

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления Правительства Севастополя «О внесении изменений в постановление Правительства Севастополя от 29.12.2022 № 750-ПП «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Челюскинцев и Качинского шоссе»

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

Проект постановления Правительства Севастополя «О внесении изменений в постановление Правительства Севастополя от 29.12.2022 № 750-ПП «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Челюскинцев и Качинского шоссе» (далее – проект постановления) подготовлен с целью утверждения внесения изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Челюскинцев и Качинского шоссе» (далее – документация по планировке территории).

Документация по планировке территории разработана на основании постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию», в соответствии со статьей 17 Федерального закона 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», в целях приведения в соответствие технико-экономических показателей планируемых к размещению объектов, видов разрешенного использования земельных участков, а также образования земельных участков, в рамках реализации участником свободной экономической зоны инвестиционного проекта по созданию туристско-рекреационного кластера на Северной стороне, за счет своих средств.

Заказчик документации по планировке территории –
ООО «Специализированный застройщик «Восхождение».

Разработчик документации по планировке территории –
ООО «Севастопольский Стройпроект».

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

Проектируемая территория площадью 11,6348 га расположена в Нахимовском районе города Севастополя, и включает в себя территорию земельных участков с кадастровыми номерами 91:04:005001:935, 91:04:005001:936 с видом разрешенного использования «туристическое обслуживание» (код 5.2.1); 91:04:005001:937 с видом разрешенного использования «для размещения туристических баз, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей, домов рыболова и охотника, детских туристических станций»; 91:04:005001:938, 91:04:005001:939 с видом

разрешённого использования «отдых (рекреация)», а также территории городской собственности.

Документация по планировке территории разрабатывается в целях размещения курортно-рекреационного комплекса, объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры необходимых для его функционирования, а также в целях определения предельных параметров планируемых к размещению объектов капитального строительства.

Также предусмотрено формирование земельных участков с установлением видов разрешенного использования: «магазины» (код 4.4), «общественное питание» (код 4.6), «туристическое обслуживание» (код 5.2.1), «отдых (рекреация)» (код 5.0); «стоянка транспортных средств» (код 4.9.2), «гидротехнические сооружения» (код 11.3).

В границах формируемых земельных участков предусматривается размещение зданий апартаментов, зданий апартаментов (типа «Вилла»), здания гостиницы с конференц-залом-трансформером, зданий контрольно-пропускных пунктов, подземного паркинга, открытых бассейнов, берегоукрепительных сооружений, котельной, ресторана, дайвинг центра, медпункта и сопутствующих объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, а именно: трансформаторных подстанций, насосной станции противопожарного водоснабжения, резервуаров противопожарного запаса воды, насосной станции хозяйственного водоснабжения, резервуаров хозяйственного запаса воды, канализационной насосной станции дождевых сточных вод, локальных очистных сооружений дождевых сточных вод и здания котельной.

Основные параметры рекреационно-курортных объектов:

- этажность – 1-16;
- площадь застройки – 18501,04 кв. м;
- общая площадь зданий апартаментов – 144 694,00 кв. м;
- общая площадь апартаментов (в зданиях апартаментов) – 81645,66 кв. м;
- общая площадь зданий апартаментов типа «Вила» (в габаритах наружных стен зданий) – 3182,00 кв. м;
- общая площадь здания отеля с конференц-залом-трансформером (в габаритах наружных стен зданий) – 18200 кв. м;
- количество апартаментов – 1437 апартаментов;
- количество номеров в здании гостиницы - 163 номера;
- количество проживающих в апартаментах – 2264 чел.;
- количество стоянок для обслуживания курортно-рекреационного комплекса – 651 маш/место, в том числе:
- подземный паркинг – 435 маш/мест;
- открытые автостоянки – 216 маш/места.

На автостоянках выделено 65 м/мест для людей с инвалидностью, в том числе 16 расширенных м/места (3,6х6,0 м) для инвалидов-колясочников.

Расчётные показатели интенсивности использования территории и плотности населения определены в соответствии с нормативами градостроительного проектирования города федерального значения Севастополя, утвержденными постановлением Правительства Севастополя от 02.12.2022 № 618-ПП.

Документацией по планировке территории предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории, в том числе: строительство и обустройство улично-дорожной сети и внутриквартальных проездов, пешеходной инфраструктуры.

Озеленение территории решается посадкой зеленых насаждений (деревьев и кустарников), устройством цветников и газонов; строительство площадок с твердым покрытием различного назначения (для игр детей, отдыха взрослого населения, спортплощадок); адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения; облагораживание прибрежной территории; создание условий для безопасного пользования водным объектом.

Сбор и временное накопление твердых коммунальных отходов от курортно-рекреационного комплекса организуется на оборудованных площадках для ТКО.

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

Проект постановления подготовлен с целью утверждения документации по планировке территории для обеспечения устойчивого развития территории, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, в том числе выделение территории береговой полосы, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Очередность планируемого развития территории устанавливается в шесть этапов.

Виды разрешенного использования для образуемых земельных участков приведены в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

4. Структура правового акта.

Проект постановления предлагает утвердить внесение изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Челюскинцев и Качинского шоссе» в составе утверждаемой части проекта планировки и проекта межевания территории в виде текстовой части и графических материалов.

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 не требует проведения процедуры общественных обсуждений или публичных слушаний в соответствии с пунктом 6 статьи 17 Федерального закона 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».

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 десяти дней после 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 пройдет процедуру независимой антикоррупционной экспертизы в период с 26.10.2023 по 02.11.2023.

Исполняющий обязанности директора
Департамента архитектуры
и градостроительства города Севастополя



Ю.В. Шемонаева