



Администрация города Благовещенска
Амурской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

01.04.2025

№ 1764

г. Благовещенск

О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала 444 города Благовещенска

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании обращения ООО «Специализированный застройщик «АРТ-Строй» от 13.03.2025 № 2040з,

п о с т а н о в л я ю:

1. Осуществить подготовку документации по внесению изменений в документацию по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала 444 города Благовещенска, утвержденную постановлением администрации города Благовещенска от 15.09.2015 № 3471 «Об утверждении документации по планировке территории в Северном планировочном районе в 444 квартале города Благовещенска» (в редакции постановления администрации города Благовещенска от 14.06.2023 № 3047).

2. Поручить обеспечить подготовку документации по внесению изменений в документацию по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала 444 города Благовещенска ООО «Специализированный застройщик «АРТ-Строй».

3. Утвердить прилагаемое задание на подготовку документации по внесению изменений в документацию по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала 444 города Благовещенска согласно приложению к настоящему постановлению.

4. Подготовленную документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала 444 города Благовещенска представить в администрацию города Благовещенска для утверждения в срок не позднее тридцати календарных дней со дня вступления в силу настоящего постановления.

5. Определить, что физические или юридические лица вправе представлять свои предложения в администрацию города Благовещенска о порядке, сроках подготовки и содержании документации по внесению

изменений в документацию по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала 444 города Благовещенска со дня вступления в силу настоящего постановления до момента назначения публичных слушаний.

6. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города Благовещенска обеспечить размещение настоящего постановления в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

7. Настоящее постановление вступает в силу со дня официального опубликования в сетевом издании «Официальный сайт Администрации города Благовещенск» (www.admblag.ru).

8. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя мэра города Благовещенска Воронова А.Е.

Мэр города Благовещенска



О.Г. Имамеев

ЗАДАНИЕ

на подготовку документации по внесению изменений в документацию по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала 444 города Благовещенска

1. Вид разрабатываемой документации по планировке территории	Проект планировки территории и проект межевания территории квартала 444 города Благовещенска.
2. Инициатор подготовки документации по планировке территории	ООО «Специализированный застройщик «АРТ-Строй».
3. Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	Собственные средства ООО «Специализированный застройщик «АРТ-Строй».
4. Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства, его основные характеристики (назначение, местоположение, площадь объекта капитального строительства и др.)	Реконструкция существующего ТРЦ «Перекресток» (с размещением в нем центра здоровья и отдыха (бассейны, термы, фитнес, детские развлекательные центры, кинотеатры), объектов торговли и общественного питания), реконструкция существующих незаконченных строительством зданий в гостиницы, размещение предприятий общественного питания, крытого рынка, открытого рынка, объекта придорожного сервиса с автомойкой на 2 поста, гостевой автостоянки планируемых объектов капитального строительства, а также объектов и сооружений инженерно-технического обеспечения проектируемых объектов.
5. Поселения, муниципальные округа, городские округа, муниципальные районы, субъекты Российской Федерации, в отношении территорий которых осуществляется подготовка документации по планировке территории.	Квартал 444 города Благовещенска.

6. Состав документации по планировке территории

Подготовка документации по планировке территории в составе: проект планировки и проект межевания территории осуществляется:

- в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-28);
- с использованием цифровых топографических карт цифровых топографических планов;
- в соответствии с материалами и результатам инженерных изысканий;

Проект планировки и межевания территории должен состоять из основной части, подлежащей утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки территории должна включать:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии (в случае их установления, изменения);

б) границы существующих (при наличии) и планируемых элементов планировочной структуры (в случае выделения одного или нескольких элементов планировочной структуры, изменения одного или нескольких существующих элементов планировочной структуры);

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации

информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления:

а) архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо);

б) сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).

Материалы по обоснованию проекта планировки территории должны содержать:

1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, муниципального округа, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры;

2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;

5) схему границ территорий объектов культурного наследия;

6) схему границ зон с особыми условиями

использования территории;

7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);

10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

12) обоснование очередности планируемого развития территории;

13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

Проект межевания территории должен состоять из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) 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;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории;

4) целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков);

5) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации для территориальных зон.

На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

	<p>5) границы публичных сервитутов.</p> <p>Материалы по обоснованию проекта межевания территории должны включать в себя чертежи, на которых отображаются:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) границы существующих земельных участков; 2) границы зон с особыми условиями использования территорий; 3) местоположение существующих объектов капитального строительства; 4) границы особо охраняемых природных территорий; 5) границы территорий объектов культурного наследия; 6) границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов. <p>При разработке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.</p> <p>Согласно приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 02.12.2024 № П/0384/24 в составе окончательного комплекта проекта должны быть включены XML-файлы, соответствующие XML-схеме <code>interact_entry_boundaries_v02.xsd</code> в кодировке Unicode (UTF-8).</p>
<p>7. Информация о земельных участках (при наличии), включенных в границы территории, в отношении которой планируется подготовка документации по планировке территории, а также об ориентировочной площади такой территории</p>	<p>Кадастровые номера в границах квартала 444 города Благовещенска проекта планировки и проекта межевания территории:</p> <p>28:01:020444:28, 28:01:020444:34, 28:01:020444:33, 28:01:020444:44, 28:01:020444:47, 28:01:020444:45, 28:01:020444:184, 28:01:020444:179, 28:01:020444:183, 28:01:020444:50, 28:01:020444:182, 28:01:020444:174, 28:01:020444:181, 28:01:020444:172, 28:01:020444:180, 28:01:020444:169, 28:01:020444:168, 28:01:020444:19, 28:01:020444:22, 28:01:020444:16, 28:01:020444:20, 28:01:020444:24, 28:01:020444:25, 28:01:020444:2 – примерная площадь составляет 199575,0 кв.м.</p> <p>Проектируемые объекты капитального строительства в квартале 444 города Благовещенска Амурской области:</p> <ul style="list-style-type: none"> – реконструируемый существующий ТРЦ «Перекресток» (с центра здоровья и отдыха (бассейны, термы, фитнес, детские развлекательные центры, кинотеатры), объектов торговли и общественного питания); – существующие незаконченные строительством

	<p>здания подлежащие реконструкции в гостиницы; — предприятия общественного питания; — крытый рынок; — открытый рынок; — объект придорожного сервиса с автомойкой на 2 поста; — гостевые автостоянки планируемых объектов капитального строительства, а также объекты и сооружения инженерно-технического обеспечения предлагается разместить на земельных участках с кадастровыми номерами, подлежащих объединению 28:01:020444:45, 28:01:020444:184, 28:01:020444:179, 28:01:020444:183, 28:01:020444:50, 28:01:020444:182, 28:01:020444:174, 28:01:020444:181, 28:01:020444:172, 28:01:020444:180, 28:01:020444:169, 28:01:020444:168 — примерная площадь составляет 123114,0 кв.м. Проектируемые стоянки для проектируемых объектов на территории квартала 444 города Благовещенска, Амурской области предлагается разместить на земельных участках с кадастровыми номерами 28:01:020444:28, 28:01:020444:33, 28:01:020444:34, подлежащих объединению – примерная площадь составляет 49454,0 кв.м.</p>
<p>8. Цель подготовки документации по планировке территории</p>	<p>Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.</p>

СХЕМА

границ проектирования к заданию

на подготовку документации по внесению изменений в документацию по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала 444 города Благовещенска

