

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления Правительства Севастополя «Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:02:003002, 91:04:003006, 91:04:003007 в районе памятника 2-й Гвардейской армии, ул. Доронина, ул. Народных ополченцев, ул. Герцена, ул. Челюскинцев»

### **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 части территории кадастровых кварталов 91:02:003002, 91:04:003006, 91:04:003007 в районе памятника 2-й Гвардейской армии, ул. Доронина, ул. Народных ополченцев, ул. Герцена, ул. Челюскинцев» (далее – проект постановления) подготовлен с целью утверждения документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:02:003002, 91:04:003006, 91:04:003007 в районе памятника 2-й Гвардейской армии, ул. Доронина, ул. Народных ополченцев, ул. Герцена, ул. Челюскинцев» (далее – документация по планировке территории).

Вышеуказанная документация разработана на основании распоряжения Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя от 01.04.2019 № 37 «О разработке документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:02:003002, 91:04:003006, 91:04:003007 в районе памятника 2-й Гвардейской армии, ул. Доронина, ул. Народных ополченцев, ул. Герцена, ул. Челюскинцев».

Проект планировки территории выполнен на основании материалов проекта планировки и проекта межевания территории «Площадь Захарова», г. Севастополь, разработанного на основании постановления Правительства Севастополя от 14.08.2015 № 761-ПП.

Проект планировки территории «Площадь Захарова», г. Севастополь проходил процедуру публичных слушаний 18.10.2016 г. и общественных обсуждений 02.03.2017 г.

С учетом высказанных замечаний и по материалам проекта планировки территории «Площадь Захарова» разработана данная документация по планировке территории.

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 Нахимовском районе города Севастополя. Территория проекта планировки является частью кадастровых кварталов 91:04:003002, 91:04:003006, 91:04:003007.

Площадь территории разработки проекта планировки составляет 7,7 га. Рассматриваемая территория ограничена Северной бухтой на юге, жилыми кварталами на западе, севере, востоке и территорией объектов специального назначения (оборона и безопасность) на юго-востоке.

Основной целью разрабатываемой градостроительной документации является формирование 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 не входит в границы объекта культурного наследия Федерального значения – достопримечательное место «Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита».

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» территория разработки градостроительной документации входит в границы исторического поселения.

В границах разработки документации по планировке территории находятся объекты культурного наследия регионального значения:

- «Памятник Славы воинов 2-й гвардейской армии» (Северная сторона);
- «Братская могила воинов 2-й гвардейской армии, в которой похоронены Герои Советского Союза К.Г. Висовин, И.В. Дубинин, Я.А. Романов, А.Н. Соценко» (Северная сторона, у памятника воинам 2-й гв. армии).

Проектом планировки территории выделены следующие элементы планировочной структуры:

- существующие кварталы (части кварталов);
- планируемые кварталы (части кварталов);
- существующая улично-дорожная сеть;
- планируемая улично-дорожная сеть;
- существующие территории общего пользования;
- планируемые территории общего пользования.

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

Документацией предполагается формирование земельного участка для размещения объекта капитального строительства – здания автостанции «Северная» и перронов для посадки и высадки пассажиров (на основании

обращения Департамента транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры города Севастополя от 22.06.2021 № 2417/01-12-03.2-22/03/21).

Проектные решения по составу планируемой автостанции соответствуют приказу Министерства транспорта Российской Федерации от 02.10.2020 № 406 «Об утверждении минимальных требований к оборудованию автовокзалов и автостанций» для среднесуточного количества отправляемых пассажиров от 251 до 500 и предусматривают следующее:

1. Билетная касса и автомат для продажи билетов – 1 ед.
2. Места для сидения в зале ожидания, единиц – 15 ед.
3. Отдельные туалетные кабины с санитарными приборами – 2 ед.
4. Места для сидения в комнате отдыха водителей – 4 ед.

Очередность планируемого развития территории за счет формирования территорий общего пользования (благоустройство территории и улично – дорожной сети) устанавливается в один этап.

В границах территории разработки документации по планировке территории расположены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- водоохранная зона Черного моря;
- прибрежная защитная полоса;
- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства.

Линейные объекты в границах рассматриваемой территории не подлежат выносу или переносу в рамках разрабатываемого проекта планировки территории.

Данным проектом предусматривается поэтапное формирование 14 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, в отношении земельного участка с кадастровым номером 91:04:003006:955 с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)» предусмотрен раздел с сохранением в измененных границах исходного земельного участка или иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации, а также с сохранением правообладателя исходного земельного участка.

В границах проекта межевания предлагается установить публичные сервитуты на образуемых земельных участках с условными номерами ЗУ 6 и ЗУ 7 площадью 407 кв. м и 202 кв. м соответственно, с целью обеспечения прохода или проезда через данные земельные участки.

В отношении земельных участков с кадастровыми номерами 91:04:003006:847, 91:04:003006:846, на которых расположены многоквартирные жилые дома, документацией предусмотрены мероприятия по перераспределению.

В отношении земельных участков с кадастровыми номерами: 91:04:003006:138, 91:04:003002:56, 91:04:003002:54, 91:04:003002:955,

обремененных правами третьих лиц, изменение которых предусмотрено документацией по планировке территории, реализация проектных решений будет возможна при условии наличия в письменной форме согласия арендаторов исходных земельных участков.

Документацией по планировке территории предусмотрено изъятие для государственных или муниципальных нужд 7 земельных участков (частей участков) на трех из которых расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами 91:04:003002:142, 91:04:003006:737. Общая площадь изъятия составит 1587 кв. м.

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.

Проектом предусмотрены следующие виды разрешённого использования для формируемых земельных участков, в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков: «для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)»; «среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)»; «предпринимательство (код 4.0)»; «рынки (код 4.3)»; «магазины (код 4.4)»; «общественное питание (код 4.6)»; «отдых (рекреация) (код 5.0)»; «обслуживание перевозок пассажиров (код 7.2.2)»; «стоянки транспорта общего пользования (код 7.2.3)»; «водный транспорт (код 7.3)»; «гидротехнические сооружения (код 11.3)»; «земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)»; «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».

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

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

Проектом планировки территории предлагается формирование территории общего пользования и формирование земельного участка для размещения планируемой автостанции.

### **4. Структура правового акта.**

Проект постановления предлагает утвердить прилагаемую документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:02:003002, 91:04:003006, 91:04:003007 в районе памятника 2-й Гвардейской армии, ул. Доронина, ул. Народных ополченцев, ул. Герцена, ул. Челюскинцев» в составе утверждаемой части проекта планировки и проекта межевания

---

территории в виде текстовой части на 39 листах и графических материалов на 9 листах.

#### **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 общественных (публичных) слушаний. Приложением к проекту постановления является документация по планировке территории, которая в свою очередь прошла процедуру общественных обсуждений либо публичных слушаний. Публичные слушания по проекту планировки и проекту межевания территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:02:003002, 91:04:003006, 91:04:003007 в районе памятника 2-й Гвардейской армии, ул. Доронина, ул. Народных ополченцев, ул. Герцена, ул. Челюскинцев» назначены в соответствии с распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя № 120 от 01.07.2021 и проведены 30.07.2019 г.

В соответствии с заключением по итогам проведения публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории были получены предложения и замечания, которые были учтены данной документацией по планировке территории. Большинство участников публичных слушаний проект 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 10 дней со 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 части территории кадастровых кварталов 91:02:003002, 91:04:003006, 91:04:003007 в районе памятника 2-й Гвардейской армии, ул. Доронина, ул. Народных ополченцев, ул. Герцена, ул. Челюскинцев» пройдет процедуру независимой антикоррупционной экспертизы в период с 09.11.2021 по 15.11.2021.

Директор Департамента  
архитектуры и градостроительства  
города Севастополя –  
член Правительства Севастополя



М.А. Жукалов