



ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в г. Севастополь на пересечении проспекта Гагарина и улицы Коралловой, для строительства жилого комплекса в границах земельных участков с кадастровыми номерами 91:02:002010:691, 91:02:002010:1642»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, 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», 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» Правительство Севастополя постановляет:

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в г. Севастополь на пересечении проспекта Гагарина и улицы Коралловой, для строительства жилого комплекса в границах земельных участков с кадастровыми номерами 91:02:002010:691, 91:02:002010:1642».

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

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

Губернатор города Севастополя



М.В. Развожаев

07.05.2026
№ 155-ПП

УТВЕРЖДЕНА
постановлением
Правительства Севастополя
от 04.05.2026 № 155-ПП

Документация по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в г. Севастополь на пересечении проспекта Гагарина и улицы Коралловой, для строительства жилого комплекса в границах земельных участков с кадастровыми номерами 91:02:002010:691, 91:02:002010:1642»



СЕВАСТОПОЛЬ

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

Свидетельство № 1335-2017-9204012730-01

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

тел.: (8692) 22-13-00

e-mail: gip@niigais.com

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ В Г. СЕВАСТОПОЛЬ НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ
ПРОСПЕКТА ГАГАРИНА И УЛ. КОРАЛЛОВОЙ, ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С
КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 91:02:002010:691, 91:02:002010:1642»**



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

31-СПДД/07102025-1.1-ППТ-О(У)Ч

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик
«Стрелецкая» (ООО «СЗ «Стрелецкая»)

г. Севастополь

2026



СЕВАСТОПОЛЬ

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

Свидетельство № 1335-2017-9204012730-01

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

тел.: (8692) 22-13-00

e-mail: gip@niigais.com

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ В Г. СЕВАСТОПОЛЬ НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ
ПРОСПЕКТА ГАГАРИНА И УЛ. КОРАЛЛОВОЙ, ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С
КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 91:02:002010:691, 91:02:002010:1642»**

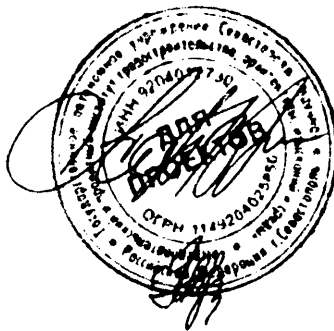
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том I.1

**Проект планировки территории.
Основная (утверждаемая) часть
31-СПДД/07102025-I.1-ППТ-О(У)Ч**

Директор

Начальник отдела




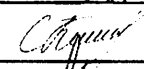



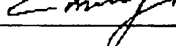
П.В. Кораблев

Н.А. Горбатюк

г. Севастополь

2026

Список исполнителей

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

Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование		Примечание
31-СПДД/07102025-1-ППТ	Проект планировки территории в составе:	Том I	ГАУС «НИИ ГАИС»
31-СПДД/07102025-1.1-ППТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Том I.1	
31-СПДД/07102025-1.2-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Том I.2	
31-СПДД/07102025-II-ПМТ	Проект межевания территории в составе:	Том II	
31-СПДД/07102025-II.1-ПМТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Том II.1	
31-СПДД/07102025-II.2-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Том II.2	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА I.1

Том I.1 Проект планировки территории (ППТ)	
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	Том I.1
Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	3
Содержание документации по планировке территории	4
Положение о характеристиках планируемого развития территории	6
Положения об очередности планируемого развития территории	20
Чертежи планировки территории:	21
Красные линии	л.1
Границы существующих элементов планировочной структуры	л.2
Границы планируемых элементов планировочной структуры	л.3
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	л.4

Документация по планировке территории разработана в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативами градостроительного проектирования города федерального значения Севастополя, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 02.12.2022 № 618-ПП (далее – НГП), правилами землепользования и застройки города федерального значения Севастополя применительно к части территории города в границах внутригородских муниципальных образований: Ленинского, Гагаринского, Нахимовского, Балаклавского муниципальных округов и города Инкерман, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 29.12.2022 № 730-ПП (далее – Правила землепользования и застройки), распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 17.12.2025 № 154 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в г. Севастополь на пересечении проспекта Гагарина и ул. Коралловой, для строительства жилого комплекса в границах земельных участков с кадастровыми номерами 91:02:002010:691, 91:02:002010:1642», иными действующими нормативно-правовыми документами в области градостроительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.

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

федерального значения – достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и Крепости Чембало и Каламита», расположенного в городе Севастополе»;

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

- 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»;

- постановлением Правительства Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 «Об утверждении проекта планировки территории, документации «Проект планировки и проект межевания территории улично-дорожной сети и территории общественного пользования»;

- нормативами градостроительного проектирования города федерального значения Севастополя, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 02.12.2022 № 618-ПП и иными законодательными, нормативными и правовыми актами Российской Федерации и города Севастополя в сфере градостроительства.

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

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

Заказчиком документации по планировке территории является Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Стрелецкая»

(ООО СЗ «Стрелецкая»).

Проектируемая территория расположена в Гагаринском муниципальном округе города Севастополя, в районе ул. Коралловой и составляет 1,1 га. Границы территории разрабатываемой документации расположены в кадастровом квартале 91:02:002010.



Рис. 1. Схема расположения территории разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в г. Севастополь на пересечении проспекта Гагарина и ул. Коралловой, для строительства жилого комплекса в границах земельных участков с кадастровыми номерами 91:02:002010:691, 91:02:002010:1642»

Согласно приказу 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», территория проектирования входит в границы регламентных участков Г-9 с режимом использования Р-4-2 и МЗ-8 с режимом использования Р-4-3.

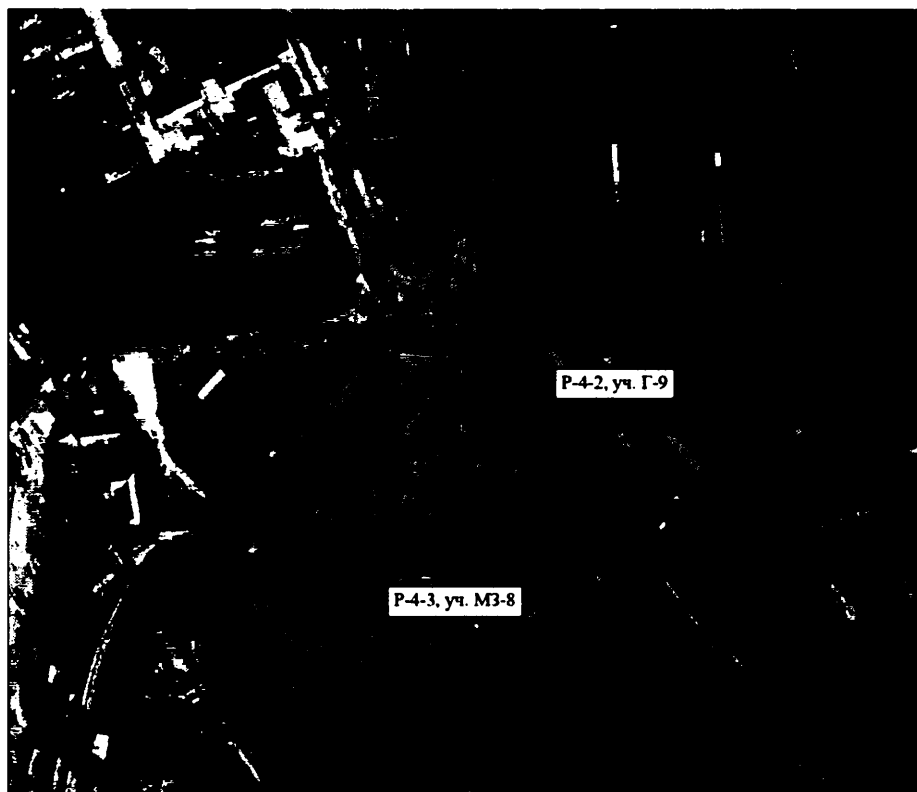


Рис. 2. Схема расположения территории разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в г. Севастополь на пересечении проспекта Гагарина и ул. Коралловой, для строительства жилого комплекса в границах земельных участков с кадастровыми номерами 91:02:002010:691, 91:02:002010:1642» относительно границ регламентных участков Достопримечательного места

Разрешается	Запрещается
Режим Р-4-2, УЧ. Г-9	
<p>Строительство и реконструкция объектов капитального строительства в соответствии со следующими требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предельная высота объектов капитального строительства - 22 м. Для сооружений (мачт освещения спортивных сооружений) –25 м. • Иные требования (отдельные требования к видам разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются) - Не устанавливаются. 	<p>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.</p>

Разрешается	Запрещается
Режим Р-4-3, Уч. МЗ-8	
<p>Строительство и реконструкция объектов капитального строительства в соответствии со следующими требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предельная высота объектов капитального строительства – 10 м. • Иные требования (с учетом требований к видам разрешенного использования земельных участков, установленных пунктом 33 настоящих Требований) - не устанавливаются. 	<p>Изменение исторической планировочной структуры Херсонесской хоры.</p>

В границах участков МЗ-1 - МЗ-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 участков МЗ-1 - МЗ-32 - 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.

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 11.01.2018 года № 2 «О включении города Севастополя в перечень исторических поселений федерального значения, утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения город Севастополь» территория разработки градостроительной документации в границы исторического поселения не входит.

В соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр, СП

42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Проектом планировки территории выделены следующие элементы планировочной структуры:

- существующий квартал;
- существующая улично-дорожная сеть;
- планируемый квартал;

Виды разрешенного использования вновь образуемых участков определены согласно приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" и соответствуют заявленным в проекте планировки целям.

1.1 Плотность и параметры застройки территории в пределах, установленных градостроительным регламентом.

Согласно сведениям единого реестра участников свободной экономической зоны (СЭЗ) Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Стрелецкая» является участником СЭЗ. Номер и дата заключения договора об условиях деятельности в СЭЗ - № 672 от 04.12.2025. Дата внесения записи в единый реестр участников СЭЗ – 08.12.2025. Номер и дата выдачи свидетельства о включении юридического лица в единый реестр участников СЭЗ - № 75619-СК/16 от 08.12.2025 АА № 0000463.

В соответствии с п.7 ст. 17 федерального закона от 29.11.2014 г. №377-ФЗ для земельных участков с кадастровыми номерами 91:02:002010:691, 91:02:002010:1642, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны ООО СЗ «Стрелецкая» инвестиционного проекта, градостроительные регламенты не устанавливаются.

Виды разрешенного использования земельных участков, которые предназначены для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, определяется в соответствии с документацией по планировке территории.

Вид разрешенного использования земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, считается установленным или измененным со дня утверждения документации по планировке территории.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельных участков с кадастровыми номерами 91:02:002010:691, 91:02:002010:1642 приведены в таблице 1.

Таблица 1

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельных участков с кадастровыми номерами 91:02:002010:691, 91:02:002010:1642.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1,5 м от границы земельного участка, за исключением границы земельного участка 91:02:002010:1642 от точки 13 (включительно) до точки 14 (не доходя 1,5 м), и границ земельного участка с кадастровым номером 91:02:002010:691 от точки 24 (не доходя 1,5 м) до точки 28 (включительно) и от точки 4 (включительно) до точки 12 (не доходя 1,5 м).
Максимальная этажность	7 этажей, 22,0 м
Максимальный процент застройки подземной части	90 %
Максимальный коэффициент плотности застройки	2,0
Минимальный процент озеленения земельного участка	19%
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	0,5 на 1 квартиру

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства установлена в соответствии с проектным решением организации земельного участка. Зона планируемого размещения объектов капитального строительства по границе земельного участка с кадастровым номером 91:02:002010:1642 от точки 13 (включительно) до точки 14 (не доходя 1,5 м) установлена в связи с необходимостью осуществления мероприятий по инженерной подготовке и защите территории. В связи с особенностями рельефа, на участке необходимо строительство подпорной стенки для организации парковочного пространства.

Также зона планируемого размещения объектов капитального строительства установлена в соответствии с параметрами инсоляции, необходимыми для размещения 4-х секционного дома и необходимостью размещения в границах проектирования трансформаторной подстанции, не нарушая требований регламентов для участков Достопримечательного места города Севастополя, в которых расположен проектируемый объект. Отступов от точки 4 (включительно) до точки 12 (не доходя 1,5 м) не предусмотрено в связи с тем, что проектирование жилого комплекса комфорт-класса ЖК «Стрелецкая бухта» предусмотрено в границах двух земельных участков и представляет собой единое планировочное решение организации территории.

Коэффициент плотности застройки функциональной зоны застройки многоквартирными жилыми зданиями малой и средней этажности в соответствии с таблицей Б.1 Приложения Б СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» 0,8. Согласно закону города Севастополя от 19.02.2025 «О Генеральном плане города Севастополя» территория разработки документации по планировке расположена в границах функциональной зоны 9.52 «Жилые зоны» с площадью 20,835 Га, суммарной поэтажной площадью 108,825 тыс.м.кв (включая нежилые объекты).

Коэффициент плотности приведен для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету организаций и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

С учетом планируемого строительства жилых домов суммарная поэтажная площадь в границах функциональной зоны увеличится на 25,736 тыс.м.кв. Таким образом коэффициент плотности функциональной зоны составит 0,6, что не превысит требуемый коэффициент 0,8 согласно Приложению Б СП 42.13330.2016.

В соответствии с п. 7.4 СП 42.13330.2016 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).

Рассматривая территорию квартала застройки, ограниченную красными линиями улиц: Коралловой, Ставропольской, Шелкунова, проспекта Юрия Гагарина, как единую планировочную единицу ориентировочной площадью 13,0 Га, основная часть которой составляет застройку многоквартирными жилыми домами с придомовой озелененной территорией, можно рассчитать площадь озелененных территорий различного назначения.

В соответствии с Приложением к п.7.4 СП 42.13330.20 в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки (в том числе групповые площадки встроенных и встроенно-пристроенных дошкольных организаций, если они расположены на внутридомовой территории), пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка). Таким образом, минимальная площадь озелененной территории в границах рассматриваемого квартала составит не менее 2,5 Га (25%).

К границам разработки документации по планировке территории примыкает парк Курсантов по ул. Гагарина, площадь которого составляет 3,8 га, который относится к паркам жилых районов. Радиус обслуживания (зона доступности) парка составляет 250м.

Таким образом, процент озеленения земельного участка 22 % можно считать достаточным в части обеспеченности озелененными территориями и общую обеспеченность территории зелеными насаждениями можно считать выполненной.

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

Документация по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в г. Севастополь на пересечении проспекта Гагарина и ул. Коралловой, для строительства жилого комплекса в границах земельных участков с кадастровыми номерами 91:02:002010:691, 91:02:002010:1642» выполнена с целью реализации участником свободной экономической зоны ООО СЗ «Стрелецкая» инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства в соответствии с договором № 672 об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории города федерального значения Севастополя от 04.12.2025 г. Результатом реализации будет являться строительство жилого комплекса комфорт-класса в Гагаринском районе.

В границах территории разработки градостроительной документации предусматривается строительство среднеэтажных жилых домов и подземного паркинга.

Технико-экономические показатели*

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	11487	
2	Площадь застройки	м ²	3216,88	
3	Площадь озеленения	м ²	2484,27	
4	Общая площадь зданий	м ²	20074	
5	Этажность		7	
6	Процент застройки земельного участка	%	28	
7	Процент озеленения земельного участка	%	21,63	

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Количество	Примечание
8	Коэффициент плотности застройки		1,75	
9	Количество квартир	шт.	255	
10	Планируемый прирост населения	чел.	445	
11	Количество машино-мест в границах участка	шт.	140	
	- открытые парковки в границах земельного участка (в том числе МГН)		60(6)	
	- в паркинге (в том числе МГН)		80(8)	
12	Площадь твердых покрытий, в т.ч. (кв.м.):	м ²	5785,85	
	- детские игровые и спортивные площадки (кв.м.)		342,35	
	- взрослые игровые и спортивные площадки (кв.м.)		450	

*Технико-экономические показатели могут быть уточнены при разработке проектной документации, но не должны превышать предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые настоящим проектом планировки территории.

Программы комплексного развития объектов инженерной инфраструктуры в границах разработки документации по планировке территории отсутствуют.

Развитие улично-дорожной сети и размещение объектов транспортной инфраструктуры в границах проектирования не планируется.

Земельные участки, в границах которых планируется строительства жилого комплекса расположены в непосредственной близости от следующих объектов транспортной инфраструктуры:

- автомобильная дорога общего пользования 67 ОП МЗ 67 Н-134 пр-т Гагарина II категории;
- автомобильная дорога общего пользования 67 ОП МЗ 67 Н-200 ул. Рыбацкий причал IV категории.

Требуемая обеспеченность местами в образовательных организациях на прирост населения

	Ед. изм.	Рекомендуемая обеспеченность на 1000 жителей	Требуемая обеспеченность на прирост населения	Максимально допустимый уровень территориальной доступности

Дошкольные образовательные учреждения	1 место	56, в т.ч 22 для детей 0-3 лет	25 в т.ч 10 для детей 0-3 лет	300 м
Общеобразовательные школы	1 место	110, в т.ч. 12 для X-XI классов	48 в т.ч. 5 для X-XI классов	300 м

В соответствии с письмом Департамента образования города Севастополя от 22.01.2026 № 159/01-06-11-1-08/03/26 в пределах нормативной доступности относительно территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами 91:02:002010:691, 91:02:002010:1642 расположены следующие объекты:

Наименование учреждения	Адрес	Проектная мощность	Фактическая загруженность
ГБДОУ «Детский сад № 20»	г.Севастополь, ул. Ерошенко, д.10	265	146
	г.Севастополь, ул. Н.Островской, д.2	140	82
ГБДОУ «Детский сад № 33»	г.Севастополь, ул. Гавена, д.20, корп.А	90	89
ГБДОУ «Детский сад № 34»	г.Севастополь, ул. Героев Подводников, д.11	260	206
	г.Севастополь, ул. Героев Подводников, д.16	260	133
ГБДОУ «Детский сад № 93»	г.Севастополь, ул. Гайдара, д.4	190	195
	г.Севастополь, просп.Гагарина, 25	50	25
ГБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 23 имени Б.А.Кучера»	г.Севастополь, ул. Степаняна, зд.13	700	1059
ГБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 29 имени М.Т.Калашникова»	г.Севастополь, ул. Лизы Чайкиной, д.80	740	835
ГБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 29 имени Александра Шостака»	г.Севастополь, ул. Дмитрия Ульянова, д.12	600	854
ГБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 35 с углубленным изучением немецкого языка имени Героя»	г.Севастополь, ул. Гавена, д.20	700	848

Советского Союза Г.А.Абызова»			
ГБОУ «Гимназия № 24 имени почетного гражданина города Севастополя Эдуарда Аркадьевича Асадова»	г.Севастополь, ул. Вакуленчука, д.7	640	1118

В соответствии с письмом Департамента образования и науки города Севастополя от 04.03.2026 № 617/01-06-11-1-08/03/26 Департамент образования и науки города Севастополя считает возможным увеличение мощности ГБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 29 имени М.Т. Калашникова», расположенного по адресу: г. Севастополь, ул. Лизы Чайкиной, д. 80, путем реконструкции спортивного ядра и возведения корпуса на территории существующего образовательного учреждения при соблюдении требований к организации образовательного процесса и санитарно-эпидемиологических требований к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодёжи (пункт 3.4 СП 2.4.3648-20).

В соответствии с письмом Департамента здравоохранения города Севастополя от 10.03.2026 № 1232/01-04-05.03-24/0326 запланированное строительство жилого комплекса на пересечении проспекта Гагарина и ул. Коралловой не приведет к необходимости создания новых объектов здравоохранения.

В связи со строительством жилого комплекса на пересечении проспекта Гагарина и ул. Коралловой планируется прирост населения на 439 человек, которые будут направлены для оказания медицинской помощи: детское население – в первое педиатрическое отделение поликлиники № 2 ГБУЗС «Городская больница № 5 – «Центр охраны здоровья матери и ребенка» по адресу: г. Севастополь, проспект Гагарина, д. 17Б, взрослое население – в поликлинику № 2 ГБУЗС «Городская больница № 1 им. Н.И. Пирогова» по адресу: г. Севастополь, ул. Ерошенко, д. 11.

Требуемая обеспеченность объектами электро– и газоснабжения, тепло– и водоснабжения, водоотведения

	Потребность, всего
Газоснабжение	155,7 м.куб/час
Электроснабжение	421,3 кВт
Общее водопотребление	84,8 м.куб/сут
Водоотведение	81,2 м.куб./сут

Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стрелецкая» были получены:

- технические решения на вынос/переустройство (реконструкцию) объектов электросетевого хозяйства, находящихся в хозяйственном ведении ФГУП 102 ПЭС Минобороны России №1982 от 16.03.2026.

Наименование объектов электросетевого хозяйства ФГУП 102 ПЭС Минобороны России, расположенные на территории застройки и попадающие под вынос/переустройство (реконструкцию):

Кабельные линии 6кВ:

- КЛ-6кВ ТП-141 - ТП-220 каб. А, местоположение: г. Севастополь, кадастровый номер 91:02:002002:3 523;

- КЛ-6кВ ТП-141 - ТП-220 каб. Б, местоположение: г. Севастополь, кадастровый номер 91:02:002002:3521;

- КЛ-6кВ ТП-141 - ТП-233, местоположение: г. Севастополь, кадастровый номер 91:02:002002:3 519.

- технические условия ГУПС «Водоканал» на защиту или переустройство сети водоотведения с земельных участков с кадастровыми номерами 91:02:002010:691, 91:02:002010:1642 №21/8-4162 от 17.03.2026.

Проектом предусмотреть защиту сети водоотведения Ду-160мм, а также замену перекрытий и люков. ГУПС «Водоканал» согласовывает понижение люков колодцев Л1 и Л2 сети водоотведения согласно прилагаемой к запросу на технические условия схеме, вопрос, по понижению люка колодца Л3 необходимо решать, после разработки проектной документации для выполнения данных вида работ.

- технические условия ГУПС «Водоканал» на вынос сетей водоснабжения №21/8-1590 от 04.02.2026.

ГУПС «Водоканал» согласовывает вынос участка водопровода Ду-250 мм
ГУПС «Водоканал», проходящего по территории земельных участков,
расположенных по адресам: Российская Федерация, г. Севастополь, пр-кт
Гагарина, в районе дома 52, КН 91:02:002010:691; г. Севастополь,
КН 91:02:002010:1642

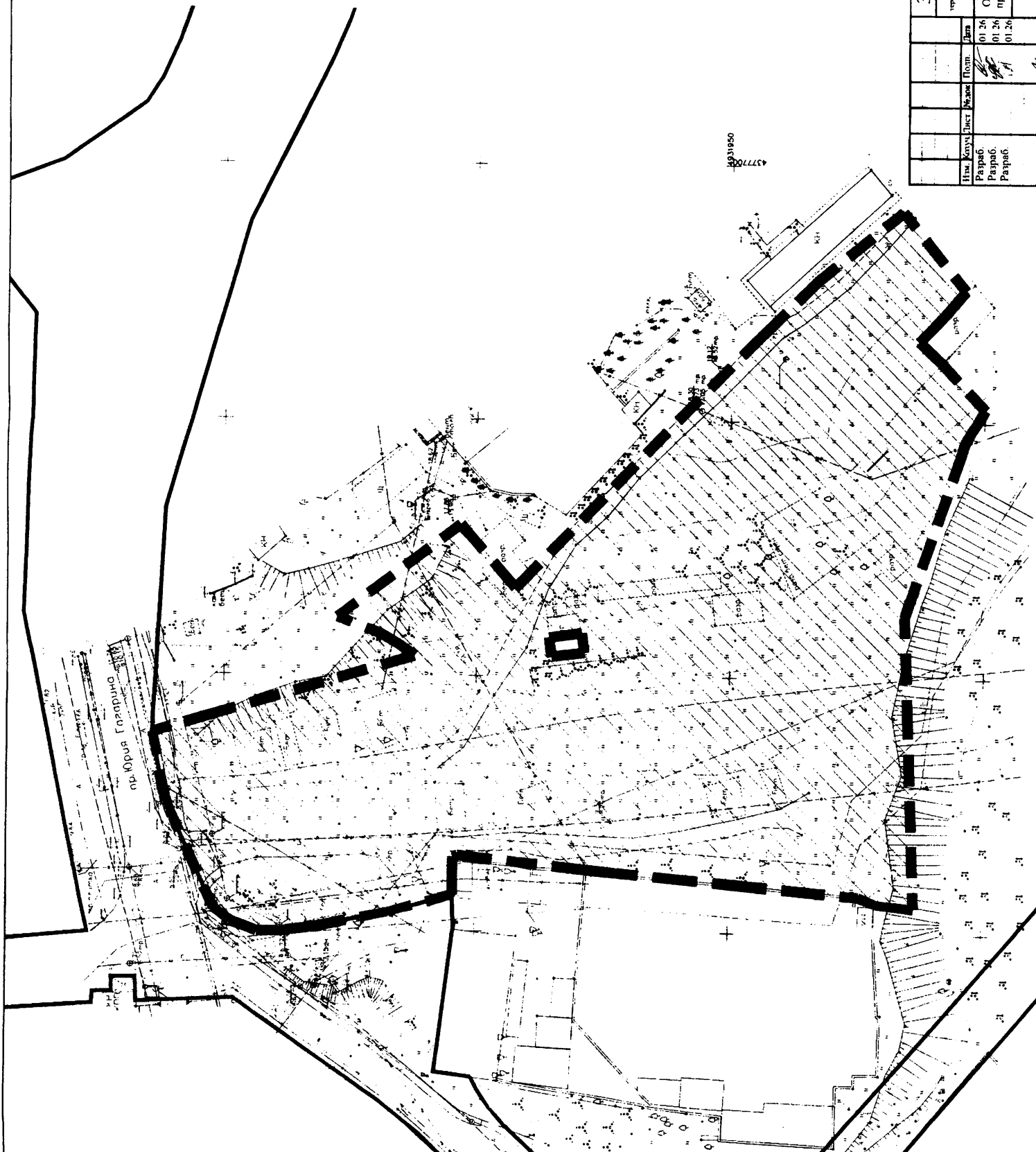
2. Положение об очередности планируемого развития территории

Согласно договору об условиях деятельности в СЭЗ от 04.12.2025 № 672 срок архитектурно-строительного проектирования, строительства жилого комплекса осуществляется с момента заключения договора по 30.09.2029 г.

ЧЕРТЕЖИ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Условные обозначения:

- граница разработки документации по планировке территории
- действующие красные линии
- проектируемые красные линии
- границы планируемого элемента планировочной структуры - квартал (часть квартала)



31-СПДД/07102025-1.1-ППТ-0(У)Ч			
Листы документации по планировке территории. Проект планировки и проект межевания территории, расчет земельных вл. с. Составлены на основании проекта I и II очереди в урб. кварталах, для строительства жилого комплекса в границах земельного участка с кадастровым номером 51:02:0030101:047			
Изм.	№ докум.	Лист	Дата
Разраб.			01.26
Разраб.			01.26
Разраб.			01.26
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории		Лист	Листов
Границы планируемых элементов планировочной структуры		3	4
Границы планируемых элементов планировочной структуры		М 1:500	
Исполняет		Копировать	

Изм. №	№ докум.	Лист	Дата
СОГЛАСОВАНО			
Взам. инв. №			



СЕВАСТОПОЛЬ

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

Свидетельство № 1335-2017-9204012730-01

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

тел.: (8692) 22-13-00

e-mail: gip@niigais.com

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ В Г. СЕВАСТОПОЛЬ НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ
ПРОСПЕКТА ГАГАРИНА И УЛ. КОРАЛЛОВОЙ, ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С
КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 91:02:002010:691, 91:02:002010:1642»**



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

31-СПДД/07102025-П.1-ПМТ-ОУЧ

**Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный
застройщик «Стрелецкая»» (ООО «СЗ «Стрелецкая»)**

**г. Севастополь
2026**



СЕВАСТОПОЛЬ

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

Свидетельство № 1335-2017-9204012730-01

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

тел.: (8692) 22-13-00

e-mail: gip@niigais.com

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
«ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ В Г. СЕВАСТОПОЛЬ НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ
ПРОСПЕКТА ГАГАРИНА И УЛ. КОРАЛЛОВОЙ, ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С
КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 91:02:002010:691, 91:02:002010:1642»**

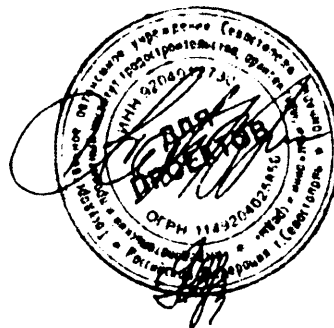
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том II.1

**Проект межевания территории.
Основная (утверждаемая) часть
31-СПДД/07102025-II.1-ПМТ-ОУЧ**

Директор

Начальник отдела


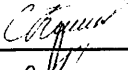
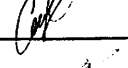


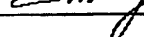


П.В.Кораблёв

Н.А.Горбатюк

г. Севастополь
2026

Список исполнителей

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

Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование		Примечание
31-СПДД/07102025-I-ППТ	Проект планировки территории в составе:	Том I	ГАУС «НИИ ГАИС»
31-СПДД/07102025-I.1-ППТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Том I.1	
31-СПДД/07102025-I.2-ППТ-МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Том I.2	
31-СПДД/07102025-II-ПМТ	Проект межевания территории в составе:	Том II	
31-СПДД/07102025-II.1-ПМТ-О(У)Ч	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Том II.1	
31-СПДД/07102025-II.2-ПМТ-МО	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Том II.2	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА П.1

Том П.1 Проект межевания территории (ПМТ)	
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	Том П.1
Список исполнителей. Состав документации по планировке территории	3
Содержание документации по планировке территории	4
Текстовая часть проекта межевания территории	5
Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе и возможные способы их образования	11
Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных	13
Границы публичных сервитутов	14
Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории	15
Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов	В границах проектирования отсутствуют
Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ	16
Чертежи межевания территории	18
Красные линии. Линии отступа от красных линий. Границы планируемых элементов планировочной структуры	л.1
Границы существующих элементов планировочной структуры	л.2
Границы образуемых земельных участков	л.3
Границы изменяемых земельных участков.	л.4

Текстовая часть проекта межевания территории

Настоящий проект межевания территории выполнен в составе документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в г. Севастополь на пересечении проспекта Гагарина и улицы Коралловой, для строительства жилого комплекса в границах земельных участков с кадастровыми номерами 91:02:002010:691, 91:02:002010:1642». Документация по планировке территории подготовлена Государственным автономным учреждением Севастополя «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства, архитектуры, изысканий и среды» в соответствии с распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 17.12.2025 № 154 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в г. Севастополь на пересечении проспекта Гагарина и улицы Коралловой, для строительства жилого комплекса в границах земельных участков с кадастровыми номерами 91:02:002010:691, 91:02:002010:1642».

Работа выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- приказом Министерства культуры Российской Федерации № 2 от 11 января 2016 г. «О включении города Севастополь в перечень исторических поселений федерального значения, утверждении границ территории и предмета охраны исторического поселения город Севастополь»;
- приказом Министерства культуры Российской Федерации № 1279 от 08 июня 2016 г. «О включении выявленного объекта культурного наследия - достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита» (город Севастополь) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия федерального значения, а также об утверждении границ его территории»;

- приказом Министерства культуры Российской Федерации № 2049 от 12 ноября 2025 г. «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительному регламенту в границах территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения - достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и Крепости Чембало и Каламита», расположенного в городе Севастополе»;

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

- постановлением Правительства Севастополя № 248-ПП от 23.04.2018 «Об утверждении проекта планировки территории документации «Проект планировки и проект межевания территории улично-дорожной сети и территории общественного пользования»;

- нормативами градостроительного проектирования города федерального значения Севастополя, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 02.12.2022 № 618-ПП (далее – НГП);

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

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

- сведениями Единого государственного реестра недвижимости;

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

В соответствии с заданием на разработку документации по планировке территории целями подготовки Документации является выделение элементов планировочной структуры с учетом красных линий, установление границ территорий общего пользования, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик и очередности планируемого развития территории, определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, установления зон действия публичных сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

В рамках подготовительного этапа разработки проекта межевания территории собрана следующая информация:

- современное использование территории на основании топографической съемки М 1:500, цифровые ОФП Масштаба 1:500, 1:2000;
- планировочные ограничения территории проектирования;
- современное состояние транспортного обслуживания территории;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее ЕГРН).

На земельные участки, расположенные в границах проектирования, посредством Федеральной государственной информационной системы Единого

государственного реестра недвижимости (далее ФГИС ЕГРН), получены Выписки об объектах недвижимости (земельных участках).

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

Проектируемая территория расположена в Гагаринском муниципальном округе города Севастополя и уточненная площадь составляет 1,1 га. Границы территории разрабатываемой документации расположены в границах кадастрового квартала 91:02:002010.



- граница разработки документации по планировке территории

Рис. 1. Схема расположения территории разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в г. Севастополь на пересечении проспекта Гагарина и улицы Коралловой, для строительства жилого комплекса в границах земельных участков с кадастровыми номерами 91:02:002010:691, 91:02:002010:1642»

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

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

В соответствии с п.10 ст.43 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее ГрК РФ), в случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой. Согласно письму Департамента имущественных и земельных отношений города Севастополя (далее-Департамент) от 19.01.2026 № 685/01-10-04-12/03/26, по состоянию на 19.01.2026 в границах разработки документации по планировке территории, схемы расположения земельных участков, сведения о которых в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют, Департаментом не утверждались.

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

Настоящим проектом межевания территории предусматривается образование одного земельного участка способами, предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации: объединение (ст. 11.6 Земельного кодекса РФ).

Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка, в том числе возможные способы образования, представлены в таблице 1.

Таблица 1

Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка, в том числе возможные способы образования

№ п/п	Условный номер	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, кв. м	Возможные способы образования
1	:ЗУ1	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	11463	Объединение или иные способы, установленные действующим законодательством РФ

В соответствии с п.7 ст. 17 федерального закона от 29.11.2014 г. №377-ФЗ градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов.

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 земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, считается установленным или измененным со дня утверждения документации по планировке территории.

Согласно положениям Правил землепользования и застройки, установленные границы территориальных зон отвечают требованию части 4 статьи 30 Градостроительного кодекса о принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка

из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Исключение составляют земельные участки, занимаемые линейными объектами или планируемые для размещения таких объектов, которые могут включаться в состав различных территориальных зон.

В соответствии с п. 42 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается, если площадь земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, отличается от площади земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания территории, схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков, более чем на десять процентов. Можно сделать вывод о возможности изменения границ образуемых земельных участков относительно проекта межевания территории при осуществлении государственного кадастрового учета, но не более чем на 10 %, при наличии обоснования такого изменения.

Согласно сведениям ЕГРН площадь участка 91:02:002010:691 составляет 5681 кв.м.; площадь участка 91:02:002010:1642 составляет 5806 кв.м. При проведении пространственного анализа полученных данных было выявлено несоответствие фактической площади земельного участка 91:02:002010:1642 и данных ЕГРН. Фактическая площадь земельного участка 91:02:002010:1642 составила 5781 кв.м. В связи с вышеизложенным площадь образуемого участка отличается от суммы площадей объединяемых земельных участков 91:02:002010:1642 и 91:02:002010:691.

В соответствии со ст. 5 Закона города Севастополя от 25.07.2014 № 46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя», категория земель образуемого земельного участка определена как «земли населенных пунктов». Изменение категории земель исходных земельных участков данным проектом межевания территории не предусмотрено.

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

Проектом межевания не предусматривается образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования с видами разрешенного использования земельных участков: Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0), Улично-дорожная сеть (12.0.1).

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

В соответствии со статьей 3.1 Закона г. Севастополя от 25 июля 2014 г. № 46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя» (с изменениями и дополнениями) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд наряду с основаниями, установленными статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации, осуществляется также по основаниям, связанным со строительством, реконструкцией следующих объектов:

- 1) объектов организаций здравоохранения (больниц, диспансеров, амбулаторий, поликлиник, центров систем здравоохранения, медицинских организаций скорой медицинской помощи);
- 2) объектов организаций образования (учреждения общего образования, профессионального образования, дополнительного образования);
- 3) объектов культуры, спорта и территорий общего пользования.

Документацией по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в г. Севастополь на пересечении проспекта Гагарина и улицы Коралловой, для строительства жилого комплекса в границах земельных участков с кадастровыми номерами 91:02:002010:691, 91:02:002010:1642» резервирование и (или) изъятие земельных участков не предусмотрено.

Границы публичных сервитутов

Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 Земельного Кодекса РФ.

Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

Документацией по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в г. Севастополь на пересечении проспекта Гагарина и улицы Коралловой, для строительства жилого комплекса в границах земельных участков с кадастровыми номерами 91:02:002010:691, 91:02:002010:1642» установление публичных сервитутов не предусмотрено.

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

Проектом предусмотрены следующие виды разрешённого использования для формируемых земельных участков, в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков:

№ п/п	Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
1.	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома

Согласно приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра

Граница настоящего проекта планировки и межевания территории «Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в г. Севастополь на пересечении проспекта Гагарина и улицы Коралловой, для строительства жилого комплекса в границах земельных участков с кадастровыми номерами 91:02:002010:691, 91:02:002010:1642» частично пересекает территорию, в отношении которой Постановлением Правительства Севастополя от 01.11.2018 № 725-ПП утверждена документация по планировке территории «Сети канализования по проспекту Гагарина, г. Севастополь». Перечень координат характерных точек пересечения территорий приведен в таблице №2.

Таблица 2

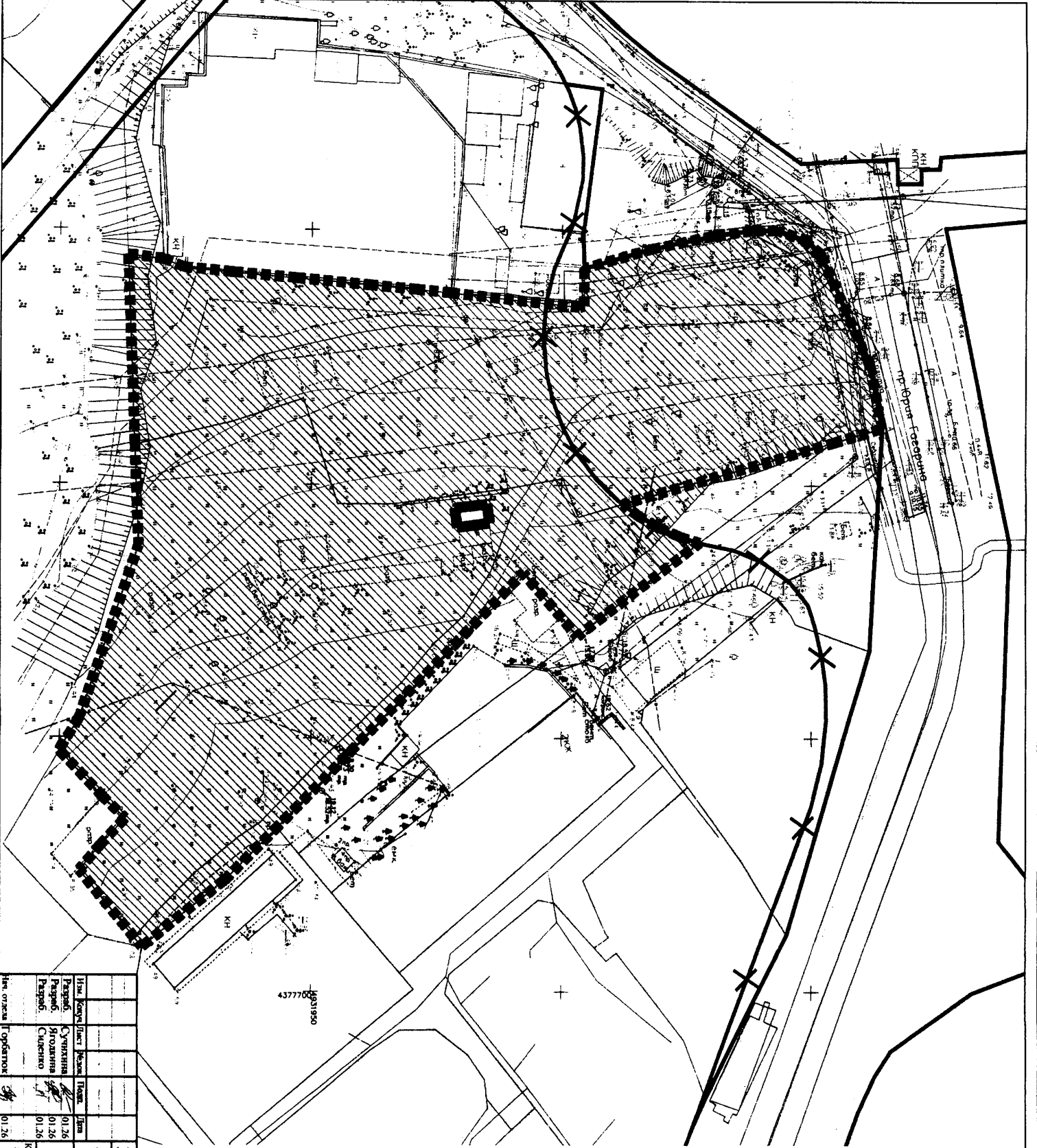
Перечень координат характерных точек градостроительной документации по проекту планировки и проекту межевания территории линейного объекта «Сети канализования по проспекту Гагарина, г. Севастополь», утвержденная постановлением Правительства Севастополя от 01.11.2018 № 725-ПП

Имя точки	X, м	Y, м
н1	4 932 066,22	4 377 594,87
н2	4 932 011,64	4 377 635,84
н3	4 932 022,39	4 377 648,92
н4	4 932 024,31	4 377 647,27
н5	4 932 030,84	4 377 654,85
н6	4 932 025,05	4 377 659,82
н7	4 932 004,39	4 377 677,87
н8	4 932 008,89	4 377 688,20
н9	4 932 009,54	4 377 689,10
н10	4 932 002,16	4 377 694,54
н11	4 931 999,06	4 377 690,65
н12	4 931 996,53	4 377 684,70
н13	4 931 979,98	4 377 699,01
н14	4 931 999,91	4 377 722,89
н15	4 932 008,60	4 377 721,53
н16	4 932 014,82	4 377 729,37
н17	4 932 012,72	4 377 731,11

Имя точки	X, м	Y, м
н30	4 931 965,95	4 377 697,80
н31	4 932 014,81	4 377 655,44
н32	4 932 002,98	4 377 640,85
н33	4 931 967,56	4 377 668,88
н34	4 931 933,37	4 377 698,14
н35	4 931 919,53	4 377 711,59
н36	4 931 929,52	4 377 723,64
н37	4 931 932,71	4 377 721,15
н38	4 931 937,31	4 377 726,89
н39	4 931 932,13	4 377 731,17
н40	4 931 929,02	4 377 732,62
н41	4 931 926,20	4 377 735,03
н42	4 931 923,54	4 377 731,89
н43	4 931 916,76	4 377 736,90
н44	4 931 910,41	4 377 729,15
н45	4 931 917,09	4 377 724,22
н46	4 931 912,34	4 377 718,57

н18	4 932 002,72	4 377 732,59	н47	4 931 907,70	4 377 723,06
н19	4 932 007,87	4 377 739,15	н48	4 931 901,06	4 377 715,56
н20	4 932 001,11	4 377 744,42	н49	4 931 926,62	4 377 690,75
н21	4 931 991,43	4 377 731,43	н50	4 931 961,31	4 377 661,06
н22	4 931 992,40	4 377 729,50	н51	4 932 054,74	4 377 591,03
н23	4 931 974,26	4 377 707,76	н52	4 932 048,14	4 377 558,76
н24	4 931 971,92	4 377 707,79	н53	4 932 030,08	4 377 555,25
н25	4 931 948,64	4 377 726,95	н54	4 932 030,87	4 377 545,00
н26	4 931 951,13	4 377 729,82	н55	4 932 040,84	4 377 545,76
н27	4 931 945,25	4 377 734,74	н56	4 932 040,73	4 377 547,13
н28	4 931 936,47	4 377 724,03	н57	4 932 056,60	4 377 550,22
н29	4 931 965,30	4 377 700,28	н1	4 932 066,22	4 377 594,87

ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Условные обозначения:

- граница по разделам документации по планировке территории
- действующие красные линии
- проекционные красные линии
- красные линии, отмеченные документацией по планировке территории линейного объекта
- границы существующих ОКС, согласно сведений ЕГРН
- границы существующих земельных участков, согласно сведений ЕГРН
- границы территории, на которой планируется строительство в ЕТРН
- границы планируемого земельного участка

1. Границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, устанавливаются с учетом минимальных отступов от границ земельных участков, уточняемых градостроительными планами земельных участков.
2. Зона планируемого размещения объектов капитального строительства устанавливается в соответствии с минимальными отступами от красных линий, установленных Правилами землепользования и застройки города Севастополя для нового строительства.
3. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.
4. Реконструкция указанных в п.3 объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

31-СПД/07102025-П.1-ПМТ-ОСУЧ

Изм.	Корр.	Исп.	Изм.	Изм.	Дат.
Разреш.	Суд.инв.	Суд.инв.	Суд.инв.	Суд.инв.	01.26
Разреш.	Суд.инв.	Суд.инв.	Суд.инв.	Суд.инв.	01.26
Изм. отряда	Проектиров.				01.26
<p>Красные линии. Линии отступов от красных линий. Границы планировочной территории. М 1:500</p>					



- Условные обозначения:
- Граница разработки документации по планировке территории
 - действующие красные линии
 - границы существующего элемента планировочной структуры - квартал (часть квартала)
 - границы существующего элемента планировочной структуры - улочно-дорожная сеть

Имя	Колуня	Лист	Масштаб	Подп.	Дата
Разработ.	Сучинкина	01.26			
Разработ.	Иполкина	01.26			
Разработ.	Сиденко	01.26			
Имя отдела	Объектов				01.26

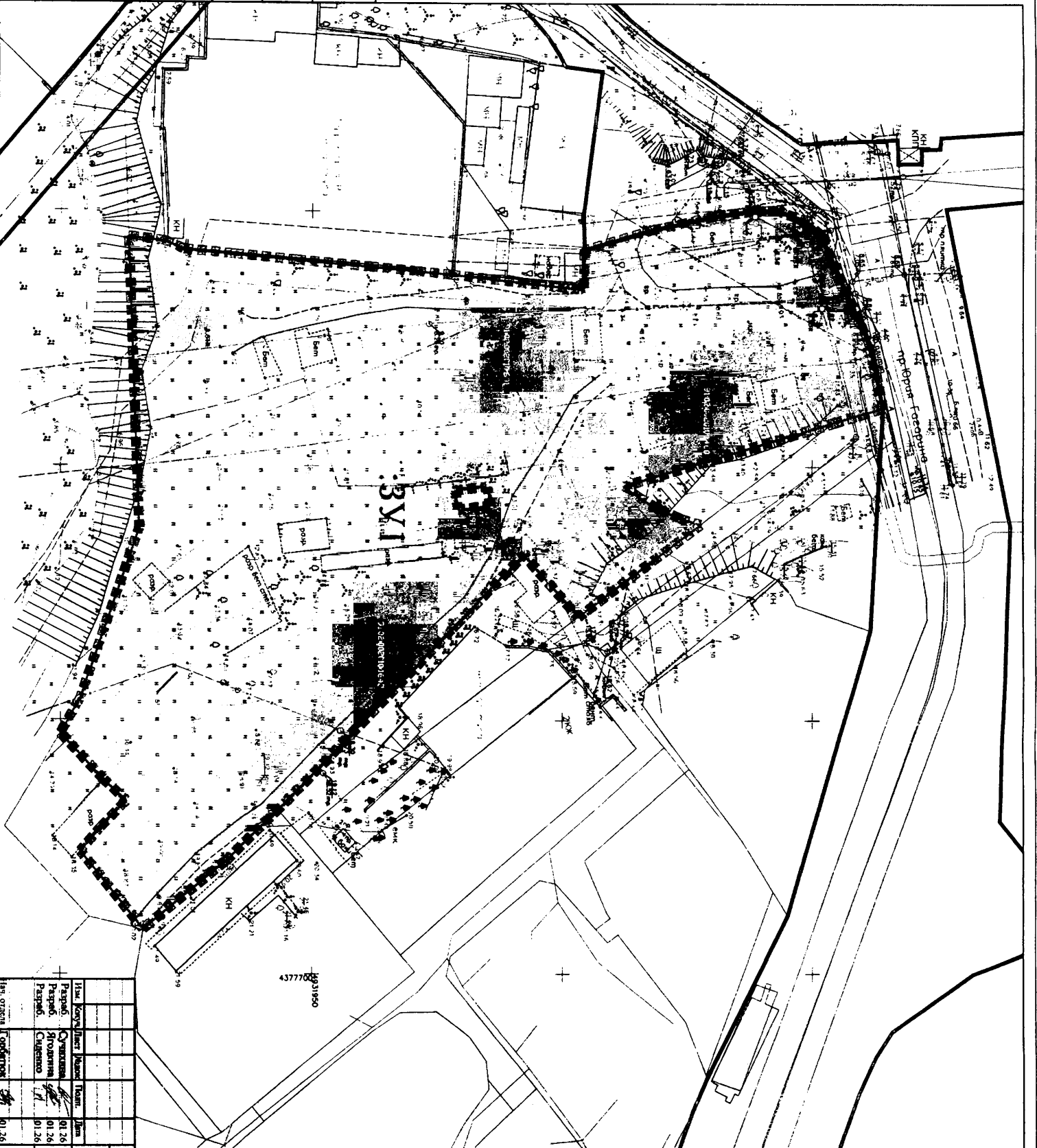
31-СПД/07102025-П.1-ПМТ-ОУУЧ

Допущено по договору территории "Проект планировки и проекта застройки территории" для строительства многоэтажного жилого комплекса в границах квартала с кадастровым номером 51.02.02010.041.91.02.02010.1642"

Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	ПМТ	Лист	Листов
Границы существующих элементов планировочной структуры	2		4

ТАНИИ
ИСТАНС

Инт. № позд.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Согласовано








Имя	Колл.	Лист	Выдана	Полн.	Дейт.
Разработ.	Проверена	Сделано			
Разработ.	Сделано				
Изм. отделе	Объектов				

31-СПД/07102025-П.1-ПМТ-ОУУЧ	
Заказчик по планировке территории Проект планировки и проект застройки территории для строительства жилого комплекса в границах земельных участков с кадастровыми номерами 91:02:02010491, 91:02:020101647	
Основная (утвержденная) часть проекта изъятия территории	Лист 1
Границы обремененных земельных участков. М 1:500	Лист 4

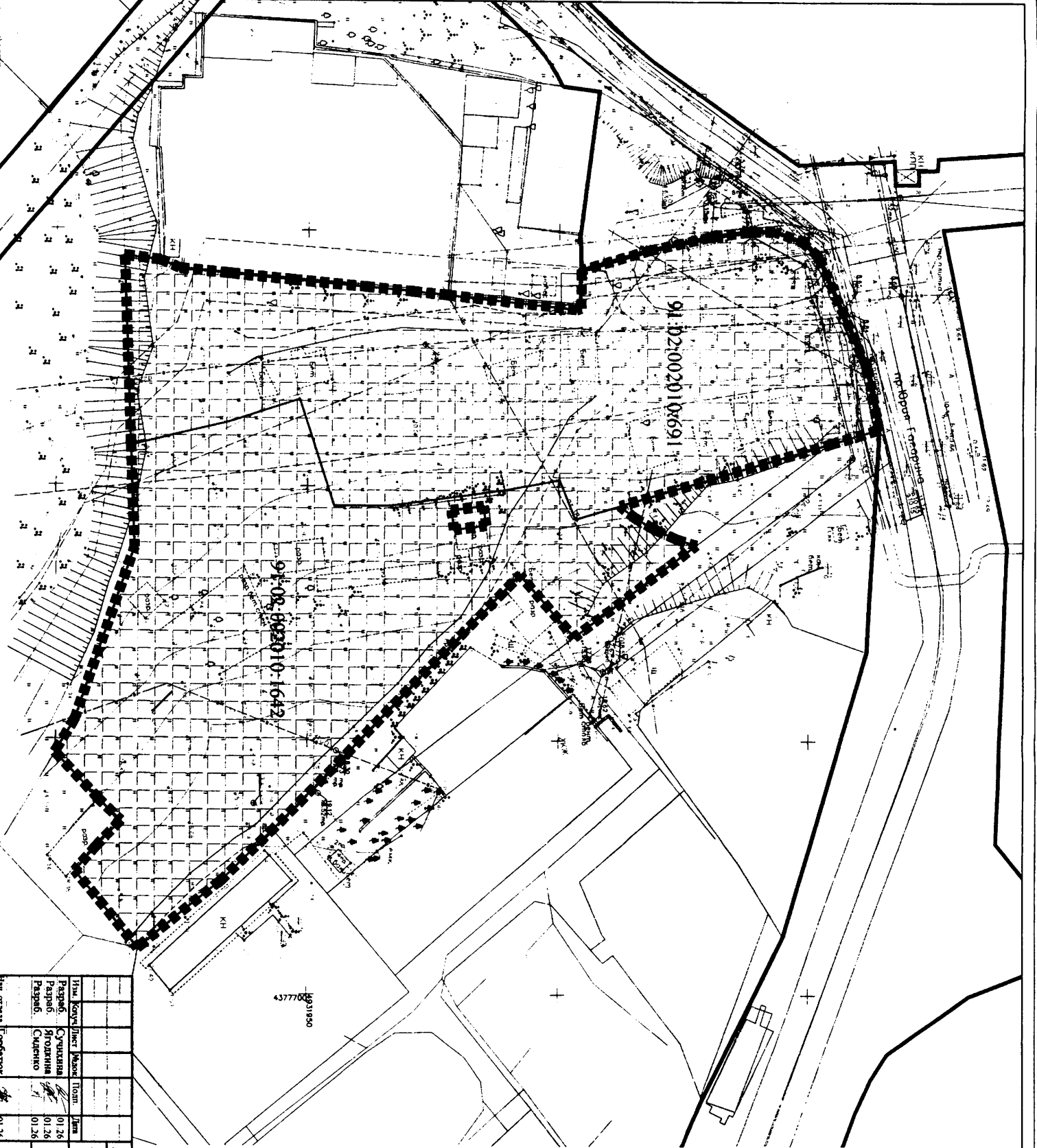
Копировать А2

Условные обозначения:

-  Граница разрешенной застройки по планировке территории
-  действующие красные линии
-  проектные красные линии
-  граница существующих ОКС, согласно сведений ЕГРН
-  граница существующих земельных участков, согласно сведениям ЕГРН
- граница территории, на которой не содержится объектов в ЕГРН
- граница и обозначение обремененных земельных участков

ТАНИИ
EGTANIS

Инва.№ подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№	Согласовано



Имя	Колуч.	Лист	Масштаб	Подп.	Дат.
Разработ.	Судачкина	01/26			01/26
Разработ.	Молодина	01/26			01/26
Разработ.	Сиденко	01/26			01/26

31-СПД/07102025-11-1-ПМТ-ОУЧ	
Документация по планировке территории. Проект планировки и проект межевания территории, разработанный в г. Санкт-Петербурге на основании постановления Правительства Ленинградской области от 15.08.2010 № 491/13-03-003/10-1647	
Основная (утвержденная) часть проекта межевания территории	Схема Лист Листов
Границы земельных участков	ПМТ 4 4
Границы земельных участков	ПМТ 4 4

- Условные обозначения:**
- Граница раздела документации по планировке территории
 - двухсторонние краевые линии
 - проектируемые краевые линии
 - Граница существующих ОКС, согласно кадастровой ЕПН
 - Граница существующих земельных участков согласно кадастровой ЕПН
 - Граница территории, подлежащей зонированию, согласно кадастровой ЕПН
 - Границы и обозначение земельных участков