

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления Правительства Севастополя «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в районе ул. Горпищенко – Лабораторного шоссе – ул. Николая Кисляка 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, расположенной в районе ул. Горпищенко – Лабораторного шоссе – ул. Николая Кисляка в г. Севастополе» (далее – проект постановления) подготовлен с целью утверждения документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в районе ул. Горпищенко – Лабораторного шоссе – ул. Николая Кисляка в г. Севастополе» (далее – документация по планировке территории).

Вышеуказанная документация разработана на основании распоряжения Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 08.06.2020 № 46 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в районе ул. Горпищенко – Лабораторного шоссе – ул. Николая Кисляка в г. Севастополе».

Заказчиком документации по планировке территории является общество с ограниченной ответственностью «Альфа Групп Инвест», разработчик данной документации - общество с ограниченной ответственностью «Севастопольский Стройпроект».

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

Проектируемая территория расположена в Нахимовском муниципальном округе Нахимовского района города Севастополя. Территория проекта планировки находится в границах кадастровых кварталов 91:04:001025, 91:04:001020, 91:04:001021. Площадь проекта планировки составляет 21,81 га.

Планируемая территория ограничена с севера – проездом между ул. Горпищенко и ул. Ромашковая, с востока – ул. Ромашковая, с юга – Лабораторное шоссе, с запада – ул. Горпищенко.

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.

Проектом предлагается строительство индивидуальных жилых домов на незастроенных земельных участках с кадастровыми номерами

91:04:001025:763, 91:04:001025:759, 91:04:001025:28, 91:04:001025:758,
91:04:001025:764, 91:04:001025:202, 91:04:001025:755, 91:04:001025:767,
91:04:001025:753, 91:04:001020:357, 91:04:001020:356, 91:04:001020:181,
91:04:001020:341, 91:04:001021:82, 91:04:001021:321, 91:04:001021:320,
91:04:001021:547, 91:04:001021:293, 91:04:001021:240.

Проектные параметры индивидуальной жилой застройки:

- этажность - 1-3 этажа;
- площадь застройки - 2030 кв. м;
- расчетное количество проживающих - 53 чел.;
- парковочные места на территории данных земельных участках - 38 машино-мест.

Проектом предусмотрено размещение многоэтажной жилой застройки на земельном участке с кадастровыми номерами 91:04:001025:36 и на земельном участке с кадастровым номером 91:04:000000:105 .

В границах зоны многоэтажной жилой застройки предусматривается размещение многоквартирных домов, в том числе домов со встроенными объектами обслуживания населения, центр обслуживания населения (в котором предусматривается помещения для размещения объектов торговли, социально-бытового обслуживания населения, и объекты общественного питания).

Основные параметры жилой застройки:

- многоквартирные жилые дома секционного типа, 9-этажные и 12-этажные;
- общая площадь жилых помещений (квартир) - 60209,82 кв. м;
- общая площадь встроенных нежилых помещений - 6056,15 кв. м;
- центр обслуживания населения - общей площадью - 1500 кв. м;
- размещение наземных автостоянок открытого типа с эксплуатируемой кровлей – на 264 машино-мест, а также размещение автостоянок на 407 машино-мест;
- проектная численность населения - 2007 человек.

Благоустройство территории предусматривает устройство площадок различного назначения, в том числе:

- площадка для игр детей дошкольного и младшего возраста – 1500 кв. м;
- площадка для отдыха взрослого населения – 242 кв. м;
- площадка для занятий физкультурой – 2140 кв. м;
- площадка для хозяйственных целей – 603 кв. м;

Инженерное обеспечение объектов комплекса решается путем подключения их к существующим и проектируемым инженерным сетям, в соответствии с техническими условиями специализированных организаций.

В границах планируемого земельного участка устанавливаются следующие инженерные сооружения: блочные комплектные трансформаторные подстанции и газорегуляторные пункты шкафного типа.

Проектом предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории, в том числе:

- строительство проезжих частей, пешеходных тротуаров;
 - наружное освещение;
-

- обустройство элементов улично-дорожной сети и 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, площадок для хозяйственных целей);
- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения.

На земельных участках с кадастровыми номерами 91:04:001025:331, 91:04:001025:242, 91:04:001025:255, 91:04:001025:77, 91:04:001025:17, предусмотрено размещение детского дошкольного образовательного учреждения вместимостью 250 мест, 10 групп по 25 детей.

Общая площадь здания - 2970 кв. м, площадь земельного участка составляет 1,0121 га.

На земельном участке с кадастровым номером 91:04:001025:32 проектом планировки территории предлагается размещение общеобразовательного учреждения вместимостью 400 мест. Данные проектные решения будут реализованы в случае передачи данного земельного участка в собственность города.

Площадь земельного участка составляет 2,0526 га, площадь застройки земельного участка – 3045 кв. м, общая площадь здания 8221 кв. м.

Обеспечение детскими дошкольными, образовательными учреждениями жилых территориальных зон в границах проекта планировки территории, будет выполнено за счет бюджетных средств.

Проектом планировки предусматривается 2 наземные автостоянки открытого типа с эксплуатируемой кровлей на 30 машино-мест, на 234 машино-мест.

Всего запроектировано на открытых автостоянках в границах проектирования 407 машино-мест, а также наземные автостоянки открытого типа с эксплуатируемой кровлей на 264 машино-мест.

Общее количество парковочных мест составляет 673 машино-мест.

На кооперированных автостоянках на 673 машино-мест выделено 67 машино-мест для людей с инвалидностью, в т.ч. 21 расширенных машино-места для инвалидов-колясочников.

Данным проектом предусматривается поэтапное формирование 11 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.

Также, документацией по планировке территории предусмотрено уточнение координат земельного участка с кадастровым номером 91:04:001025:32 и изменение вида разрешенного использования с «для размещения иных объектов обороны» на «образование и просвещение (код 3.5)».

Документацией по планировке территории не предусмотрено установление публичных сервитутов.

Документацией по планировке территории предусмотрено изъятие земельных участков с кадастровыми номерами: 91:04:001025:77, 91:04:001025:255, 91:04:001025:242, 91:04:001025:17 для размещения детского дошкольного образовательного учреждения на 250 мест.

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 разрешённого использования для формируемых земельных участков, в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков: «земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)», «образование и просвещение (код 3.5); «благоустройство территории (код 12.0.2); «улично-дорожная сеть (код 12.0.1)»; «индивидуальная жилищная застройка (код 2.1)».

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.

Проектом планировки территории предлагается установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

4. Структура правового акта.

Проект постановления предлагает утвердить прилагаемую документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в районе ул. Горпищенко – Лабораторного шоссе – ул. Николая Кисляка в г. Севастополе» в составе утверждаемой части проекта планировки и проекта межевания территории в виде текстовой части 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 и 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, расположенной в районе ул. Горпищенко – Лабораторного шоссе – ул. Николая Кисляка в г. Севастополе» назначены в соответствии с распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя № 89 от 29.11.2021 и проведены с 30.11.2021 по 14.01.2022.

В соответствии с заключением по итогам проведения общественных обсуждений по проекту планировки и проекту межевания территории большинством голосов проект 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, расположенной в районе ул. Горпищенко – Лабораторного шоссе – ул. Николая Кисляка в г. Севастополе» пройдет процедуру независимой антикоррупционной экспертизы в период с 26.01.2022 по 01.02.2022.

Директор Департамента
архитектуры и градостроительства
города Севастополя –
член Правительства Севастополя



М.А. Жукалов