

Основная часть проекта планировки территории

1. Введение.

Проект планировки и межевания территории части квартала 524 города Благовещенска Амурской области разработан на основании:

- Постановления администрации города Благовещенска Амурской области «О подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и межевания территории части квартала 524 города Благовещенска»;
- Технического задания на подготовку документации по планировке и межеванию территории части квартала 524 города Благовещенска;
- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- Федерального закона №218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка» (СНиП П-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»);
- Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС-30-201-98, принятая постановлением Госстроя России №18-30 от 06.04.1998 г.;
- Классификатора видов разрешённого использования земельных участков, утверждённый приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.11.2020г. №П/0412;
- Постановление правительства РФ от 31.03.2017г. №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 19.01.2006 №20».
- 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»;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;
- Закон Амурской области от 05.12.2006 №259-ОЗ «О регулировании градостроительной деятельности в Амурской области»;
- Нормативы градостроительного проектирования Амурской области, утверждённые постановлением Правительства Амурской области №749 от 20.12.2019 г.;
- Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска, утверждённые решением постановлением администрации города Благовещенска от 29.12.2021г. №5551;
- Генеральный план городского округа города Благовещенска, утверждённый решением Благовещенской городской Думы от 26.01.2023 №52/06;

- Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утверждённые постановлением администрации г. Благовещенска Амурской области № 479 от 30.01.2025 г.

Проект выполнен на топографической основе масштаба 1:500, выполненной ООО «Меридиан» в 2025 г.

Заказчиком выступает ООО «Юридическая компания «Земля и право» от Рузанкина Д.С. и Рузанкиной М.Ю. по доверенности 28 АА 1542674 от 17.06.2024г. (см. приложение ТОМ 2).

2. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

2.1 Сведения о территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки.

Проект планировки территории подготовлен в целях формирования земельного участка, расположенного в границах муниципального образования города Благовещенск, в границах части кадастрового квартала 28:01:020524, в отношении земельного участка с кадастровым номером 28:01:020524:132. Вид разрешённого использования – служебные гаражи.

Формирование земельного участка осуществляется за счёт перераспределения земельных участков 28:01:020524:173, 28:01:020524:132, земель, собственность на которые не разграничена.

Территория проектирования части квартала 524 расположена в границах улиц Театральная – ул. Чайковского в северном планировочном районе г. Благовещенска Амурской области. С западной, северной и восточной стороны граница проектирования проходит по оси проезжей части, с южной стороны по краю проезда общего пользования.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, территория в границах разработки проекта расположена в территориальной зоне – П-2 - Коммунально-складская зона.

В соответствии с генеральным планом, территория ППТ расположена в функциональной зоне «Коммунально-складская».

Земельные участки, входящие в состав элемента планировочной структуры, не относятся к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям.

Ранее на территорию, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, документация по планировке территории не разрабатывалась и не утверждалась.

Территория проектирования расположена в границах части кадастрового квартала – 28:01:020524. Общая площадь территории (в границах проектирования) 11.4042 га.

Согласно сведениям, использован общедоступный информационный ресурс «Публичная кадастровая карта портал Росреестр», на территории Проекта планировки и межевания территории имеются Зоны с особыми условиями использования территории:

- земельный участок частично расположен в зоне ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на полосах отвода и охранных зон железных дорог, реестровый номер 28:01-6.2;

- земельный участок полностью расположен в четвертой подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Благовещенск (Игнатьево), реестровый номер 28:00-6.503;

- земельный участок полностью расположен в четвертой подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Благовещенск (Игнатьево) (Сектор 102), реестровый номер 28:00-6.620;
- земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Благовещенск (Игнатьево), реестровый номер 28:00-6.693;
- земельный участок частично расположен в охранной зоне ВЛ 35 кВ Центральная - Астрахановка-Заводская, реестровый номер 28.01-6.50;
- земельный участок частично расположен в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов - Санитарно-защитная зона склада, реестровый номер 28:01-6.395;
- земельный участок частично расположен в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов - Санитарно-защитная зона складов ИП Гагуа Галина Вазиховна, реестровый номер 28:01-6.505;
- земельный участок частично расположен в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов - Санитарно-защитная зона для мастерской по ремонту автомобилей в 524 квартале г. Благовещенска, реестровый номер 28:01-6.88;
- земельный участок частично расположен в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов - Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон (установленная решением главного санитарного врача), реестровый номер 28:01-6.12.

2.2 Сведения об объектах капитального строительства, включённых в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной социальной инфраструктур и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

На момент подготовки проекта планировки в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур муниципального образования города Благовещенска не внесены сведения об объектах капитального строительства, планируемых для размещения на проектируемой территории, и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

2.3 Сведения о размещении в границах проекта планировки территории объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения округа.

На момент подготовки проекта планировки в границах проекта планировки территории объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения отсутствуют.

2.4 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).

Планируемое развитие территории осуществляется в целях комплексного развития производственной застройки и строительства объектов коммунально-складского назначения и необходимых для функционирования таких объектов, объектов транспортной инфраструктуры.

Проектом планировки территории планируется размещение нежилого сооружения (гараж) на формируемом земельном участке, в следующих целях:

- эффективного использования территории, включающего рассматриваемый земельный участок;
- развития общественно деловой и производственной застройки, размещения объектов транспортной инфраструктуры;
- создания рабочих мест (в количестве не менее 5).

Нежилое сооружение (гараж) – не является объектом капитального строительства, одноэтажное, материал стен - металл

Показатель зонирования участка

Таблица 1

Наименование	Количество , га
Общая площадь территории в том числе:	11.4042
Зона служебные гаражи	0.4475

Ведомости координат поворотных точек зон существующих объектов капитального строительства:

Таблица 2

Зона служебные гаражи

№ точки	координаты	
	X	Y
1	458672.89	3289292.28
2	458674.69	3289282.45
3	458679.43	3289252.82
4	458681.54	3289237.85
5	458599.88	3289226.29
6	458601.15	3289241.57
7	458595.20	3289240.71
8	458595.80	3289271.16
9	458596.23	3289281.35

Предельные параметры земельных участков и разрешённого строительства (реконструкции) объектов капитального строительства приведены в статье 25 в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Благовещенска.

Таблица 3

Территориальная зона	Виды разрешённого использования земельных участков	Виды разрешённого использования объектов капитального строительства	Код	Предельные размеры земельных участков; предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Коммунально-складская (П-2)	Служебные гаражи	постоянные или временные гаражи, стоянки для хранения служебного	4.9	1. Предельные размеры ЗУ: площадь минимальная – 500 кв.м; площадь максимальная – не подлежит установлению; минимальная ширина ЗУ – 25 м.

		автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо		2. Предельные параметры ОКС: минимальная этажность - не подлежит установлению; максимальная этажность – 2 эт; максимальная высота – не подлежит установлению; минимальные отступы - 3 м; минимальный отступ от красной линии - без отступа; минимальный процент застройки - 30%; максимальный процент застройки - 60%; коэффициент плотности – 1,2; максимальный класс опасности по СанПиН – V.
--	--	---	--	---

В связи со сложившейся застройкой и сформированными земельными участками, предельные параметры земельных участков, в части площади земельного участка, не соответствуют Правилам землепользования и застройки. Проектом планировки предлагается оставить без изменений земельные участки в границах проекта планировки за исключением ЗУ:

- КН 28:01:020524:133 с видом разрешённого использования – строительство магазина по продаже продовольственных товаров, общей площадью 495 кв.м. С целью рационального использования земель предлагается увеличить земельный участок до нормативного размера – 1000 кв.м.

Согласно Правил землепользования и застройки территории проектируемый участок относится к зоне П-2 (Коммунально-складская зона). Служебные гаражи – относятся к основным видам разрешённого использования территории. Для обеспечения технологического процесса на территории необходимо обеспечить доступ спецтехники. Ширина проезда для спецтехники 3.5-4.5м., с минимальным радиусом 13.0м.

В соответствии с СП 4.13130.2013 п. 8.2 (с изм. от 15.06.2022г. «Системы противопожарной защиты ограничения распространения пожара на объектах защиты») к зданиям и сооружениям по всей их должен быть обеспечен подъезд (доставка) мобильных средств пожаротушения с одной стороны при ширине здания или сооружения не более 18 м. Ширина проездов для пожарных автомобилей при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно должна составлять не менее 3,5 м.

В границах формируемой зоны имеется существующий сохраняемый объект с КН 28:01:020524:153– Нежилое здание – для которого необходимо установить вид разрешённого использования – служебные гаражи.

2.5. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения.

Территория проектирования примыкает с востока к ул. Театральной - магистральная улица общегородского значения с регулируемым движением, с севера – дорога местного значения, с юга – внутриквартальный проезд, с востока – железнодорожный путь общего пользования и далее ул. Чайковского – улицы и дороги местного значения. Категории улиц

предоставлены на основании Генерального плана городского округа города Благовещенска, утверждённым решением Благовещенской городской Думы от 26.01.2023 №52/06.

Проектом планировки устанавливаются красные линии в соответствии с Генеральным планом городского округа г. Благовещенска и СП 42.13330-2016 (таблица 11.2 примечание 1):

- по ул. Театральной (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения) с переменной шириной – 50-60 м.
- по ул. Чайковского (улицы и дороги местного значения) с шириной 30 м.

Координаты проектируемых красных линий:

Таблица 4

№ точки	координаты	
	X	Y
1	458591.35	3289130.57
2	458597.32	3289132.83
3	458607.85	3289136.59
4	458614.80	3289138.62
5	458623.93	3289142.28
6	458641.75	3289147.11
7	458657.33	3289150.21
8	458698.24	3289158.98
9	458726.54	3289164.89
10	458739.01	3289166.84
11	458770.18	3289171.21
12	458885.10	3289187.72
13	459173.56	3289228.28
14	459048.02	3289322.33
15	459043.59	3289325.95
16	459039.35	3289330.17
17	459033.33	3289335.56
18	459027.95	3289341.77
19	459023.34	3289347.40
20	459019.17	3289356.12
21	459015.97	3289362.88
22	459013.54	3289370.56
23	459011.47	3289376.33
24	459009.67	3289383.32
25	459007.78	3289389.64
26	459005.94	3289396.13
27	459005.07	3289400.28
28	459004.19	3289405.00
29	458816.51	3289374.94
30	458597.61	3289339.26

Устанавливаемая красная линия пересекает границы земельных участков с кадастровыми номерами: 28:01:020524:139, 28:01:020524:307, 28:01:020524:109, 28:01:020524:115, 28:01:020524:1, в связи с чем, при дальнейшей разработке документации по планировке территории линейных объектов (улиц) предусмотреть (при необходимости) изъятие земельных участков или их частей и объектов капитального строительства, эксплуатация которых будет невозможна в связи с размещением линейного объекта.

Данные существующей застройки

Таблица 5

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Кол. эт.	Общая площадь здания, м ² (ориентировочная)	Площадь земельного участка, м ²	Площадь застройки м ²	Коэффициент плотности застройки	Коэффициент застройки
2	Сооружение топливной промышленности (АЗС)	1	470,0	3434	470,0	0,14	0,14
3	Склад	1	848,6	1403	848,6	0,6	0,6
4	Автосервисный центр	1	279,4	1137	279,4	0,25	0,25
5	Автостоянка	1	380,5	656	380,5	0,58	0,58
6	Гараж	1	580,1	1343	580,1	0,43	0,43
7	Магазин	2	2840,4	5427	1607,2	0,52	0,29
8	Автостоянка	1	225,7	1251	225,7	0,18	0,18
9	Цех по производству бумажных изделий	1	288,5	1948	288,5	0,15	0,15
10	Мастерская по ремонту автомобилей	1	445,7	720	445,7	0,62	0,62
11	Склад строительных материалов	1	1496,6	2160	1496,6	0,69	0,69
12	Склад	1	207,4	2016	207,4	0,10	0,10
13	Склад металлоизделий	1/2	2127,1	10527	1856	0,26	0,23
14	Хозяйственный корпус		607,5		607,5		
15	Автосервис	1	266,0	2475	266,0	0,11	0,11
16	Магазин (не внесён в ЕГРН)	1	842,3	-	842,3	-	-
17	Автосервис(не внесён в ЕГРН)	1	305,8	-	305,8	-	-
18	АЗС(не внесён в ЕГРН)	1	155,9	-	155,9	-	-

Данные проектируемой застройки объектов не капитального строительства

Таблица 6

№ п/п	Наименование объекта не капитального строительства	Площадь Застройки, м ²
1	Нежилое сооружение (гараж)	490,0

Планируемое нежилое сооружение (гараж) не является объектом капитального строительства. Данное сооружение планируется одноэтажным, с конструктивными элементами – металл.

2.5.1 Описание и характеристики территорий благоустройства.

Проектом предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории всей свободной от строений и покрытий территории, с устройством плотного растительно - дернового слоя и устройство газонов. Озеленение будет осуществляться в соответствии с нормативными требованиями по их организации. В проекте предлагается использовать стационарное озеленение – обычная посадка растений в грунт. После окончания работ по прокладке инженерных сетей и строительства внутриквартальных проездов предусматривается рекультивация плодородного слоя и благоустройство прилегающей территории с восстановлением растительного покрова. Освещение внутриквартальной территории будет решаться отдельным проектом.

2.5.2 Параметры и характеристики развития систем социального обеспечения.

Существующая территории, в границах проекта планировки территории, как территории коммунально-складского назначения, на которой размещены объекты служебные гаражи, объекты лёгкой промышленности и транспортно-логистического назначения, не предусматривается размещение объектов социального обеспечения.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Норматива градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска, для коммунально-складских зон не устанавливаются расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и расчётные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

2.5.3 Транспортное обслуживание.

Проект планировки территории подготовлен с учётом положений СП396.1325800.2018. Принятые в ППТ решения направлены на обеспечение градостроительными средствами безопасности движения в производственной зоне (с учётом СП 42.13330) с учётом требований рационального использования природных ресурсов и охраны окружающей среды, сохранения памятников истории и культуры, защиты территорий населённых пунктов от неблагоприятных воздействий от автотранспорта, доступности транспортной инфраструктуры для населения.

При разработке проекта планировки территории решены вопросы организации транспортного обслуживания работающих на этой территории с учётом СП 18.13330.2019 «Планировочная организация земельного участка».

Схема транспортной инфраструктуры предусмотрена с учётом СП 34.13330.

Ширина проездов (подъездных путей) на территории объекта принята минимальной исходя из условий наиболее компактного размещения транспортных и инженерных коммуникаций и элементов благоустройства.

В проезде предусмотрено две полосы движения. Расстояния от бортового камня или кромки укрепленной обочины автомобильных дорог до зданий и сооружений принято не менее указанных СП 18.13330.2019.

Таблица 7

Здания и сооружения	Расстояние, м
1. Наружные грани стен зданий, включая тамбуры и пристройки:	
а) при отсутствии въезда в здание и при длине здания до 20 м	1,5
б) то же, при длине здания более 20 м	3
в) при наличии въезда в здание двухосных автомобилей и автопогрузчиков	8
г) при наличии въезда в здание трехосных автомобилей	12
д) при наличии въезда в здание только электрокаров	5
2. Ограждение площадки предприятия	1,5

В составе ППТ определены параметры дорог: ширина полосы движения двухполосной дороги принята не менее 3,75м.

Расчёт требуемого количества машино-мест для хранения автотранспорта выполнен с учётом НГП МО г. Благовещенска (таблица 14).

Расчётное количество машино-мест для хранения автотранспорта

Таблица 8

Здания и сооружения, рекреационные территории, объекты отдыха	Расчётная единица	Минимально допустимый Уровень обеспеченности
Производственные здания, коммунально-складские объекты, размещаемые в составе многофункциональных зон	м/м на 10 работающих человек в двух смежных сменах	1.25
Объекты производственного и коммунального назначения, размещаемые на участках территорий производственных и промышленно-производственных объектов	м/м на 100 работающих человек в двух смежных сменах	0.6
Магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли, гипермаркеты)	м/м на 100 м ² общей площади	2.5

Проектом предлагается предусмотреть, на территории общего пользования, парковочные места для объектов коммунально-складского назначения:

- для легкового - 21 м/м
- для грузового транспорта - 23м/м.

На формируемом земельном участке предусматриваются открытые парковки:

- для легкового - 7 м/м
- для грузового транспорта – 6 м/м.

ППТ предусмотрено размещение тротуаров. Ширина тротуара принята 2,0 м

При размещении тротуаров рядом или на общем с автомобильной дорогой земельном полотне они отделены от дороги разделительной полосой шириной не менее 0,8 м. Расположение тротуаров вплотную к проезжей части проездов допускается только в условиях реконструкции объекта.

2.5.4 Параметры планируемого строительства системы инженерно-технического обеспечения.

Водопотребление

На момент проектирования объекты капитального строительства, расположенные в границах проекта планировки и межевания существующие, источником водопотребления для части объектов служит централизованная система водопотребления:

- магазин «Авоська» ул. Театральная,239 – подключение от центральных сетей, водопровод d-110пнд и 225пнд;
- склад строительных материалов, ул. Театральная, 297 - подключение от центральных сетей, водопровод d-110пнд;
- склад металлоизделий, ул. Театральная, 295/2 - подключение от центральных сетей, водопровод d-110пнд;
- нежилое здание, ул. Театральная, 239/1 2 - подключение от центральных сетей, водопровод d-63пнд.

Проектируемое нежилое здание (гараж) не требует подключения к системе водопотребления.

Расход воды на наружное пожаротушение принят 25 л/сек согласно СП 31.13330.2012 и СП 8.13330.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности». Время тушения из

наружных пожарных гидрантов - 3 часа. Количество одновременных пожаров - один. Время восстановления противопожарного объема воды принимается 24 часа.

Водоотведение

Обеспеченность объектами водоотведения: в качестве приёмного источника сточных вод для производственных объектов следует принимать локальные очистные сооружения.

Нормы водоотведения хозяйственно-бытовых сточных вод могут быть приняты в соответствии с СП 30.13330.2020 «СНиП 2.04.01-85* Внутренний водопровод и канализация зданий».

Согласно СП 32.13330.2012 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения» расчётное среднесуточное водоотведение бытовых сточных вод принимается равным расчётному среднесуточному водопотреблению без учёта расхода воды на полив и пожаротушение.

Коэффициент суточной неравномерности принят равным 1,2 согласно СП 31.13330.2012 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

На момент проектирования объекты, расположенные в границах проекта планировки и межевания действующие, источником водоотведения для части объектов служит локальная система водоотведения - выгребы. Большая часть объектов не подключены к централизованной системе водоотведения.

Проектируемое нежилое здание (гараж) не требует подключения к системе водоотведения.

Теплоснабжение

На участке в границах проекта планировки и межевания отсутствуют сети теплоснабжения. Отопление, существующее от сетей электроснабжения.

Проектируемое нежилое здание не требует подключения к системе теплоснабжения.

Электроснабжение

На момент проектирования объекты, расположенные в границах проекта планировки и межевания действующие, источником электроснабжения для части объектов служат центральные электрические сети. На участках расположены трансформаторные подстанции.

Проектируемое нежилое здание не требует подключения к системе водоотведения

Ливневая канализация

На момент проектирования в границах территории проекта планировки и на прилегающих территориях отсутствует закрытая ливневая канализация. Водоотведения дождевых и талых вод осуществляется по водоотводным лоткам со сбросом воды в пониженные места рельефа.

С целью исключения подтопления железнодорожных путей, проектом предлагается исключить сброс дождевых и талых вод в пониженные места рельефа и выполнить отвод дождевых и талых вод с территории по проездам, со сбросом воды в водоотводные каналы, расположенные вдоль проезжей части внутриквартального проезда. В каждой водоотводной канаве предусмотреть дренажную систему в виде отдельных дренажей $d \sim 300$ мм с шагом 5 метров. Глубину дренажей определить при рабочем проектировании.

Связь, телевидение

Проектом не предусмотрено размещение проводной телефонной связи. Территория находится в зоне доступа нескольких операторов сотовой связи.

Проведение кабельных линий подключения сети «интернет» возможно на существующих опорах освещения.

3. 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 части квартала 524 г. Благовещенска:

Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

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

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 подготовлена 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.

Этапы 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.

Таблица 9

№ Этапа строительства	Наименование	Архитектурно-строительное проектирование	Строительство	Снос объектов капитального строительства
Первый этап	Строительство нежилого сооружения (гараж)	2025	2025-2026	Не предусмотрен
Второй этап	Строительство внутриквартальных дорог и проездов	2026	2026-2028	Не предусмотрен



Чертеж планировки территории



Условные обозначения

- Граница проектирования
- Устанавливаемая красная линия
- Существующая застройка
- Проектируемые объекты
- Поворотные точки зон размещения объектов капитального строительства
- Поворотные точки устанавливаемой красной линии

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

- Зона служебные гаражи

Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Кол. этажей	Типовой проект	Площадь уч. кв.м.	Площадь застройки кв.м.	Основной материал
1	Накильное сооружение (гараж)	1	индив.	4475	490	металл

Границы существующих элементов планировочной структуры



Границы планируемых элементов планировочной структуры



Основная часть проекта межевание

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

Границы застроенных участков определялись на основе фактического землепользования, с учетом градостроительных норм и правил, действовавших на период застройки.

Проектом межевания предусмотрено формирование новых земельных участков в соответствии с разрабатываемым проектом планировки.

В соответствии с п. 1 пп. 2 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается случае перераспределение таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

На основании проведенного анализа современного функционального использования территории приняты следующие проектные решения:

Проект межевания.

Участок ЗУ1 по проекту

- перераспределение земельных участков 28:01:020524:173, 28:01:020524:132, земель, собственность на которые не разграничена.
- коммунально-складская зона (П-2).
- разрешённое использование – служебные гаражи.
- площадь участка по проекту – 4475 м²
- проектом предложено образование земельного участка путём перераспределение земельных участков 28:01:020524:173, 28:01:020524:132, земель, собственность на которые не разграничена.

Предусмотренное утверждаемым проектом межевания перераспределение земельных участков и земель, государственная собственность на которые не разграничена, призвана устранить недостатки в местоположении границ исходных земельных участков, препятствующих их рациональному использованию.

На неразграниченных землях, предложенных настоящим проектом к перераспределению площадью 786 м² и шириной 10 м, невозможно образовать самостоятельные земельные участки, так как отдельно образуемый участок не будет соответствовать предельным параметрам: минимальная ширина земельного участка для служебных гаражей составляет 25 м.

Участок ЗУ2 по проекту

- образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые, не разграничена.
- коммунально-складская зона (П-2).
- разрешённое использование – склады.
- площадь участка по проекту – 1885 м²

- образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые, не разграничена.

Участок ЗУ3 по проекту

- перераспределение земельного участка с кадастровыми номерами 28:01:020524:133 и земель, собственность на которые не разграничена.
- коммунально-складская зона (П-2).
- разрешённое использование – магазины.
- площадь участка по проекту – 1000 м²
- проектом предложено образование земельного участка путём перераспределения земельного участка с кадастровыми номерами 28:01:020524:133 и земель, собственность на которые не разграничена.

Предусмотренное утверждаемым проектом межевания перераспределение земельных участков и земель, государственная собственность на которые не разграничена, призвана устранить недостатки в местоположении границ исходных земельных участков, препятствующих их рациональному использованию.

На неразграниченных землях, предложенных настоящим проектом к перераспределению площадью 505 м², невозможно образовать самостоятельные земельные участки, так как отдельно образуемый участок не будет соответствовать предельным параметрам: минимальная площадь земельного участка для магазина составляет 1000 кв.м.

Рассматривать возможность образования отдельного земельного участка с иными видами разрешенного использования помимо вида разрешенного использования не представляется возможным ввиду того, что проектом планировки рассматриваемая территория определена для размещения магазина.

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.

Участок ЗУ4 по проекту

- образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые, не разграничена.
- коммунально-складская зона (П-2).
- разрешённое использование – улично-дорожная сеть.
- площадь участка по проекту – 24910 м²
- образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые, не разграничена.

Участок ЗУ5 по проекту

- образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые, не разграничена.
- коммунально-складская зона (П-2).
- разрешённое использование – улично-дорожная сеть.
- площадь участка по проекту – 19493 м²
- образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые, не разграничена.

3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ.

Вид разрешенного использования для образуемых земельных участков установлен в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 23.06.2022) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

Применительно к землям населенных пунктов для земельных участков, предназначенных под размещения:

- служебных гаражей, устанавливается вид разрешённого использования земельного участка: «Служебные гаражи» (код классификатора 4.9);
- магазинов, устанавливается вид разрешённого использования земельного участка: «Магазины» (код классификатора 4.4);
- складов, устанавливается вид разрешённого использования земельного участка: «Склады» (код классификатора 6.9);
- объектов улично-дорожной сети, устанавливается вид разрешённого использования земельного участка: «Улично-дорожная сеть» (код классификатора 12.0.1).

4. 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 Земельным кодексом РФ для территориальных зон.

Участок ЗУ1 по проекту, площадь участка по проекту – 4475 м2.

№ точки	координаты	
	X	Y
1	458672.89	3289292.28
2	458674.69	3289282.45
3	458679.43	3289252.82
4	458681.54	3289237.85
5	458599.88	3289226.29
6	458601.15	3289241.57
7	458595.20	3289240.71
8	458595.80	3289271.16
9	458596.23	3289281.35

Участок ЗУ2 по проекту, площадь участка по проекту – 1885 м2.

№ точки	координаты	
	X	Y
10	458845.37	3289182.03
11	458841.60	3289218.97
12	458790.90	3289212.62
13	458793.14	3289197.72

14	458796.55	3289175.08
----	-----------	------------

Участок ЗУЗ по проекту, площадь участка по проекту – 1000 м2.

№ точки	координаты	
	X	Y
13	458793.14	3289197.72
14	458796.55	3289175.08
15	458796.09	3289174.93
16	458753.47	3289168.85
17	458752.88	3289172.68
18	458750.51	3289187.48
19	458749.87	3289191.45

Участок ЗУ4 по проекту, площадь участка по проекту – 24910 м2.

№ точки	координаты	
	X	Y
20	458597.31	3289145.34
21	458596.91	3289132.69
22	458607.85	3289136.59
23	458614.80	3289138.62
24	458623.93	3289142.28
25	458641.75	3289147.11
26	458657.33	3289150.21
27	458698.24	3289158.98
28	458726.54	3289164.89
29	458739.01	3289166.84
16	458753.47	3289168.85
17	458752.88	3289172.68
18	458750.51	3289187.48
19	458749.87	3289191.45
13	458793.14	3289197.72
12	458790.90	3289212.62
11	458841.59	3289218.97
30	458841.37	3289221.66
31	458890.36	3289226.99
32	458890.95	3289220.37
33	458932.59	3289225.84
34	458952.61	3289228.48
35	458952.83	3289226.52
36	458992.58	3289230.95
37	459010.78	3289232.97
38	459010.43	3289235.93
39	459040.26	3289239.45
40	459043.59	3289210.01
41	459173.56	3289228.28
42	459137.82	3289255.06
43	459164.56	3289229.65

44	459087.02	3289217.62
45	459086.60	3289218.41
46	459075.51	3289246.87
47	459067.70	3289268.46
48	459109.37	3289276.36
49	459109.30	3289276.42
50	459048.02	3289322.33
51	459043.59	3289325.95
52	459039.35	3289330.17
53	459035.17	3289333.92
54	459034.43	3289333.80
55	459038.57	3289307.12
56	459038.72	3289306.15
57	459038.70	3289306.15
58	459038.70	3289306.14
59	459042.61	3289280.60
60	458991.64	3289275.39
61	458987.59	3289297.82
62	458987.44	3289298.88
63	458967.60	3289295.67
64	458967.50	3289296.33
65	458906.82	3289287.30
66	458906.94	3289286.52
67	458851.56	3289278.28
68	458855.00	3289256.76
69	458681.28	3289239.74
4	458681.54	3289237.85
70	458671.17	3289236.38
71	458667.65	3289201.79
72	458694.28	3289205.67
73	458692.86	3289214.92
74	458700.60	3289216.49
75	458702.08	3289206.70
76	458711.14	3289208.33
77	458714.43	3289196.02
78	458720.89	3289196.87
79	458721.80	3289189.93
80	458717.36	3289189.34
81	458732.04	3289171.59
82	458734.08	3289174.95
83	458737.34	3289172.16
84	458733.94	3289167.91
85	458730.98	3289171.45
86	458661.07	3289162.34
87	458659.75	3289154.44
88	458641.79	3289151.83
89	458641.46	3289153.74

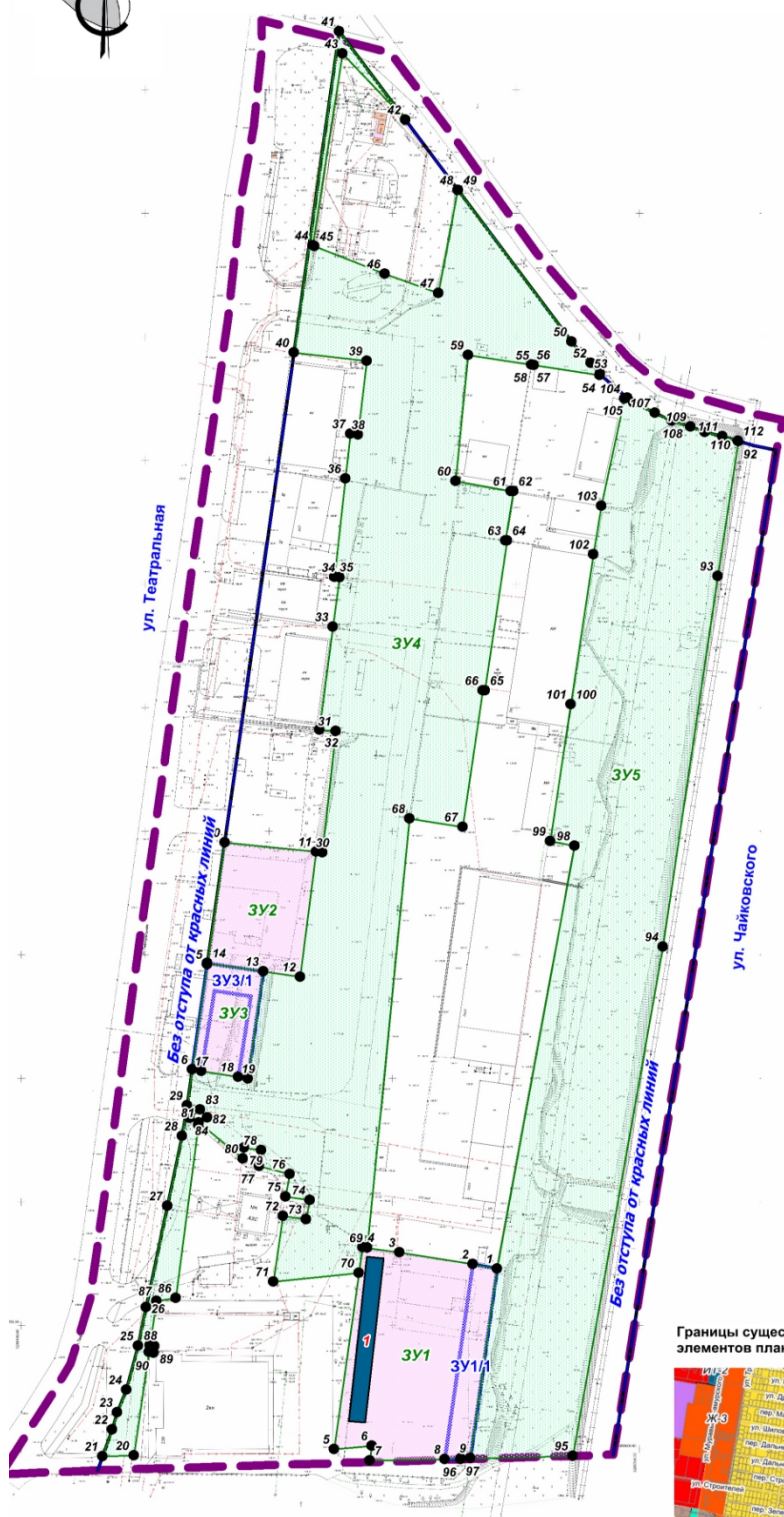
90	458638.80	3289153.26
91	458639.12	3289151.44

Участок ЗУ5 по проекту, площадь участка по проекту – 19493 м2.

№ точки	координаты	
	X	Y
92	459007.75	3289389.75
93	458953.08	3289381.59
94	458803.15	3289359.32
95	458597.12	3289322.96
96	458595.88	3289281.34
9	458596.23	3289281.35
1	458672.89	3289292.28
98	458844.05	3289323.65
99	458845.85	3289313.82
100	458901.24	3289322.06
101	458901.24	3289322.03
102	458961.92	3289331.13
103	458981.66	3289334.38
104	459024.91	3289343.77
105	459025.33	3289344.96
106	459023.34	3289347.40
107	459019.17	3289356.12
108	459015.97	3289362.88
109	459013.54	3289370.56
110	459011.47	3289376.33
111	459009.67	3289383.32
112	459007.78	3289389.64
113	459008.64	3289354.09
114	459007.67	3289357.02
115	459003.85	3289355.75
116	459004.82	3289352.82



Чертёж межевания территории



Условные обозначения

- Граница проектирования
- Устанавливаемая красная линия
- Существующая застройка
- Проектируемые объекты
- Образуемые земельные участки
- Характерные точки образуемых земельных участков

Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Кол. этажей	Типовой проект	Площадь уч. кв.м.	Площадь застройки кв.м.	Основной материал
1	Нежилое сооружение (автостоянка)	1	индив.	4475	490	металл

Границы существующих элементов планировочной структуры



Границы планируемых элементов планировочной структуры

