

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления Правительства Севастополя «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:02:002006 в районе ул. Восточная, г. Севастополь»

### **1. Цель принятия правового акта, которым должно быть обеспечено правовое регулирование тех или иных общественных, экономических или социальных отношений.**

Проект постановления Правительства Севастополя «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:02:002006 в районе ул. Восточная, г. Севастополь» (далее – проект постановления) подготовлен с целью утверждения документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:02:002006 в районе ул. Восточная, г. Севастополь» (далее – документация по планировке территории).

Вышеуказанная документация разработана на основании распоряжения Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 01.10.2020 № 100 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:02:002006 в районе ул. Восточная, г. Севастополь». Заказчиком документации по планировке территории является Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя, разработчик – Государственное автономное учреждение Севастополя «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства, архитектуры, изысканий и среды».

### **2. Состояние политической, социально-экономической ситуации, послужившей основанием для разработки правового акта.**

Проектируемая территория расположена в Гагаринском муниципальном округе города Севастополя. Уточненная площадь территории разработки документации по планировке территории составляет 2,3 га.

Территория проекта планировки и проекта межевания располагается в районе проспекта Юрия Гагарина, улиц Репина, Черцова и Восточная, а также рядом с кольцевой развязкой площади 50-летия СССР.

Основными целями разрабатываемой документации по планировке территории являются: выделение элементов планировочной структуры и установление границ территорий общего пользования.

Земельный участок с кадастровым номером 91:03:001008:32, на котором размещен многоквартирный жилой дом по адресу ул. Восточная, 7 включен в границы разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:02:002006 в районе ул. Восточная, г. Севастополь».

Вышеуказанный земельный участок, на котором размещен объект, имеет вид разрешенного использования – для строительства

---

индивидуального жилищного строительства, а также, построенный объект частично расположен за границами предоставленного земельного участка.

Таким образом, на сегодняшний день препятствием для осуществления государственного кадастрового учета в отношении объекта является частичное размещение объекта за границами земельного участка, несоответствие объекта виду разрешенного использования земельного участка, несоответствие документа, подтверждающего ввод в эксплуатацию объекта, постановлению Правительства Севастополя от 25.03.2016 № 224-ПП.

В целях выработки процессуального механизма по восстановлению прав граждан и приведению построенных объектов в соответствие с требованиями градостроительных и технических регламентов, вопрос завершения строительства названного объекта был рассмотрен на очередном заседании Комиссии по регулированию градостроительной деятельности при осуществлении ввода в эксплуатацию построенных (реконструированных) объектов капитального строительства в городе Севастополе.

По результатам рассмотрения 30.09.2020 вопроса о регистрации прав граждан на жилые помещения в отношении объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой до по ул. Восточная, 7» (застройщик – ЖСК «Коралл») Комиссией принято решение о разработке и утверждении документации по планировке территории в отношении рассматриваемой территории, в целях оказания помощи обманутым дольщикам. Также, Комиссией рекомендовано ЖСК «Коралл» продолжить мероприятия по приобретению земельного участка для размещения на нем элементов благоустройства, в целях оказания помощи обманутым дольщикам.

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 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, территория разработки градостроительной документации входит в границы достопримечательного места.

На территорию разработки документации по планировке территории распространяется режим Р-4. Территория расположена в следующих регламентных участках:

- Р-4-2 уч. Г-18;
- Р-4-3 уч. МЗ-9.

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» в границы исторического поселения территория разработки градостроительной документации не входит.

Размещение объектов регионального, федерального, местного значения жилого, общественно-делового, производственного назначения и объектов

---

социальной инфраструктуры настоящим проектом планировки не предусматривается.

Очередность планируемого развития территории устанавливается в один этап.

В границах разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:02:002006 в районе ул. Восточная, г. Севастополь» расположены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- охранный пояс отдельного объекта электросетевого хозяйства, ТП-553;
- третий пояс зоны санитарной охраны скважины № 95/5658 - подземного источника питьевого и хозяйственного бытового водоснабжения Акционерного общества «Муссон».

Данным проектом предусматривается поэтапное формирование 5 образуемых земельных участков следующими способами: раздел существующих земельных участков, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, изъятие для государственных или муниципальных нужд или иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

В границах проекта межевания территории предлагается установить публичный сервитут на образуемом земельном участке с условным номером ЗУ 1, с целью осуществления прохода или проезда транспорта.

Данным проектом межевания территории предусмотрено изменение категории земель исходного земельного участка с кадастровым номером 91:02:002006:738. В соответствии с частью 1 ст. 5 Закона города Севастополя от 25.07.2014 № 46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя», категория земель «земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и другого назначения - землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» в границах населенных пунктов признаются «землями населенных пунктов». Категория земель всех образуемых земельных участков, в соответствии с настоящей статьей, определена как «земли населенных пунктов».

Резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд данным проектом не предполагается.

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.

Проектом предусмотрены следующие виды разрешенного использования для формируемых земельных участков, в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков: «среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)», «многоэтажная жилая застройка

(высотная застройка) (код 2.6)»; «коммунальное обслуживание (код. 3.1)»; «производственная деятельность (код 6.0)»; «благоустройство территории (код 12.0.2)».

**3. Ожидаемые позитивные изменения, которые последуют после принятия (издания) правового акта.**

Целью работы является разработка основных принципов архитектурно-планировочной организации территории с учетом существующих планировочных ограничений, транспортным связям, и благоустройству территории.

Проектом планировки территории предлагается формирование территории общего пользования и осуществление мероприятий в отношении ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, расположенного по адресу ул. Восточная, 7.

**4. Структура правового акта.**

Проект постановления предлагает утвердить прилагаемую документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:02:002006 в районе ул. Восточная, г. Севастополь» в составе утверждаемой части проекта планировки и проекта межевания территории в виде текстовой части на 37 листах и графических материалов на 9 листах.

**5. Механизм обеспечения реализации правового акта.**

Проект постановления соответствует правовым актам основным направлениям деятельности Правительства Севастополя, федеральному законодательству, а также законам и иным нормативно правовым актам города Севастополя.

**6. Финансово-экономическое обоснование правового акта.**

Принятие указанного проекта постановления не повлечет выделение дополнительного финансирования из бюджета города Севастополя.

**7. Возможные публичные риски.**

Риски, обусловленные принятием данного правового акта, отсутствуют.

**8. Оценка регулирующего воздействия правового акта.**

Проект постановления не затрагивает вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности и в соответствии с пунктом 4 Положения о проведении оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов города Севастополя, и экспертизы нормативных правовых актов города Севастополя, утвержденного постановлением Правительства Севастополя от 03.04.2015 № 269-ПП, проведение оценки регулирующего воздействия не требуется.

**9. Определение необходимости общественного обсуждения и общественных (публичных) слушаний проекта правового акта.**

Принятие указанного проекта постановления требует общественного обсуждения и общественных (публичных) слушаний. Приложением к проекту постановления является документация по планировке территории, которая в свою очередь прошла процедуру общественных обсуждений либо публичных слушаний. Общественные обсуждения по проекту планировки и проекту межевания территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:02:002006 в районе

---

ул. Восточная, г. Севастополь» назначены в соответствии с распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя № 59 от 25.08.2021 и проведены с 01.09.2021 по 04.10.2021.

В соответствии с заключением по итогам проведения общественных обсуждений по проекту планировки и проекту межевания территории были получены предложения и замечания, которые были учтены данной документацией по планировке территории. Большинство участников общественных обсуждений проект был поддержан.

#### **10. Указание об опубликовании правового акта.**

В соответствии с Законом города Севастополя от 29.09.2015 № 185-ЗС «О правовых актах города Севастополя» постановление будет размещено (опубликовано) на официальном сайте Правительства Севастополя (<http://sevastopol.gov.ru/>) вместе с прилагаемыми к нему материалами.

В случае принятия постановление Правительства Севастополя вступит в силу по истечении 10 дней со дня его официального опубликования, согласно Закону города Севастополя от 29.09.2015 № 185-ЗС «О правовых актах города Севастополя».

#### **11. Описание и оценка замечаний и предложений по проекту правового акта, полученных в ходе согласования.**

Проект постановления Правительства Севастополя «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастрового квартала 91:02:002006 в районе ул. Восточная, г. Севастополь» пройдет процедуру независимой антикоррупционной экспертизы в период с 27.10.2021 по 02.11.2021.

Директор Департамента  
архитектуры и градостроительства  
города Севастополя –  
член Правительства Севастополя



М.А. Жукалов