



ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

О внесении изменений в постановление Правительства Севастополя от 28.02.2025 № 109-ПП «Об утверждении документации по планировке территории в составе проекта планировки территории в целях установления красных линий в границах селитебной территории Андреевского, Качинского, Верхнесадовского, Терновского и Орлиновского ВМО, части Балаклавского и Нахимовского ВМО, части города Инкермана»

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 03.09.2025 № 22/25 и заключение от 04.09.2025 № 22/25 о результатах общественных обсуждений проекта изменений в документацию по планировке территории в составе проекта планировки территории в целях установления красных линий в границах селитебной территории Андреевского, Качинского, Верхнесадовского, Терновского и Орлиновского ВМО, части Балаклавского и Нахимовского ВМО, части города Инкермана, утвержденную постановлением Правительства Севастополя от 28.02.2025 № 109-ПП, Правительство Севастополя **постановляет:**

1. Внести изменения в постановление Правительства Севастополя от 28.02.2025 № 109-ПП «Об утверждении документации по планировке территории в составе проекта планировки территории в целях установления красных линий в границах селитебной территории Андреевского, Качинского, Верхнесадовского, Терновского и Орлиновского ВМО, части Балаклавского и Нахимовского ВМО, части города Инкермана» согласно приложению к настоящему постановлению.

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

Губернатор города Севастополя



М.В. Развожаев

15.09.2025
№ 423-ПП

Приложение
к постановлению
Правительства Севастополя
от 15.09.2025 № 423-ПП

Изменения, вносимые в документацию по планировке территории в составе
проекта планировки территории в целях установления красных линий
в границах селитебной территории Андреевского, Качинского,
Верхнесадовского, Терновского и Орлиновского ВМО, части Балаклавского
и Нахимовского ВМО, части города Инкермана



СЕВАСТОПОЛЬ

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

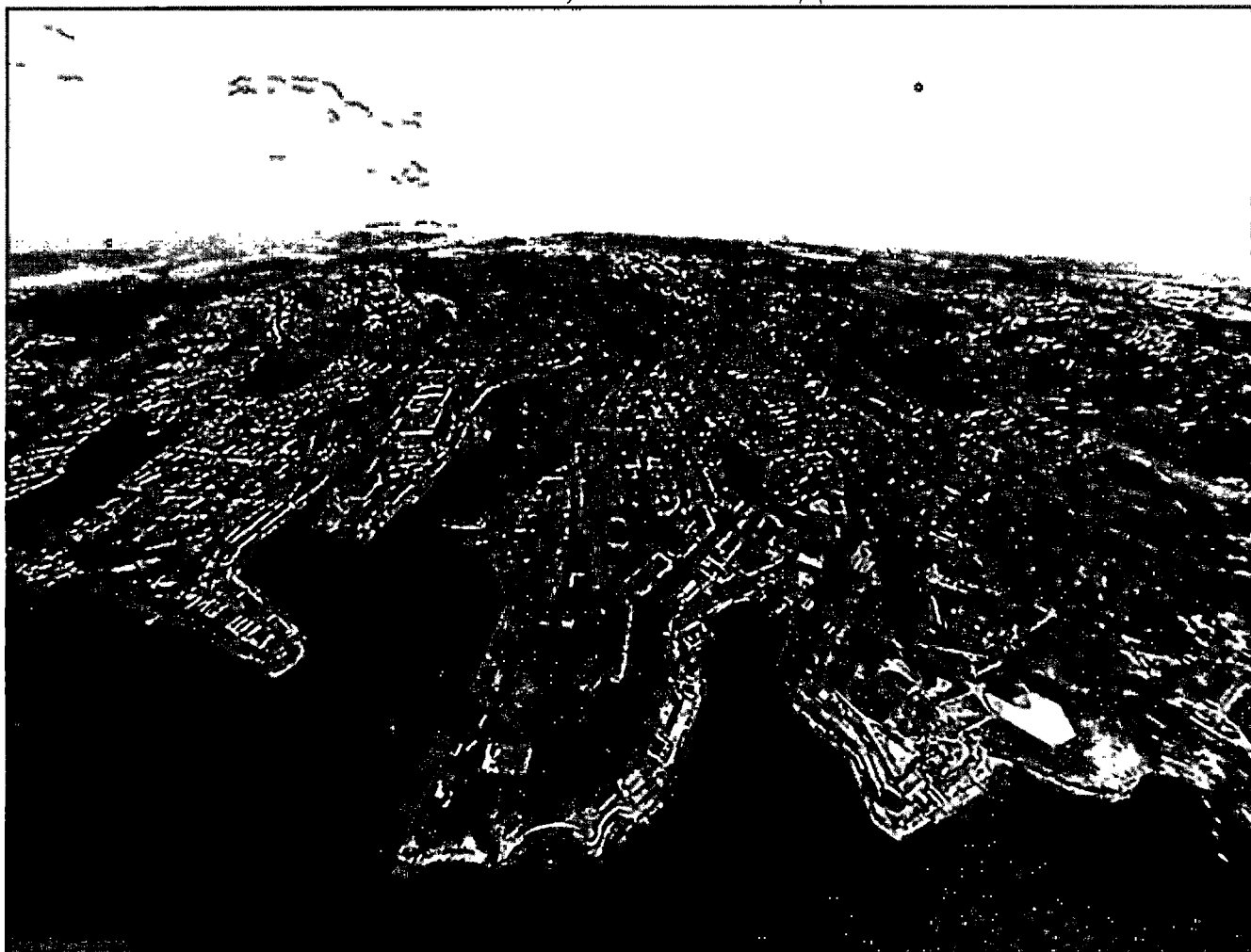
Свидетельство № 1335-2017-9204012730-01

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

тел.: (8692) 22-13-00

e-mail: proect@niigais.com

**РАЗРАБОТКА ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ЦЕЛЯХ
УСТАНОВЛЕНИЯ КРАСНЫХ ЛИНИЙ В ГРАНИЦАХ СЕЛИТЕБНОЙ
ТЕРРИТОРИИ АНДРЕЕВСКОГО, КАЧИНСКОГО, ВЕРХЕСАДОВСКОГО,
ТЕРНОВСКОГО И ОРЛИНОВСКОГО ВМО, ЧАСТИ БАЛАКЛАВСКОГО И
НАХИМОВСКОГО ВМО, ЧАСТИ ГОРОДА ИНКЕРМАНА**



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

22-СПДД/28052025-1.1-ППТ-О(У)Ч

Заказчик: Акционерное общество «Винные терруары Севастополя»

г. Севастополь

2025



СЕВАСТОПОЛЬ

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

Свидетельство № 1335-2017-9204012730-01

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

тел.: (8692) 22-13-00 e-mail: proect@niigais.com

**РАЗРАБОТКА ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ЦЕЛЯХ
УСТАНОВЛЕНИЯ КРАСНЫХ ЛИНИЙ В ГРАНИЦАХ СЕЛИТЕБНОЙ
ТЕРРИТОРИИ АНДРЕЕВСКОГО, КАЧИНСКОГО, ВЕРХЕСАДОВСКОГО,
ТЕРНОВСКОГО И ОРЛИНОВСКОГО ВМО, ЧАСТИ БАЛАКЛАВСКОГО И
НАХИМОВСКОГО ВМО, ЧАСТИ ГОРОДА ИНКЕРМАНА**

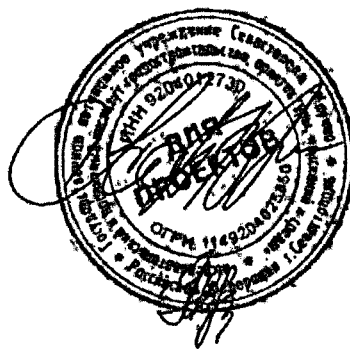
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том I.1

**Основная (утверждаемая) часть
22-СПДД/28052025-ПШТ-1.1-О(У)Ч**

Директор

Начальник отдела


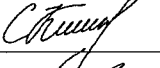
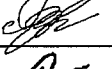
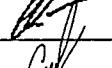



П.В. Кораблев

Н.А. Горбатюк

г. Севастополь
2025

Список исполнителей

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

Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование	Раздел
22-СПДД/28052025-III-ППТ	Проект межевания территории в составе:	Том I
22-СПДД/28052025-1.1-ППТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Том I.1
22-СПДД/28052025-1.2-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Том I.2

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА I.1

Том I.1 Проект планировки территории (ППТ)	
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	
Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	3
Содержание документации по планировке территории	4
Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.	8
Положения об очередности планируемого развития территории	10
Чертежи планировки территории	11

Настоящая документация по планировке территории в составе проекта планировки территории выполнена с целью разработки изменений в документацию по планировке территории в составе проекта планировки территории в целях установления красных линий в границах селитебной территории Андреевского, Качинского, Верхнесадовского, Терновского и Орлиновского ВМО, части Балаклавского и Нахимовского ВМО, части города Инкермана, утвержденной постановлением Правительства Севастополя от 28.02.2025 № 109-ПП по заявлению АО «Винные терруары Севастополя». Документация по планировке территории подготовлена Государственным автономным учреждением Севастополя «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства, архитектуры, изысканий и среды» при методической поддержке Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя.

Документация по планировке территории разрабатывается на основании:

- распоряжения Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 23.06.2025 № 62 «О разработке изменений в документацию по планировке территории в составе проекта планировки территории в целях установления красных линий в границах селитебной территории Андреевского, Качинского, Верхнесадовского, Терновского и Орлиновского ВМО, части Балаклавского и Нахимовского ВМО, части города Инкермана»;

- договора от 28.05.2025 № 22-СПДД/28052025.

Работа выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- Земельным кодексом Российской Федерации;

- приказом Министерства культуры Российской Федерации от 11.01.2016 № 2 «О включении города Севастополь в перечень исторических поселений федерального значения, утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения город Севастополь»;

- приказом Министерства культуры Российской Федерации от 08.06.2016 № 1279 «О включении выявленного объекта культурного наследия - достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости

Чембало и Каламита» (город Севастополь) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия федерального значения, а также об утверждении границ его территории»;

- приказом Министерства культуры Российской Федерации 12.08.2016 № 1864 «Об утверждении 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», расположенного в городе Севастополе»;

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

- законом города Севастополя от 19.02.2025 № 835-ЗС «О Генеральном плане города Севастополя»;

- правилами землепользования и застройки города федерального значения Севастополя применительно к части территории города в границах внутригородских муниципальных образований: Ленинского, Гагаринского, Нахимовского, Балаклавского муниципальных округов и города Инкерман, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 29.12.2022 № 730-ПП;

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

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

- сведениями Единого государственного реестра недвижимости;

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

В соответствии с заданием на разработку внесения изменений (приложение к распоряжению от 23.06.2025 № 62) целью работы является установление границ территорий общего пользования.

В соответствии со 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.

Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Настоящей документацией по планировке территории в составе проекта планировки территории размещение объектов капитального строительства не предусматривается.

В соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр проектом планировки территории определены границы следующих элементов планировочной структуры:

- квартал,
- улично-дорожная сеть,
- территории общего пользования,
- территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд.

Внесением изменений в проект планировки территории изменяются красные линии и соответственно границы элементов планировочной структуры. Красные линии устанавливаются по границам земельных участках, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Плотность и параметры застройки территории устанавливаются градостроительными регламентами в составе утвержденных Правил землепользования и застройки.

В пределах границ территориальных зон устанавливается градостроительный регламент, который определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительный регламент в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, устанавливает:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

Положения об очередности планируемого развития территории

В связи с тем, что проектом планировки территории размещение объектов капитального строительства не предусматривается, очередность планируемого развития территории не устанавливается.

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

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

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

**ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ**

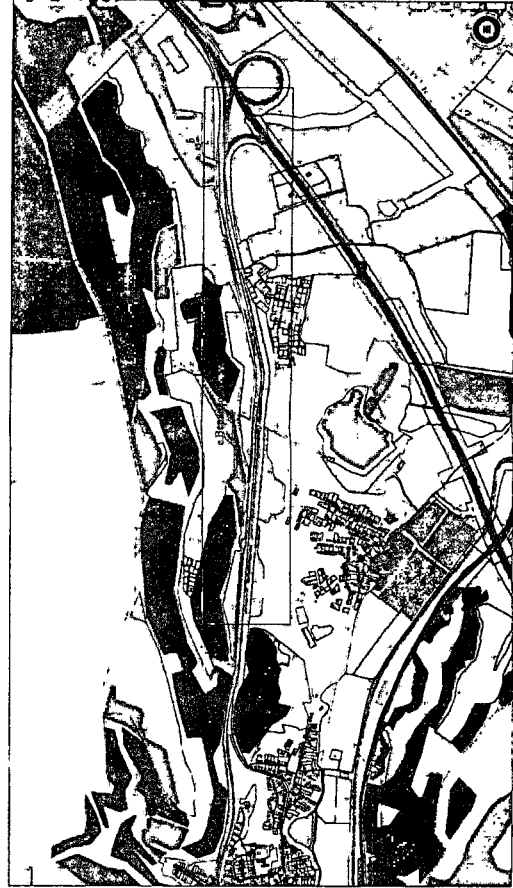
Чертежи планировки территории

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- действующие железные линии
- крупные линии отвлеченные
- крупные линии отвлеченные
- земельные участки, охватываемые объектами, содержащимися в ЕГРН
- объекты капитального строительства (здания, строения, сооружения, в том числе объекты незавершенного строительства), сведения о которых отражаются в ЕГРН

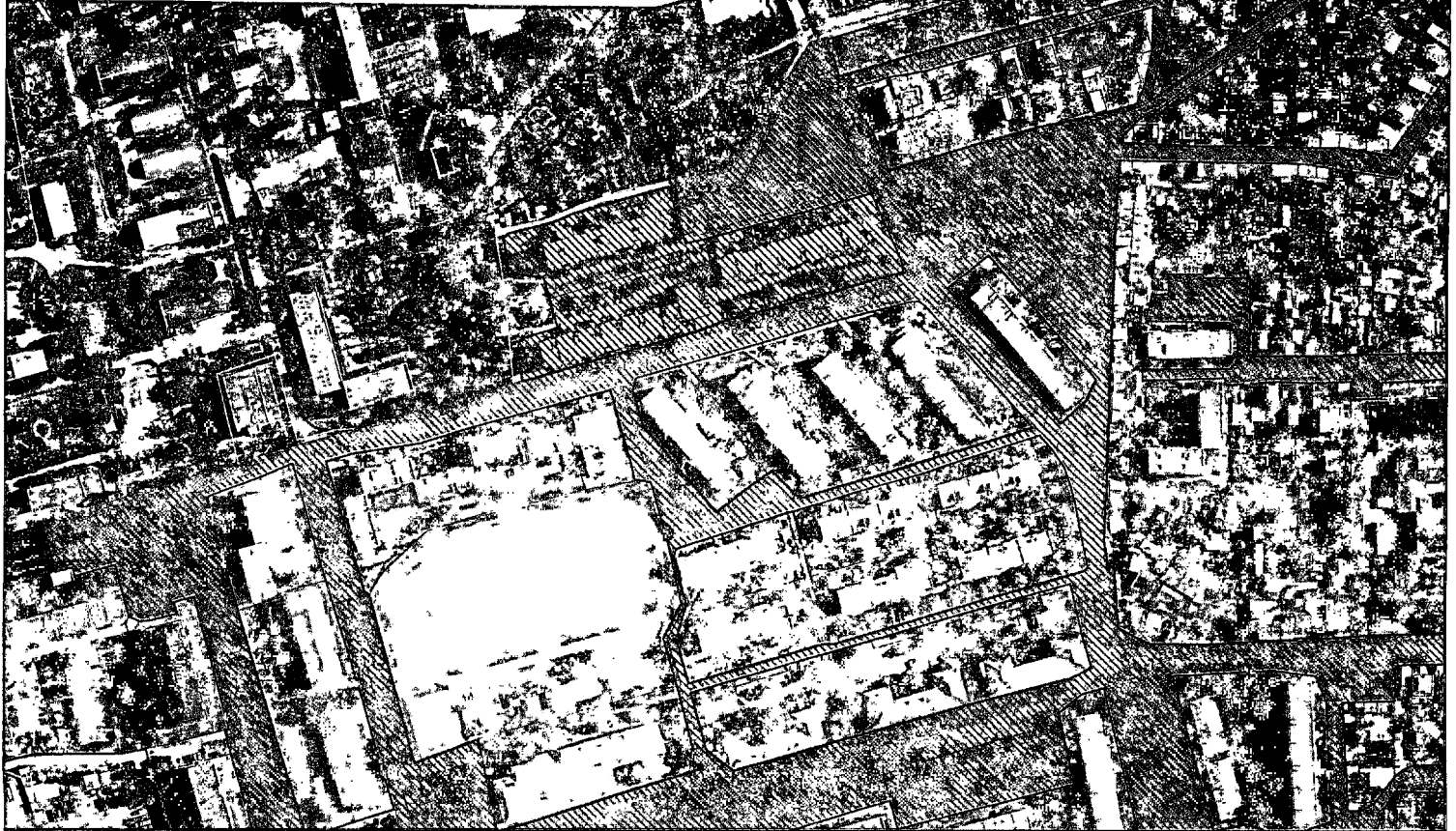
Существующие элементы планировочной структуры

- улица-дорожная сеть
- территория жилого градостроительного квартала или территории, входящей в состав квартала
- квартал
- территория общественной пользования
- планировочная сеть «разрывчатой структуры»
- улица-дорожная сеть
- квартал



*Планировочный элемент планировочной структуры после утверждения картослайда поделенный по планировочной территории границами существующими и отменяется ранее установленные границы элемента планировочной структуры

22-СП/Д/2019/07-НП/1-1-00/001		Схема		Лист	Лист	Лист	Лист
Проект планировки территории		Р. 13		Р. 13		Р. 13	
Основная (утвержденная) часть		Р. 13		Р. 13		Р. 13	
Чертеж планировки территории		Р. 13		Р. 13		Р. 13	
М 1:500		М 1:500		М 1:500		М 1:500	
Коллектив		Коллектив		Коллектив		Коллектив	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- действующие красные линии
- красные линии отменяемые
- красные линии планируемые
- земельные участки, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- объекты капитального строительства (здания, строения, сооружения, в том числе объекты незавершенного строительства), сведения о которых содержатся в ГРН

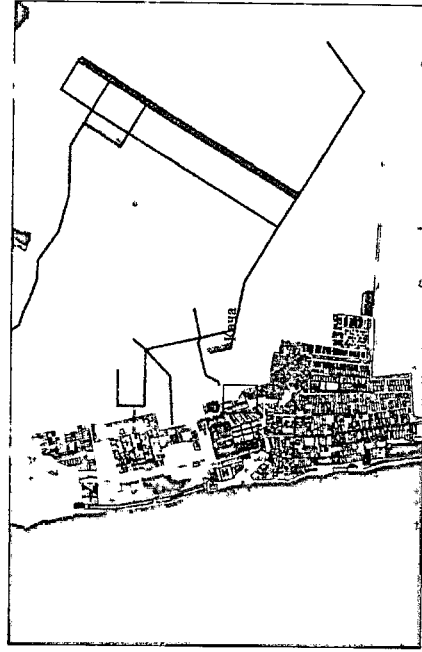
Существующие элементы планировочной структуры

- улица-дорожная сеть
- территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд
- квартал
- территория общего пользования

Планируемые элементы планировочной структуры*

- ▨ квартал
- ▨ территория общего пользования

* Планируемый элемент планировочной структуры после утверждения настоящей документации по планировке территории становится существующим и отменяет ранее установленные границы элемента планировочной структуры



22-СП/ДП/28052025-ППТ-1-ОУЧ			
Детальный проект планировки территории в целях установления красных линий в границах и Орджоникидзского ВАО, части Балаклавского и Павловского ВАО, части города Инчирвана			
Имя	Квартал	Лист	Дата
Радзюб Радзюб	Орбатуок	2	07.25
Имя отдела	Орбатуок	Лист	Дата
		2	07.25
Чертеж планировки территории.		М 1:5000	
ТАНИИ		ТАНИИ	
ТАНИИ		ТАНИИ	

Имя № 1221	Имя и дата	Вам имя №	Сотворено
------------	------------	-----------	-----------

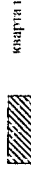
УСЛОВИЯ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- дотульнішы крышыя лініі
- крышыя лініі а месямые
- крышыя лініі пладіруемыя
- кельдыяе участкі, сведенія о котрых саержыцца в ГПН
- кельдыяе участкі, сведенія о котрых саержыцца в ГПН

Существующие элементы планировочной структуры

- территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд
- квартал
- территория общего пользования

Планировочный элемент территории



* Планировочный элемент территории после утверждения настоящего документа может быть изменен в процессе осуществления строительства в установленном законодательством порядке.



22-СП/Д/28052075-П/П-1-ОУУ			
Разработка документации по планировке территории в составе земель населенных пунктов в целях размещения объектов в границах территории, определенной в соответствии с законодательством Республики Беларусь, в том числе объектов, подлежащих изъятию для государственных нужд Республики Беларусь.			
И.м. Кошкин	И.м. Дук	И.м. Дук	И.м. Дук
Разработчик	Горбюк	Горбюк	Горбюк
И.м. Кошкин	И.м. Дук	И.м. Дук	И.м. Дук
Разработчик	Горбюк	Горбюк	Горбюк
Проект планировки территории			
Основная (заказная) часть			
Лист 4			
М 1:2000			
Чертеж планировки территории			
ГАНИИ БУБАНС			