

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления Правительства Севастополя
«Об утверждении документации по планировке территории
«Проект планировки и проект межевания территории, в районе ул. Богданова –
ул. Челюскинцев – ул. Энергетиков, 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 территории, в районе ул. Богданова – ул. Челюскинцев – ул. Энергетиков, г. Севастополь» (далее – проект постановления) подготовлен с целью утверждения документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории, в районе ул. Богданова – ул. Челюскинцев – ул. Энергетиков, г. Севастополь» (далее – документация по планировке территории).

Вышеуказанная документация разработана на основании распоряжения Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 07.02.2022 № 23 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории, в районе ул. Богданова – ул. Челюскинцев – ул. Энергетиков, г. Севастополь»».

Заказчик документации по планировке территории – Государственное казенное учреждение города Севастополя «Единая дирекция капитального строительства».

Разработчик документации – ООО «ЕСК-Проект».

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

Рассматриваемая территория расположена в Нахимовском районе г. Севастополь, с Севера примыкает к улице Энергетиков, в Южном направлении расположена улица Богданова, в Западном направлении находится улица Челюскинцев. Территория расположена в кадастровых кварталах № 91:04:011001, 91:04:004001 и 91:04:003017.

Территория проектирования составляет 320,83 га.

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 в границах разработки градостроительной документации не входит в границы достопримечательного места.

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 11.01.2016 № 2 «О включении города Севастополя в перечень исторических поселений федерального значения, утверждении границ территории и предмета

охраны исторического поселения город Севастополь» территория проектирования не входит в границы исторического поселения.

На данный момент большая часть территории в границах проектирования не используется. При этом существует нежилая застройка, а именно: хозяйственные корпуса сельскохозяйственного назначения и три трансформаторные подстанции.

Также в границах проектирования, в северной части территории, находится действующая свалка твердых бытовых отходов, площадь которой составляет 7 га.

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

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, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проектом предусмотрена комплексное развитие территории с размещением многоэтажных многоквартирных домов, объектов социально культурно бытового обслуживания.

Проектом предусмотрено размещение многоквартирных жилых комплексов от 5 до 24 этажей с подземными автостоянками, один многоквартирный жилой комплекс со встроенным детским садом на 84 человека, два многоквартирных жилых комплекса со встроенным детским садом на 100 мест, три детских сада на 300 мест и пять детских садов на 340 мест, две школы на 1500 мест, одна школа на 1600 мест и школа на 2000 мест.

Также документацией предусмотрено размещение двух торгово-развлекательных центров, трех физкультурно-оздоровительных комплексов, шести спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа разного назначения, четырех гостиниц, рынка, амбулаторно-поликлинического центра, театра юного зрителя, театра Танца имени Вадима Елизарова, ледового дворца, аквапарка с гостиницей, административно делового центра и станции скоростной электрички, а также строительство необходимой коммунальной инфраструктуры для таких объектов.

Проектная численность населения района составит 51 472 человек.

Расчетная плотность населения – 160,40 чел/га.

Жилищная обеспеченность – 28 кв.м/чел.

Проектом предусмотрено комплексное благоустройство территории проектируемого района с применением зеленых насаждений, ассортимент которых утвержден Приказом Департамента природных ресурсов и экологии города Севастополя от 27.05.2021 № ПР/158.

Очередность планируемого развития территории устанавливается в шесть этапов.

На рассматриваемой территории на момент проектирования по сведениям Единого государственного реестра недвижимости установлены 296 земельных участков.

Проектом межевания территории предусмотрено образование 169 земельных участков, 39 из которых будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования с видами разрешенного использования «улично-дорожная сеть» (код 12.0.1), «благоустройство территории» (код 12.0.2).

Виды разрешенного использования 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».

Документацией по планировке территории не предусмотрено резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, публичные сервитуты не устанавливаются.

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, образуемых и изменяемых земельных участков, определена как «земли населенных пунктов».

Реализация проектных решений возможна после выполнения следующих условий:

- утверждение нормативного правового акта города федерального значения Севастополя «Генеральный план города Севастополя»;

- заключение договора о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и объектов недвижимого имущества, расположенных в границах документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории, в районе ул. Богданова – ул. Челюскинцев – ул. Энергетиков, г. Севастополь»;

- утверждение проекта зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Братское кладбище защитников г. Севастополя, Храм Св. Николая»;

- принятие решения об отмене/корректировке ранее утвержденной документации по планировке территории линейного объекта «Строительство ГРС-3 Севастополь» (приказ от 13.12.2019 № 286), и вынос данного проектируемого объекта за границы территории разработки Проекта.

4. Структура правового акта.

Проект постановления предлагает утвердить прилагаемую документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории, в районе ул. Богданова – ул. Челюскинцев – ул. Энергетиков, г. Севастополь» 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 требует общественного обсуждения или публичных слушаний. Приложением к проекту постановления является документация по планировке территории, которая в свою очередь прошла процедуру публичных слушаний.

Общественные обсуждения документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории, в районе ул. Богданова – ул. Челюскинцев – ул. Энергетиков, г. Севастополь» назначены в соответствии с распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 25.11.2022 № 123 и будут проведены в период с 25.11.2022 по 26.12.2022.

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 Правительства Севастополя «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории части кадастрового квартала 91:03:002018, г. Севастополь» пройдет процедуру независимой антикоррупционной экспертизы в период с 20.12.2022 по 27.12.2022.

Директор Департамента
архитектуры и градостроительства
города Севастополя –
член Правительства Севастополя



М.А. Жукалов