

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления Правительства Севастополя «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе пр. Октябрьской Революции – сквера им. Астана Кесаева» в г. Севастополе».

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 пр. Октябрьской Революции – сквера им. Астана Кесаева» в г. Севастополе» (далее – проект постановления) подготовлен с целью утверждения документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе пр. Октябрьской Революции – сквера им. Астана Кесаева» в г. Севастополе (далее – документация по планировке территории).

Вышеуказанная документация разработана на основании распоряжения Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 27.11.2020 № 133 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе пр. Октябрьской Революции – сквера им. Астана Кесаева» в г. Севастополе».

Заказчик документации по планировке территории – ООО «Аттракцион».

Разработчик документации – «Объект ТМ» (индивидуальный предприниматель Суслин Е.Н).

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

Проектируемая территория расположена в Гагаринском муниципальном округе города Севастополя, в районе проспекта Октябрьской Революции и ул. Астана Кесаева, площадь которой составляет 10,67 га. Границы территории проекта планировки расположены в кадастровых кварталах 91:02:001013, 91:02:001003.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения местоположения образуемых и изменяемых земельных участков.

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 проекта планировки входит в границы объекта культурного наследия Федерального значения – достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита».

На территорию разработки документации по планировке территории распространяется режим Р-4-2. Территория расположена в регламентном участке Г-4.

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.

Объекты культурного наследия на рассматриваемой территории не выявлены.

Данным проектом предусматривается размещение многоквартирного 10-ти этажного жилого дома (высотой до 28 м) на изменяемом земельном участке с кадастровым номером 91:02:001013:493. На остальной территории в границах подготовки документации по планировке размещение каких-либо объектов не предусматривается.

Проектом предусмотрено размещение 35 машино-мест на вновь образуемом земельном участке ЗУ 1 для обеспечения комфортного проживания жителей планируемого многоквартирного дома, в т.ч.:

- 3 машино-места для мало-мобильной группы населения;
- 14 машино-мест расположены на подземном паркинге;
- 18 машино-мест на трех открытых парковках.

Также, на вышеуказанном земельном участке предусмотрено размещение детских, спортивных и площадок для взрослого населения.

В границах территории проекта планировки расположены объекты капитального строительства (жилые дома), здания общественно-делового назначения, а также линейные объекты (дороги, инженерные коммуникации).

В целях реализации проектных решений по размещению многоквартирного 10-ти этажного жилого дома на образуемом земельном участке ЗУ 1, необходимо предусмотреть вынос следующих инженерных коммуникаций с территории планируемой зоны размещения объекта капитального строительства:

- водопровод;
- высоковольтный кабель 6 кВ;
- воздушная ЛЭП 0,4 кВ.

Очередность планируемого развития территории в целях размещения многоквартирного 10-ти этажного жилого дома на изменяемом земельном участке 91:02:001013:493 устанавливается в один этап.

Данным проектом предусматривается поэтапное формирование 20 образуемых земельных участков следующими способами: раздел существующих земельных участков, объединение, перераспределение, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

Данным проектом предусматривается изъятие земельного участка с кадастровым номером 91:02:001013:6390 и частичное изъятие земельного участка с кадастровым номером 91:02:001013:505 с целью включения

территории этих участков в границы улично-дорожной сети по пр. Октябрьской Революции и ул. Астана Кесаева.

Проектом предусмотрены следующие виды разрешённого использования для образуемых земельных участков: «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)»; «предпринимательство (код 4.0)»; «земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)»; «магазины (код 4.4)», «общественное питание (код 4.6)», «бытовое обслуживание (код 3.3)»; «обслуживание жилой застройки (код 2.7)».

Виды разрешенного использования вновь образуемых участков определены согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» и соответствуют заявленным в проекте планировки целям.

Данной документацией по планировке территории не предусмотрено установление публичных сервитутов.

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 земельных участков, определена как «земли населенных пунктов». Изменение категории земель исходных земельных участков данным проектом межевания территории не предусмотрено.

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

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

Проектным предложением предлагается размещение многоквартирного 10-ти этажного жилого дома (высотой до 28 м) на изменяемом земельном участке с кадастровым номером 91:02:001013:493, а также формирование территорий общего пользования.

4. Структура правового акта.

Проект постановления предлагает утвердить прилагаемую документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе пр. Октябрьской Революции – сквера им. Астана Кесаева» в г. Севастополе» 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 общественных обсуждений. Общественные обсуждения по проекту планировки и проекту межевания территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе пр. Октябрьской Революции – сквера им. Астана Кесаева» в г. Севастополе» назначены в соответствии с распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя № 35 от 21.02.2022 и проведены с 22.02.2022 по 25.03.2022. Участниками общественных обсуждений проект планировки и проект межевания территории 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 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 в районе пр. Октябрьской Революции – сквера им. Астана Кесаева» в г. Севастополе» пройдет процедуру независимой антикоррупционной экспертизы в период с 01.04.2022 по 07.04.2022.

Директор Департамента
архитектуры и градостроительства
города Севастополя –
член Правительства Севастополя



М.А. Жукалов