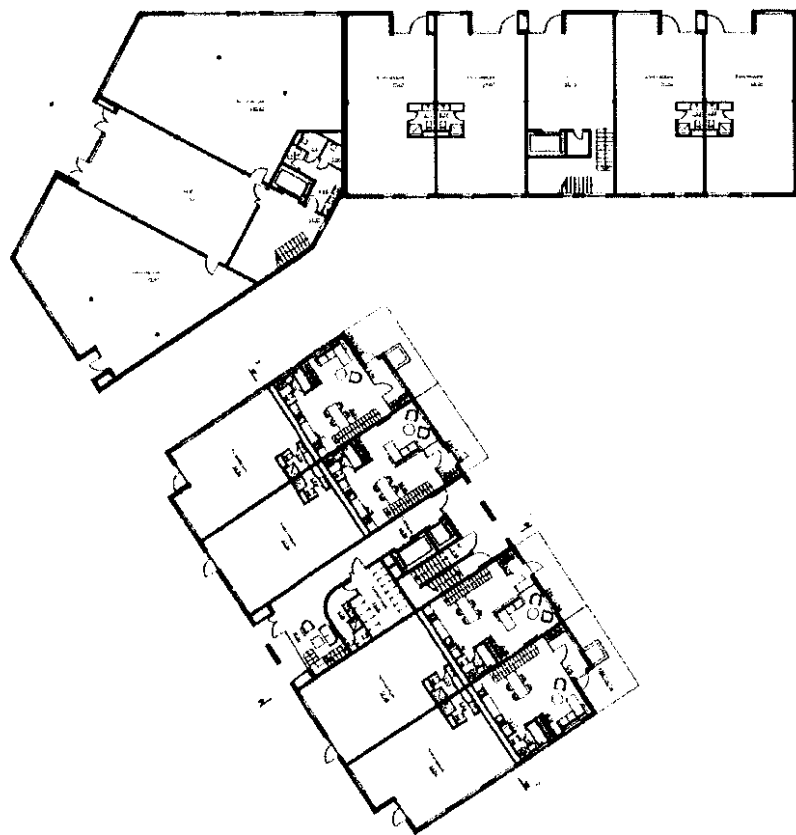


ФАСАД СО СТОРОНЫ УЛИЦЫ ДОРОГА НА МАКСИМОВУ ДАЧУ



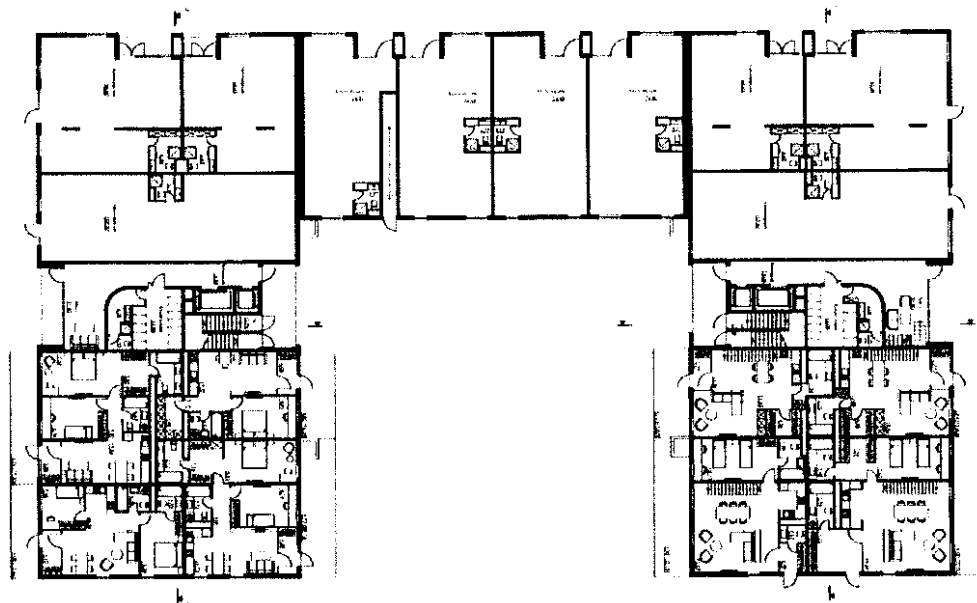
1 ЭТАЖ

Коммерческая площадь 563,15
Общая площадь в ГНС 874,88



Жилая площадь 198,50
Коммерческая площадь 239,64
Общая площадь в ГНС 616,64

Коммерческая площадь 303,15
Общая площадь в ГНС 369,84



Жилая площадь 286,99
Коммерческая площадь 269,78
Общая площадь в ГНС 736,96

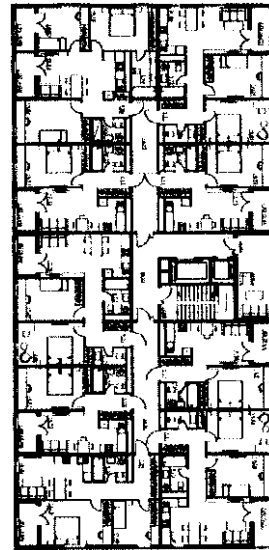
Жилая площадь 286,99
Коммерческая площадь 269,78
Общая площадь в ГНС 736,96

3 ЭТАЖ

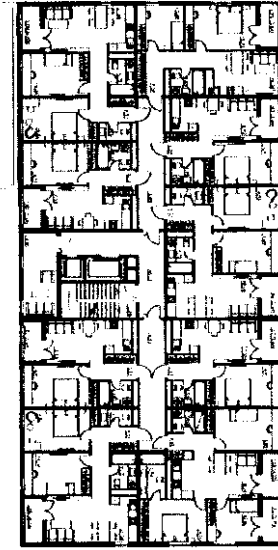
Коммерческая площадь 629,66
Общая площадь в ГНС 874,88



Жилая площадь 412,61
Общая площадь в ГНС 616,64

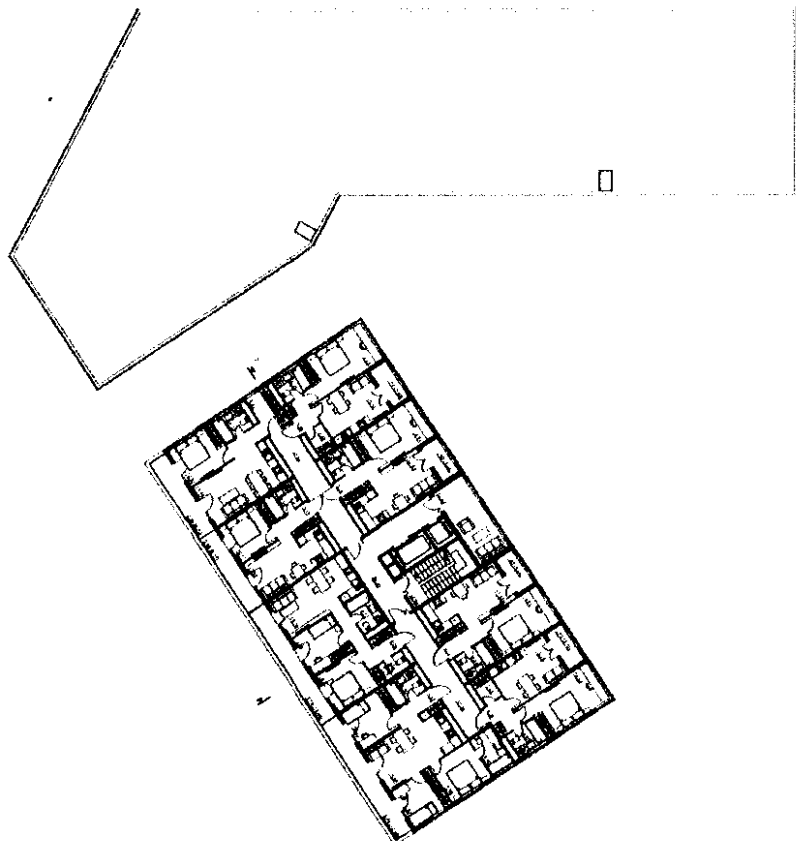


Жилая площадь 514,94
Общая площадь в ГНС 736,96

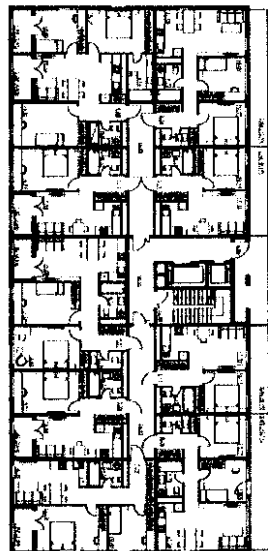


Жилая площадь 514,94
Общая площадь в ГНС 736,96

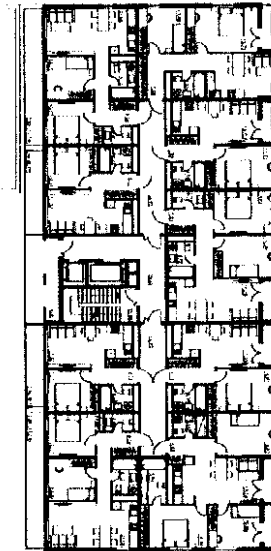
6 ЭТАЖ



Жилая площадь 390,38
Общая площадь в ГНС 616,64

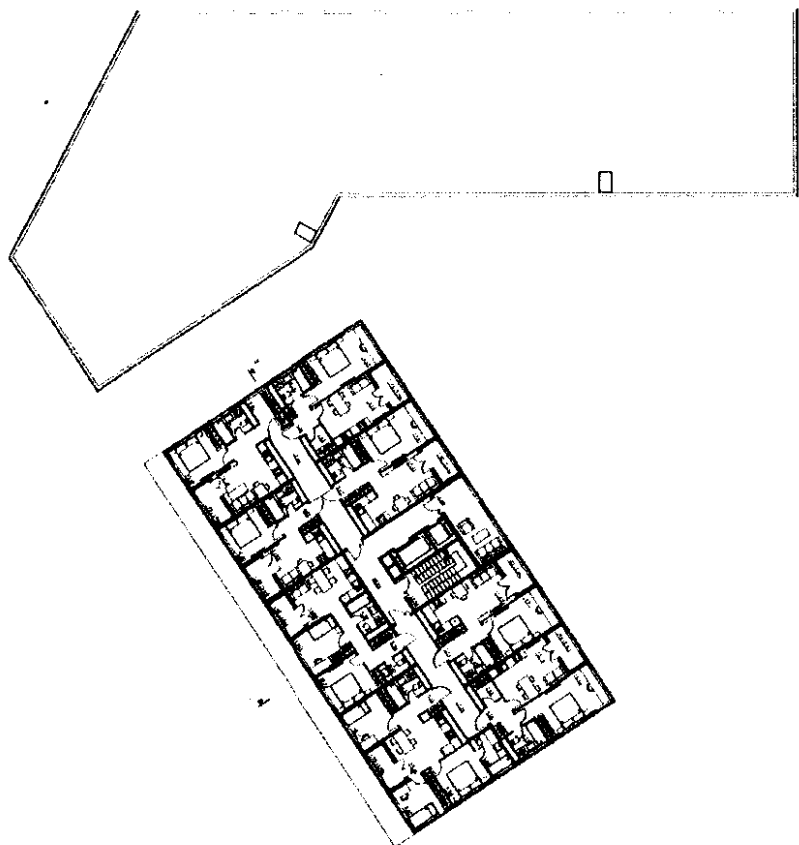


Жилая площадь 491,04
Общая площадь в ГНС 736,96

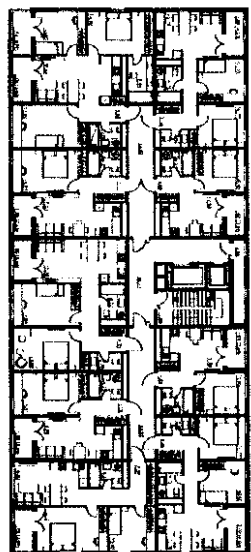


Жилая площадь 491,04
Общая площадь в ГНС 736,96

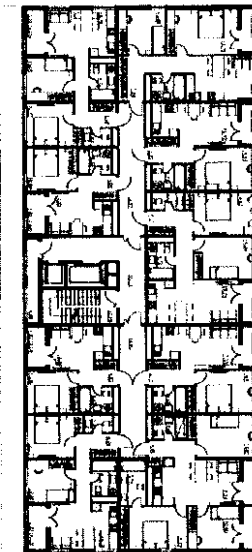
7 ЭТАЖ



Жилая площадь 363,40
Общая площадь в ГНС 564,16

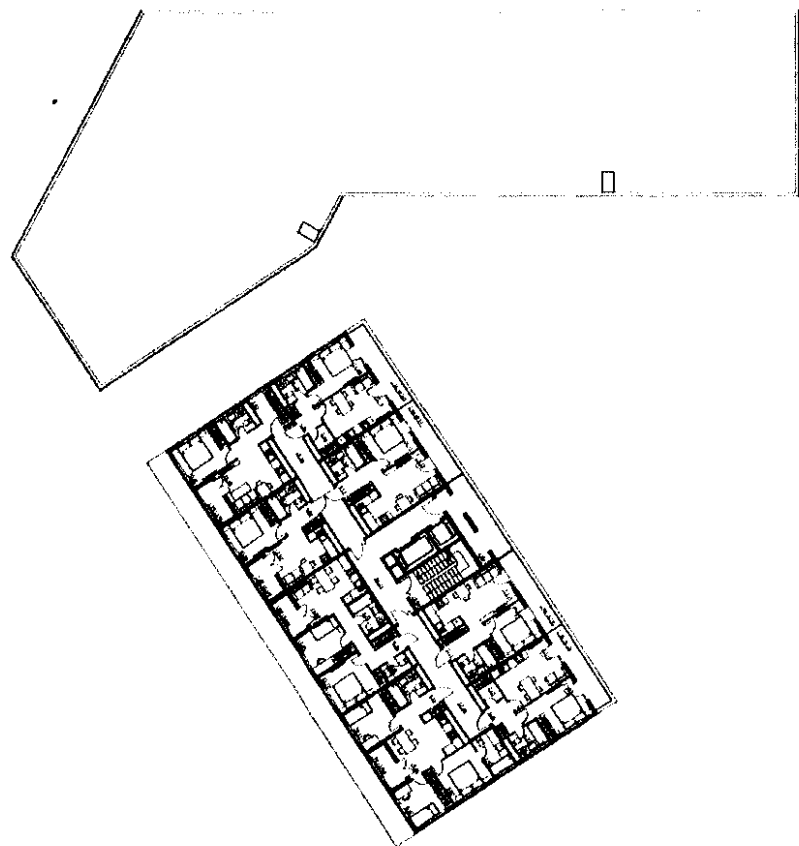


Жилая площадь 465,80
Общая площадь в ГНС 674,26

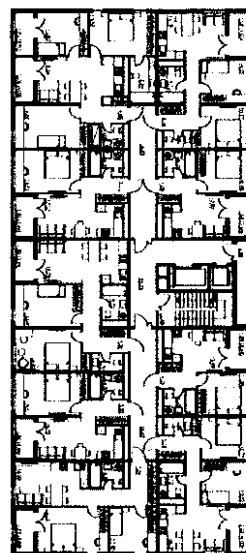


Жилая площадь 465,80
Общая площадь в ГНС 674,26

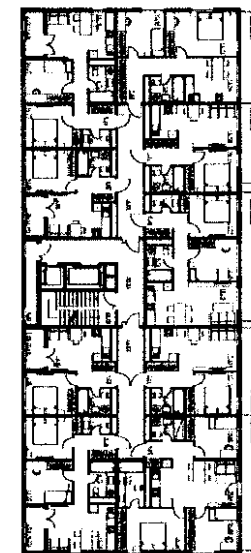
8 ЭТАЖ



Жилая площадь 349,90
Общая площадь в ГНС 564,16

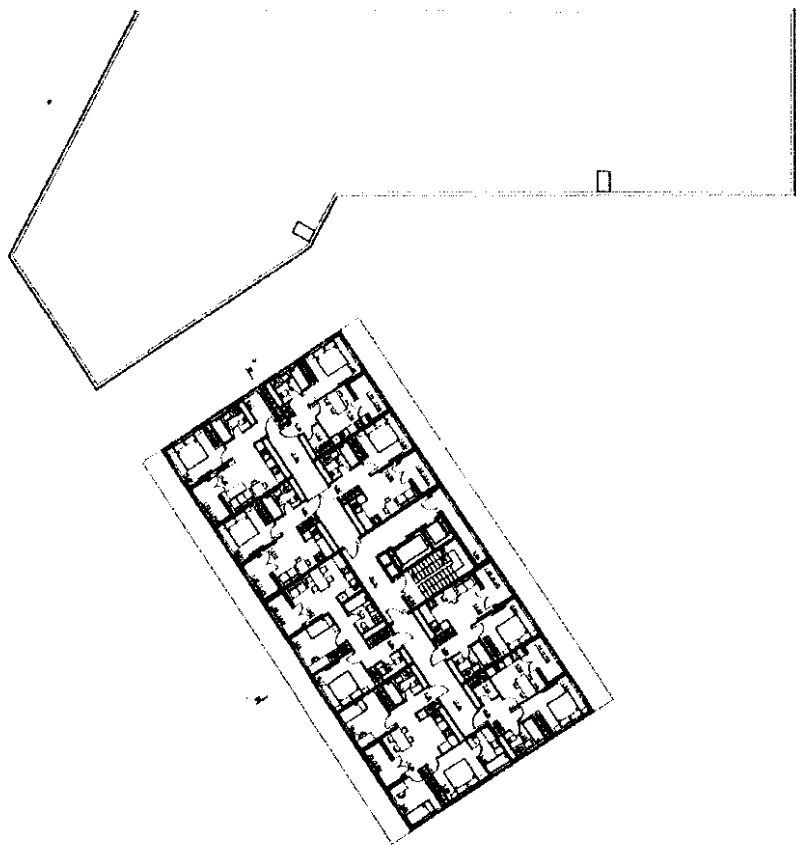


Жилая площадь 465,80
Общая площадь в ГНС 674,26

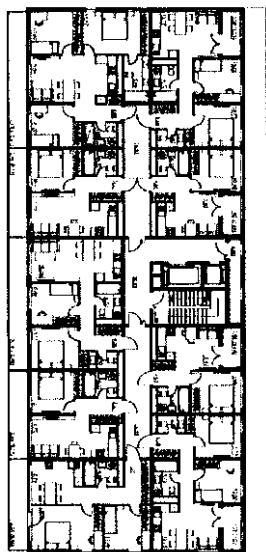


Жилая площадь 440,38
Общая площадь в ГНС 674,26

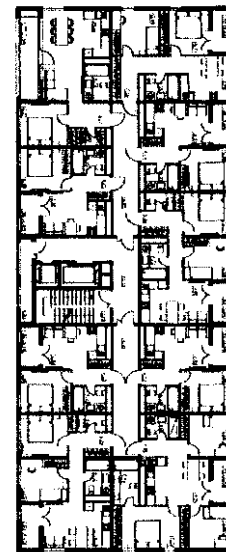
9 ЭТАЖ



Жилая площадь 323,84
Общая площадь в ГНС 511,68

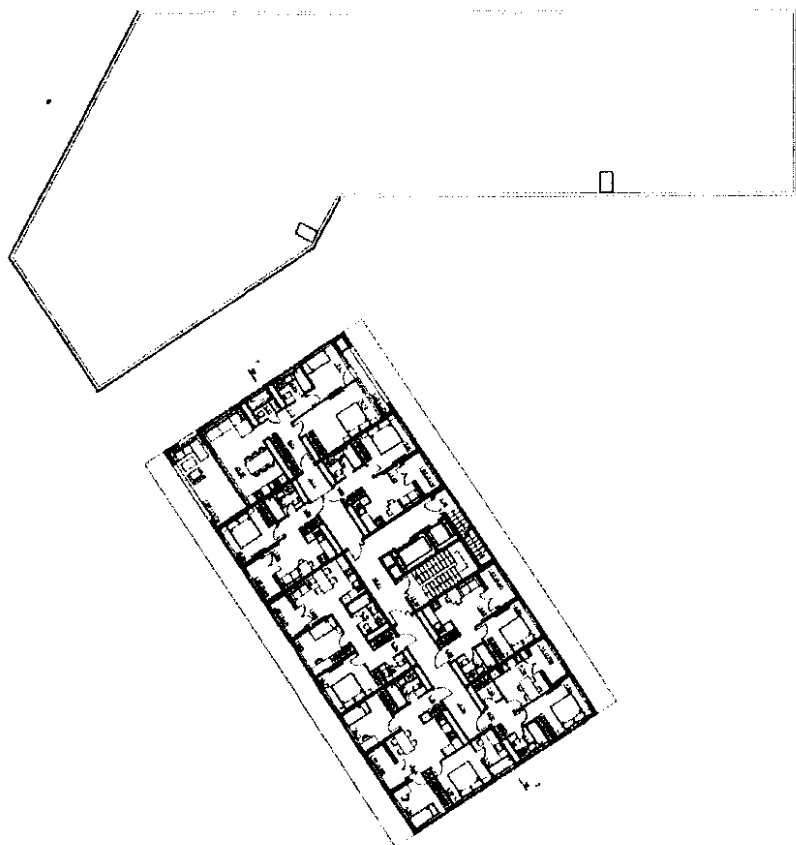


Жилая площадь 440,38
Общая площадь в ГНС 674,26

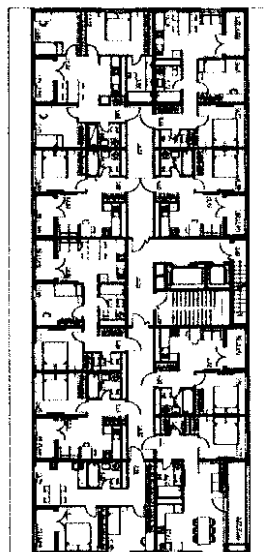


Жилая площадь 407,05
Общая площадь в ГНС 611,52

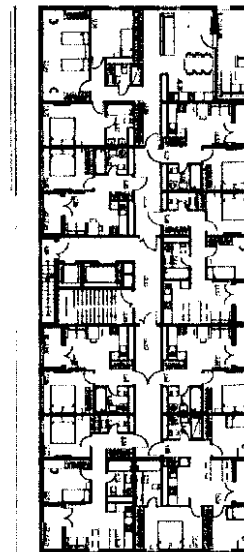
12 ЭТАЖ



Жилая площадь 328,80
Общая площадь в ГНС 511,68

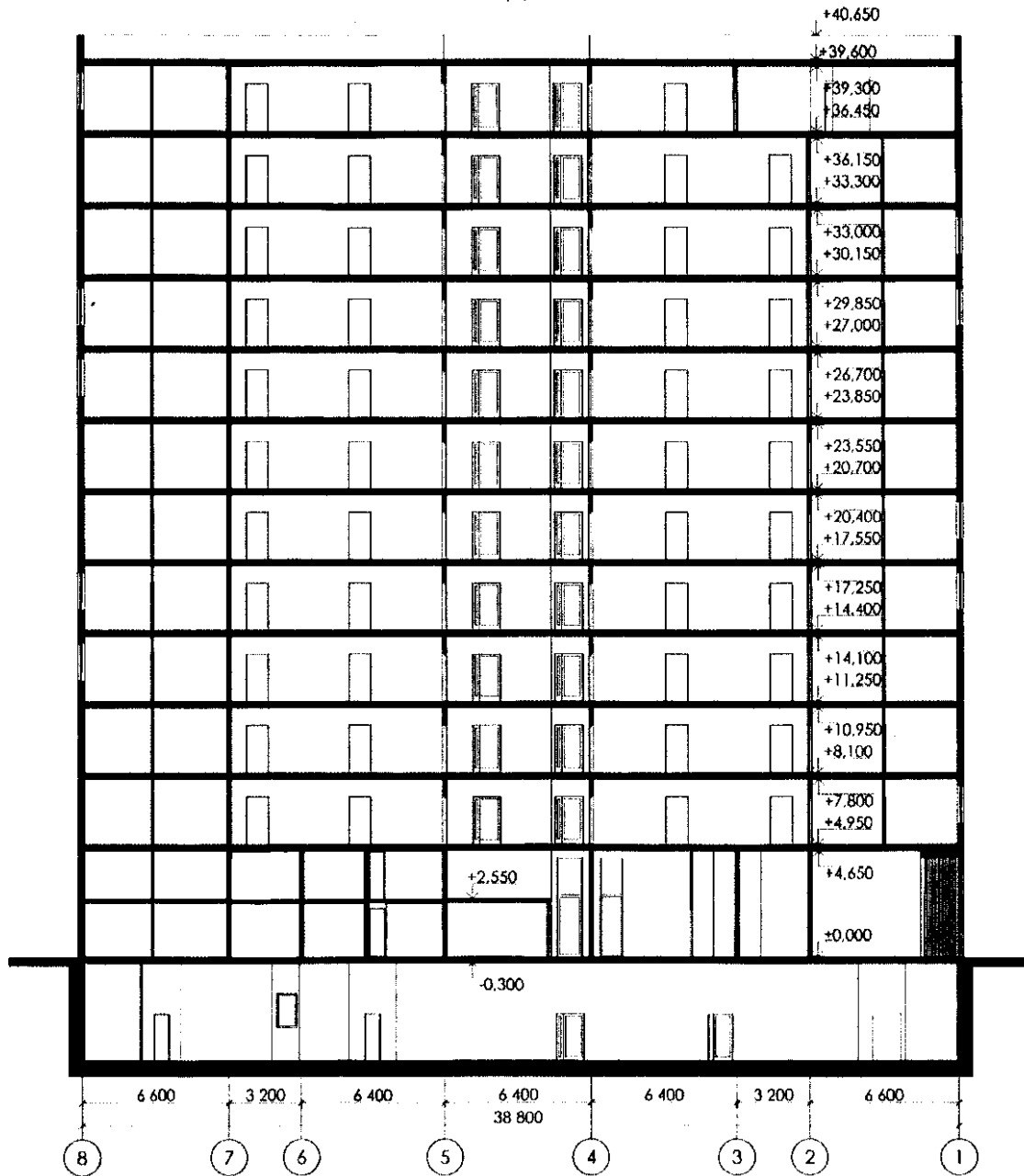


Жилая площадь 407,05
Общая площадь в ГНС 611,52

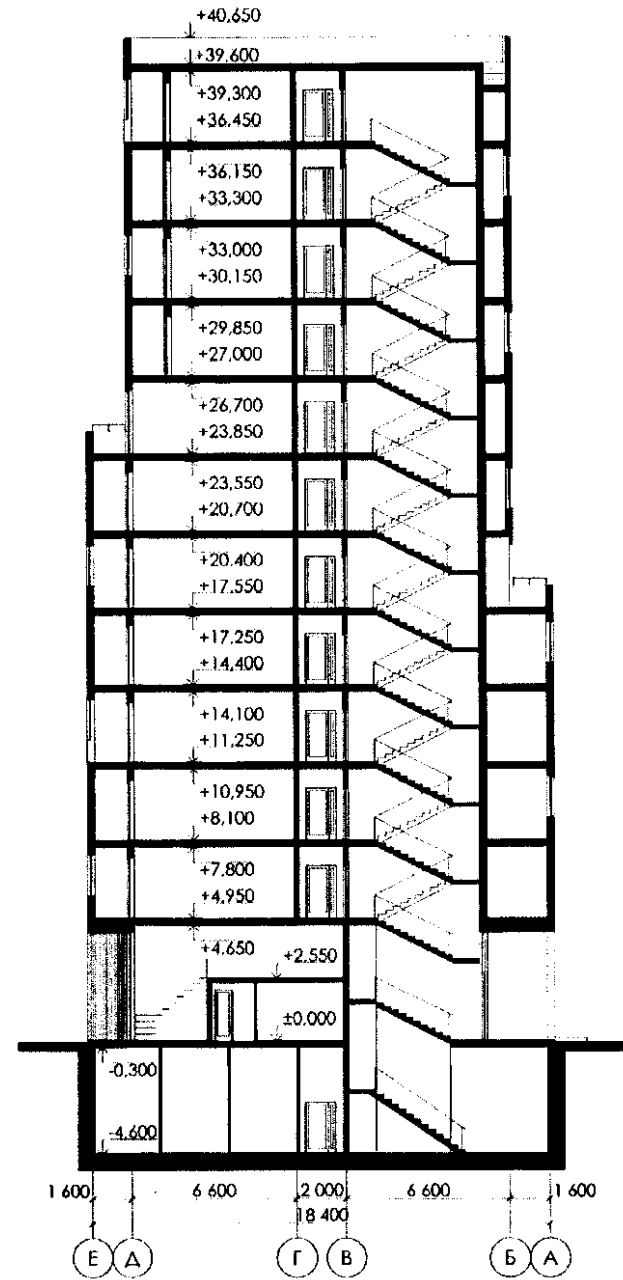


Жилая площадь 413,91
Общая площадь в ГНС 611,52

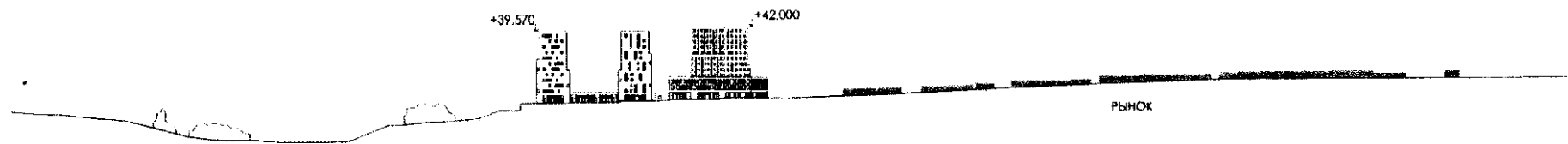
1-1



2-2



РАЗВЕРТКА ПО УЛИЦЕ ДОРОГА НА МАКСИМОВУ ДАЧУ



РАЗВЕРТКА ПО БАЛАКЛАВСКОМУ ШОССЕ



ВИЗУАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ

панорама 1

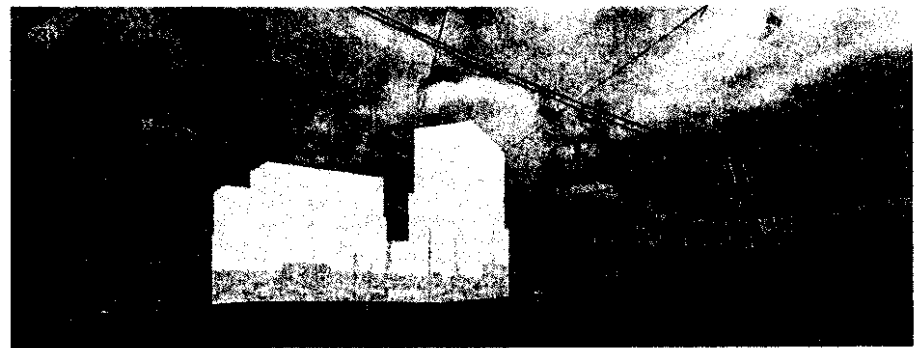
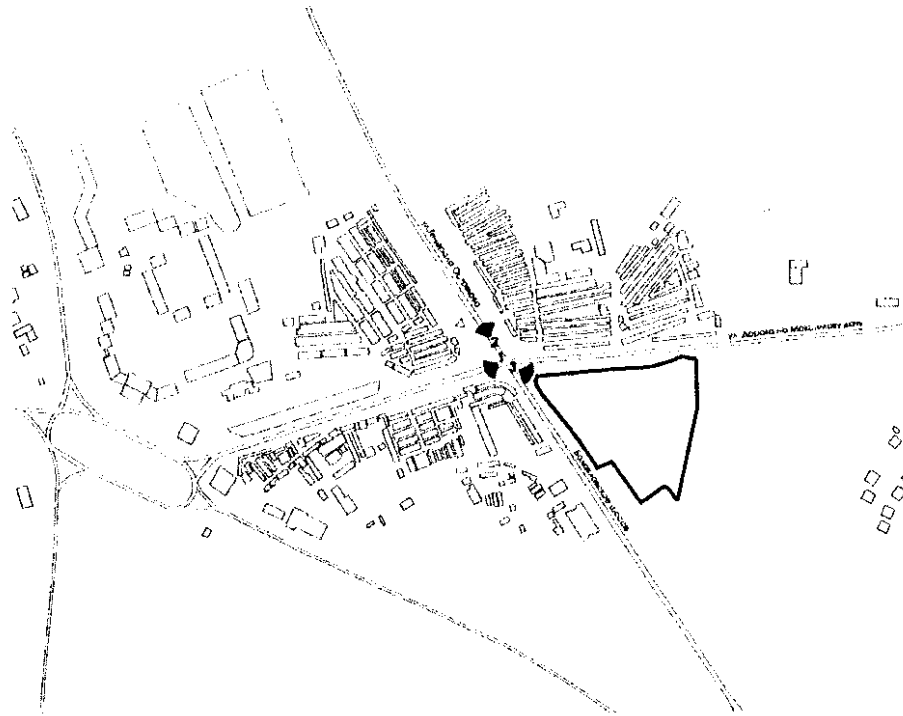
НАПРАВЛЕНИЕ НА КАМЫШОВОЕ ШОССЕ (ПРАВАЯ СТОРОНА)

панорама 2

УЛ. ГЕНЕРАЛА ОСТРЯКОВА

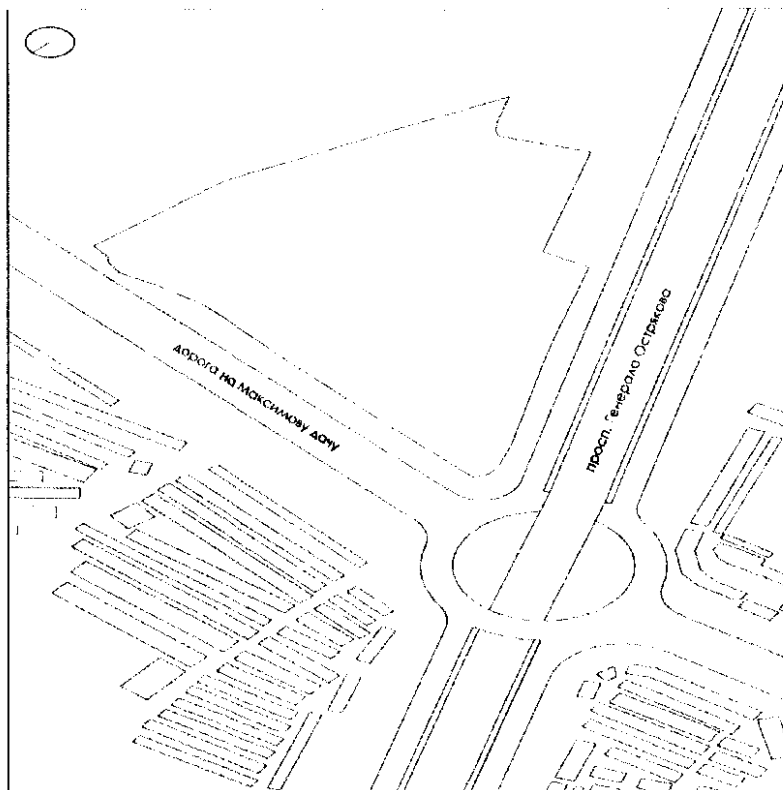
панорама 3

ПЕРЕСЕЧЕНИЕ УЛ. ДОРОГА НА МАКСИМОВУ ДАЧУ И БАЛАКЛАВСКОЕ ШОССЕ



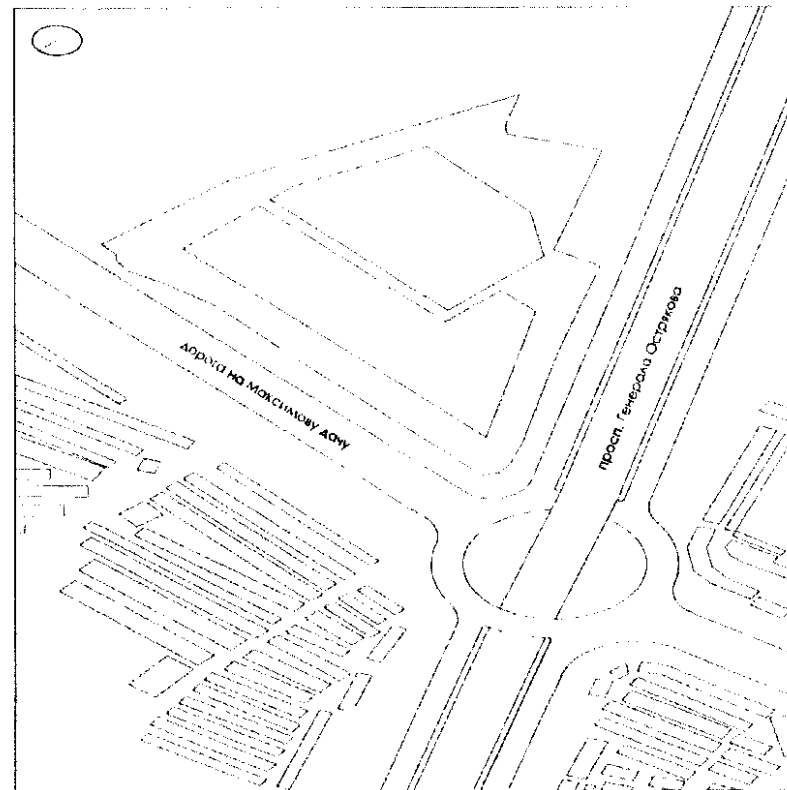
ФОРМОБРАЗОВАНИЕ

КОНТЕКСТ



Пересечение улиц задает сложную конфигурацию участка

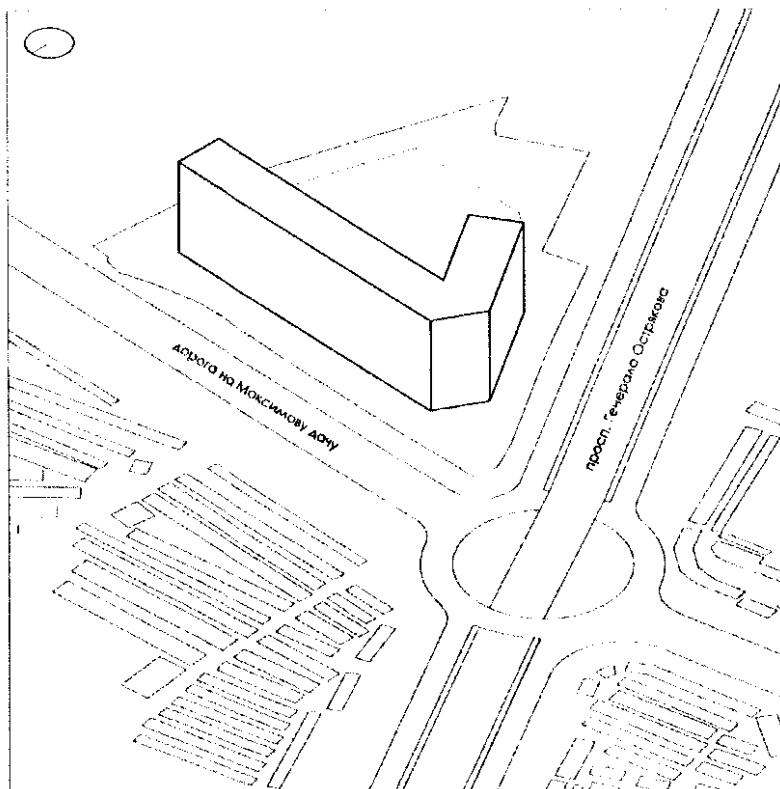
ЗОНИРОВАНИЕ



Разделение участка на жилую застройку и зону благоустройства

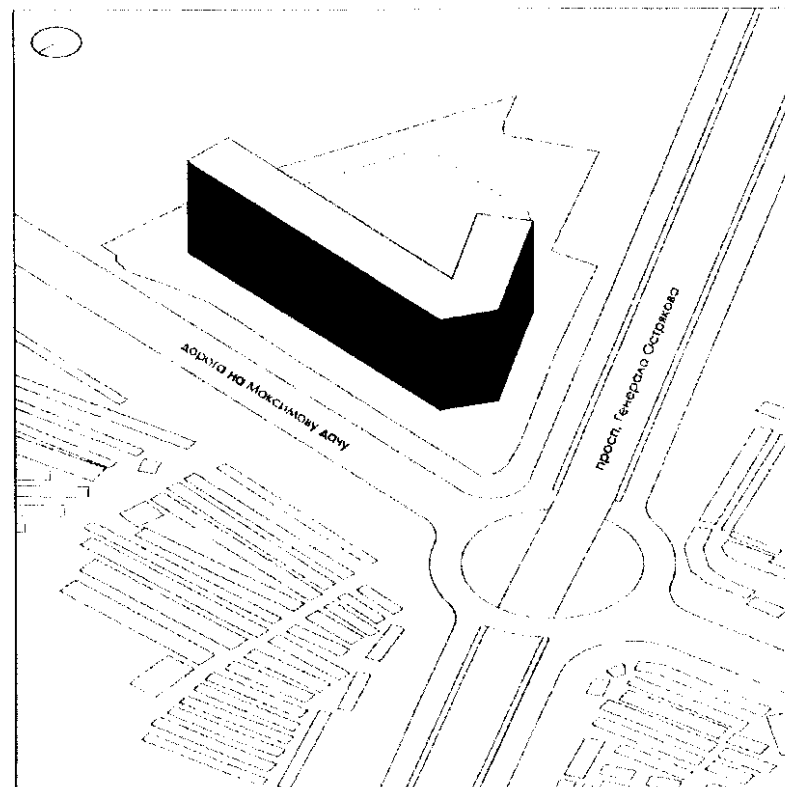
ФОРМОБРАЗОВАНИЕ

МАСШТАБ



Формирование фронта улицы

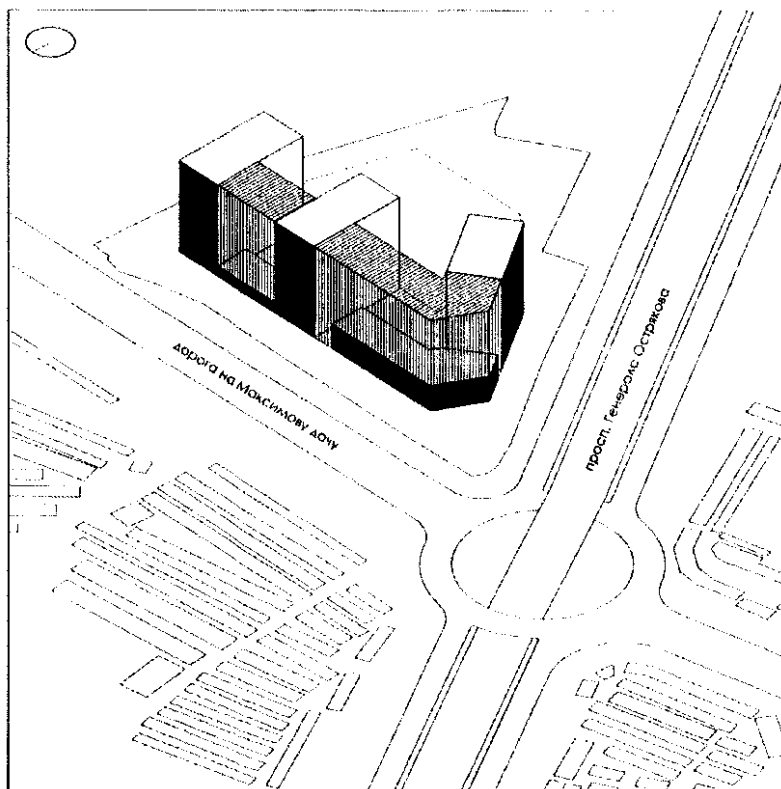
ФАКТОРЫ



Влияние факторов на формобразование жилого комплекса:
- отсутствие инсоляции
- загазованность
- шум

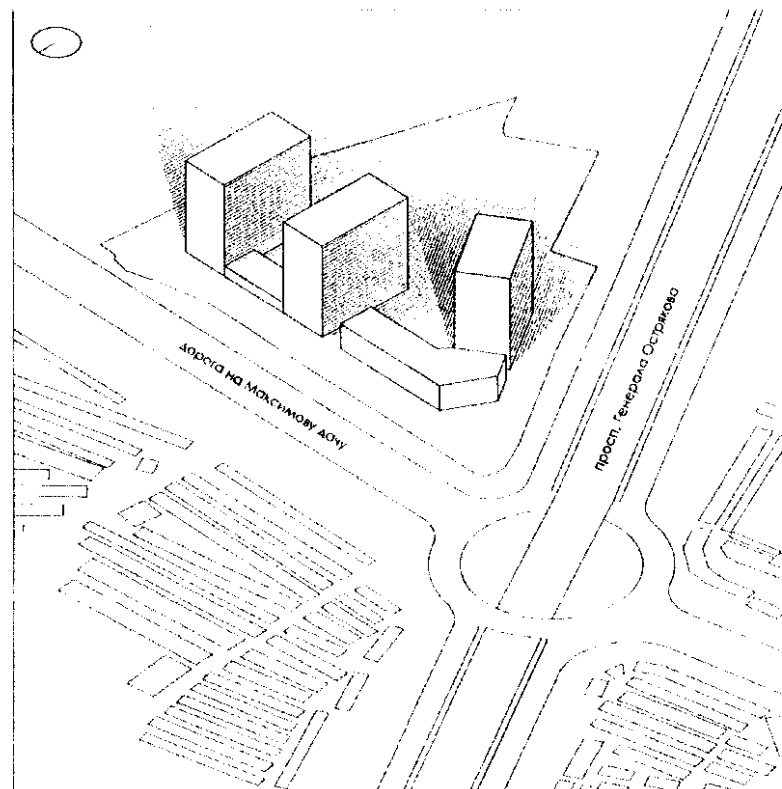
ФОРМОБРАЗОВАНИЕ

АДАПТАЦИЯ



Снижение негативного влияния от магистральных улиц

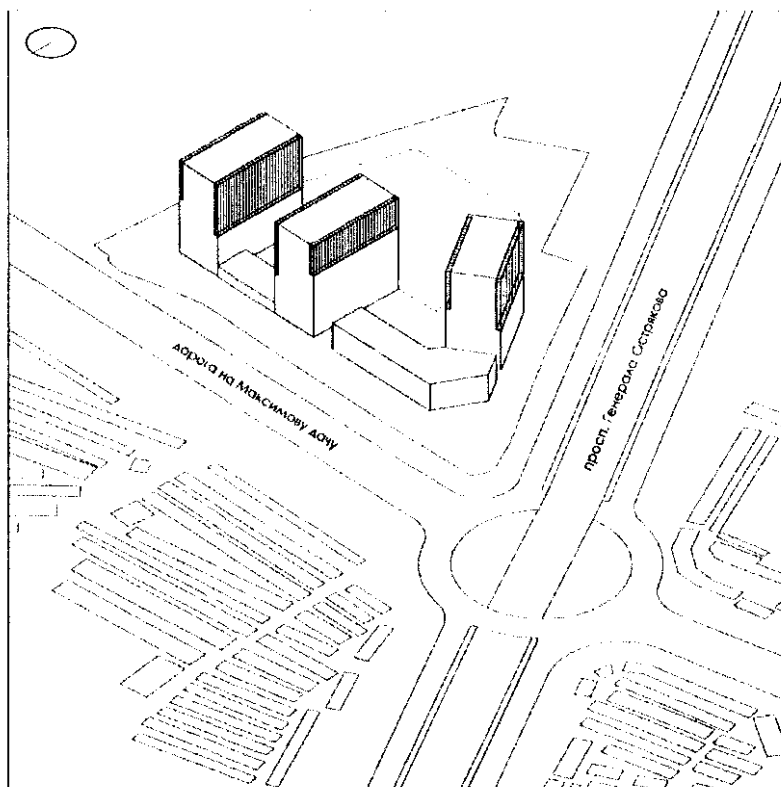
ВИДОВЫЕ РАСКРЫТИЯ



Формирование трехчастного объема с видовыми раскрытиями

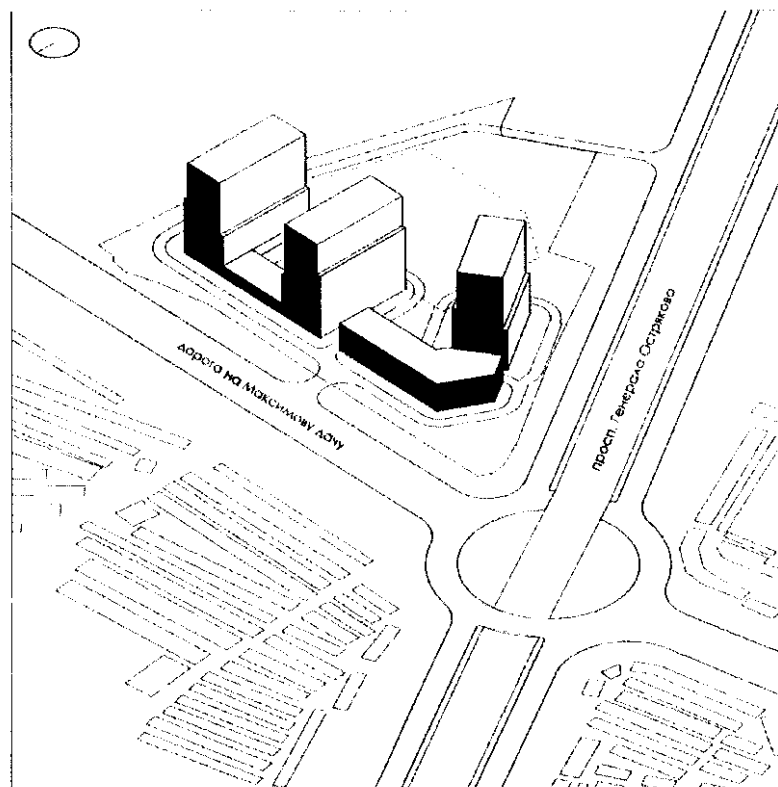
ФОРМООБРАЗОВАНИЕ

ПРИНЦИПЫ И ПРИЕМЫ



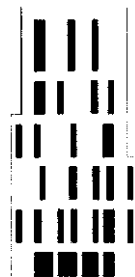
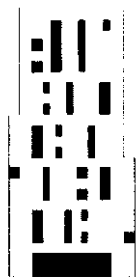
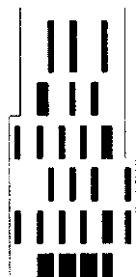
Единый принцип организации пластики фасадов

СИЛУЭТ

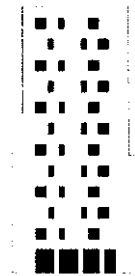
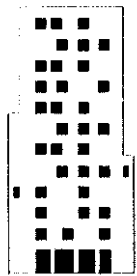


Формирование узнаваемого силуэта

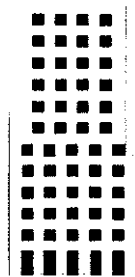
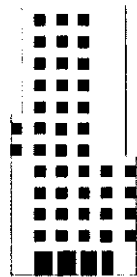
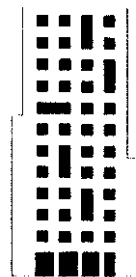
ОБЪЕДИНЕНИЕ ОКОН ПО ВЕРТИКАЛИ



РЕГУЛЯРНАЯ СЕТКА И ПАЗУЗЫ



РЕГУЛЯРНАЯ СЕТКА ОКОН



БЛАГОУСТРОЙСТВО



БЛАГОУСТРОЙСТВО



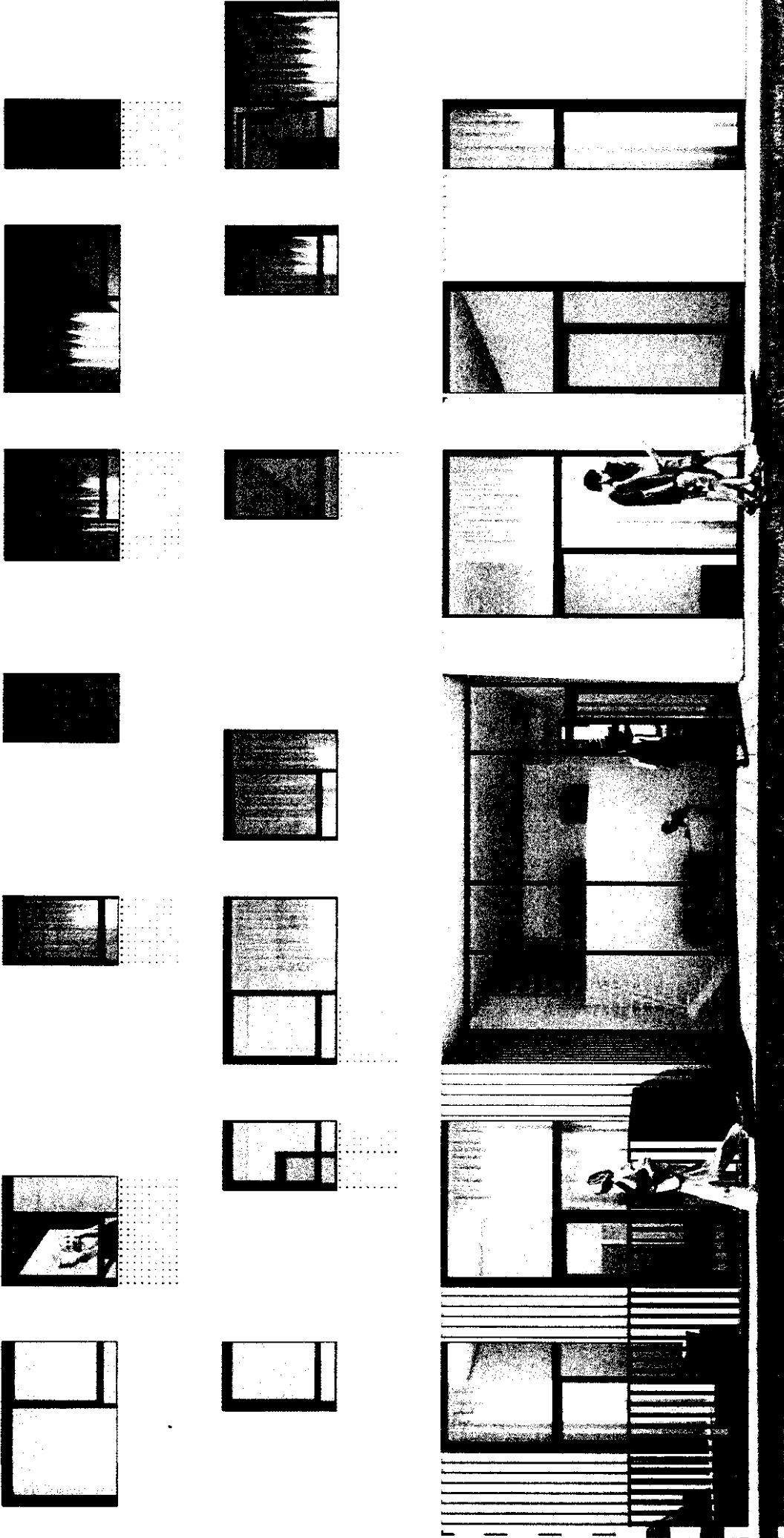
БЛАГОУСТРОЙСТВО | сценарный подход



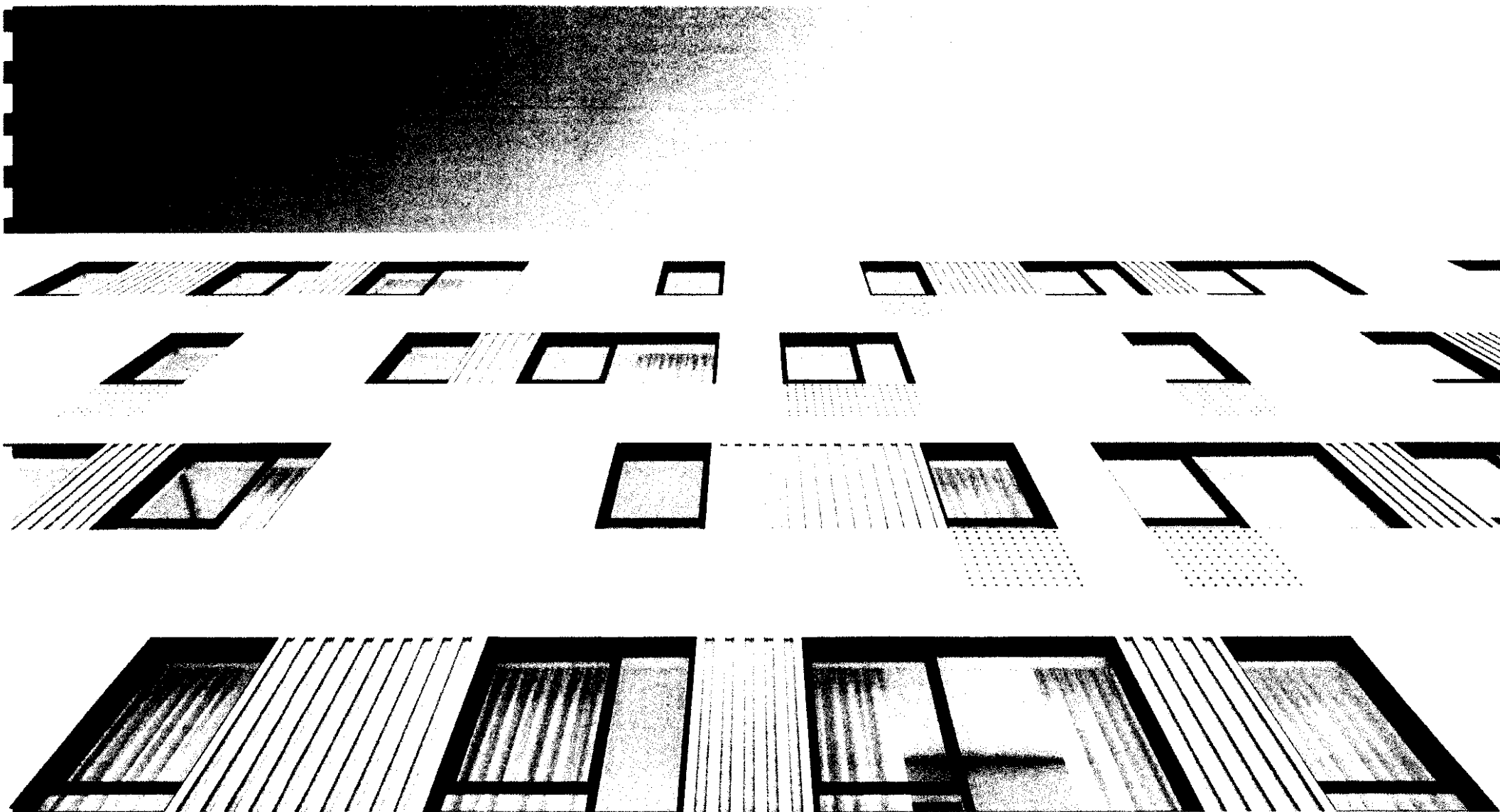
КВАРТИРЫ | ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД С УЛИЦЫ



МОЛІ ВХОДИ С УРОВНЯ ЗЕМЛИ, СКВОЗНЬО ПОДЪЕЗДА



АРХИТЕКТУРА

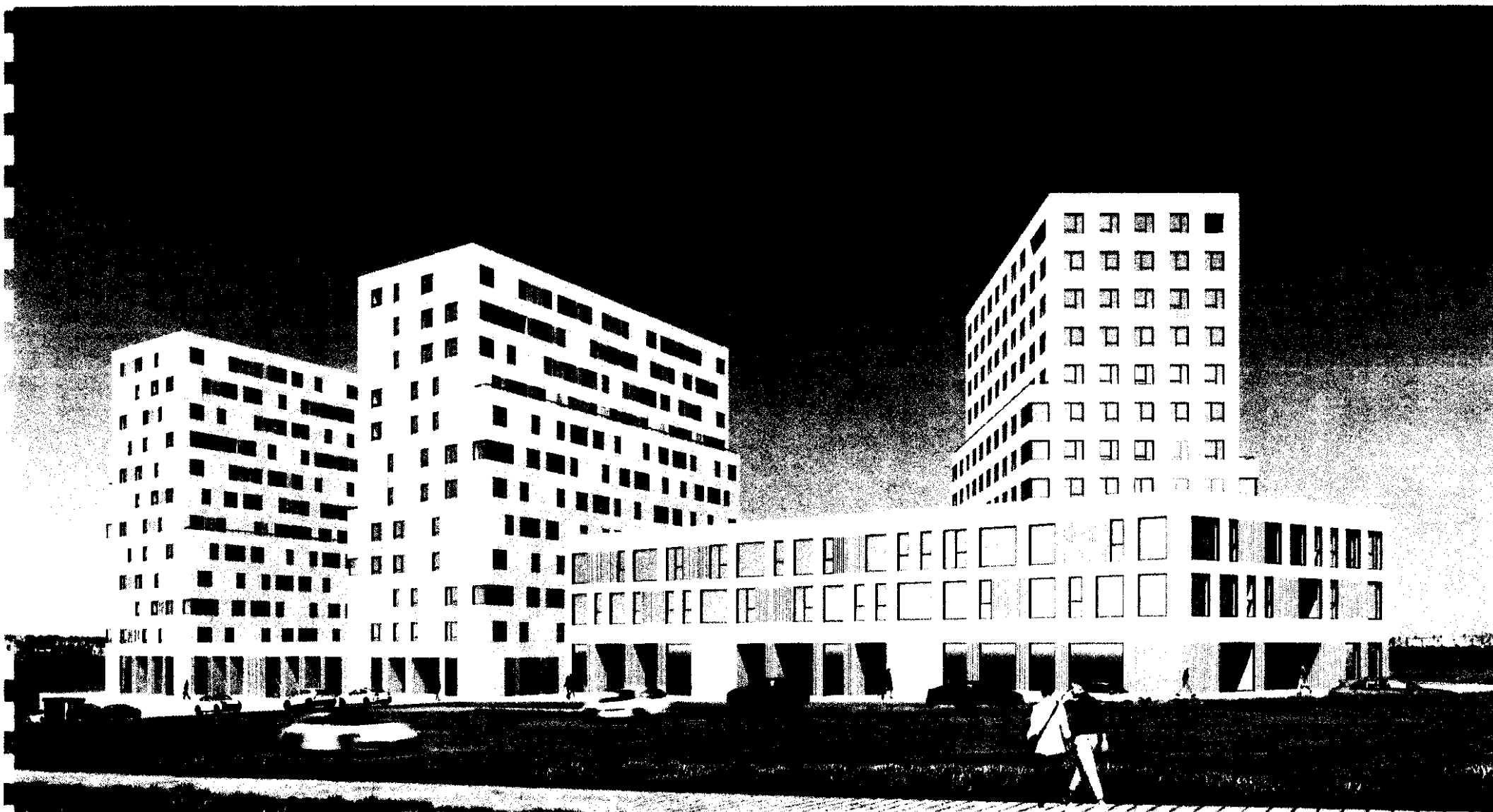


АРХИТЕКТУРА І ВИД СО ДВОРА



ВИД ПО БАЛАКЛАВСЬКОМУ ШОССЕ

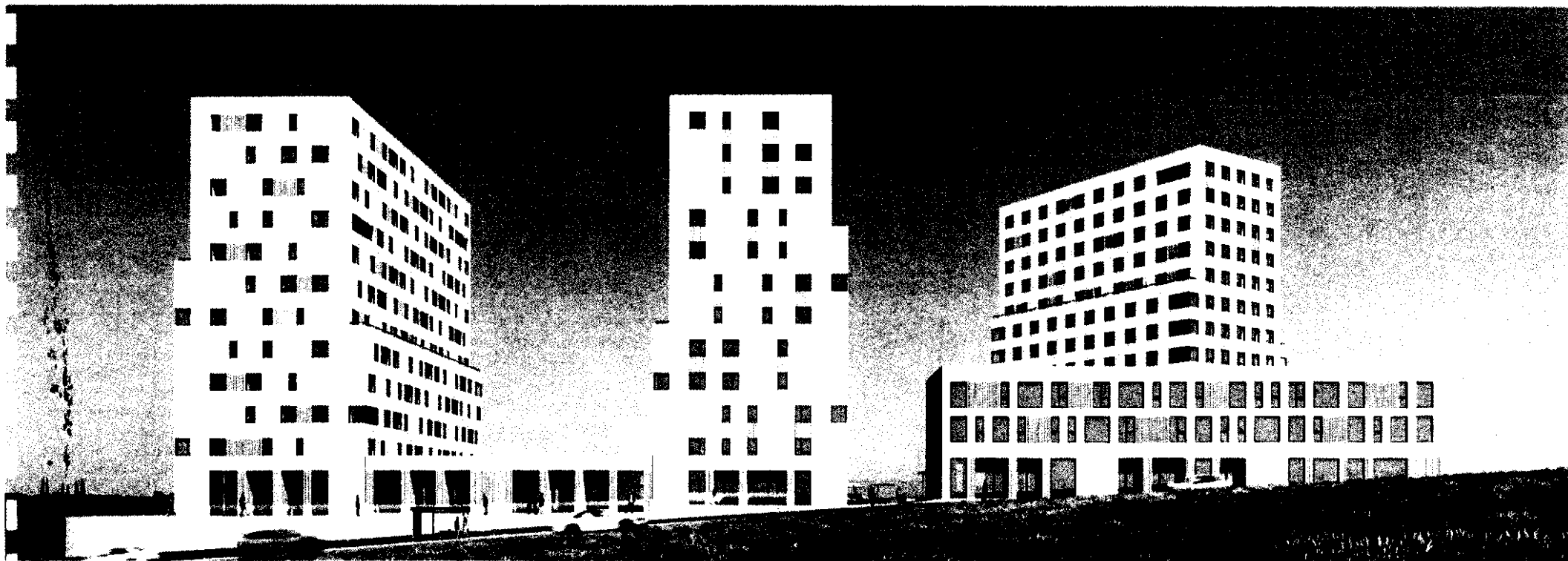
ИНФРАСТРУКТУРА | точки приложения труда



ВИД ПО УЛИЦЕ ДОРОГА НА МАКСИМОВУ ДАЧУ

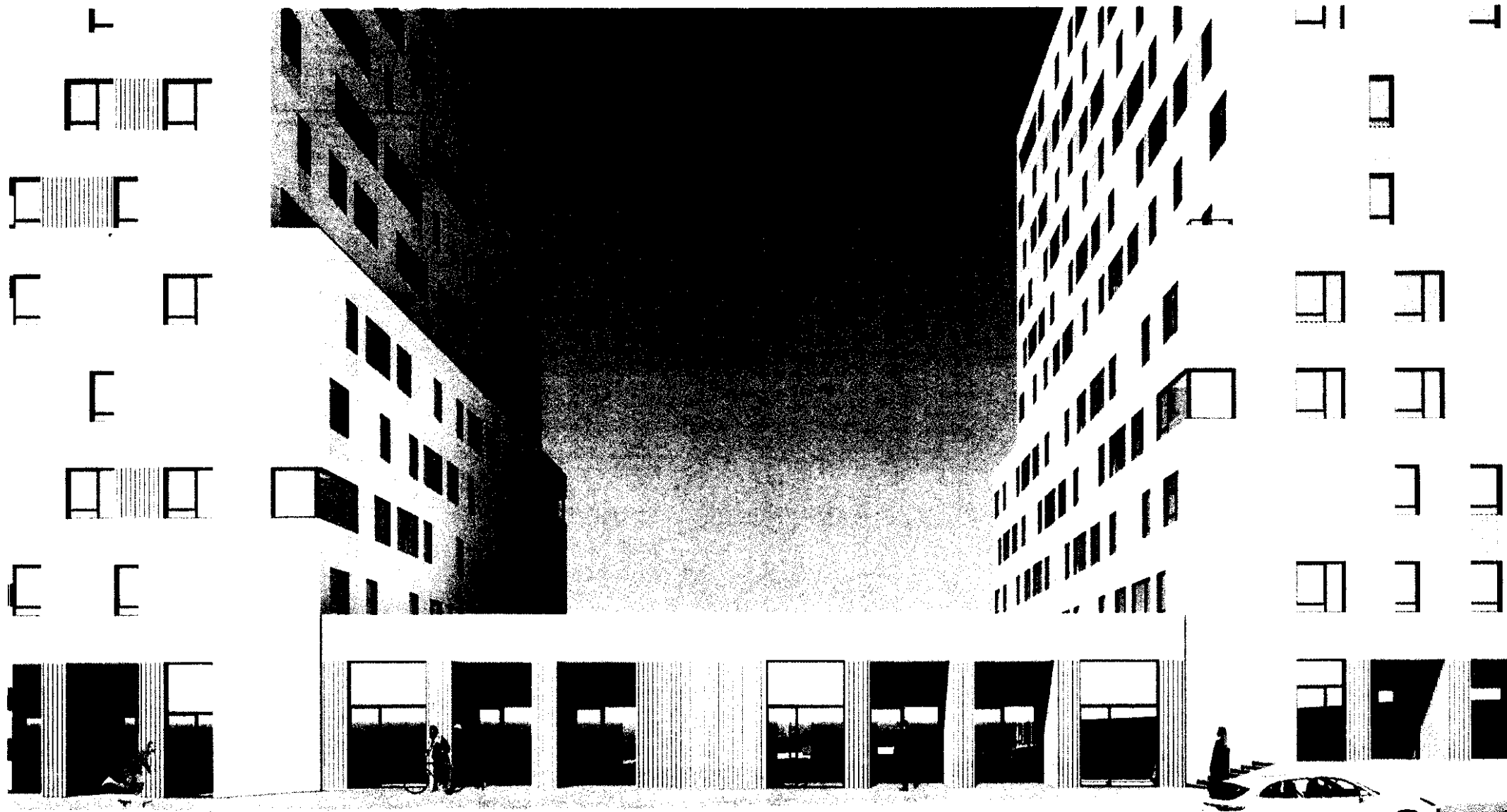
ЗАДАЧИ:

- ФОРМИРОВАНИЕ УЗНАВАЕМОГО СИЛУЭТА НА ВЪЕЗДЕ В ГОРОД
- СОЗДАНИЕ ТОЧЕК ПРИЛОЖЕНИЯ ТРУДА
- СОЗДАНИЕ УНИКАЛЬНЫХ ПРОДУКТОВЫХ ХАРАКТЕРИСТИК



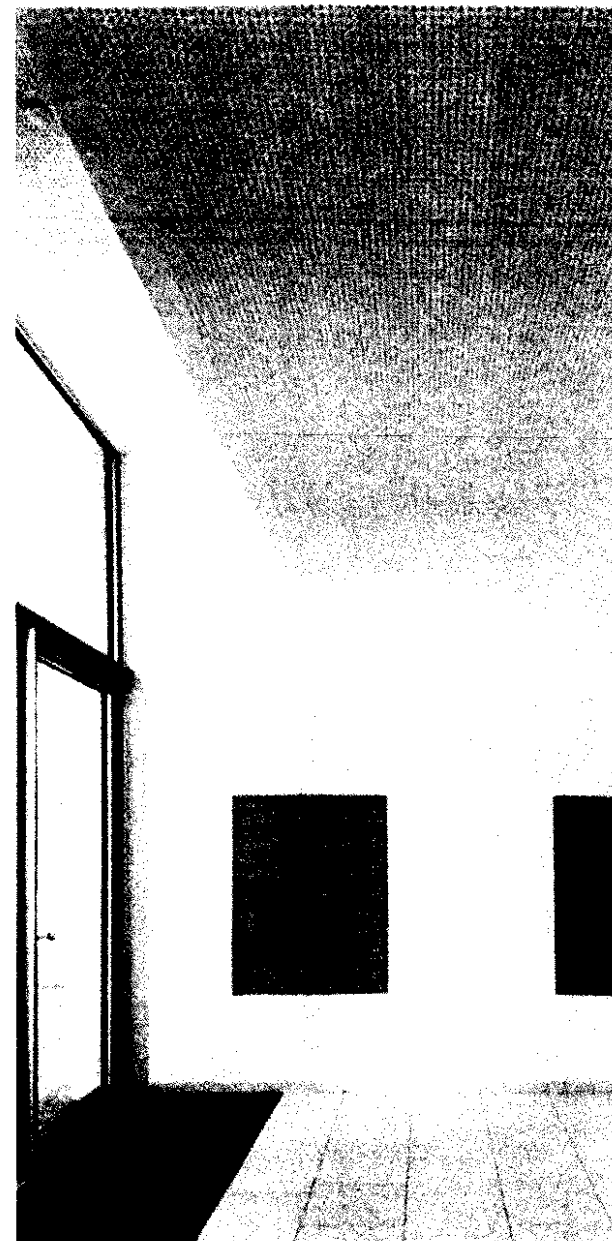
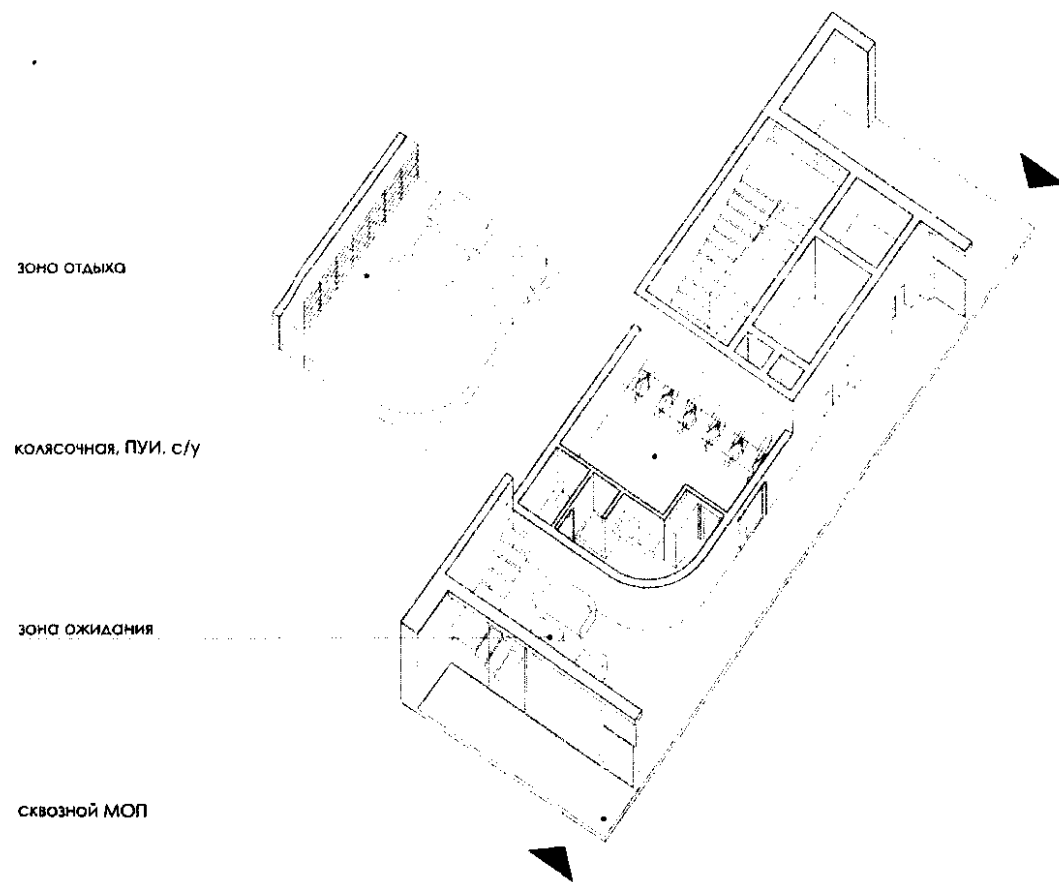
ВИД ПО УЛИЦЕ ДОРОГА НА МАКСИМОВУ ДАЧУ

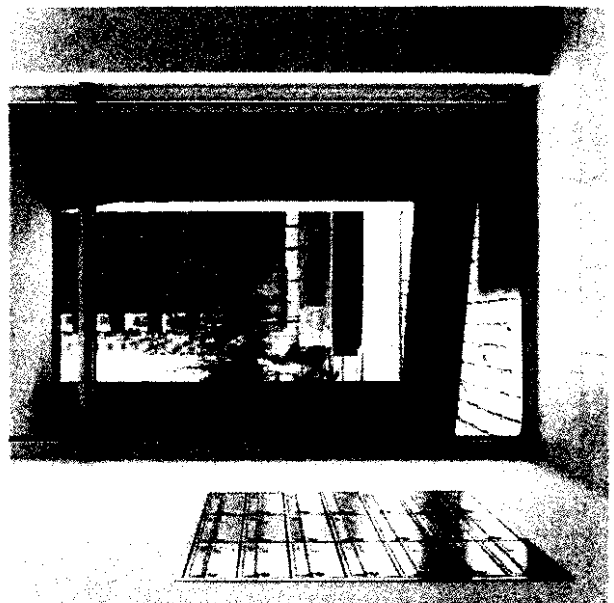
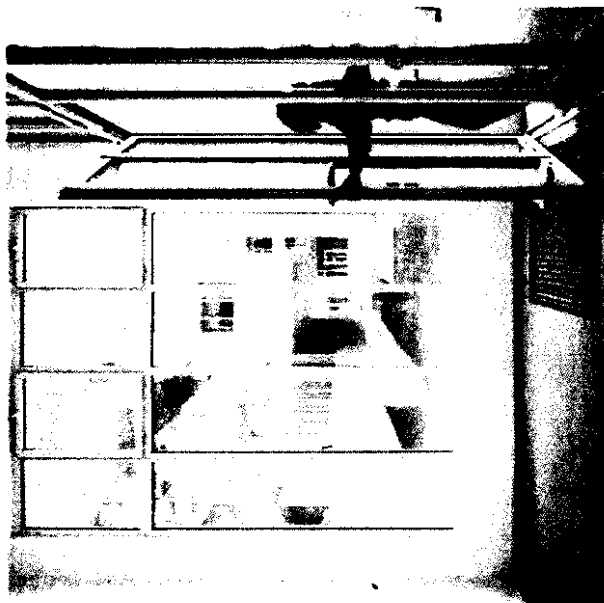
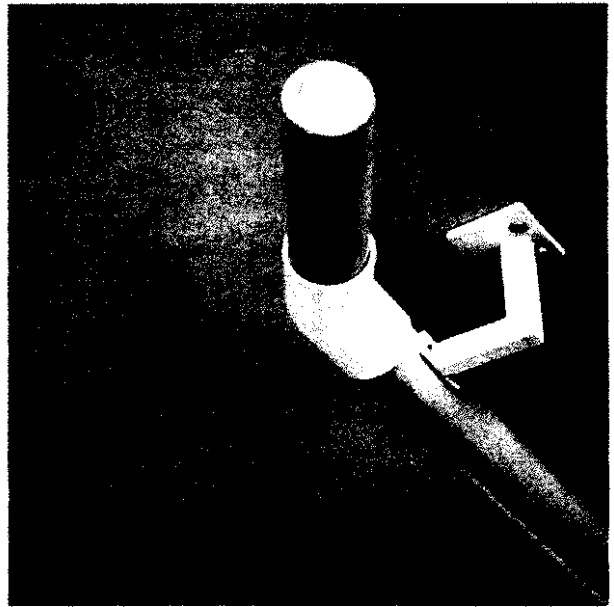
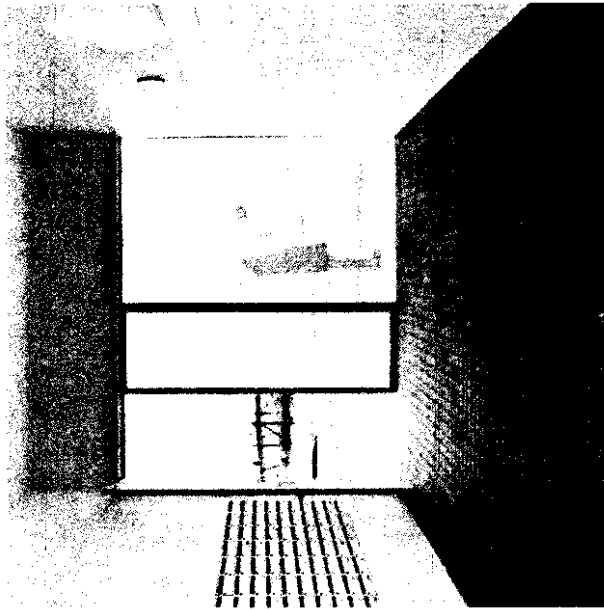
ИНФРАСТРУКТУРА | активные первые этажи



ВИД ПО УЛИЦЕ ДОРОГА НА МАКСИМОВУ ДАЧУ

МОП | Просторные МОПы с зоной ожидания





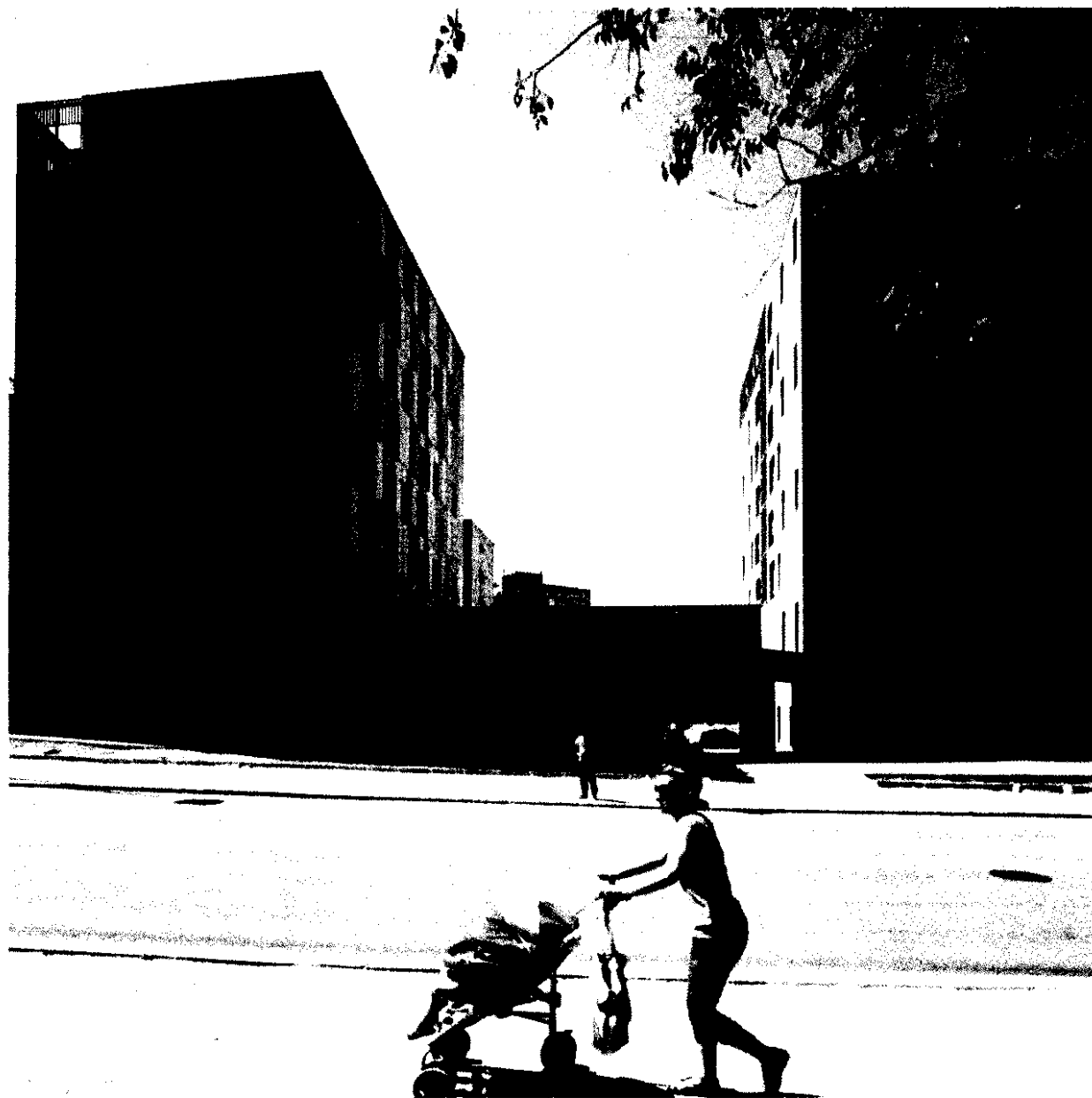
РЕФЕРЕНСЫ

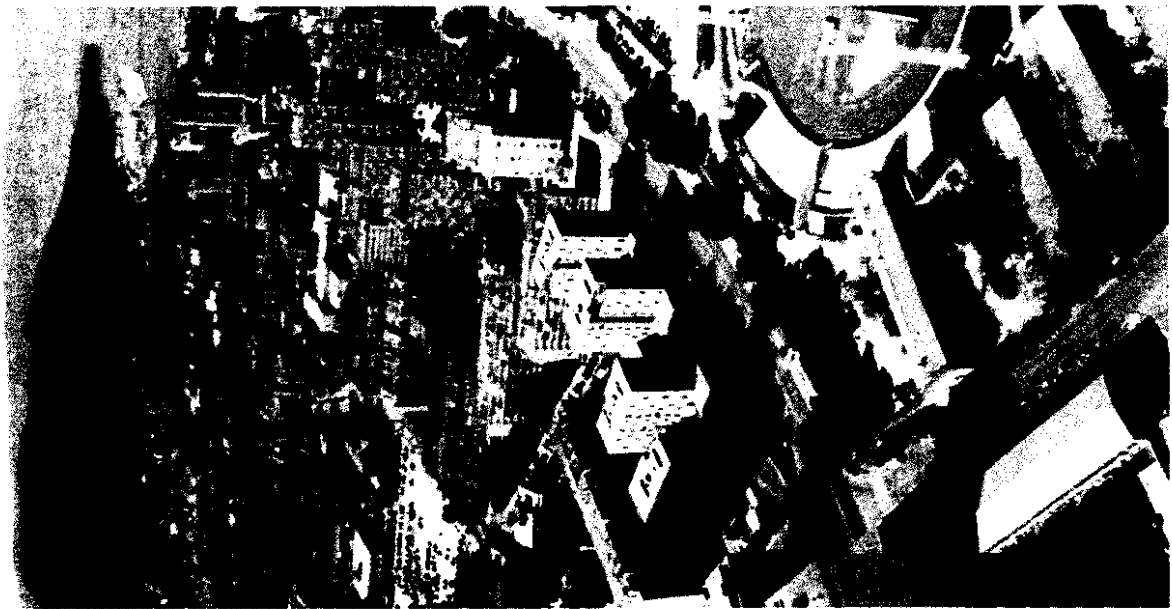
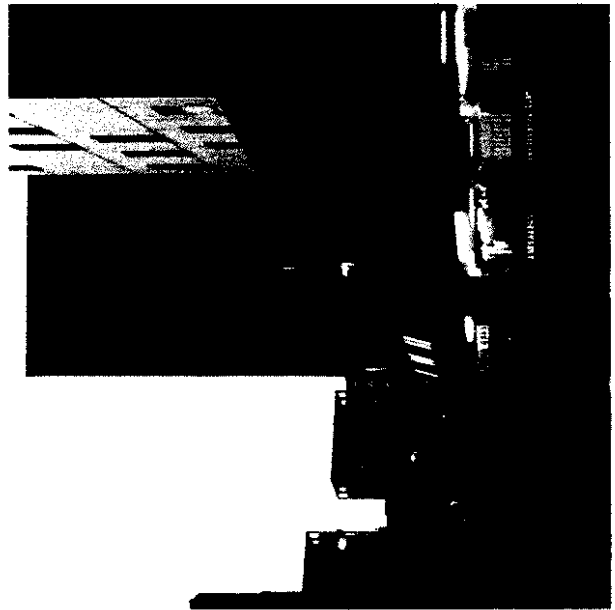
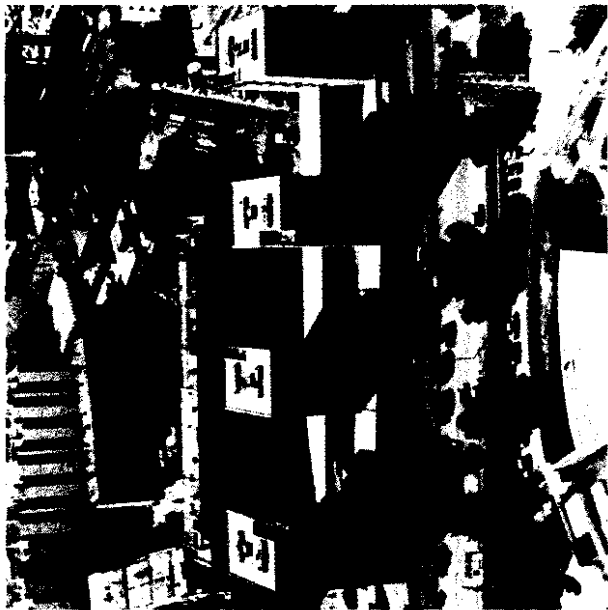
название
P10 MIXED USE BUILDING

бюро
STUDIO UP

страна
YEMEN

год
2009





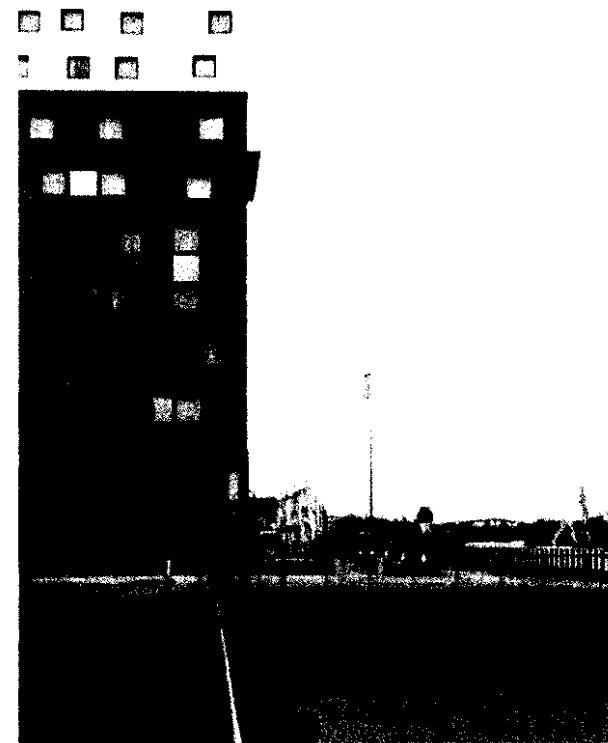
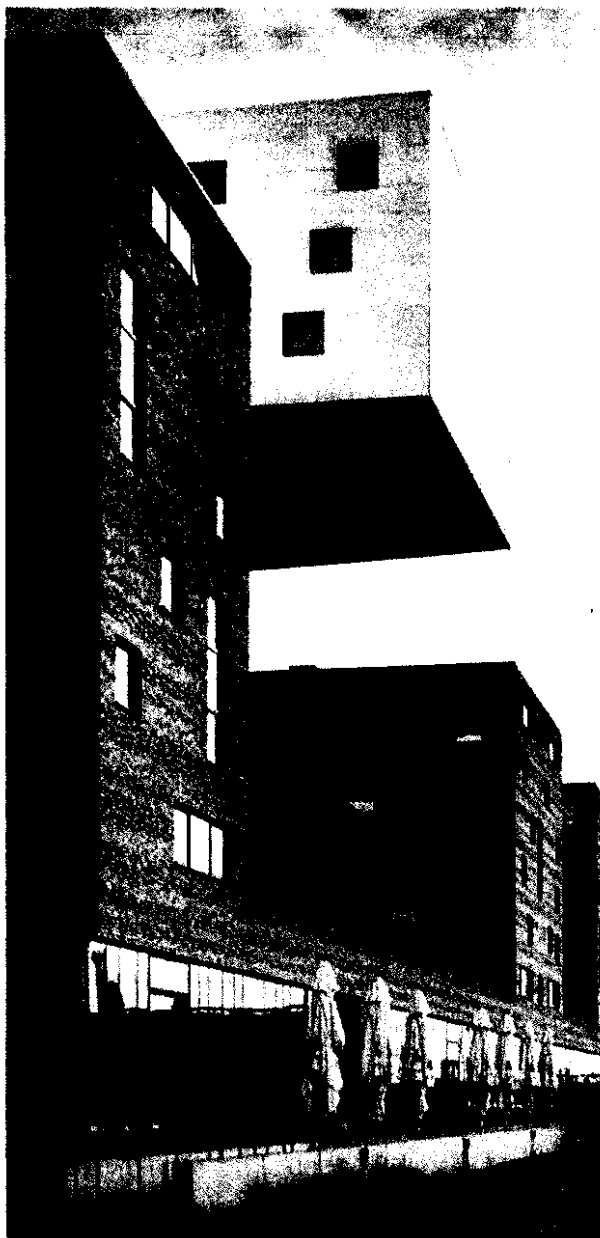
РЕФЕРЕНСЫ

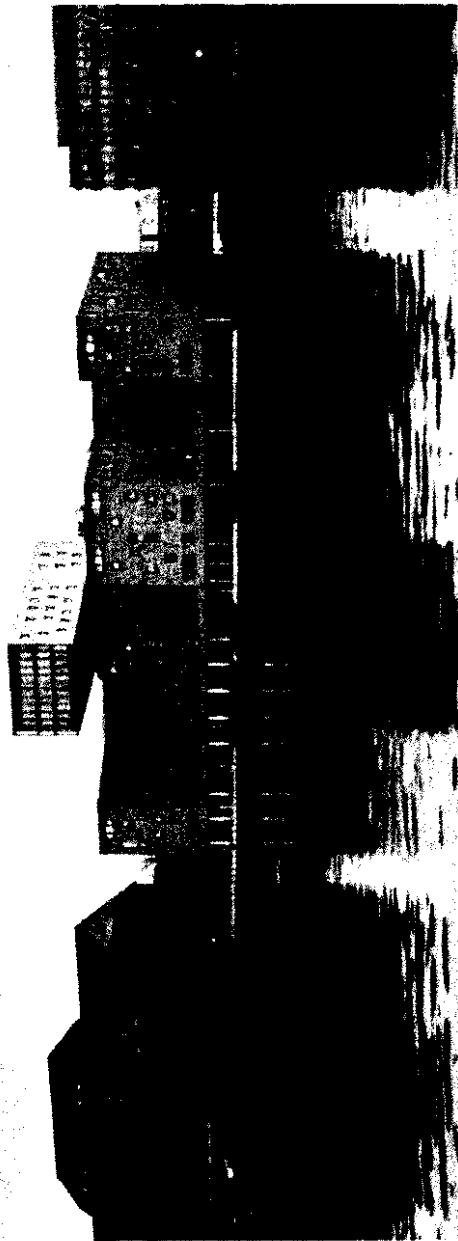
название
NHOW MUSIC HOTEL

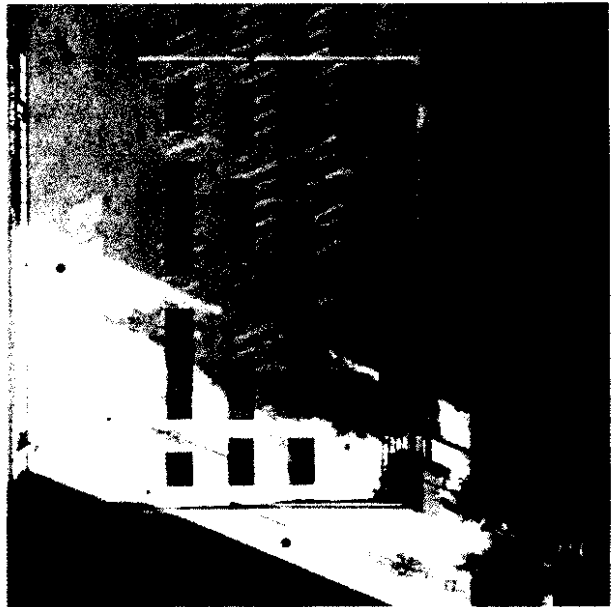
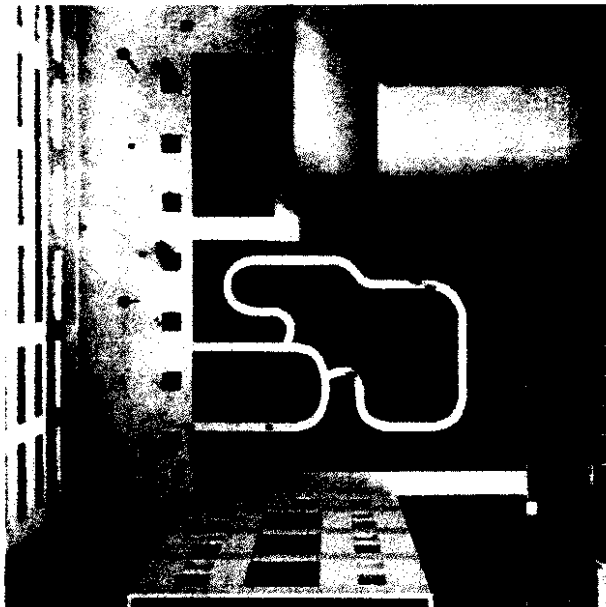
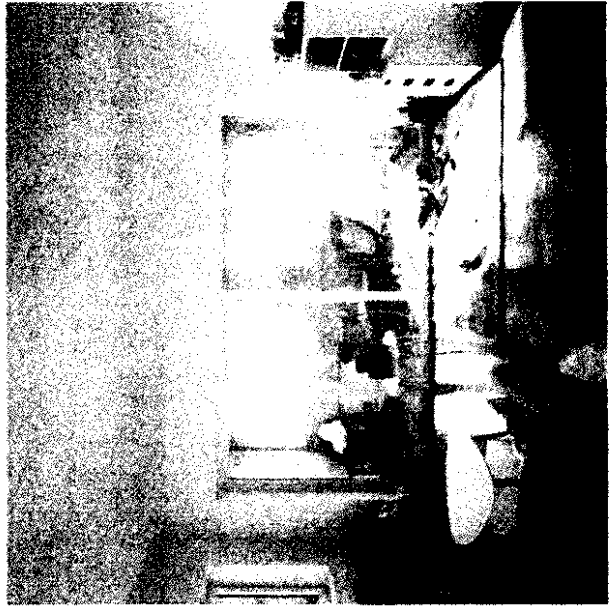
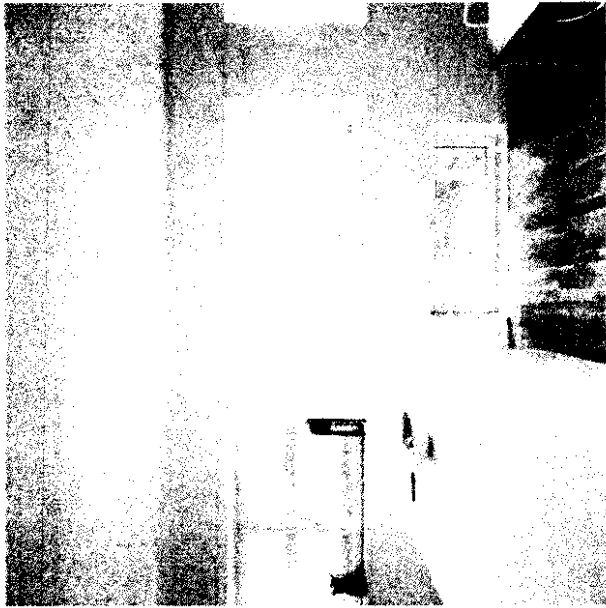
бюро
TCHOVAN VOSS ARCHITEKTEN

страна
GERMANY

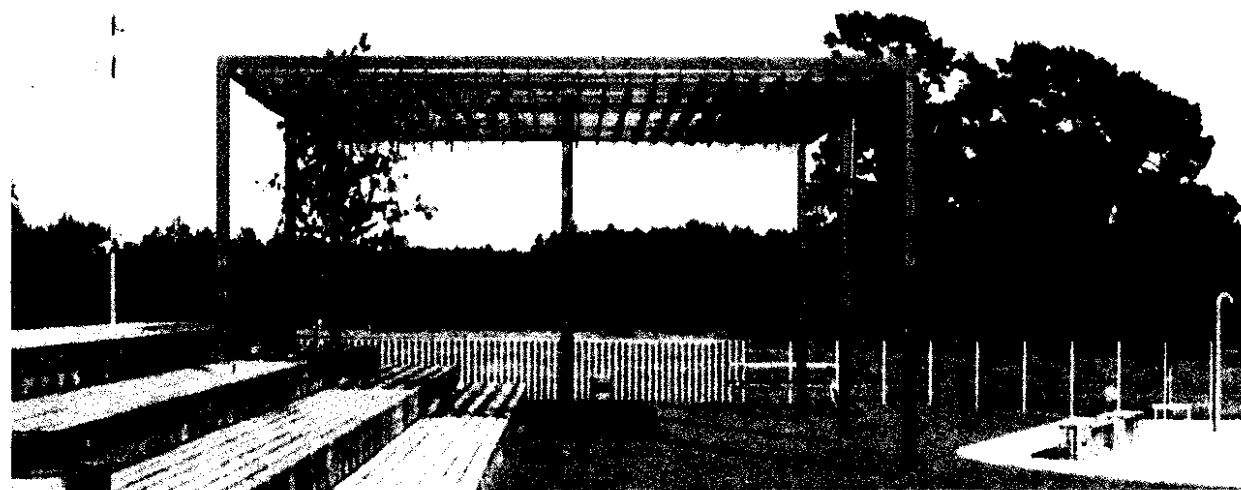
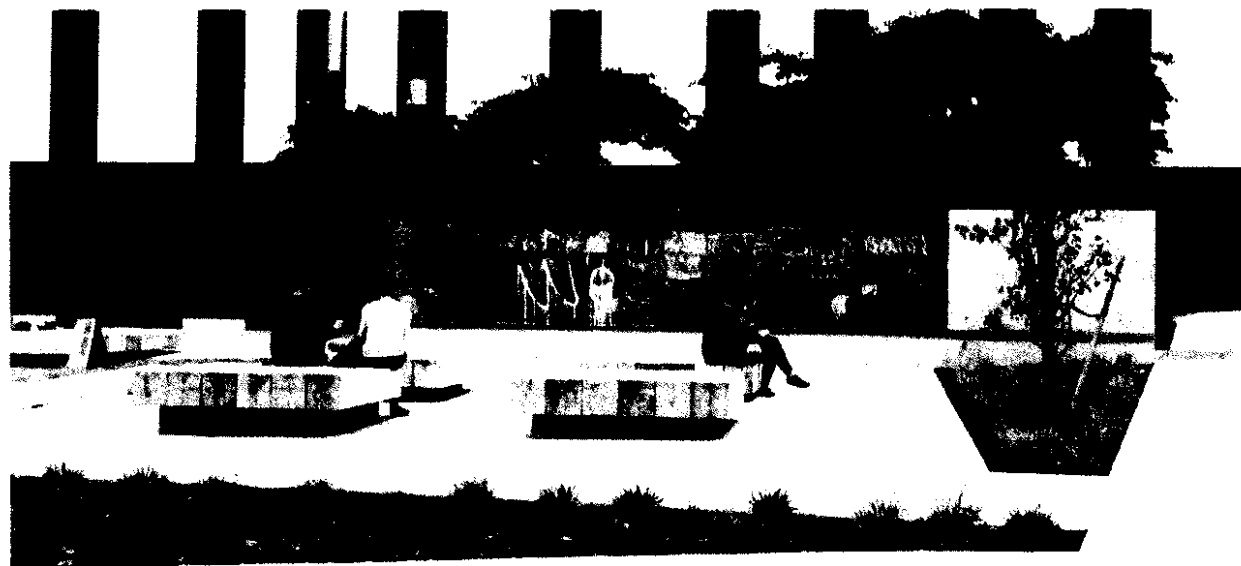
год
2012

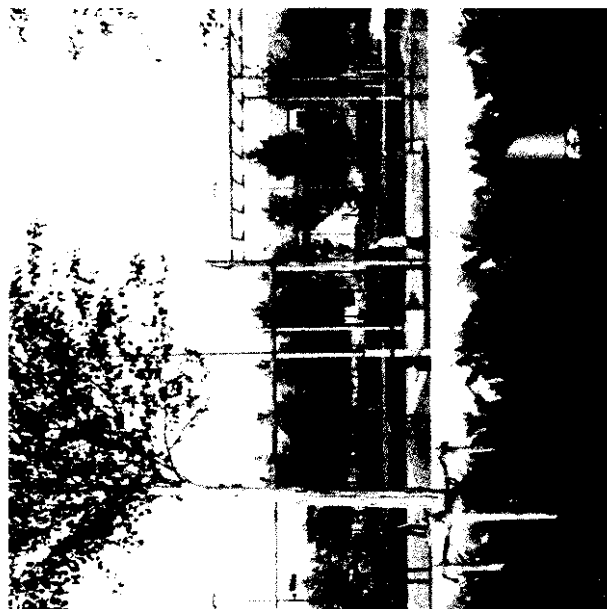
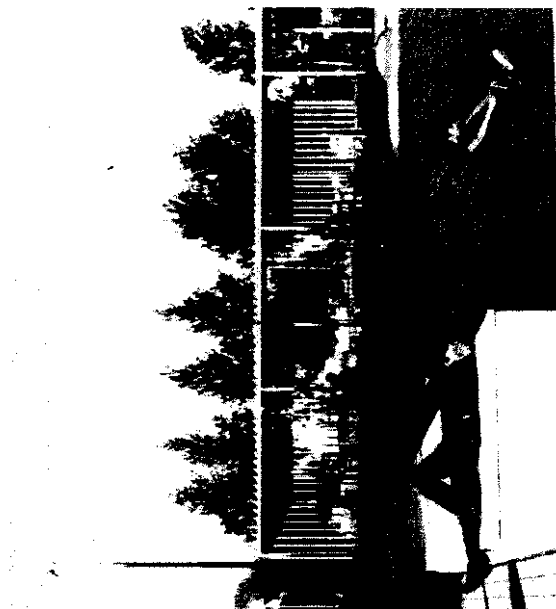
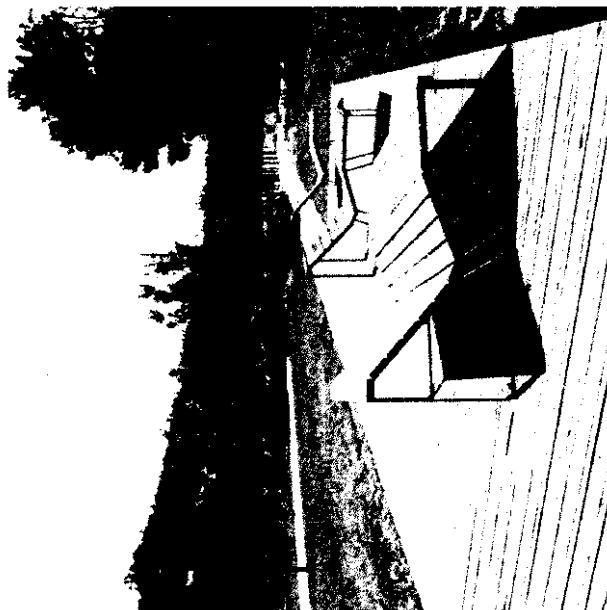
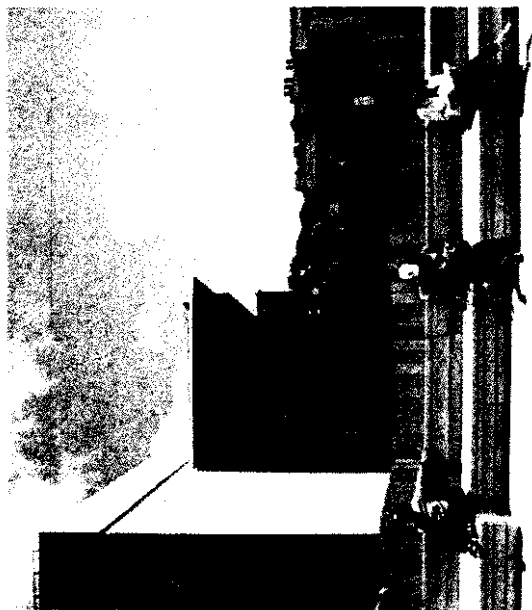






РЕФЕРЕНСЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА





МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ

город/район
СЕВАСТОПОЛЬ/ЛЕНИНСКИЙ
РАЙОН

сегмент объекта:
СТАНДАРТ

целевая аудитория:
МОЛОДЫЕ ЛЮДИ

транспортная доступность:
ТРАНСПОРТНАЯ РАЗВЯЗКА 10 м
ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ 10 м
РАССТОЯНИЕ ДО ЦЕНТРА 10 км
РАССТОЯНИЕ ДО МОРЯ 10 км

квартирограмма:
ОДНОКОМНАТНЫЕ 55%
ДВУХКОМНАТНЫЕ 35%
ТРЕХКОМНАТНЫЕ 10%

возраст:
25-34

семья:
ИНДИВИДУАЛИСТЫ/
ПЛАНИРУЮТ ЗАВЕСТИ РЕБЕНКА/
ОДИН РЕБЕНОК В СЕМЬЕ

инфраструктурная обеспеченность:
3 ШКОЛЫ 3 - 4км
5 ДЕТСКИХ САДОВ 0,6 - 1,2 км
ГОРОДСКАЯ ПОЛИКЛИНИКА 0,6 - 1,2 км
ПОЛИКЛИНИКА 0,6км
РЫНОК 0,6км
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР 3 км

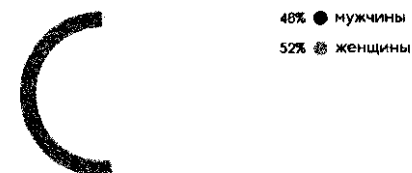
этажность объекта
ПЕРЕМЕННАЯ 1, 3, 12

распределение по возрасту:



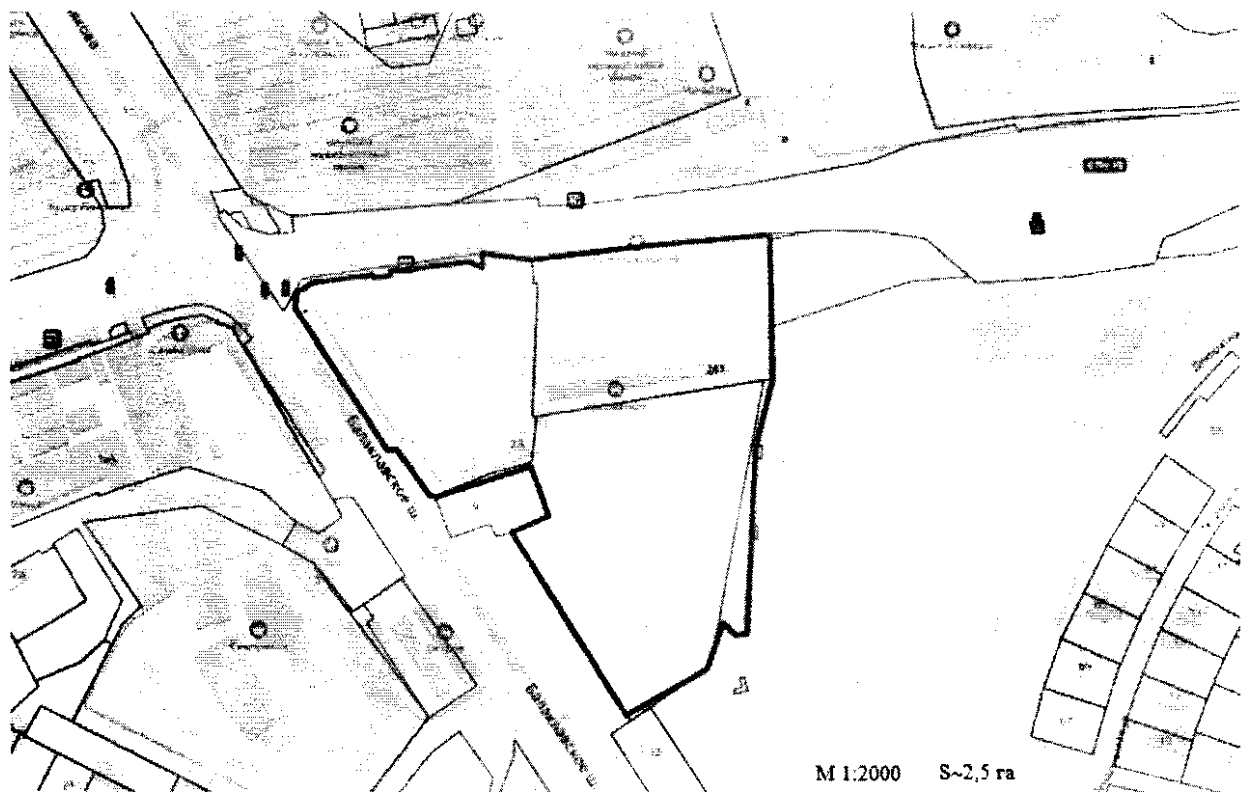
окружающая застройка:
СЕВЕР- ЗАПАД - павильоны и
торговые ряды
ЮГ - ВОСТОК - незастроенная
территория

распределение по полу:




Приложение № 2
к распоряжению
Правительства Севастополя
от 05.07.2022 № 110-РП

Границы территории нежилой застройки города Севастополя, подлежащей комплексному развитию, расположенной по адресу: г. Севастополь, на перекрестке шоссе Генерала Моргунова и проспекта Генерала Острякова



Условные обозначения:

 – граница территории, подлежащей комплексному развитию территории нежилой застройки города Севастополя.

Перечень координат характерных точек границ территории нежилой застройки города Севастополя, расположенной по адресу: г. Севастополь, на перекрестке шоссе Генерала Моргунова и проспекта Генерала Острякова

№ точки	X (м)	Y (м)
1	4926368,11	4382241,36
2	4926366,46	4382239,21
3	4926364,83	4382237,71
4	4926363,63	4382237,38
5	4926360,63	4382236,90
6	4926356,57	4382237,73
7	4926296,61	4382276,67
8	4926297,47	4382280,14
9	4926281,25	4382291,45
10	4926276,11	4382294,43
11	4926276,07	4382296,91
12	4926281,37	4382311,49
13	4926289,92	4382338,64
14	4926267,76	4382346,54
15	4926261,00	4382330,39
16	4926188,10	4382376,32
17	4926184,87	4382378,35
18	4926179,83	4382381,53
19	4926185,79	4382390,27
20	4926204,16	4382416,67
21	4926225,13	4382420,54
22	4926230,15	4382427,36
23	4926258,14	4382434,51
24	4926264,20	4382434,88
25	4926293,42	4382436,62
26	4926299,53	4382437,14
27	4926328,15	4382443,81
28	4926383,50	4382447,87
29	4926389,20	4382448,29
30	4926387,96	4382442,16
31	4926390,40	4382442,14
32	4926387,77	4382411,71
33	4926381,69	4382357,72
34	4926379,44	4382339,50
35	4926379,69	4382339,12
36	4926382,18	4382317,35
37	4926376,48	4382317,36
38	4926378,03	4382314,07
39	4926378,60	4382311,07
40	4926378,54	4382308,07
41	4926376,46	4382293,66

№ точки	X (м)	Y (м)
42	4926374,12	4382277,16
43	4926372,49	4382277,47
44	4926371,37	4382270,32
45	4926373,26	4382270,08
46	4926369,69	4382245,17
47	4926368,11	4382241,36

Приложение № 3
к распоряжению
Правительства Севастополя
от 05.07.2022 № 110-РП

Перечень земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории нежилой застройки города Севастополя, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (местоположение) земельного участка	Площадь земельного участка, га	Кадастровый номер объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке	Адрес объекта капитального строительства	Площадь объекта капитального строительства, кв. м	Объекты, подлежащие сносу, реконструкции
1	91:03:002018:7	г. Севастополь, на перекрестке пр-та Генерала Острякова и дороги, ведущей на Максимову дачу	0,6	91:03:002009:199	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/1	20,1	Снос
				91:03:002009:186	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/2	20,4	Снос
				91:03:002009:227	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/3	20,4	Снос
				91:03:002009:226	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/4	20,5	Снос

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (местоположение) земельного участка	Площадь земельного участка, га	Кадастровый номер объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке	Адрес объекта капитального строительства	Площадь объекта капитального строительства, кв. м	Объекты, подлежащие сносу, реконструкции
				91:03:002009:235	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/5	20,5	Снос
				91:03:002009:234	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/6	20,4	Снос
				91:03:002009:236	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/7	20,6	Снос
				91:03:002009:266	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/8	20,8	Снос
				91:03:002009:260	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/9	20,3	Снос
				91:03:002009:259	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/10	20,4	Снос
				91:03:002009:248	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/11	20,5	Снос

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (местоположение) земельного участка	Площадь земельного участка, га	Кадастровый номер объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке	Адрес объекта капитального строительства	Площадь объекта капитального строительства, кв. м	Объекты, подлежащие сносу, реконструкции
				91:03:002009:249	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/12	20,6	Снос
				91:03:002009:250	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/13	20,5	Снос
				91:03:002009:256	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/14	20,6	Снос
				91:03:002009:274	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/15	20,5	Снос
				91:03:002009:273	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/16	20,3	Снос
				91:03:002009:272	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/17	20,2	Снос
				91:03:002009:264	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/18	20,7	Снос
				91:03:002009:200	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/19	20,8	

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (местоположение) земельного участка	Площадь земельного участка, га	Кадастровый номер объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке	Адрес объекта капитального строительства	Площадь объекта капитального строительства, кв. м	Объекты, подлежащие сносу, реконструкции
				91:03:002009:251	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/20	20,6	
				91:03:002009:247	г. Севастополь, пр-т Острякова Генерала, д. 241/21	20,7	
				91:03:002009:265	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/22	21	
				91:03:002009:253	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/23	20,6	
				91:03:002009:252	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/24	20,8	
				91:03:002009:255	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/25	20,8	
				91:03:002009:254	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/26	20,4	
				91:03:002009:281	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/27	20,7	

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (местоположение) земельного участка	Площадь земельного участка, га	Кадастровый номер объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке	Адрес объекта капитального строительства	Площадь объекта капитального строительства, кв. м	Объекты, подлежащие сносу, реконструкции
				91:03:002009:280	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/28	20,6	
				91:03:002009:278	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/29	21,1	
				91:03:002009:277	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/30	20,7	
				91:03:002009:276	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/31	20,6	
				91:03:002009:267	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/32	20,7	
				91:03:002009:282	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/33	20,6	
				91:03:002009:285	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/34	20,8	
				91:03:002009:279	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/35	20,7	

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (местоположение) земельного участка	Площадь земельного участка, га	Кадастровый номер объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке	Адрес объекта капитального строительства	Площадь объекта капитального строительства, кв. м	Объекты, подлежащие сносу, реконструкции
				91:03:002009:275	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/36	20,7	
				91:03:002009:187	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/37	20,3	
				91:03:002009:184	г. Севастополь, пр-т Генерала Острякова, д. 241/38	20,1	
2	91:03:002018:1	г. Севастополь, район перекрестка 5-го километра Балаклавского шоссе и автодороги по направлению на Максимову дачу, справа по направлению движения в город	0,75 га	91:03:002019:21	г. Севастополь, Балаклавское шоссе, д. 2	20,3	Снос
				91:03:002019:34	г. Севастополь, Балаклавское шоссе, д. 2, торгово-офисный комплекс	121,5	Снос
				91:03:002019:73	г. Севастополь, Балаклавское шоссе, д. 2	36,6	-
3	91:03:002018:5	г. Севастополь, в районе 5-го км Балаклавского шоссе	1,02	-	-	-	-

Приложение № 4
к распоряжению
Правительства Севастополя
от 05.07.2022 № 110-РП

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки города Севастополя, подлежащей комплексному развитию, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории нежилкой застройки города Севастополя, подлежащей комплексному развитию

1. Основные виды разрешенного использования:

- 1.1. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6).
- 1.2. Обслуживание жилой застройки (код 2.7).
- 1.3. Хранение автотранспорта (код 2.7.1).
- 1.4. Бытовое обслуживание (код 3.3).
- 1.5. Предпринимательство (код 4.0).

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории нежилкой застройки города Севастополя, подлежащей комплексному развитию:

2.1 Предельная плотность застройки земельных участков под объекты жилого назначения – 21 500 кв. м/га.

2.2 Предельная плотность застройки земельных участков под объекты нежилого назначения – устанавливается документацией по планировке территории.

2.3 Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – устанавливаются документацией по планировке территории.

2.4 Максимальный процент застройки в границах земельных участков под объекты жилого назначения – 20,5%.

2.5 Максимальный процент застройки в границах земельных участков под объекты нежилого назначения – устанавливается документацией по планировке территории.

2.6 Предельное количество этажей в границах земельных участков под объекты жилого назначения – 12 надземных этажей.

2.7 Предельное количество этажей в границах земельных участков под объекты нежилого назначения – устанавливается документацией по планировке территории.

2.8 Минимальный процент озеленения в границах земельных участков под объекты жилого назначения – 25%.

2.9 Минимальный процент озеленения в границах земельных участков под объекты нежилого назначения – 25%, включая суммарную площадь озелененной территории микрорайона (квартала).

2.10 Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах земельных участков под объекты жилого назначения – 270 машино-мест на 1 000 жителей.

2.11 Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах земельных участков под объекты нежилого назначения – устанавливается документацией по планировке территории.
