

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления Правительства Севастополя
«О внесении изменений в постановление Правительства Севастополя
от 04.03.2019 №139-ПП «Об утверждении градостроительной документации
«Проект планировки и проект межевания территории «Индустриальный
парк»

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

С целью внесения изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории «Индустриальный парк», утвержденную постановлением Правительства Севастополя от 04.03.2019 №139-ПП, подготовлен проект постановления Правительства Севастополя «О внесении изменений в постановление Правительства Севастополя от 04.03.2019 № 139-ПП «Об утверждении градостроительной документации «Проект планировки и проект межевания территории «Индустриальный парк» (далее – Проект постановления).

Вышеуказанная документация разработана на основании распоряжения Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 30.08.2022 № 86 «О разработке внесения изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории «Индустриальный парк», утвержденную постановлением Правительства Севастополя от 04.03.2019 №139-ПП» (в ред. от 31.10.2022 № 110).

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».

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

Проектируемая территория расположена в Гагаринском районе города Севастополя, состоит из трех контуров и составляет 81,5 Га. Границы территории проекта планировки расположены в кадастровых кварталах 91:02:003013, 91:02:006011, 91:02:003016.

Территория проекта планировки и проекта межевания располагается в районе Камышового шоссе и ограничена территорией СНТ «Отрадный-2», СТ «Строитель», ул. Стахановцев, ул. Индустриальная, ул. Хрусталева, ГК «Кипарис-3», ГК «Рябина», железнодорожными путями (ст. Севастополь-Товарный)

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 проектирования входит в границы достопримечательного места. Территория в границах разработки документации по планировке территории расположена в следующих регламентных участках:

- Р-4-6; УЧ. ПР-16 (территории, преимущественно занятые объектами промышленности и специального назначения);
- Р-4-6; УЧ. ПР-18 (территории, преимущественно занятые объектами промышленности и специального назначения);
- Р-3-3; Л-22. (преимущественно озелененные и открытые ландшафты, незастроенные территории)

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 разработки градостроительной документации не входит в границы исторического поселения.

Требования к индустриальным (промышленным) паркам и управляющим компаниям индустриальных (промышленных) парков в целях применения к ним мер стимулирования деятельности в сфере промышленности утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 04.08.2015 № 794.

Промышленный парк в г. Севастополе расположен в 0,5 км от железнодорожной станции Севастополь -Товарный, в 2 км от автодороги Р-27, в 6 км от морского порта в Камышовой бухте, в 13 км от железнодорожного вокзала Севастополь.

К индустриальному парку примыкает автомобильная дорога регионального значения Р-58, являющаяся продолжением федеральной трассы «Таврида».

Автодорога Р-58 (Севастополь-порт Камышова бухта) – дорога регионального значения – позволяет проехать из Гагаринского муниципального округа в Ленинский муниципальный округ и далее на федеральную трассу минуя жилую застройку.

На расстоянии 2 км от промышленного парка расположена автодорога Р-27. Автодорога Р-27 - дорога регионального значения Севастополь – Инкерман, которая связывает Южную и Северную части города.

Одним из главных преимуществ площадки промышленного парка является возможность размещения на территории промышленно-логистического модульного комплекса. Автодороги, связывающие Севастополь с ЮБК и Симферополем, позволяют создавать в непосредственной близости от Севастополя локальные логистические объекты и оптово-распределительные центры сетевого ритейла.

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

В соответствии с заданием на разработку документации по планировке территории целью подготовки ДПТ является выделение элементов планировочной структуры с учетом утвержденных красных линий,

установление границ территорий общего пользования, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик и очередности планируемого развития территории, определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, установления зон действия сервитутов, определение стратегических направлений пространственного развития и организации территории.

Очередность планируемого развития территории устанавливается в четыре этапа:

1) предусмотреть выполнение строительно-монтажных работ в соответствии с составом проектной документации на участке № 1 за исключением раздела «Система электроснабжения»;

2) предусмотреть выполнение строительно-монтажных работ в соответствии с составом проектной документации на участке № 2 за исключением раздела «Система электроснабжения».

3) предусмотреть выполнение строительно-монтажных работ на участке № 1 и № 2 в части электроснабжения (8 МВт).

4) предусмотреть выполнение строительно-монтажных работ на участке № 3.

На момент разработки внесения изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории «Индустриальный парк» в границах проектирования расположены 7 земельных участков.

Данным проектом предусматривается поэтапное образование 13 земельных участков, из которых 7 земельных участков будут отнесены к территориям общего пользования с видом разрешенного использования земельного участка: Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0).

Изъятие земельных участков (частей земельных участков) в рамках разработки документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории «Индустриальный парк» не предусмотрено.

С целью обеспечения прохода или проезда, свободного доступа землепользователей к своим земельным участкам, документацией по планировке территории предусматривается установление сервитута (публичного сервитута) площадью 9706 кв.м в границах образуемого земельного участка ЗУ1.

Проектом предусмотрены следующие виды разрешённого использования для образуемых земельных участков: «коммунальное обслуживание» (код 3.1); «деловое управление» (код 4.1); «служебные гаражи» (код 4.9); «автомобилестроительная промышленность» (код 6.2.1); «легкая промышленность» (код 6.3); «фармацевтическая промышленность» (код 6.3.1); «фарфоро-фаянсовая промышленность» (код 6.3.2); «Электронная промышленность» (код 6.3.3); «ювелирная промышленность» (код 6.3.4); «пищевая промышленность» (код 6.4); «строительная промышленность» (код 6.6); «склад» (код 6.9); «целлюлозно-бумажная промышленность» (код 6.11); «Научно-производственная деятельность» (код 6.12);

«автомобильный транспорт» (код 7.2); «земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)».

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».

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.

4. Структура правового акта.

Проект постановления предлагает утвердить прилагаемый проект внесения изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории «Индустриальный парк» 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 общественных обсуждений или публичных слушаний. Приложением к проекту постановления является документация по планировке территории, которая в свою очередь прошла процедуру общественных обсуждений.

Общественные обсуждения документации по планировке территории «О разработке внесения изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории «Индустриальный парк», утвержденную постановлением Правительства Севастополя от 04.03.2019

№139-ПП» назначены в соответствии с распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 07.11.2022 № 112 и будут проведены в период с 08.11.2022 по 08.12.2022.

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 «О разработке внесения изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории «Индустриальный парк», утвержденную постановлением Правительства Севастополя от 04.03.2019 №139-ПП» пройдет процедуру независимой антикоррупционной экспертизы в период с 29.11.2022 по 05.12.2022.

Директор Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя –
член Правительства Севастополя



М.А. Жукалов