



Администрация города Благовещенска
Амурской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

24.12.2019

№ 4445

г. Благовещенск

Об утверждении проекта
внесения изменений в
документацию по планировке
территории кварталов 424, 449
города Благовещенска

Рассмотрев проект внесения изменений в документацию по планировке территории кварталов 424, 449 города Благовещенска, выполненный на основании постановления администрации города Благовещенска от 05.12.2019 № 4151, в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации,

п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить проект внесения изменений в документацию по планировке территории кварталов 424, 449 города Благовещенска в составе:

1.1. Проект планировки территории согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

1.2. Проект межевания территории согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

2. Управлению по документационному обеспечению управления администрации города Благовещенска:

2.1. Обеспечить опубликование настоящего постановления, проекта внесения изменений в документацию по планировке территории кварталов 424, 449 города Благовещенска, указанного в подпунктах 1.1, 1.2 пункта 1 в газете «Благовещенск», в течение семи дней со дня принятия настоящего постановления.

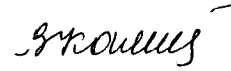
2.2. Направить 1 экземпляр настоящего постановления и электронную версию документации, указанной в подпункте 1.2 пункта 1 в филиал ФГПУ «ФКП Росреестра».

3. Управлению архитектуры и градостроительства обеспечить размещение настоящего постановления в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Благовещенска.

4. Настоящее постановление подлежит размещению на официальном сайте администрации города Благовещенска.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя мэра города Благовещенска О.Г. Имамеева.

Мэр города Благовещенска



В.С. Калита

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

1.1. Плотность и параметры застройки территории

Территория проектирования 424 квартала расположена в границах улиц Батарейная – ул. Амурская – ул. Больничная – ул. Зейская в западном планировочном районе г. Благовещенска Амурской области.

Город Благовещенск является областным центром Амурской области с численностью населения 225 091 человек в связи с чем, относится к зоне интенсивной урбанизации (зона А).

В соответствии с Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки, территория в границах разработки проекта включает две территориальные зоны: Ж-3 - зона многоэтажной жилой застройки и С-2 – зона режимных территорий.

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования (Решение 22/50 от 26.05.16 и Правила землепользования и застройки) для зоны застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами приняты следующие значения:

- коэффициент застройки – 0,4;
- коэффициент плотности застройки – 1,2;
- плотность населения 255 чел/1 га.

Территория проектирования расположена в границах кадастрового квартала – 28:01:010424.

Общая площадь кадастрового квартала 32,15 га.

Площадь части территории 424 квартала в границах красных линий (в границах проектирования) — 11,25 га, из них:

- 1,16 га – территория УБОП;
- 2,42 га – территория УВД Амурской области;
- 5,74 га - капитальная застройка 5 – 9-ти этажными многоквартирными жилыми домами;
- 0,19 га – существующий проезд;
- 0,09 га – гаражи;
- 0,12 га – нежилое здание;
- 0,007 га – трансформаторная подстанция;
- 0,007 га – магазин;
- 0,5 га – малоэтажная застройка;
- 1,02 га – свободная от застройки территория.

Технико-экономические показатели

Основные показатели проекта

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1. ТЕРРИТОРИЯ				
1.1.	Территория 424 квартала	га	32,15	32,15
1.2.	Территория в границах красных линий в границах проекта планировки	га	11,25	11,25
2. ЗОНА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ				
2.1	Зона застройки многоэтажными жилыми домами	кв.м.	56298,46	64503,26
2.2	Зона общественно-делового центра местного значения	кв.м.	1117,3	2693,9
2.3	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	кв.м.	5078	5078
2.4.	Территория УВД Амурской	кв.м.	24226	24226

	области			
3. ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ				
3.1.	Территория УБОП	кв.м.	11625	11625
4. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
4.1.	Протяженность улично-дорожной сети – местного значения	м	1300	1300
Продолжение таблицы 1				
4.2.	Гаражи	кв.м.	2324	2324
5. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
5.1.	Протяженность сетей водоснабжения	м	2808,4	3012,4
5.2.	Протяженность сетей водоотведения (бытового)	м	3197,7	3277,7
5.3.	Протяженность сетей теплоснабжения	м	2014,6	2162,6
5.4.	Протяженность сетей электроснабжения до 10 кВ	м	3977,4	4180,4
5.5.	Протяженность ливневого коллектора	м	530,0	530,0
5.6.	Протяженность линий связи	м	460,0	460,0

Расчетные коэффициенты плотности застройки существующих объектов капитального строительства

Таблица 2

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Общая площадь всех этажей здания, м ²	Площадь земельного участка, м ²	Коэффициент плотности застройки	Площадь застройки	Коэффициент застройки
1	Многоквартирный 9-ти этажный жилой дом ул. Батарейная д. 7	12396,1	14697,0	1,65	1377,3	0,3
2	Многоквартирный 9-ти этажный жилой дом ул. Батарейная д. 7/1	9483,7				
3	Торговый комплекс ул. Зейская, 325	1059,9				
4	Нежилое здание, ул. Зейская, 323/1	1760,2				
4	Многоквартирный 9-ти этажный жилой дом ул. Зейская д. 323	13107,7	7154	1,83	1456,4	0,2
5	Многоквартирный 5-ти этажный жилой дом ул. Зейская д. 319	4354,9	7931	0,5	870,98	0,11
6	Многоквартирный 5-ти этажный жилой дом ул. Зейская д.	5041,5	7460	0,68	1008,3	0,14

	319/1					
7	Многоквартирный 5-ти этажный жилой дом ул. Зейская д. 319/2	4225,0	5656	0,75	845,0	0,15
8	Многоквартирный 9-ти этажный жилой дом ул. Зейская д. 317	9137,9	7623	1,2	1015,3	0,13
9	Многоквартирный 5-ти этажный жилой дом ул. Больничная д. 24/2	7009	7753	0,9	1401,8	0,18
10	Нежилое здание	1760,0	1185,64	1,48	1185,64	1
11	Идивидуальное жилье ул. Больничная, д.14	62,7	594,0	0,1	62,7	0,1
12	Жилой дом ул. Больничная, д. 16	54,8	664	0,08	54,8	0,08
13	Жилой дом ул. Больничная, 12	66,9	701	0,09	66,9	0,09
14	Идивидуальное жилье ул. Больничная, д.20	57,5	609	0,09	57,5	0,09
15	Идивидуальное жилье ул. Больничная, д.4	314,28	670	0,46	314,28	0,46
16	Многоквартирный жилой дом ул. Больничная, д.6	149,9	657	0,23	149,9	0,23
17	Идивидуальное жилье ул. Больничная, д.22	57,6	529	0,1	57,6	0,1
18	Идивидуальное жилье ул. Больничная, д.18	78,2	654	0,12	78,2	0,12
19	Магазин	54,2	76	0,7	76	0,7

Расчетные коэффициенты плотности застройки проектируемых объектов капитального строительства

Таблица 3

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Общая площадь всех этажей здания, м ²	Площадь земельного участка, м ²	Коэффициент плотности застройки	Площадь застройки	Коэффициент застройки
1	Многоквартирный 5-ти этажный жилой дом	4130	4084	1,01	826,0	0,20
2	Объект бытового назначения	212,0	1000,0	0,21	212,0	0,21
3	Объект делового управления	1380,0	2083,0	0,66	553,0	0,27
4	Многоквартирный 9-ти этажный жилой дом	2420	2269,0	0,93	268,8	0,12

Расчет коэффициента застройки, площади застройки, для зоны Ж-3

Площадь территории квартала (в красных линиях) – 11,25 га

1. Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями

$S_{\text{застр}} = S_{\text{застр сущ.}} + S_{\text{застр проект.}}$, где

$S_{\text{застр сущ}}$ - площадь, занятая сохраняемыми (ранее запроектированными) зданиями и сооружениями, расположенными на территории в границах квартала;

$S_{\text{застр проект.}}$ - площадь, занятая проектируемыми зданиями и сооружениями, расположенными на территории в границах квартала;

$S_{\text{застр}} = 1,2 + 0,17 = 1,37$ га.

2. Коэффициент застройки

$K_{\text{застр}} = S_{\text{застр}} / S$, где

S - площадь квартала = $11,2 - (2,4 + 1,1) = 7,78$ га.

$S_{\text{застр}}$ — общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями

$K_{\text{застр}} = 1,37 / 7,78 = 0,18$.

На основании выше представленных расчетов коэффициент застройки – 0,2 или 20% не превышает нормативное значение коэффициента для застройки многоэтажными жилыми домами — 0,4. Средний коэффициент плотности застройки 0,9. Полученные показатели не превышают установленные СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* и Правилами землепользования и застройки города Благовещенска.

1.2. Характеристика объектов капитального строительства

Линии регулирования застройки расположены в соответствии с Правилами землепользования и застройки на расстоянии 6,0 м от красных линий.

Минимальные отступы от красных линий улиц, проездов до зданий, в соответствии с п.3.3.1. ст. 16 ПЗЗ:

- при строительстве на свободных территориях - не менее 6 м.

В соответствии с п. 3.3.4. ПЗЗ в условиях существующей застройки допускается устанавливать линию регулирования застройки - по существующей линии застройки или по красной линии.

Красные линии улиц и проездов сформированы и утверждены ранее, но в связи с тем, что по ул.

Больничная красная линия пересекает объекты недвижимости, проектом предложены планируемые красные линии. Размер (расстояние между красными линиями) установлены в соответствии с категорией каждой из существующих улиц. Так как улица Больничная местного значения, расстояние между красными линиями должно быть не менее 20,0м.

1.2.1. Характеристика развития жилищной застройки

Жилая застройка расположенная в части 424 квартала представлена 5-и и 9-и этажными многоквартирными жилыми домами и малоэтажной застройкой.

Расчетная минимальная обеспеченность общей площадью помещений принята согласно «Нормы градостроительного проектирования Амурской области» табл. 5, что соответствует:

21,4 м²/чел – для существующих зданий (на 2010 год);

27,7 м²/чел – для проектируемых зданий (на 2020 год).

Данные о существующей жилой и проектируемой застройке

Таблица 4

№ п/п	Адрес дома/этажность	Кол-во жителей/ кол-во квартир	Общая/ Жилая площадь дома	Зона размещения объектов капитального строительства	Статус объекта
1	ул. Батарейная д. 7 9 эт.	460/211	12396,1/9834,5	Зона размещения 9-ти этажного жилого дома	сущ.
2	ул. Батарейная д. 7/1 9 эт.	351/216	9483,7/7512,4	Зона размещения 9-ти этажного жилого дома	сущ.
3	ул. Зейская д. 323 9 эт.	455/292	13107/9756	Зона размещения 9-ти этажного жилого дома	сущ.
4	ул. Зейская д. 319	107/60	4354,9/2295,0	Зона размещения	сущ.

	5 эт.			5-ти этажного жилого дома	
5	ул. Зейская д. 319/1 5 эт.	177/70	5041,5/3784,2	Зона размещения 5-ти этажного жилого дома	сущ.
6	ул. Зейская д. 319/2 5 эт.	177/69	4225/3780,4	Зона размещения 5-ти этажного жилого дома	сущ.
7	ул. Зейская д. 317 9 эт.	291/99	9139,7/6237,1	Зона размещения 5-ти этажного жилого дома	сущ.
8	ул. Больничная д. 24/2, 5 эт.	276/99	7009/5908,9	Зона размещения 5-ти этажного жилого дома	сущ.
9	Индивидуальное жилье ул. Больничная, д.14	3	62,7	Зона размещения индивидуального жилого дома	сущ.
10	Жилой дом ул. Больничная, д. 16	3	54,8	Зона размещения индивидуального жилого дома	сущ.
11	Жилой дом ул. Больничная, 12	3	66,9	Зона размещения индивидуального жилого дома	сущ.
12	Индивидуальное жилье ул. Больничная, д.20	3	57,5	Зона размещения индивидуального жилого дома	сущ.
13	Индивидуальное жилье ул. Больничная, д.4	15	314,28	Зона размещения индивидуального жилого дома	сущ.
14	Многоквартирный жилой дом ул. Больничная, д.6	7	149,9	Зона размещения индивидуального жилого дома	сущ.
15	Индивидуальное жилье ул. Больничная, д.22	3	57,6	Зона размещения индивидуального жилого дома	сущ.
16	Индивидуальное жилье ул. Больничная, д.18	4	78,2	Зона размещения индивидуального жилого дома	сущ.
17	Проектируемый многоквартирный жилой дом №1 9 эт.	73/36	2420/2032	Зона размещения 9-ти этажного многоквартирного жилого дома	проект.
18	Проектируемый многоквартирный жилой дом №2 5 эт.	97/40	4130/2700	Зона размещения 5-ти этажного многоквартирного жилого дома	проект.

Существующая застройка составляет 1116 квартир, 8 индивидуальных домов и примерно 2335 жителей.

Проектируемая застройка составляет 76 квартир и примерно 170 жителей.

Общая численности жителей квартала составит 2505 жителей (этот показатель зависит от сроков освоения жилых кварталов, так как расчетная минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений к 2030 г. – составит 33,7 м²/чел.).

На основании письма № 05-174159 от 17.07. 2019 г. Жилищно-коммунального хозяйства города Благовещенска жилые дома малоэтажной застройки расположенные по адресам ул. Больничная, д. 22, д. 20, д. 18, д. 16, д. 14, д. 12, д. 4 в реестре аварийного жилищного фонда города Благовещенска не числятся. Расселение и снос данных домов не планируется.

Жилой дом по ул. Зейская, д. 327 расселен и снесен в 2018 году, жилой дом по ул. Зейская, д. 329 частично расселен, срок сноса не определен.

Многоквартирный дом по ул. Больничная, д. 6 признан аварийным и подлежащим сносу в 2018 году. В программу по переселению не включен, срок сноса не определен.

1.2.2. Обеспечение площадками благоустройства общего пользования.

В целях создания комфортной среды для жителей проектируемых многоквартирных жилых домов проектом предусматривается создание комплекса площадок общего пользования: для отдыха взрослого населения, игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, занятий физкультурой, хозяйственных площадок.

Площадки размещаются согласно нормам удаленности (по шуму) от окон жилых домов в соответствии с нормативами:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 12 м;
- для отдыха взрослого населения - 10 м;
- для занятий физкультурой в зависимости от шумовых характеристик -10-20
- для хозяйственных целей –20 м (расстояние от площадок для сушки белья не нормируется).

Общая площадь территории, занимаемая площадками для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10 % общей площади жилой зоны проектируемой застройки.

Расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых, а также до границ детских дошкольных учреждений, лечебных учреждений и учреждений питания приняты не менее 20 м.

Расчет площадок придомового благоустройства для проектируемых многоквартирных жилых домов

Таблица 5

№ п/п	Назначение площадки	Удельный размер площадки на кв.м. на 100 кв.м. общей площади квартир	Расчетный размер		Минимальный размер одной площадки
			проектир. 9 эт. дом	проектир. 5 эт. дом	
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	4	81,2	108	30
2	Для отдыха взрослого населения	1	20,3	27,0	15
3	Для занятий физкультурой	11	223,3	297,0	100
4	Для хозяйственных целей и выгула собак	2	40,6	54,0	10
5	Озеленение	11	223,3	297,0	-
6	ИТОГО	-	588,7	783,0	-

Расчеты площадок выполнены с учетом Градостроительных норм и правил города Благовещенска.

1.2.3. Характеристика развития системы культурно-бытового обслуживания населения.

Из учреждений обслуживания на территории проектируемого квартала имеется торговый комплекс с магазинами продовольственных, непродовольственных товаров и аптекой - общей торговой площадью 621 кв. м. и магазин площадью 54,2 кв. м.

Детские образовательные учреждения предлагается использовать существующие, расположенные в нормируемом радиусе доступности.

В соответствии с СП 252.1325800.2016 Здания дошкольных образовательных организаций следует проектировать для жилых образований с числом жителей не менее 3000 чел. при плотности населения не менее 40 чел./га.

Предполагается возможность распределения учащихся с учетом существующих учебных заведений города.

Радиус доступности обслуживания от места проживания до ДОО общего типа должен быть не более 300 м. В данном радиусе доступности находится существующее МАДОУ по адресу: Детский сад №55, пер. Речной, 11.

Радиус доступности обслуживания от места проживания до общеобразовательных организаций должен быть не более 500 м. В данном радиусе доступности находится существующее МАОУ по адресу: Школа №22 ул. Ленина, д. 196.

Учреждения здравоохранения в данном квартале не предусмотрены, так как используются существующие:

Детская поликлиника №4 – расположенная по адресу ул. Больничная 45/3;

Взрослая поликлиника – расположенная по адресу ул. Амурская, 213.

Учреждения культуры и искусства, также отсутствуют в районе проектирования, в связи с чем предлагается использовать районные.

Данным проектом планируется размещение здания бытового обслуживания населения, в связи с тем, что нормируемом радиусе доступности отсутствуют подобные объекты.

2.2.4. Транспортное обслуживание.

Существующая дорожная сеть района представляет собой прямоугольную систему с расположением широтных улиц параллельно р. Амур и меридиональных – параллельно р. Зея.

Улицы опоясывающие планируемую территорию: ул. Амурская, ул. Больничная, ул. Зейская являются улицами районного значения.

Общественный транспорт движется по улице Горького, ул. Больничная и ул. Зейская.

Общественный транспорт представлен автобусами и такси.

В рамках проекта красные линии сохранили существующие, вдоль ул. Больничная предложены планируемые.

Хранение индивидуального автомобильного транспорта на проектируемой территории предусмотрено на открытых автомобильных стоянках и в гаражах внутри данной застройки.

Планировочное решение проектируемой территории предполагает транспортное обслуживание объектов обслуживания с прилегающих проездов и исключает транзитное движение транспорта через дворовые территории.

К жилым многоквартирным домам, расположенным на проектируемой территории, обеспечен подъезд пожарных автомобилей.

Расчетное число мест хранения автотранспорта при новой застройке рекомендуется устанавливать в соответствии с Нормами градостроительного проектирования муниципального образования, из расчета 17 кв.м. на 100 кв.м. общей площади квартир (без учета проездов) и 25 кв.м. на 100 кв.м. общей площади квартир (с учетом проездов и маневровых площадок).

Проектом предусмотрено строительство двух многоквартирных домов, при этом общая площадь квартир в домах составляет 4732 кв.м., а площадь стоянок составляет 804,4 кв.м.

С учетом требования МНГП потребность в стоянках автомобильного транспорта для жителей указанных домов составляет 61 машиноместо.

Места, предназначенные для стоянки специальных автотранспортных средств инвалидов, предусмотрены возле каждого из многоквартирных жилых домов.

Проектируемая территория обеспечена доступностью до остановочных пунктов общественного транспорта 300 м.

Для объекта бытового назначения, стоянки предусмотрены из расчета 1 машиноместо на 10-15 кв.м. общей площади. Площадь объекта составляет 212,0 кв.м., в соответствии с чем, предусмотрено 14 стоянок (Приложение Ж - СП 42.13330.2016).

Для объекта делового управления, стоянки предусмотрены из расчета 1 машиноместо на 100-120 кв.м. здания. Площадь здания составляет 1380,0 кв.м., в соответствии с чем, предусмотрено 14 стоянок (Приложение Ж - СП 42.13330.2016).

2. Положение об очередности планируемого развития территории содержащие этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства.

Проектом планировки рекомендуется следующая очередность проведения ряда мероприятий по развитию территории 424 квартала:

Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет.

Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку.

Сформированные земельные участки предоставляются под застройку в соответствии с главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения.

Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

4. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций.

Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию.

Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Поэтапное строительство многоквартирных жилых домов будет осуществляться согласно нумерации объектов капитального строительства (см. графическую часть).

Проектом планировки территории предлагается строительство многоэтажных жилых домов. Варианты размещения объектов капитального строительства предложены с учетом видов разрешенного использования земельных участков, в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Благовещенска.

Срок освоения территории до 2030 года.

3. Перечень координат характерных точек красных линий.

Проект планировки территории подготовлен в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Ведомость расчета координат устанавливаемых красных линий рассчитана в соответствии с Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98).

Таблица 6

Ведомость расчета координат существующих красных линий		
п/п	У	Х
1	22209,57	13789,88
2	22165,37	13520,26
3	22001,74	13546,34
4	21906,82	13560,59
5	21751,09	13584,88
6	21572,09	13619,77
7	21494,11	13636,71
8	21441,47	13653,34
9	21347,38	13694,22
10	21447,37	13915,75
11	21525,56	13902,01

Ведомость расчета координат планируемых красных линий (местная система координат)		
п/п	У	Х
1	22166,09	13520,36
2	22211,43	13789,51
3	22209,50	13789,82
Ведомость расчета координат планируемых красных линий (система координат – МСК-28)		
п/п	У	Х
1	3284305,34	454008,93
2	3284307,28	454008,62
3	3284261,09	453739,61

5. Перечень координат границ зон размещения объектов капитального строительства.

Проект планировки территории подготовлен в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Зона многоэтажной жилой застройки	
У	Х
3284111.59	453852.8
3284053.24	453861.31
3284056.86	453889.07
3283984.98	453900.48
3283946.28	453906.77
3283946.37	453907.09
3283946.33	453907.10
3283955.43	453963.49
3284003.86	453955.94
3284052.26	453948.36
3284051.55	453944.07
3284095.87	453937.45
3284080.16	454009.87
3284086.44	454045.57
3283902.09	454076.44
3283878.36	453932.03
3283874.42	453932.77
3283872.13	453918.97
3283877.84	453918.05
3283877.70	453918.07
3283860.38	453803.48
3283898.94	453797.24
3283902.09	453818.35
3283940.91	453811.92
3283939.63	453805.01
3283967.36	453800.72
3283965.50	453786.65
3283974.88	453784.96
3283979.79	453820.78
3283975.37	453821.74
3283981.24	453858.36
3284010.36	453853.45
3284016.38	453851.94
3284002.33	453782.33
3284038.19	453776.71
3284041.75	453797.53
3284044.57	453813.06

3284102.64	453803.92
3284105.09	453809.71
3284111.59	453852.80
3283958.35	453899.16
3283943.47	453901.77
3283943.46	453901.76
3283941.76	453892.05
3283956.73	453889.31
3283958.35	453899.16
3284076.88	453963.88
3284063.05	453966.31
3284061.66	453956.78
3284075.43	453954.48
3284076.88	453963.88
3283948.09	453974.3
3283941.22	453975.22
3283939.10	453962.77
3283946.06	453961.67
3283948.09	453974.3
3283966.91	453977.13
3283959.94	453978.44
3283958.73	453971.08
3283965.99	453969.86
3283966.91	453977.13
3284275.18	453823.15
3284242.61	453828.15
3284244.89	453841.31
3284237.96	453842.45
3284233.03	453843.21
3284218.30	453845.13
3284210.60	453800.29
3284161.25	453808.25
3284152.54	453756.98
3284152.37	453757.00
3284152.40	453756.79
3284261.10	453739.62
3284271.92	453802.76
3284275.18	453823.15
3284184.90	453773.53
3284178.18	453774.64
3284177.47	453769.67
3284184.03	453768.60
3284184.90	453773.53

Зона размещения объектов коммунального обслуживания	
У	Х
3284102.52	454042.65
3284086.57	454045.59
3284080.16	454009.87
3284096.97	454007.17
3284102.52	454042.65
3283958.35	453899.16
3283943.46	453901.76
3283941.76	453892.05
3283956.73	453889.31

3283958.35	453899.16
3284076.88	453963.88
3284071.49	453964.83
3284063.05	453966.31
3284061.63	453956.56
3284075.43	453954.48
3284076.88	453963.88
3283948.09	453974.3
3283941.22	453975.22
3283939.1	453962.77
3283946.06	453961.67
3283948.09	453974.3
3284243.44	453894.11
3284236.99	453895.17
3284235.2	453884.32
3284241.67	453883.3
3284243.44	453894.11
3283966.91	453977.13
3283959.94	453978.44
3283958.73	453971.08
3283965.99	453969.86
3283966.91	453977.13
3284184.9	453773.53
3284178.18	453774.64
3284177.47	453769.67
3284184.03	453768.6
3284184.9	453773.53

Зона размещения объектов обеспечения внутреннего правопорядка	
У	Х
3284102.4	454042.67
3284208.56	454025.07
3284195.97	453932.04
3284190.73	453927.81
3284188.65	453915.21
3284171.39	453918.29
3284172.51	453925.75
3284095.87	453937.45
3284080.04	454009.86
3284096.77	454007.03
3284102.4	454042.67

Планируемая зона размещения объекта - магазин	
У	Х
3284247.62	453882.26
3284246.72	453876.2
3284230.92	453878.49
3284230.6	453876.2
3284227.93	453876.53
3284224.07	453844.23
3284233.03	453843.21
3284237.96	453842.45
3284240.52	453855.95

3284280.1	453850.33
3284284.87	453878.1
3284251.33	453883.33
3284251.01	453881.69
3284247.62	453882.26

Планируемая общественно-деловая зона	
У	Х
3284293.07	453925.39
3284261.44	453931.65
3284251.67	453933.18
3284246.7	453906.3
3284245.3	453893.97
3284243.44	453894.11
3284241.67	453883.3
3284247.62	453882.26
3284251.01	453881.69
3284251.33	453883.33
3284284.87	453878.1
3284293.07	453925.39
3284280.1	453850.33
3284240.52	453855.95
3284237.96	453842.45
3284244.89	453841.31
3284242.61	453828.15
3284275.18	453823.15
3284280.1	453850.33
Зона среднеэтажной жилой застройки	
У	Х
3284208.56	454025.07
3284259.11	454016.70
3284245.56	453934.07
3284251.67	453933.18
3284246.70	453906.30
3284245.37	453893.96
3284243.44	453894.10
3284236.99	453895.17
3284235.20	453884.32
3284241.67	453883.30
3284247.62	453882.26
3284246.72	453876.20
3284230.92	453878.49
3284230.60	453876.20
3284227.93	453876.53
3284224.07	453844.23
3284233.03	453843.21
3284232.16	453838.28
3284217.37	453840.85
3284210.60	453800.29
3284161.25	453808.25
3284152.54	453756.98
3284105.18	453764.92
3284110.85	453801.79
3284119.73	453850.85

3284126.74	453850.54
3284127.8	453857.93
3284129.36	453858.16
3284130.75	453870.83
3284130.56	453876.99
3284056.84	453889.03
3283984.98	453900.48
3283946.28	453906.77
3283955.43	453963.49
3283967.23	453961.68
3284003.86	453955.94
3284052.26	453948.36
3284051.55	453944.07
3284095.87	453937.45
3284172.51	453925.75
3284171.39	453918.29
3284188.65	453915.21
3284190.73	453927.81
3284195.97	453932.04
3284201.25	453970.87
3284208.56	454025.07
3284208.56	454025.07

Зона размещения объектов гаражного назначения	
У	Х
3284016.38	453851.94
3284010.36	453853.45
3283981.24	453858.36
3283975.37	453821.74
3283979.79	453820.78
3283974.88	453784.96
3284001.98	453780.51
3284002.33	453782.33
3284016.38	453851.94
3284130.75	453870.83
3284062.91	453880.54
3284061.02	453867.52
3284127.8	453857.81
3284129.36	453858.16
3284130.75	453870.83

Зона улично-дорожной сети	
У	Х
3284130.75	453870.83
3284130.56	453876.99
3284056.86	453889.07
3284053.24	453861.31
3284111.59	453852.8
3284105.09	453809.71
3284102.64	453803.92

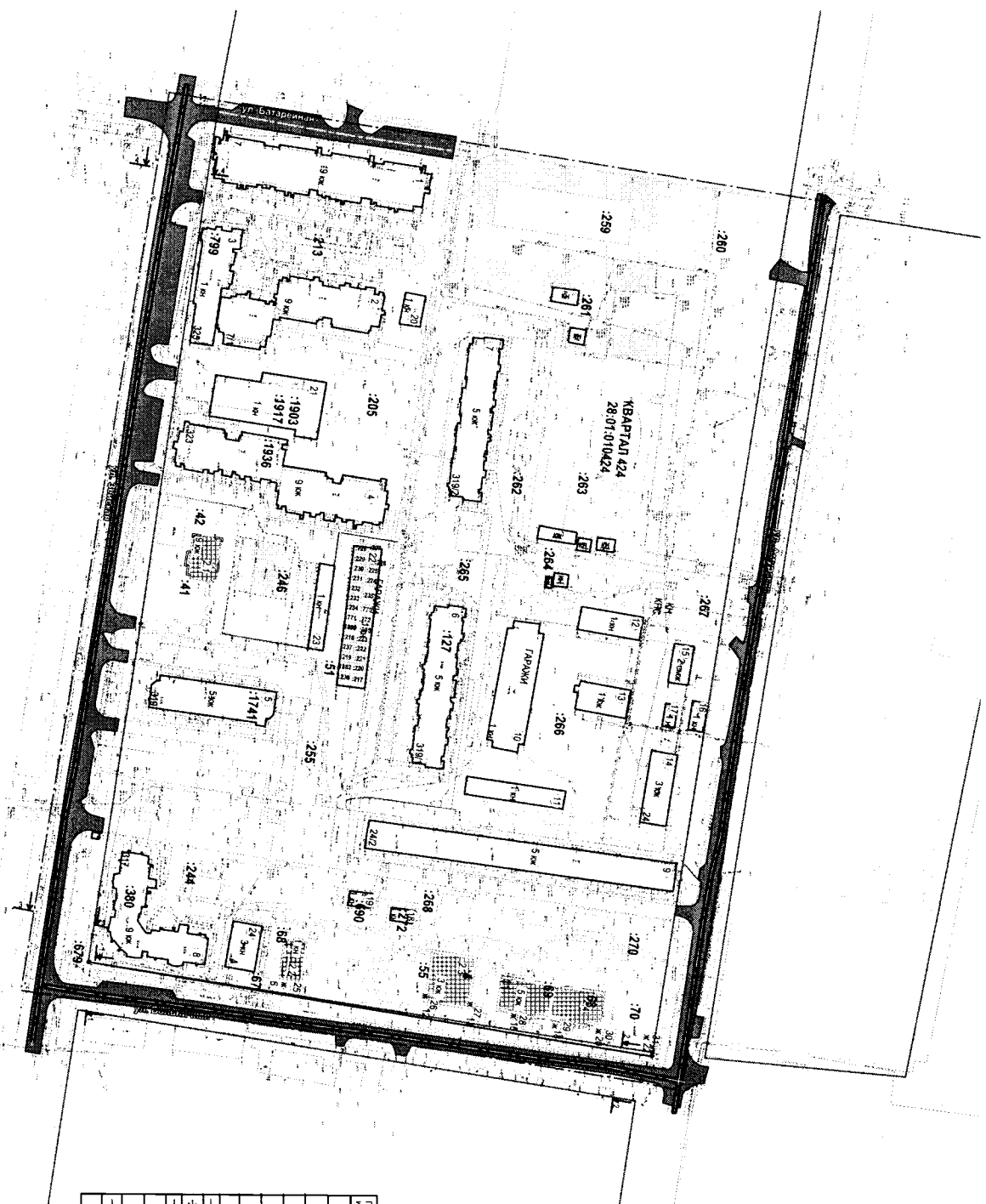
3284100.04	453788.36
3284096.86	453766.16
3284104.97	453764.7
3284110.85	453801.79
3284119.73	453850.85
3284126.74	453850.54
3284127.8	453857.93
3284122.46	453858.59
3284061.02	453867.52
3284062.91	453880.54
3284130.75	453870.83

Планируемая зона многоэтажной жилой застройки	
У	Х
3284102.87	453804.02
3284044.57	453813.06
3284041.75	453797.53
3284038.19	453776.71
3284096.88	453766.49
3284100.04	453788.36
3284102.64	453803.92
3284102.87	453804.02

Планируемая зона среднетажной жилой застройки	
У	Х
3284307.66	454008.58
3284293.07	453925.39
3284261.44	453931.65
3284251.67	453933.18
3284245.56	453934.07
3284259.11	454016.7
3284307.66	454008.58



**ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ КВАРТАЛОВ 424, 429 ГОРОДА БЛАГОВЕШЕНСКА
(ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)
МАСШТАБ 1:1000**



ЛЕГЕНДА КАРТЫ СОСРЕДОТВОРЕНИЯ

№	Наименование	Символ	Число	Число	Число	Число	Число	Число
1	Земельный участок	1	211	12386	8484	1112	1112	1112
2	Земельный участок	2	318	3484	712	712	712	712
3	Земельный участок	3	392	1310	2080	2080	2080	2080
4	Земельный участок	4	40	4349	2080	2080	2080	2080
5	Земельный участок	5	12	4014	3782	3782	3782	3782
6	Земельный участок	6	80	4250	1784	1784	1784	1784
7	Земельный участок	7	80	4250	1784	1784	1784	1784
8	Земельный участок	8	80	4250	1784	1784	1784	1784
9	Земельный участок	9	80	4250	1784	1784	1784	1784
10	Земельный участок	10	80	4250	1784	1784	1784	1784
11	Земельный участок	11	80	4250	1784	1784	1784	1784
12	Земельный участок	12	80	4250	1784	1784	1784	1784
13	Земельный участок	13	80	4250	1784	1784	1784	1784
14	Земельный участок	14	80	4250	1784	1784	1784	1784
15	Земельный участок	15	80	4250	1784	1784	1784	1784
16	Земельный участок	16	80	4250	1784	1784	1784	1784
17	Земельный участок	17	80	4250	1784	1784	1784	1784
18	Земельный участок	18	80	4250	1784	1784	1784	1784
19	Земельный участок	19	80	4250	1784	1784	1784	1784
20	Земельный участок	20	80	4250	1784	1784	1784	1784
21	Земельный участок	21	80	4250	1784	1784	1784	1784
22	Земельный участок	22	80	4250	1784	1784	1784	1784
23	Земельный участок	23	80	4250	1784	1784	1784	1784
24	Земельный участок	24	80	4250	1784	1784	1784	1784
25	Земельный участок	25	80	4250	1784	1784	1784	1784
26	Земельный участок	26	80	4250	1784	1784	1784	1784
27	Земельный участок	27	80	4250	1784	1784	1784	1784
28	Земельный участок	28	80	4250	1784	1784	1784	1784
29	Земельный участок	29	80	4250	1784	1784	1784	1784
30	Земельный участок	30	80	4250	1784	1784	1784	1784

УПОРЯДОК ОБЪЕМОВ

Наименование	Объем
Земельный участок	1
Земельный участок	2
Земельный участок	3

БЕЗОПАСНОСТЬ НАЧЕТА ИСПОЛНИМ

№	У	Х
1	22166.09	13560.36
2	22211.43	13188.51
3	22209.5	13189.82

ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Наименование	Объем
Земельный участок	1
Земельный участок	2
Земельный участок	3

2019 ЗАКАЗ - ПЛТ

ПРОЕКТ ПОДГОТОВИЛ И ВЫПОЛНИЛ

В ЛЮБИМЦЕ П.И.И. ПО ПОДПИСАНИЮ ТЕРМИНОВ КВАРТАЛОВ

424, 429 ГОРОДА БЛАГОВЕШЕНСКА

ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)

ООО "СуперДизайн"

Масштаб 1:1000

СHEET 40

1. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории

Текстовая часть (Пояснительная записка)

Проектируемая территория городской застройки в кадастровом квартале 28:01:010424; 28:01:010449, площадью 11,25 га, расположена в городе Благовещенске, Амурской области.

Территория проектирования ограничена ул. Батарейная-Амурская-Больничная-Зейская.

Улица Амурская - улица местного значения в жилой застройке.

Улица Больничная - улица местного значения в жилой застройке.

Улица Зейская - улица в жилой застройке (наиболее важная).

Задача проекта межевания территории - образование земельных участков под существующими и проектируемыми объектами капитального строительства в соответствии с требованиями федерального, регионального законодательства и муниципальных правовых актов.

Нормативно-правовая документация:

1. Градостроительный Кодекс Российской Федерации;
2. Земельный Кодекс Российской Федерации;
3. Жилищный Кодекс Российской Федерации;
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
5. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89*»;
6. СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;
7. СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;
8. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
9. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС-30-201-98, принятая постановлением Госстроя России от 06.04.1998 № 18-30;
10. Классификатор видов разрешенного использования участков, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540, с изменениями от 03.08.2018 г.;
11. Постановление Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3-13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости»;
12. Постановление Правительства Российской Федерации от 18.04.2016 № 322 «Об утверждении Положения о предоставлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах»;
13. Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 « Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства РФ от 19 января 2006 № 20»;
14. Приказ Минстроя России от 25.04.2017 « 740/пр «Об установлении случаев подготовки и

требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;

15. Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;

16. Закон Амурской области от 05.12.2006 № 259-ОЗ «О регулировании градостроительной деятельности в Амурской области»;

17. Нормативы градостроительного проектирования Амурской области, утвержденные постановлением Правительства Амурской области от 30.12.2011 № 984;

18. Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска, утвержденные решением Благовещенской городской Думы от 26.05.2016 № 22/50;

19. Генеральный план города Благовещенска, утвержденный решением Благовещенской городской Думы от 26.07.2007 № 30/75;

20. Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утвержденные решением Благовещенской городской Думы от 27.10.2016 № 26/100.

Основанием для разработки проекта изменений в документацию по планировке территории кварталов 424, 449 города Благовещенска служит Постановление администрации города Благовещенска от 11.07.2018 № 2111 «О подготовке изменений в документацию по планировке территории кварталов 424, 449 города Благовещенска подготовке изменений»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации настоящий Проект межевания разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых, изменяемых земельных участков и их частей.

Размеры земельных участков для существующих зданий установлены с учетом градостроительных норм и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Сформированные земельные участки под существующими многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресу: ул. Зейская, д. 323, д.319, д. 319/1, д. 319/2, д. 317, данным проектом были сохранены. В связи с тем, что данные дома были построены в период 2008-2010 гг. и в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ изменение размеров земельных участков, возможно только с согласия всех собственников многоквартирного дома.

Размеры формируемых земельных участков под новое строительство устанавливаются с учетом «Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска» утвержденных решением Благовещенской городской Думы от 26.05.2016 №22/50.

В границах проектируемой территории имеется участок с кадастровым номером 28:01:010424:213, на котором расположено пять объектов недвижимости - два многоквартирных дома, магазин, нежилое здание и трансформаторная подстанция.

Согласно подпункту 4 пункта 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме, принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, включающее в себя, в том числе, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства градостроительной деятельности.

В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска, утвержденными решением Благовещенской городской Думы от 26.05.2016 №22/50 для образования отдельных земельных участков для существующих объектов недвижимости расположенных в границах вышеуказанного участка необходимы следующие площади:

- 1) Многоквартирный жилой дом ул. Батарейная, д. 7
S з.у.=98,3*77,5=7618,25 кв.м.;
- 2) Многоквартирный жилой дом ул. Батарейная, д. 7/1
S з.у.=75,1*77,5=5820,25 кв.м.;
- 3) Магазин ул. Зейская, 325 (торговая площадь 621,3 кв.м)
S з.у.= 0,06 га*6,2=0,372 га (3720 кв.м.);
- 4) Нежилое здание, площадь занимаемая объектом по периметру здания = 1223 кв.м.;
- 5) Трансформаторная подстанция, площадь занимаемая объектом по периметру здания = 151 кв.м.;

На основании вышеизложенного, общая площадь земельного участка под данные объекты должна составлять 18381,5 кв.м., в то время как, площадь земельного участка с кадастровым номером 28:01:010424:213 составляет 14967 +/- 43 кв. м.

Для увеличения площади данного земельного участка проектом межевания предлагается объединение участка 28:01:010424:213 с участком 28:01:010424:205 и перераспределения с

Ж-3	для многоквартирных жилых домов	1000	-	5	-	6	0,4/1,6
	для объектов общественного назначения	2000	-	1	5	6	0,8/2,4
	для индивидуальных гаражей-автостоянок	18	30	-	Не более 3,5 м	-	-

Проектируемая территория городской застройки в кадастровом квартале 28:01:010424; 28:01:010449, площадью 11,25 га, расположена в городе Благовещенске, Амурской области.

Территория проектирования ограничена ул.Батарейная-Амурская-Больничная-Зейская.

Улица Амурская - улица местного значения в жилой застройке.

Улица Больничная - улица местного значения в жилой застройке.

Улица Зейская - улица в жилой застройке (наиболее важная).

Задача проекта межевания территории - образование земельных участков под существующими и проектируемыми объектами капитального строительства в соответствии с требованиями федерального, регионального законодательства и муниципальных правовых актов.

Нормативно-правовая документация:

1. Градостроительный Кодекс Российской Федерации;
2. Земельный Кодекс Российской Федерации;
3. Жилищный Кодекс Российской Федерации;
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
5. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89*»;
6. СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;
7. СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;
8. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
9. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС-30-201-98, принятая постановлением Госстроя России от 06.04.1998 № 18-30;
10. Классификатор видов разрешенного использования участков, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540, с изменениями от 03.08.2018 г.;
11. Постановление Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3-13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости»;
12. Постановление Правительства Российской Федерации от 18.04.2016 № 322 «Об утверждении Положения о предоставлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах»;
13. Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке

территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства РФ от 19 января 2006 № 20;

14. Приказ Минстроя России от 25.04.2017 « 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;

15. Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;

16. Закон Амурской области от 05.12.2006 № 259-ОЗ «О регулировании градостроительной деятельности в Амурской области»;

17. Нормативы градостроительного проектирования Амурской области, утвержденные постановлением Правительства Амурской области от 30.12.2011 № 984;

18. Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска, утвержденные решением Благовещенской городской Думы от 26.05.2016 № 22/50;

19. Генеральный план города Благовещенска, утвержденный решением Благовещенской городской Думы от 26.07.2007 № 30/75;

20. Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утвержденные решением Благовещенской городской Думы от 27.10.2016 № 26/100.

Основанием для разработки проекта изменений в документацию по планировке территории кварталов 424, 449 города Благовещенска служит Постановление администрации города Благовещенска от 11.07.2018 № 2111 «О подготовке изменений в документацию по планировке территории кварталов 424, 449 города Благовещенска подготовке изменений

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации настоящий Проект межевания разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых, изменяемых земельных участков и их частей.

Размеры земельных участков для существующих зданий установлены с учетом градостроительных норм и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Сформированные земельные участки под существующими многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресу: ул. Зейская, д. 323, д.319, д. 319/1, д. 319/2, д. 317, данным проектом были сохранены. В связи с тем, что данные дома были построены в период 2008-2010 гг. и в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ изменение размеров земельных участков, возможно только с согласия всех собственников многоквартирного дома.

Размеры формируемых земельных участков под новое строительство устанавливаются с учетом «Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска» утвержденных решением Благовещенской городской Думы от 26.05.2016 №22/50.

В границах проектируемой территории имеется участок с кадастровым номером 28:01:010424:213, на котором расположено четыре объекта недвижимости - два многоквартирных дома, магазин, нежилое здание и трансформаторная подстанция.

Согласно подпункту 4 пункта 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме, принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, включающее в себя, в том числе, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства градостроительной деятельности.

В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска, утвержденными решением Благовещенской городской Думы от 26.05.2016 №22/50 для образования отдельных земельных участков для существующих объектов недвижимости расположенных в границах вышеуказанного участка необходимы следующие площади:

- 6) Многоквартирный жилой дом ул. Батарейная, д. 7
S з.у.=98,3*77,5=7618,25 кв.м.;
- 7) Многоквартирный жилой дом ул. Батарейная, д. 7/1
S з.у.=75,1*77,5=5820,25 кв.м.;
- 8) Магазин ул. Зейская, 325 (торговая площадь 621,3 кв.м)
S з.у.= 0,06 га*6,2=0,372 га (3720 кв.м.);
- 9) Нежилое здание, площадь занимаемая объектом по периметру здания = 1223 кв.м.;
- 10) Трансформаторная подстанция, площадь занимаемая объектом по периметру здания = 151 кв.м.;

На основании вышеизложенного, общая площадь земельного участка под данные объекты

должна составлять 18381,5 кв.м., в то время как, площадь земельного участка с кадастровым номером 28:01:010424:213 составляет 14967 +/- 43 кв. м.

Для увеличения площади данного земельного участка проектом межевания предлагается объединение участка 28:01:010424:213 с участком 28:01:010424:205 и перераспределения с неразграниченными участками. За счет чего, площадь участка увеличится до 16738,0 кв.м. В связи с тем, что даже при увеличении земельного участка, площади все же не достаточно для размещения существующих объектов (с учетом норм градостроительного проектирования), предусмотрен раздел земли на участки следующей площади:

- 6) Многоквартирный жилой дом ул. Батарейная, д. 7 - S з.у.=6165,0 кв.м.;
- 7) Многоквартирный жилой дом ул. Батарейная, д. 7/1 - S з.у.=6801,0 кв.м.;
- 8) Магазин ул. Зейская, 325 - S з.у.= 1282,0 кв.м.;
- 9) Нежилое здание - S з.у.= 2339,0 кв.м.;
- 10) Трансформаторная подстанция, площадь занимаемая объектом по периметру здания = 151 кв.м.

Предлагаемое уменьшение земельного участка (необходимого для размещения существующих объектов недвижимости) не превышает 10 %.

За границей красной линии планируемой территории расположен земельный участок с кадастровым номером 28:01:010424:679 с видом разрешенного использования – размещение объекта движимого имущества – торгового павильона. В соответствии с земельным законодательством, использование земель или земельных участков для размещения нестационарных торговых объектов осуществляется без предоставления земельных участков, на основании схемы размещения НТО. В соответствии с чем, данным проектом предлагаем снять данный участок с кадастрового учета.

Границы формируемых земельных участков устанавливаются с учетом сложившейся застройки, границ земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет к моменту проведения работ, а также с учетом параметров, определенных Правилами землепользования и застройки г. Благовещенска.

Подлежащие образованию земельные участки категории земель - земли населенных пунктов.

Согласно «Правилам землепользования и застройки г. Благовещенска» проектируемая территория расположена в зоне многоэтажной жилой застройки, включающей в себя следующие виды разрешенного использования земельных участков:

- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- Среднеэтажная жилая застройка;
- Коммунальное обслуживание;
- Социальное обслуживание;
- Бытовое обслуживание;
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- Культурное развитие;
- Обеспечение научной деятельности;
- Деловое управление;
- Магазины;
- Банковская и страховая деятельность;
- Общественное питание;
- Гостиничное обслуживание;
- Спорт;
- Зона улично-дорожной сети.

В градостроительных регламентах «Правил землепользования и застройки г. Благовещенска» в территориальных зонах установлены предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства территориальной зоны (многоэтажная жилая застройка) приведены в таблице 1.

Таблица №1

зона	Вид разрешенного использования	Предельные размеры	Предельное количество этажей (высота)	Минимальные отступы от	Коэффициент застройки/ коэффициент
------	--------------------------------	--------------------	---------------------------------------	------------------------	------------------------------------

		земельных участков, кв.м				границ земельного участка, м	плотности застройки
		Мин.	Макс.	Мин.	Макс.		
Ж-3	для многоквартирных жилых домов	1000	-	5	-	6	0,4/1,6
	для объектов общественного назначения	2000	-	1	5	6	0,8/2,4
	для индивидуальных гаражей-автостоянок	18	30	-	Не более 3,5 м	-	-

1.2. Сведения о границах территории проектирования, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Координаты характерных точек границы территории проектирования определены в системе, принятой для ведения государственного кадастрового учета, МСК-28 и приведены в таблице 3.

Таблица № 3

№ п/п	Х	У
1	2	3
1	454022,60	3284323,82
2	454003,51	3284319,60
3	453917,43	3284305,27
4	453830,94	3284292,72
5	453707,34	3284274,71
6	453779,58	3283845,67
7	453952,05	3283875,12
8	454095,92	3283899,34
9	454041,04	3284221,31
1	454022,60	3284323,82

1.3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, о виде разрешенного использования земельных участков, о способе их образования, а также перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Границы образуемых земельных участков установлены с учетом сложившейся кадастровой ситуации на момент подготовки проекта межевания территории.

Координаты характерных точек границ образуемых земельных участков определены в системе, принятой для ведения государственного кадастрового учета, МСК-28.

Внесение сведений в ЕГРН (постановка на кадастровый учет) земельных участков проходит в два этапа:

I этап

1) Уточнение границ земельных участков в соответствии с судебным решением от 03.09.2012 г. по делу №2-3288/2012.

28:01:010424:268

28:01:010424:270

2) Уточнение границ земельных участков для устранения несоответствий в местоположении границ земельных участков в связи с реестровой ошибкой.

В ходе проведения проектных работ выявлено несоответствие сведений ГКН с фактическим расположением земельных участков. В результате чего, определены координаты всех точек границ участков, позволяющие идентифицировать их фактическое местоположение на местности.

28:01:010424:266

28:01:010424:69

3) Уточнения границ и площади земельных участков:

28:01:010424:217

28:01:010424:51

4) Образование земельного участка путем перераспределения территории находящейся в государственной или муниципальной собственности и земельного участка - 28:01:010424:205, 28:01:010424:213, 28:01:010424:41, 28:01:010424:42, 28:01:010424:68* - до требуемых размеров;

28:01:010424:68* – после сноса малоэтажной застройки. С изменением вида разрешенного использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки.

5) Уточнение местоположения границ земельных участков, на основании границ установленных проектом, после сноса малоэтажной застройки. С изменением вида разрешенного использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки.

28:01:010424:70

6) Образование земельного участка с условным номером :ЗУ1 из земель, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с судебным решением от 03.09.2012 г. по делу №2-3288/2012 и договором купли-продажи №567 от 14.04.2011г.

7) Образование 3-х земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:010424:235.

:ЗУ2

:ЗУ3

:ЗУ4

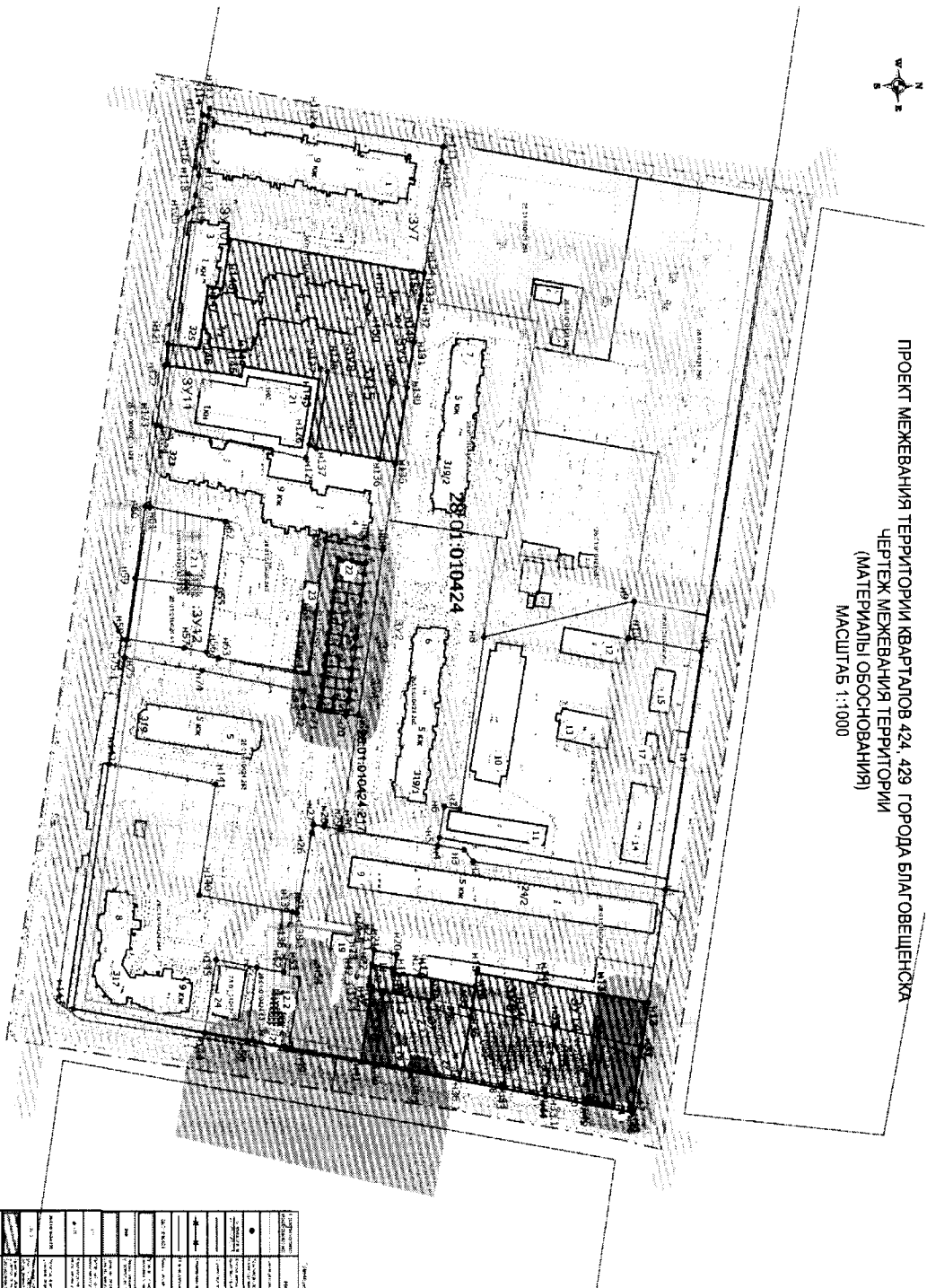
8) Уточнение границ земельных участков для устранения несоответствия в местоположении границ земельных участков в связи с реестровой ошибкой.

В ходе проведения проектных работ выявлено несоответствие сведений ГКН с фактическим расположением земельных участков. В результате чего, определены координаты всех точек границ участков, позволяющие идентифицировать их фактическое местоположение на местности.

28:01:010424:244



ПРОЕКТ МЕЖЕВАЯЯ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛОВ 424, 429 ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА
 ЧЕПТЕК МЕЖЕВАЯЯ ТЕРРИТОРИИ
 (МАТЕРИАЛЫ ОСОБОБАНЯИИ)
 МАСШТАБ 1:1000



№ п/п	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	10	11	12	13	14	15	16	17	18
3	19	20	21	22	23	24			

№ п/п	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	10	11	12	13	14	15	16	17	18
3	19	20	21	22	23	24			

№ п/п	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	10	11	12	13	14	15	16	17	18
3	19	20	21	22	23	24			

№ п/п	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка	№ участка
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	10	11	12	13	14	15	16	17	18
3	19	20	21	22	23	24			