

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления Правительства Севастополя  
«Об утверждении документации по планировке территории «Проект  
планировки и проект межевания территории в районе ул. Парковая –  
ул. Щитовая – ул. Адмирала Фадеева 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 ул. Парковая – ул. Щитовая – ул. Адмирала Фадеева в г. Севастополе» (далее – Проект постановления) подготовлен с целью утверждения документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Парковая – ул. Щитовая – ул. Адмирала Фадеева в г. Севастополе» (далее – документация по планировке территории).

Вышеуказанная документация разработана на основании распоряжения Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 29.07.2020 № 74 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Парковая – ул. Щитовая – ул. Адмирала Фадеева в г. Севастополе».

Распоряжение о разработке выдано на основании протокола совещания по вопросам внесения изменений в государственное задание на 2020 год и формирования государственного задания на 2021 год и плановый период 2022 и 2023 годов Государственному автономному учреждению города Севастополя «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства, архитектуры, изысканий и среды».

Заказчик документации по планировке территории – Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя.

Разработчик документации – Государственное автономное учреждение города Севастополя «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства, архитектуры, изысканий и среды» и ООО «КРТ Система».

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

Проектируемая территория расположена в Гагаринском муниципальном округе города Севастополя, и составляет 20 га. Границы территории проекта планировки расположены в кадастровом квартале 91:02:001016.

Территория проекта планировки и межевания располагается в районе ул. Фадеева, ул. Парковая, ул. Щитовая.

В настоящее время территория представляет собой квартал смешанной застройки. Большую часть занимает застроенная и благоустроенная территория Черноморского высшего военно-морского училища имени П.С.Нахимова.

Существующая многоквартирная жилая застройка состоит из зданий секционного типа этажностью от 5 до 16 этажей. В первых этажах жилых домов со стороны ул. Парковая расположены объекты обслуживания. Внутри квартала со стороны ул. Щитовая расположена зона застройки индивидуальными жилыми домами. В дворовой территории строящихся и существующих многоквартирных жилых домов расположен комплекс некапитальных металлических боксов для хранения личного автотранспорта в количестве 208 боксов. В границах рассматриваемой территории также расположено техническое оборудование и вышка базовой станции сотовой связи.

Целями разрабатываемой документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Парковая – ул. Щитовая – ул. Адмирала Фадеева в г. Севастополе» являются:

- выделение элементов планировочной структуры;
- установление границ территорий общего пользования.

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 действия следующих режимов:

- Р-1-3 (территории памятников истории и культуры (памятники и ансамбли) участок И-1;
- Р-4-2 (территории преимущественно многоэтажной, многоквартирной застройки с объектами инженерной инфраструктуры и объектами обслуживания) участок Г-20.

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 11.01.2018 № 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.

В границах проектирования располагается объект культурного наследия регионального значения «15 - я береговая батарея «Стрелецкий форт» (далее – ОКН «Стрелецкий форт»). Его границы определены и утверждены приказом Управления охраны объектов культурного наследия (Севнаследие) г. Севастополя от 15.06.21 № 206.

Архитектурно-планировочная организация территории разработки проекта планировки территории учитывает существующие планировочные ограничения, сложившуюся застройку, транспортные и пешеходные связи и благоустройство территории.

В связи с действием на рассматриваемой территории ограничений зоны с режимом Р-1-3 в соответствии с Приказом 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» документацией по планировке территории не предусмотрено размещение новых объектов капитального строительства.

На момент разработки градостроительной документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Парковая - ул. Щитовая - ул. Адмирала Фадеева в г. Севастополе» размещение новых объектов жилищного строительства в границах территории разработки градостроительной документации без снижения показателей обеспечения жизнедеятельности граждан объектами социальной инфраструктуры невозможно.

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.

Проектом предусмотрено изъятие 26 земельных участков или их частей общей площадью 0,63 га в целях формирования территорий общего пользования с видами разрешенного использования: «земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)», «улично-дорожная сеть (код 12.0.1)».

Проектом предусмотрены следующие виды разрешённого использования для образуемых земельных участков: «земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)»; «улично-дорожная сеть (код 12.0.1)»; «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)»; «для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)»; «заправка транспортных средств (код 4.9.1.1)»; «среднее и высшее профессиональное образование (код 3.5.2)».

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».

Документацией по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Парковая – ул. Щитовая – ул. Адмирала Фадеева в г. Севастополе» 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.**

В соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2018 № 738/пр, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» проектом планировки территории выделены следующие элементы планировочной структуры:

- квартал жилой застройки;
- улично-дорожная сеть;
- квартал (территория Нахимовского училища);
- территория общего пользования (в границах территории ОКН «Стрелецкий форт»).

В рамках реализации мероприятий предлагается:

- благоустройство открытой территории батареи с максимальным сохранением дошедших до наших дней предметов охраны, устройство некапитальных пешеходных настилов, наружного освещения, озеленения, ограждений в местах перепада высот и рельефа;
- переустройство внутренних помещений батареи (казематов) в тематическое музейно - выставочное пространство, посвященное истории форта (реализация данной концепции возможно по отдельному проекту реконструкции и переустройства объекта в соответствии с действующим законодательством в области охраны объектов культурного наследия).

С целью обеспечения жителей многоквартирных жилых домов необходимым количеством парковочных мест проектом предусмотрено размещение открытой парковки в границах формируемого земельного участка под территорию общего пользования вместимостью до 300 автомобилей.

Для обеспечения гостевыми парковочными местами планируемой территории «Общественного музейно-выставочного пространства «15-я береговая батарея «Стрелецкий форт» предусмотрено 5 машино-мест.

Формирование территории улично-дорожной сети производится с учетом корректировки красных линий с целью создания буферных территорий для обслуживания объекта культурного наследия, устройства мест общего пользования, скверов, пешеходных подходов и подъездов.

Очередность планируемого развития территории проектирования представлена в два этапа:

1 этап: формирование элемента планировочной структуры территории - улично-дорожной сети в границах рассматриваемой территории площадью 2,55 га.

2 этап: формирование и благоустройство территории общего пользования «Общественного пространства в границах ОКН «Стрелецкий форт» площадью 2,62 га.

Предложенный вариант объемно-пространственного решения рассматриваемой территории предусматривает решение следующих планировочных задач:

- организация территории ОКН «Стрелецкий форт» с целью создания общественного пространства;
- формирование земельного участка под улично-дорожную сеть.

В рамках создания общественного пространства на территории ОКН «Стрелецкий форт» предлагается выполнить следующие мероприятия:

- обустройство дорожек в виде настилов;
- устройство ограждений на перепадах высот больше нормативных;
- установка малых некапитальных архитектурных форм;
- устройство освещения;
- посадка газонов на грунтовых участках объекта, размещение деревьев предусматривается в нестационарных клумбах и вазонах.

В целях организации входной части на территорию ОКН «Стрелецкий форт» предлагается устройство сквера со стороны ул. Щитовая ведущего к началу объекта, расположенному в южной его части. Также предлагается разбить тематический сквер на территории объекта между индивидуальной жилой застройкой.

Во внутренних помещениях батареи предлагается разместить выставочные помещения с экспозициями, посвященными истории создания и функционирования батареи.

#### **4. Структура правового акта.**

Проект постановления предлагает утвердить прилагаемую документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Парковая – ул. Щитовая – ул. Адмирала Фадеева 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 ул. Парковая – ул. Щитовая – ул. Адмирала Фадеева в г. Севастополе» назначены в соответствии с распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 28.04.2022 № 51 и проведены с 29.04.2022 по 30.05.2022.

**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 в районе ул. Парковая – ул. Щитовая – ул. Адмирала Фадеева в г. Севастополе» пройдет процедуру независимой антикоррупционной экспертизы в период с 25.07.2022 по 31.07.2022.

Директор Департамента  
архитектуры и градостроительства  
города Севастополя –  
член Правительства Севастополя



М.А. Жукалов