



Администрация города Благовещенска
Амурской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

27.08.2020

№ 2800

г. Благовещенск

Г Об утверждении проекта
межевания территории
квартала 215 города
Благовещенска

Рассмотрев проект межевания территории квартала 215 города Благовещенска, выполненный на основании постановления администрации города Благовещенска от 30.05.2019 № 1690 «О подготовке проекта межевания территории квартала 215 города Благовещенска», в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации

п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить проект межевания территории квартала 215 города Благовещенска согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Управлению по документационному обеспечению управления администрации города Благовещенска:

2.1. Обеспечить опубликование настоящего постановления в газете «Благовещенск», в течение семи дней со дня принятия настоящего постановления.

2.2. Направить 1 экземпляр настоящего постановления и электронную версию проекта межевания территории, указанную в пункте 1 в филиал ФГПУ «ФКП Росреестра».

3. Управлению архитектуры и градостроительства обеспечить размещение настоящего постановления в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня подписания, подлежит официальному опубликованию в газете «Благовещенск» (без приложения), полный текст постановления (с приложением) подлежит размещению в официальном сетевом издании pra.admblag.ru и на официальном сайте администрации города Благовещенска.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Мэр города Благовещенска

О.Г. Имамеев

Проект межевания территории.

Предисловие

Проект межевания территории квартала 215 города Благовещенска разработан на основании постановления администрации города Благовещенска от 30.05.2019 № 1690, постановления администрации города Благовещенска от 23.06.2016 № 1928, в соответствии с заданием № 8-ТП/2019 от 26.06.2019 г. на разработку проекта межевания территории квартала 215 города Благовещенска.

Проект межевания территории подготовлен на основании Генерального плана города Благовещенска и Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утвержденных решением Благовещенской городской Думой от 27.10.2016 № 26/100, Региональных нормативов градостроительного проектирования Амурской области, утвержденных постановлением Губернатора Амурской области от 20.12.2019 №749, Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска, утвержденных решением Благовещенской городской думы от 26.05.2016 № 22/50 с учетом требований нормативных правовых актов и нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании», Градостроительному кодексу РФ.

1. Существующая ситуация. Анализ современного использования территории

1.1. Эколого-градостроительная ситуация

Элемент планировочной структуры, на который разрабатывается проект межевания территории, в квартале 215 города Благовещенска.

Генеральным планом города территория в определена как функциональная зона, застроенная многоэтажными жилыми домами высотой от 9 до 15 этажей.

Правилами землепользования и застройки муниципального образования г.Благовещенска территория в квартале 215 города Благовещенска определена - зоной многоэтажной жилой застройки- Ж-3.

Этот район обладает неплохой транспортной доступностью, на улице Октябрьская имеется остановочный пункт общественного транспорта. Ближайшие остановочные пункты расположены в шаговой доступности на улице Театральная.

Улица Театральная является магистральной улицей регулируемого движения общегородского значения, улица Октябрьская, является магистральной улицей районного значения, улицы Кузнечная и переулок Технический - автомобильные дороги местного значения.

Экологическая ситуация в районе проектирования удовлетворительная.

Негативное влияние на нее оказывает прохождение магистральной улицы с восточной стороны и расположенной с северо-восточной стороны АЗС. Благоприятное влияние оказывает большое количество зеленых насаждений и газонов расположенных в элементах внутриквартального благоустройства.

Зимой, здесь преобладают северо-западные ветры. Летом велика также повторяемость южных и северных ветров.

1.2. Существующее использование территории

Территория в квартале 215 города Благовещенска в большей своей части застроена. Территория квартала преимущественно застроена многоквартирными жилыми домами, в северо-западной части квартала построен объект физической культуры и спорта, в юго-западной части квартала территория индивидуальных жилых домов с приусадебными земельными участками, в северо-западной части квартала расположен объект гаражного назначения (подземная автостоянка).

Рельеф участка спланирован, отвод дождевых и талых вод с территории квартала обеспечивается вертикальной планировкой. Сброс осуществляется на твердые покрытия прилегающих улиц. Абсолютные отметки колеблются от 128,77 до 131,20 м.

Многоквартирные дома имеют централизованное инженерное обеспечение: электричество, отопление, водопровод, водоотведение.

Индивидуальные жилые дома имеют автономное печное отопление и водоотведение, надворные туалеты и централизованное электроснабжение.

Инженерные сети проходят вдоль всех улиц, находящихся по периметру квартала и через центральную часть квартала.

1.3. Состояние фонда жилых и общественных зданий.

Жилой фонд в квартале 215 города Благовещенска высокой этажности. В юго-западной части квартала территория застроена индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

1.4 Состояние инженерно-транспортной инфраструктуры.

Схема магистралей и транспорта проектируемого района – существующая, принята в соответствии с генеральным планом города.

Улица Театральная является магистральной улицей регулируемого движения общегородского значения, улица Октябрьская, является магистральной улицей районного значения, улицы Кузнечная и переулок Технический - автомобильные дороги местного значения.

Проезжие части улиц, расположенных по периметру квартала 215 города Благовещенска имеет асфальтобетонное покрытие.

Инженерные сети (тепломагистрали, водопровод, канализация, силовые и слаботочные сети) проходят по прилегающим улицам к территории элемента планировочной структуры и через центральную часть квартала.

Водоснабжение объектов осуществляется от существующих сетей городского водопровода.

Электроснабжение - от трансформаторных подстанций, находящихся на территории квартала.

Теплоснабжение от Благовещенской ТЭЦ.

Водоотведение - в городскую канализационную сеть.

1.5 Благоустройство территории квартала.

Благоустройство территории развито слабо, выполнены детские и физкультурные площадки, на которых размещены малые архитектурные формы. Покрытие проездов и тротуаров имеет твердое покрытие, озеленение, представлено в виде газонов.

Внутриквартальные проезды и пешеходные дорожки имеют асфальтобетонное покрытие.

1.6. Наличие объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

На территории квартала 215 города Благовещенск объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия, объектов обладающих признаками объектов культурного наследия, не имеется (письмо министерства культуры и архивного дела Амурской области от 01.07.2016 № 09-18/1901)

1.7. Распределение существующих территорий по форме собственности.

В настоящее время на территории квартала можно выделить несколько частей:

- Территория для размещения многоквартирных жилых домов (сведения о регистрации прав отсутствуют)
- Территории для размещения объекта физической культуры и спорта (участки находятся в собственности)
- Территории объектов инженерной инфраструктуры (сведения о регистрации прав отсутствуют).
- Территория для размещения объектов гаражного назначения (находящегося в собственности)
- Территории для размещения индивидуальной жилой застройки с приусадебными земельными участками (находящиеся в собственности)

1.8. Инженерные изыскания.

На территории 215 квартала выполнены следующие инженерные изыскания:

- инженерно-геодезические изыскания, выполненные ООО "Меридиан" в 2015 году;
- инженерно-геологические изыскания, выполненные ЗАО "АмурГИСИЗ" в 2016 году. Гидрологические условия площадки определяются наличием подземных вод постоянного водоносного горизонта, которые вскрываются на глубине 3,6-4,6 метров, устанавливаясь на отметках 125,04-125,27 метров, что соответствует абсолютным отметкам 125,15-125,53 метра;
- инженерно-экологические изыскания, выполнены ООО "СтройИзыскания" в 2016 году. Все проанализированные показатели не превышают нормативные значения.

2. Обоснование принятых в проекте решений.

Территория в квартале 215 города Благовещенска в большей своей части застроена. Территория квартала преимущественно застроена многоквартирными жилыми домами, в северо-западной части квартала построен спортивный объект, в северо-восточной части квартала расположен объект гаражного назначения (подземная автостоянка), в юго-восточной и северной части квартала, расположены многоквартирные жилые дома, в юго-западной части квартала расположены индивидуальные жилые дома с приусадебным земельным участком.

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 ранее утвержденным 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:

1) Образование земельного участка (№1) с видом разрешенного использования - спорт, осуществляется в два этапа:

1 этап - путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010215:392 с видом разрешенного использования - для размещения спортивного сооружения и 28:01:010215:7 с видом разрешенного использования - индивидуальное жилье. Общая площадь 3564 кв.м.;

2 этап – объединенный земельный участок перераспределяется с землями, государственная собственность на которые не разграничена, с образованием земельного участка площадью 3900 кв.м.

Предусмотренное утверждаемым проектом межевания перераспределение земельных участков и земель призвано устранить недостатки в местоположении границ исходных земельных участков, препятствующих их рациональному использованию в части исключения изломанности границы участка, образуемого на 1 этапе от точки № 2 до № 5 в виде выступа изломанной геометрической формы в северной части, что нарушает линию застройки квартала и направлено на присоединение земель, государственная собственность на которые не разграничена до утвержденной проектом планировки квартала 215 (постановление администрации города Благовещенска от 23.06.2016 № 1928) красной линии и зоны размещения объектов капитального строительства, утвержденной проектом планировки, а также вклинивания неразграниченных земель между красной линией и частным землепользованием.

На неразграниченных землях, предложенных настоящим проектом к перераспределению площадью 336 кв.м. невозможно образовать самостоятельный земельный участок, так как отдельно образуемый участок не будет соответствовать предельным параметрам: - минимальная площадь образуемого земельного участка для объектов общественного назначения (зона Ж-3), назначение спорт, код по классификатору 5.1) составляет 2000 кв.м.

Рассматривать возможность образования отдельного земельного участка с иными видами разрешенного использования помимо вида разрешенного использования – Спорт (код вида по классификатору – 5.1) не представляется возможным ввиду того, что проектом планировки рассматриваемая территория определена для размещения спортивных объектов.

Образование иного земельного участка будет нарушать утвержденный проект планировки территории.

2) Образование земельного участка (№2) с видом разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:000000:239 с видом разрешенного использования - для организации санитарно-защитной зоны, 28:01:010215:153 с видом разрешенного использования - для размещения многоквартирного жилого дома от 5 этажей без ограничения верхнего уровня этажности с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, связанными с проживанием населения и земель, государственная собственность на которые не разграничена. В связи с установлением границ земельного участка до утвержденной проектом планировки красной линии и зон размещения объектов капитального строительства, утвержденных проектом планировки. Общая площадь 2609 кв.м. В результате перераспределения из земельного участка с кадастровым номером 28:01:000000:239 образуется земельный участок ЗУ1 общая площадь 2649 кв.м с видом разрешенного использования - для

улично-дорожной сети в соответствии с классификатором видов разрешенного использования (вид кода по классификатору 12.0).

3) Образование земельного участка (№3) с видом разрешенного использования - хранение автотранспорта путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:010215:430 с видом разрешенного использования - обслуживание автотранспорта (размещение автостоянки), общая площадь 899 кв.м.

Земельный участок, образованный в результате раздела, размещенный в границе красной линии с видом разрешенного использования по классификатору 12.01 улично-дорожная сеть, общая площадь 122 кв.м. В связи с установлением границ земельного участка до утвержденной проектом планировки красной линии.

4) Образование земельного участка (№4) с видом разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) осуществляется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:010215:159 на четыре земельных участка: два земельных участка с видом разрешенного использования - коммунальное обслуживание, один земельный участок с видом разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), общая площадь 5292 кв.м и один многоконтурный земельный участок с видом разрешенного использования по классификатору 12.01 улично-дорожная сеть, общая площадь 2150 кв.м.;

В связи с установлением границ земельного участка до утвержденной проектом планировки красной линии.

5) Образование земельного участка (№5) с видом разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) осуществляется в четыре этапа:

1 этап - раздел земельного участка с кадастровым номером 28:01:010215:9 с видом разрешенного использования - Жилой дом по адресу: ул. Октябрьская, 119 на два земельных участка по границе утвержденной проектом планировки красной линии. При разделе образуются земельные участки в границе красной линии с видом разрешенного использования - земельный участок по классификатору видов разрешенного использования 12.01 улично-дорожная сеть общей площадью 309 кв.м. за границей красной линии с видом разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) общей площадью 480 кв.м.

2 этап - раздел земельного участка с кадастровым номером 28:01:010215:22 на два земельных участка по границе утвержденной проектом планировки красной линии. При разделе образуются земельные участки в границе красной линии с видом разрешенного использования - земельный участок по классификатору видов разрешенного использования 12.01 улично-дорожная сеть общей площадью 332 кв.м. за границей красной линии с видом разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) общей площадью 202 кв.м.

3 этап - объединение земельных участков образовавшихся после 1 и 2 этапа с видом разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), а также земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010215:4 с видом разрешенного использования - Жилой дом по адресу: ул. Кузнечная, 115, , 28:01:010215:17 с видом разрешенного использования - для индивидуального жилья по адресу: ул. Театральная, 110/7, 28:01:010215:18 с видом разрешенного использования - индивидуальный жилой дом по адресу: ул. Театральная, 110/9, , 28:01:010215:32 с видом разрешенного использования - для жилого дома по адресу: ул. Кузнечная, 117, 28:01:010215:33 с видом разрешенного использования - гараж по адресу: ул. Кузнечная, 117. Общей площадью 3270 кв.м.

4 этап - перераспределение образованного земельного участка возникшего после третьего этапа с видом разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) и земель, государственная собственность на которые не разграничена. В связи с установлением границ земельного участка до утвержденной

проектом планировки красной линии и зоны размещения объектов капитального строительства утвержденной проектом планировки. Общей площадью 4109 кв.м.

На неразграниченных землях, предложенных настоящим проектом к перераспределению площадью 474 кв.м, 238 кв.м. и 127 кв.м. невозможно образовать самостоятельный земельный участок, так как отдельно образуемый участок не будет соответствовать предельным параметрам: - минимальная площадь образуемого земельного участка для многоквартирных жилых домов (зона Ж-3), код по классификатору 2.6) составляет 1000 кв.м.

Рассматривать возможность образования отдельного земельного участка с иными видами разрешенного использования помимо вида разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код вида по классификатору – 2.6) не представляется возможным ввиду того, что проектом планировки рассматриваемая территория определена для размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка).

6) Образование земельного участка (№6) с видом разрешенного использования - коммунальное обслуживание, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:010215:159 с видом разрешенного использования - для размещения многоквартирных жилых домов с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения. В связи с установлением границ земельного участка по фактическому использованию.

7) Образование земельного участка (№7) с видом разрешенного использования - коммунальное обслуживание, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:010215:159 с видом разрешенного использования - для размещения многоквартирных жилых домов с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения. В связи с установлением границ земельного участка по фактическому использованию.

8) Образование земельного участка (№8) с видом разрешенного использования благоустройство территории путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:010215:2 на два земельных участка по границе утвержденной проектом планировки красной линии. При разделе образуются земельные участки в границе красной линии с видом разрешенного использования - земельный участок по классификатору видов разрешенного использования 12.01 улично-дорожная сеть общей площадью 583 кв.м, за границей красной линии с видом разрешенного использования по классификатору видов разрешенного использования 12.02 благоустройство территории земельный участок, общей площадью 100 кв.м.

Для обеспечения доступа к образуемым земельным участкам № 6 и № 7 с видом разрешенного использования - коммунальное обслуживание. Проектом межевания предложено установить сервитут для проезда эксплуатирующей и обслуживающей организации объектов капитального строительства, расположенных на образуемых земельных участках.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Красная линия утверждена постановлением администрации города Благовещенска от 23.06.2016 № 1928, об утверждении проекта планировки территории квартала 215 города Благовещенска.

Линию градостроительного регулирования проектом предложено установить по границе существующих и планируемых объектов капитального строительства и утвердить в составе проекта межевания территории квартала 215 города Благовещенска.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утвержденных решением Благовещенской городской Думой от 27.10.2016 № 26/100 в отношении образуемого земельного участка №3

требуется получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства.

Постановлением администрации города Благовещенска от 20.01.2016 № 139 предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 28:01:010215:302, с видом разрешенного использования для размещения автостоянки закрытого типа. Постановлением администрации города Благовещенска от 29.03.2016 № 896 предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 28:01:010215:158, с видом разрешенного использования для размещения автостоянки закрытого типа.

2.1 Планировочные ограничения.

Планировочные ограничения приняты в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СП 104.13330.2016 Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85.

Планировочные ограничения проектируемой территории обусловлены наличием объектов инженерной инфраструктуры. В случае необходимости расстояния могут быть определены по согласованию с органами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

3. Межевание территории.

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

Участок №1 по проекту

Разрешенное использование - спорт

Площадь участка по проекту – 3900 м²

Проектное решение. Проектом предложено образование земельного участка (№1) с видом разрешенного использования - спорт, осуществляется в два этапа:

1 этап - путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010215:392 с видом разрешенного использования - для размещения спортивного сооружения и 28:01:010215:7 с видом разрешенного использования - индивидуальное жилье. Общая площадь 3564 кв.м.;

2 этап – объединенный земельный участок перераспределяется с землями, государственная собственность на которые не разграничена, с образованием земельного участка площадью **3900** кв.м.

Предусмотренное утверждаемым проектом межевания перераспределение земельных участков и земель призвано устранить недостатки в местоположении границ исходных земельных участков, препятствующих их рациональному использованию в части исключения изломанности границы участка, образуемого на 1 этапе от точки № 2 до № 5 в виде выступа изломанной геометрической формы в северной части, что нарушает линию застройки квартала и направлено на присоединение земель, государственная собственность на которые не разграничена до утвержденной проектом планировки квартала 215 (постановление администрации города Благовещенска от 23.06.2016 № 1928) красной линии и зоны размещения объектов капитального строительства, утвержденной проектом планировки, а также вклинивания неразграниченных земель между красной линией и частным землепользованием.

На неразграниченных землях, предложенных настоящим проектом к перераспределению площадью 336 кв.м. невозможно образовать самостоятельный земельный участок, так как отдельно образуемый участок не будет соответствовать предельным параметрам: - минимальная площадь образуемого земельного участка для объектов общественного назначения (зона Ж-3), назначение спорт, код по классификатору 5.1) составляет 2000 кв.м.

Рассматривать возможность образования отдельного земельного участка с иными видами разрешенного использования помимо вида разрешенного использования – Спорт (код вида по классификатору – 5.1) не представляется возможным ввиду того, что проектом планировки рассматриваемая территория определена для размещения спортивных объектов.

Образование иного земельного участка будет нарушать утвержденный проект планировки территории.

Участок №2 по проекту

Разрешенное использование - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Площадь участка по проекту – 2609 м²

Проектное решение. Проектом предложено образование земельного участка (№2) с видом разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:000000:239 с видом разрешенного использования - для организации санитарно-защитной зоны, 28:01:010215:153 с видом разрешенного использования - для размещения многоквартирного жилого дома от 5 этажей без ограничения верхнего уровня этажности с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, связанными с проживанием населения и земель, государственная собственность на которые не разграничена. В связи с установлением границ земельного участка до утвержденной проектом планировки красной линии и зон размещения объектов капитального строительства, утвержденных проектом планировки. Общая площадь 2609 кв.м. В результате перераспределения из земельного участка с кадастровым номером 28:01:000000:239 образуется земельный участок ЗУ1 общая площадь 2649 кв.м с видом разрешенного использования - для улично-дорожной сети в соответствии с классификатором видов разрешенного использования (вид кода по классификатору 12.0).

Участок №3 по проекту

Разрешенное использование - хранение автотранспорта (относящегося к условно разрешенным видам использования земельного участка) требуется получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства. Постановлением администрации города Благовещенска от 20.01.2016 № 139 предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 28:01:010215:302, с видом разрешенного использования для размещения автостоянки закрытого типа. Постановлением администрации города Благовещенска от 29.03.2016 № 896 предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 28:01:010215:158, с видом разрешенного использования для размещения автостоянки закрытого типа.

Площадь участка по проекту – 899 м²

Проектное решение. Образование земельного участка (№3) с видом разрешенного использования - хранение автотранспорта путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:010215:430 с видом разрешенного использования - обслуживание автотранспорта (размещение автостоянки), общая площадь 899 кв.м.

Земельный участок, образованный в результате раздела, размещенный в границе красной линии с видом разрешенного использования по классификатору 12.01 улично-дорожная сеть, общая площадь 122 кв.м. В связи с установлением границ земельного участка до утвержденной проектом планировки красной линии.

Участок №4 по проекту

Разрешенное использование - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Площадь участка по проекту – 5292 м²

Проектное решение. Проектом предложено Образование земельного участка (№4) с видом разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) осуществляется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:010215:159 на четыре земельных участка: два земельных участка с видом разрешенного использования - коммунальное обслуживание, один земельный участок с видом разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), общая площадь 5292 кв.м и один многоконтурный земельный участок с видом разрешенного использования по классификатору 12.01 улично-дорожная сеть, общая площадь 2150 кв.м.;

В связи с установлением границ земельного участка до утвержденной проектом планировки красной линии.

Участок №5 по проекту

Разрешенное использование - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Площадь участка по проекту – 4109 м²

Проектное решение. Проектом предложено образование земельного участка (№5) с видом разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) осуществляется в четыре этапа:

1 этап - раздел земельного участка с кадастровым номером 28:01:010215:9 с видом разрешенного использования - Жилой дом по адресу: ул. Октябрьская, 119 на два земельных участка по границе утвержденной проектом планировки красной линии. При разделе образуются земельные участки в границе красной линии с видом разрешенного использования - земельный участок по классификатору видов разрешенного использования 12.01 улично-дорожная сеть общей площадью 309 кв.м. за границей красной линии с видом разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) общей площадью 480 кв.м.

2 этап - раздел земельного участка с кадастровым номером 28:01:010215:22 на два земельных участка по границе утвержденной проектом планировки красной линии. При разделе образуются земельные участки в границе красной линии с видом разрешенного использования - земельный участок по классификатору видов разрешенного использования 12.01 улично-дорожная сеть общей площадью 332 кв.м. за границей красной линии с видом разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) общей площадью 202 кв.м.

3 этап - объединение земельных участков образовавшихся после 1 и 2 этапа с видом разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), а также земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010215:4 с видом разрешенного использования - Жилой дом по адресу: ул. Кузнечная, 115, , 28:01:010215:17 с видом разрешенного использования - для индивидуального жилья по адресу: ул. Театральная, 110/7, 28:01:010215:18 с видом разрешенного использования - индивидуальный жилой дом по адресу: ул. Театральная, 110/9, , 28:01:010215:32 с видом разрешенного использования - для жилого дома по адресу: ул. Кузнечная, 117, 28:01:010215:33 с видом разрешенного использования - гараж по адресу: ул. Кузнечная, 117. Общей площадью 3270 кв.м.

4 этап - перераспределение образованного земельного участка возникшего после третьего этапа с видом разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) и земель, государственная собственность на которые не разграничена. В связи с установлением границ земельного участка до утвержденной проектом планировки красной линии и зоны размещения объектов капитального строительства утвержденной проектом планировки. Общей площадью 4109 кв.м.

На неразграниченных землях, предложенных настоящим проектом к перераспределению площадью 474 кв.м, 238 кв.м. и 127 кв.м. невозможно образовать самостоятельный земельный участок, так как отдельно образуемый участок не будет соответствовать предельным параметрам: - минимальная площадь образуемого земельного участка для многоквартирных жилых домов (зона Ж-3), код по классификатору 2.6) составляет 1000 кв.м.

Рассматривать возможность образования отдельного земельного участка с иными видами разрешенного использования помимо вида разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код вида по классификатору – 2.6) не представляется возможным ввиду того, что проектом планировки рассматриваемая территория определена для размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка).

Участок №6 по проекту

Разрешенное использование - коммунальное обслуживание

Площадь участка по проекту – 53 м²

Проектное решение. Проектом предложено образование земельного участка (№6) с видом разрешенного использования - коммунальное обслуживание, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:010215:159 с видом разрешенного использования - для размещения многоквартирных жилых домов с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения. В связи с установлением границ земельного участка по фактическому использованию.

Участок №7 по проекту

Разрешенное использование - коммунальное обслуживание

Площадь участка по проекту – 80 м²

Проектное решение. Проектом предложено образование земельного участка (№7) с видом разрешенного использования - коммунальное обслуживание, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:010215:159 с видом разрешенного использования - для размещения многоквартирных жилых домов с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения. В связи с установлением границ земельного участка по фактическому использованию.

Участок №8 по проекту

Разрешенное использование - благоустройство территории

Площадь участка по проекту – 100 м²

Проектное решение. Проектом предложено образование земельного участка (№8) с видом разрешенного использования благоустройство территории путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:010215:2 на два земельных участка по границе утвержденной проектом планировки красной линии. При разделе образуются земельные участки в границе красной линии с видом разрешенного использования - земельный участок по классификатору видов разрешенного использования 12.01 улично-дорожная сеть общей площадью 583 кв.м, за границей красной линии с видом разрешенного использования по классификатору видов разрешенного использования 12.0.2 благоустройство территории земельный участок, общей площадью 100 кв.м.

4.Сервитут

Для обеспечения доступа к образуемым земельным участкам № 6 и № 7 с видом разрешенного использования коммунальное обслуживание. Проектом межевания предложено установить сервитут для проезда эксплуатирующей и обслуживающей организации объектов капитального строительства, расположенных на образуемых земельных участках.

5. Красная линия.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Красная линия утверждена постановлением администрации города Благовещенска от 23.06.2016 № 1928, об утверждении проекта планировки территории квартала 215 города Благовещенска.

Линию градостроительного регулирования проектом предложено установить по границе существующих и планируемых объектов капитального строительства и утвердить в составе проекта межевания территории квартала 215 города Благовещенска.

6. Сведения о границе, в отношении которой утверждается проект межевания.

Проект межевания территории квартала 215 города Благовещенска разработан на основании постановления администрации города Благовещенска от 30.05.2019 № 1690, постановления администрации города Благовещенска от 23.06.2016 № 1928, в соответствии с заданием № 8-ТП/2019 от 26.06.2019 г. на разработку проекта межевания территории квартала 215 города Благовещенска.

Граница территории, подлежащая межеванию проходит по осям прилегающих улиц ограничивающий квартал 215.

Протяженность дорожно-уличной сети составляет 0,61 км.

7. Описание границ зон с особыми условиями использования территорий.

7.1. Проектом межевания предложено отражение санитарно-защитных зон с особыми условиями использования к территориям занятыми объектами инженерной инфраструктуры.

7.2. Охранные зоны инженерных сетей отражены на основании требований СП 42.13330.2016 Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Региональных нормативов градостроительного проектирования Амурской области, утвержденных постановлением Правительства Амурской области от 20.12.2019 № 749.

Размеры охранных зон инженерных сетей, согласно вышеуказанным законодательным актам составляет:

Для сетей водопровода – 5м;

Для самотечной канализации – 5м;

Для ливневой канализации – 5 м;

Для тепловых сетей:

- от наружной стенки канала, тоннеля – 2м;

- от оболочки бесканальной прокладки – 5м;

Силовые кабели всех напряжений – 0,6 м.

Охранные зоны сетей электричества устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электрохозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», таким образом, охранный зона линий электропередач расположенных в квартале 215 составляет:

Вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными

плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

Для линии электропередач при номинальном напряжении:

- от 1-20 кВ. составляет 10 м.
- 35 кВ составляет 15 м.
- 110 кВ. составляет 20 м.

7.3. Территория квартал 215 города Благовещенска расположена в зоне затопления паводком однопроцентной обеспеченности, использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами методами предусмотренными СП 104.13330.2016 Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85, СП 58.13330.2012. «Свод правил. Гидротехнические сооружения. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 33-01-2003».

Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно-планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

7.4. Вся территория городского округа города Благовещенска попадает в границы приаэродромной территории радиусом 30 км.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части полос воздушных подходов аэродрома, приаэродромной территории и района аэродрома устанавливаются в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов Благовещенского авиационного узла в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти Российской Федерации.

Вся территория квартала 215 расположена в границах приаэродромной территории в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утвержденных решением Благовещенской городской Думой от 27.10.2016 № 26/100

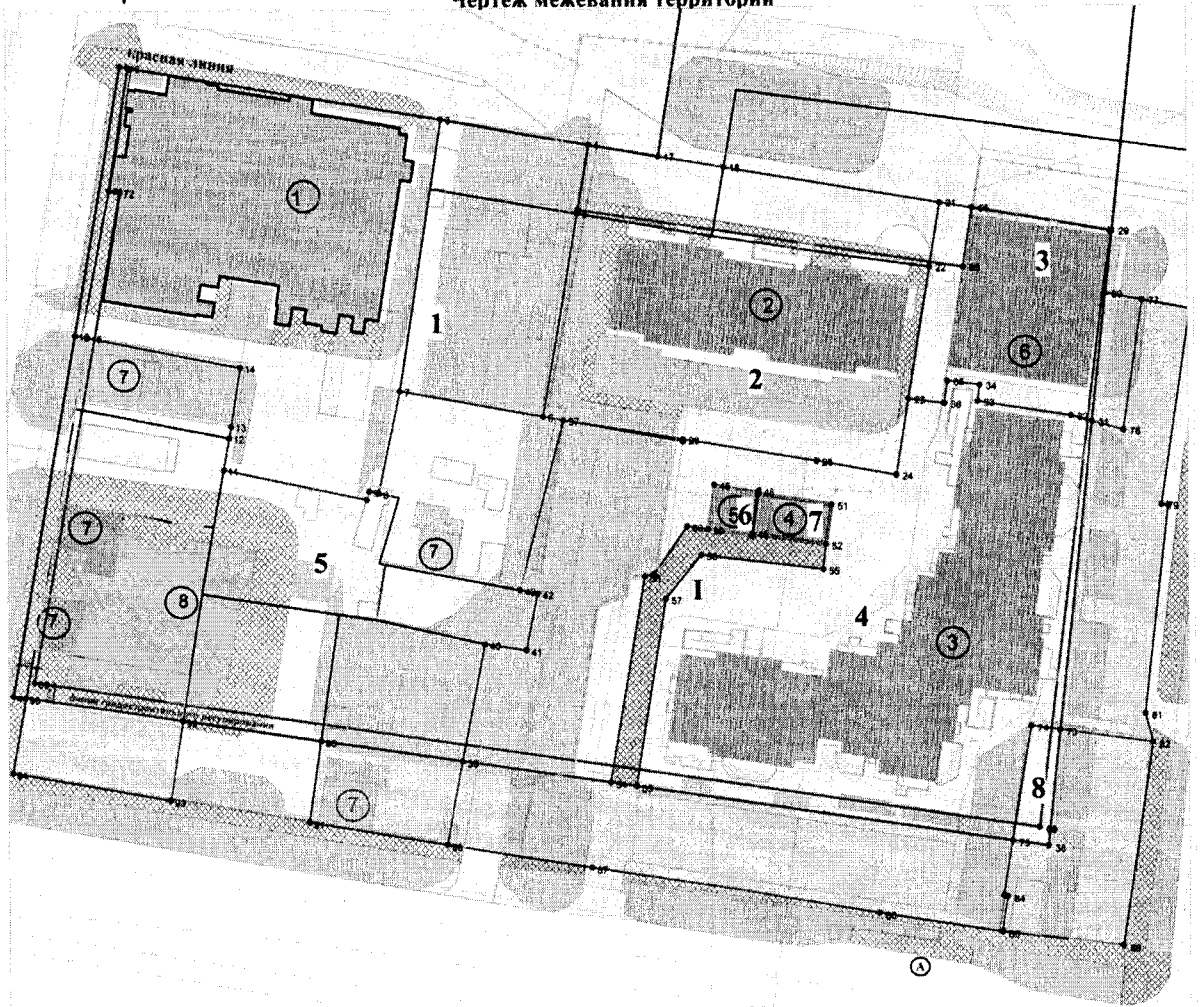
8. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	
			Современное состояние	Расчетный срок
1	Территория квартала в красных линиях	га	1,8	1,8
2	Территория подлежащая межеванию	га	1,8	1,8
	Территории жилой застройки, из них:	га	1,8	1,8
	-территория многоэтажной застройки	га	0,9	1,3
	- территории 4-5 этажной застройки	га	-	-
	- территории малоэтажной жилой застройки, в том числе:	га	-	-
	-малоэтажные жилые дома с	га	-	-

	приквартирными земельными участками			
	-индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	га	0,4	-
	Территории объектов спортивных сооружений	га	0,3	0,4
	Территории объектов социального и культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	га	-	-
	Территории объектов гаражного назначения	га	0,1	0,1
	Территория для объектов инженерной инфраструктуры	га	-	0,01
3	Территории объектов торговли и общественного питания	га	-	-
4	Территории не подлежащие межеванию , в том числе:	га	-	-
	- зеленые насаждения общего пользования	га	-	-
	- улицы, проезды, дороги, площади	км	0,61	0,61
	- прочие территории общего пользования	га	-	-

Проект межевания квартала 215 города Благовещенска

Чертеж межевания территории



Условные обозначения

- Существующие красные линии
 - Линия градостроительного регулирования
 - Границы земельных участков принадлежавших ГКУ
 - Границы земельных участков предлагаемые к установлению
 - Поверотные точки границ земельных участков предлагаемых к установлению
 - Границы земельных участков принадлежавших ГКУ предлагаемые к изменению
 - Номер земельного участка предлагаемого проектом к установлению
 - Границы зоны действия сервитута
 - Границы образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования (улично-дорожная сеть)
- Территории функционального использования**
- Существующая многоэтажная жилая застройка
 - Проектируемая застройка
 - Строениями объект физической культуры и спорта
 - Освещение
- Улично-дорожная сеть**
- Внутриквартальные проезды
 - Тротуар для пешеходного сообщения
 - Остановка

Объяснение данных и сооружений

№ п/п	Наименование	Экземпляры
1	Существующий объект физической культуры и спорта	2
2	Существующий многоквартирный жилой дом	10
3	Существующий многоквартирный жилой дом	10
4	Существующая трансформаторная подстанция	1
5	Существующая насосная станция	1
6	Существующая подземная автостоянка	1
7	Существующие жилые дома подлежащие сносу	1
8	Проектируемый многоквартирный жилой дом	14

Проект межевания территории квартала 215 г. Благовещенска

Изм. № док. Лист Кол. экз. Форм. Дата
 Разработал **Остапово**
 ЭПН **Оризов**

Проект межевания
 Чертеж межевания территории
 М1:500

Студия Лист Листов
 ПИП 2 2

ОАО "Благовещенскстрой"
 г. Благовещенск