Приложение

к постановлению мэра

городаБлаговещенска

от 20.06.2025 № 54

**Основная часть проекта планировки территории**

**1.** **ВВЕДЕНИЕ**

Документация по планировке территории квартала 225 города Благовещенска Амурской области разработана в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

- Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ;

- Лесным Кодексом РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ;

- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;

- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;

- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;

- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;

- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;

- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;

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

- Федеральным законом от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Постановление Правительства Амурской области от 20.12.2019 № 749 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Амурской области» (далее РНГП);

- Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска, утвержденные постановлением администрации города Благовещенска от 13.01.2022 № 78 (далее НГП);

- Генеральный план города Благовещенска, утвержденный решением Благовещенской городской Думы от 26.01.2023 № 52/06 (далее ГП);

- Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утвержденные Постановлением администрации города Благовещенска от 14.01.2022 № 149 (далее ПЗЗ).

2. Исходные данные из ИСОГД, предоставленные заказчиком, в т.ч. техническое задание.

Сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, предусмотренные частью 4 статьи 56 ГК РФ за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа (в соответствии частью 8 статьи 56 ГК РФ).

**2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**2.1. Характеристики планируемого развития территории**

Проектом предусмотрено размещение общеобразовательной школы на 700 мест в территориальной зоне Ж-4 с видом разрешённого использования: дошкольное, начальное и среднее общее образование и многоквартирного жилого дома в территориальной зоне Ж-3 с видом разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), размещение озелененных территорий общего пользования и площадок различного назначения, также пешеходных тротуаров. Размещение общеобразовательной школы принято на основании положений Генерального плана города Благовещенска, с учетом уточнения расчетов мощности объекта образования. Реализация общеобразовательной школы предусматривается в рамках механизма комплексного развития территории.

Основная часть проекта планировки территории, которая подлежит утверждению, подготовлена в отношении земельных участков, которые предназначены для размещения объектов социального и жилого назначения, а также территорий общего пользования.

*Таблицы координат границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства*

Таблица 1

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Площадь –20726 м²** | | |  | **Площадь – 3594 м²** | | |
| **Общеобразовательная организация** | | |  | **Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)** | | |
| **№** | **X** | **Y** |  | **№** | **X** | **Y** |
| 1 | 454535.62 | 3288287.98 |  | 1 | 454478.61 | 3288459.66 |
| 2 | 454433.19 | 3288275.96 |  | 2 | 454475.66 | 3288483.58 |
| 3 | 454408.00 | 3288446.38 |  | 3 | 454471.98 | 3288507.65 |
| 4 | 454460.45 | 3288454.65 |  | 4 | 454467.97 | 3288506.66 |
| 5 | 454460.17 | 3288456.35 |  | 5 | 454434.18 | 3288501.36 |
| 6 | 454461.42 | 3288456.57 |  | 6 | 454400.26 | 3288495.99 |
| 7 | 454478.63 | 3288459.66 |  | 7 | 454401.87 | 3288486.08 |
| 8 | 454475.66 | 3288483.58 |  | 8 | 454405.94 | 3288461.17 |
| 9 | 454471.98 | 3288507.65 |  | 9 | 454408.00 | 3288446.38 |
| 10 | 454498.36 | 3288512.04 |  | 10 | 454460.45 | 3288454.65 |
| 11 | 454507.04 | 3288513.49 |  | 11 | 454460.17 | 3288456.35 |
| 12 | 454518.95 | 3288438.19 |  | 12 | 454461.42 | 3288456.57 |
| 13 | 454520.54 | 3288426.20 |  | 1 | 454478.61 | 3288459.66 |
| 14 | 454519.72 | 3288426.11 |  |  |  |  |
| 15 | 454520.00 | 3288423.42 |  |  |  |  |
| 16 | 454520.89 | 3288423.51 |  |  |  |  |
| 17 | 454523.78 | 3288401.74 |  |  |  |  |
| 18 | 454537.13 | 3288312.98 |  |  |  |  |
| 19 | 454537.90 | 3288307.40 |  |  |  |  |
| 20 | 454540.80 | 3288288.53 |  |  |  |  |
| 1 | 454535.62 | 3288287.98 |  |  |  |  |

Проектом предусматривается установление красных линий с учетом сложившейся и планируемой застройки.

Таблица 2

*Перечень координат устанавливаемых красных линий\**

| **№ точки** | **X** | **Y** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 454535.62 | 3288287.98 |
| 2 | 454433.19 | 3288275.96 |
| 3 | 454408.00 | 3288446.38 |
| 4 | 454405.94 | 3288461.17 |
| 5 | 454401.87 | 3288486.08 |
| 6 | 454400.26 | 3288495.99 |
| 7 | 454434.18 | 3288501.36 |
| 8 | 454467.97 | 3288506.66 |
| 9 | 454471.98 | 3288507.65 |
| 10 | 454498.36 | 3288512.04 |

\* - устанавливаемые красные линии определены с учетом существующих, без замыкания координат.

Таблица 3

*Перечень координат существующих красных линий*

| **№ точки** | **X** | **Y** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 454535.62 | 3288287.98 |
| 2 | 454540.80 | 3288288.53 |
| 3 | 454523.78 | 3288401.74 |
| 4 | 454518.95 | 3288438.19 |
| 5 | 454507.04 | 3288513.49 |
| 6 | 454498.36 | 3288512.04 |

**2.2. Информация о плотности и параметрах застройки территории**

*Территориальная зона Ж-3:*

Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории и не превышают:

*Для участков с видом разрешённого использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6):*

 - этажность для многоквартирных жилых домов: минимальное – 5 / максимальное – без ограничения уровня этажности;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 33 %;

- коэффициент плотности застройки – 3,0;

- минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – 14,95 м2 на 100 м2 общей площади квартир жилого дома;

- минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений с северной и западной сторон – не менее 1 м (для объектов вспомогательного использования – трансформаторной подстанции, въезда в подземную автостоянку, границы подземной автостоянки), с южной и восточной сторон – по красной линии в границах земельного участка кадастровым номером 28:01:010225:202

*Территориальная зона Ж-4:*

Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории и не превышают:

*Для участков с видом разрешённого использования: Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1):*

- этажность – не более 4;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;

- коэффициент плотности застройки – 2,4;

- минимальный процент озеленения – 50 %;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта образования со стороны ул. Политехническая, Северная и пер. Технический – 6 метров, со стороны ул. Театральная – 25 метров.

**2.3. Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан 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**

**2.3.1 Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения**

Таблица 4

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Сводная ведомость зданий, строений и сооружений (показатели +/- 5%)** | | | | | | | | | | | | |
| **№** | **Наименование** | **Этажность** | **Кол-во квартир** | **Кол-во секций (зданий)** | **Площадь застройки, м2** | **Общая площадь/общая площадь по контуру наружных стен\*, м2** | **Общая площадь квартир, м2** | **Население** | **Мощность** | | **Площадь встроенных нежилых помещений, м2** | **Строитель-ный объем, тыс. м3** |
| **Проектируемая застройка** | | | | | | | | | | | | |
| Объекты жилого назначения | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (Л 14) и подземной автостоянкой (Л 15) | 25 | 322 | 1 | 834,3 | 18 315,4/ 16 576,08 | 11140,8 | 368 | | - | 574,3 | 62,3 |
| Объекты инженерной инфраструктуры | | | | | | | | | | | | |
| 2 | ТП-10/0,4кВ | 1 | - | 1 | 48 | 48 | - | - | | - | - | 0,1 |
| Объекты социального назначения | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Общеобразовательная школа (на 700 мест) | 3 | - | 1 | 4732,1 | 11514,6 | - | - | | 700 мест | - | 54,3 |
|  | **Итого (по проектируемой застройке):** | **-** | **322** | **-** | **5614,4** | **29878,0** | **11140,8** | **368** | | **-** | **574,3** | **116,7** |
|  | **Всего (по кварталу 225):** | **-** | **322** | **-** | **5614,4** | **29878,0** | **11140,8** | **368** | | **-** | **574,3** | **116,7** |

\* - сумма площадей всех наземных этажей зданий в габаритах наружных стен, включая технический, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м, в которую также включается площадь антресолей, галерей, зрительных балконов и других залов, веранд, балконов летних помещений, наружных застекленных галерей, а также переходов в другие здания, применяемая для расчета плотности застройки функциональных зон (осн. п. 3.326 СП 42.13330.2016)

**2.3.2 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

*Водоснабжение*

Проектом предусматривается сохранение централизованных систем для обеспечения проектных потребителей водой питьевого качества от существующих объектов хозяйственно-питьевого водоснабжения. Предлагается присоединение к существующему водопроводу с юго-западной стороны по ул. Октябрьская, диаметром d-150 мм.

Водопотребление на расчетный срок – 180,46 м3/сут.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Водоотведение*

Проектом предусматривается оборудование централизованной канализацией всей проектируемой застройки.

Система канализации принята полная раздельная, при которой хозяйственно-бытовые стоки отводятся по трубопроводам на очистные сооружения. Поверхностные стоки отводятся по самостоятельной сети закрытыми лотками.

Сточные воды напорно-самотечными коллекторами от большей части застройки собираются в главную насосную станцию.

Водоотведение на расчетный срок – 180,46 м3/сут.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Теплоснабжение*

Проектом предусматривается развитие централизованных тепловых сетей. Перспективу теплоснабжения проектируемой застройки от существующих тепловых сетей необходимо рассматривать с учетом существующих тепловых нагрузок, диаметров магистральных трубопроводов и мощности действующих источников.

Расход тепла на расчетный срок – 1,8998 Гкал/час.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Газоснабжение*

Планируемая застройка не предполагается к подключению сетей газоснабжения.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Электроснабжение*

Потребителями электроэнергии являются: общеобразовательная организация, многоквартирный жилой дом и наружное освещение внутриквартальных проездов. Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям необходимо осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ).

Мощность электропотребления на расчетный срок – 1132,4 кВт.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Сети связи*

Территорию проекта планировки обеспечить услугами связи – телефонной, Интернет, передача данных от существующих систем связи.

Радиофикация от групповых или индивидуальных антенн УКВ вещания.

Телевидение от групповых или индивидуальных телевизионных антенн.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Инженерная подготовка территории*

Проектом предусматриваются защита от подтопления, противоэрозионные и противооползневые мероприятия.

Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока, локальная подсыпка территории.

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока.

Противооползневые мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока и уполаживание откосов.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

*Санитарная очистка*

Организацию сбора и вывоза мусора предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО.

Количество контейнерных площадок – 1х3 контейнеров.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

**2.3.3 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют улицы следующих категорий:

*1. Магистральные улицы и дороги:*

*1.1. Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения:*

- ул. Театральная:

Ширина проезжей части – 16,0 м..

*2. Улицы и дороги местного значения:*

*2.1. Улицы в зонах жилой застройки:*

- ул. Северная (наиболее важная):

Ширина проезжей части (переменная) – 10,6-16,2 м.

- ул. Политехническая:

Ширина проезжей части (переменная) – 9,0-12,4 м.

- пер. Технический:

Ширина проезжей части (переменная) – 3,0-6,0 м.

В проекте планировки территории формируется непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство территорий общего пользования и тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

Ширина пешеходной части тротуаров:

- ул. Театральная – 2,7-3,0 м;

- ул. Северная – 2,0 м;

- ул. Политехническая – 2,7-3,0 м;

- пер. Технический – 2,0 м.

Маршрут автобусного транспорта предусмотрен по ул. Театральная, от ул. Загородная по ул. Октябрьская до ул. Театральной.

Общественный пассажирский транспорт на территории в границах проектирования не предусмотрен.

Проектом предусмотрено обеспечение наземными стоянками для хранения автомобилей:

- в границах квартала – 286 машино-мест, из них:

а) открытые наземные стоянки хранения автомобилей на территории проектируемой многоквартирной жилой застройки – 86 м/м;

б) открытые наземные стоянки для общеобразовательного учреждения – 29 м/м;

в) сверхнормативные машино-места в границах территориальной доступности – 108 м/м;

г) парковочные места на закрытой подземной автостоянке под территорией двора – 63 м/м

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, отсутствуют.

**2.3.4 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

Формирование и развитие системы культурно-бытового обслуживания в значительной мере способствует достижению главной цели градостроительной политики - обеспечение комфортности проживания.

Улучшение и развитие системы социально-культурного обслуживания населения, создание полноценных условий труда, быта и отдыха жителей относится к приоритетным направлениям.

На территории предусмотрено размещение следующих социальных объектов, технические характеристики которых приведены ниже:

- общеобразовательная школа на 700 мест – Этажность – 3, площадь застройки – 4732,1 м2 (строительство нового здания школы).

**2.3.5 Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории**

Таблица 5

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории** | | | | | | | | |
| Объекты коммунальной инфраструктуры | | | Объекты транспортной инфраструктуры | | | Объекты социальной инфраструктуры | | |
| Наимено­вание вида объекта | Единица измерения | Расчет­ный пока­затель | Наимено­вание вида объекта | Единица изме­рения | Расчет­ный пока­затель | Наимено­вание вида объекта | Единица изме­рения | Расчет­ный пока­затель |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|  |  |  | Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения:  - ул. Театральная | м | Ширина проезжей части – 16,0 | Общеобразо-вательное учреждение | мест | 700 |
|  |  |  | Улица местного значения –  ул. Северная | м | Ширина проезжей части (переменная) – 10,6-16,2 |  |  |  |
|  |  |  | Улица местного значения – ул. Политехническая | м | Ширина проезжей части (переменная) – 9,0-12,4 |  |  |  |
|  |  |  | Улица (дорога) местного значения – пер. Технический |  | Ширина проезжей части (переменная) – 3,0-6,0 |  |  |  |
|  |  |  | Ширина пешеходной части тротуаров | м | - ул. Театральная – 2,7-3,0 м;  - ул. Северная – 2,0 м;  - ул. Политехническая – 2,7-3,0 м;  - пер. Технический – 2,0 м. |  |  |  |
|  |  |  | Открытые надземные стоянки автомобилей на территории проектирования | м/м | 223 |  |  |  |
|  |  |  | Парковочные места на закрытой подземной автостоянке под территорией двора | м/м | 63 |  |  |  |
| **Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности** | | | | | | | | |
| Наимено­вание вида объекта | Единица изме­рения | Расчет­ный пока­затель | Наимено­вание вида объекта | Единица изме­рения | Расчет­ный пока­затель | Наимено­вание вида объекта | Единица изме­рения | Расчет­ный пока­затель |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Водоснабжение | м3/сут | 180,46 |  |  |  |  |  |  |
| Водоотведение | м3/сут | 180,46 |  |  |  |  |  |  |
| Теплоснабжение | Гкал/  час | 1,8998 |  |  |  |  |  |  |
| Электроснабжение | кВт | 1132,4 |  |  |  |  |  |  |
| Санитарная очистка | кг/год | 282 |  |  |  |  |  |  |

**2.4. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ 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**

Размещение планируемых объектов федерального значения, объектов регионального значения не предусматривается.

Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов местного значения, приведены в п.2.2.

Согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ не предусматривается.

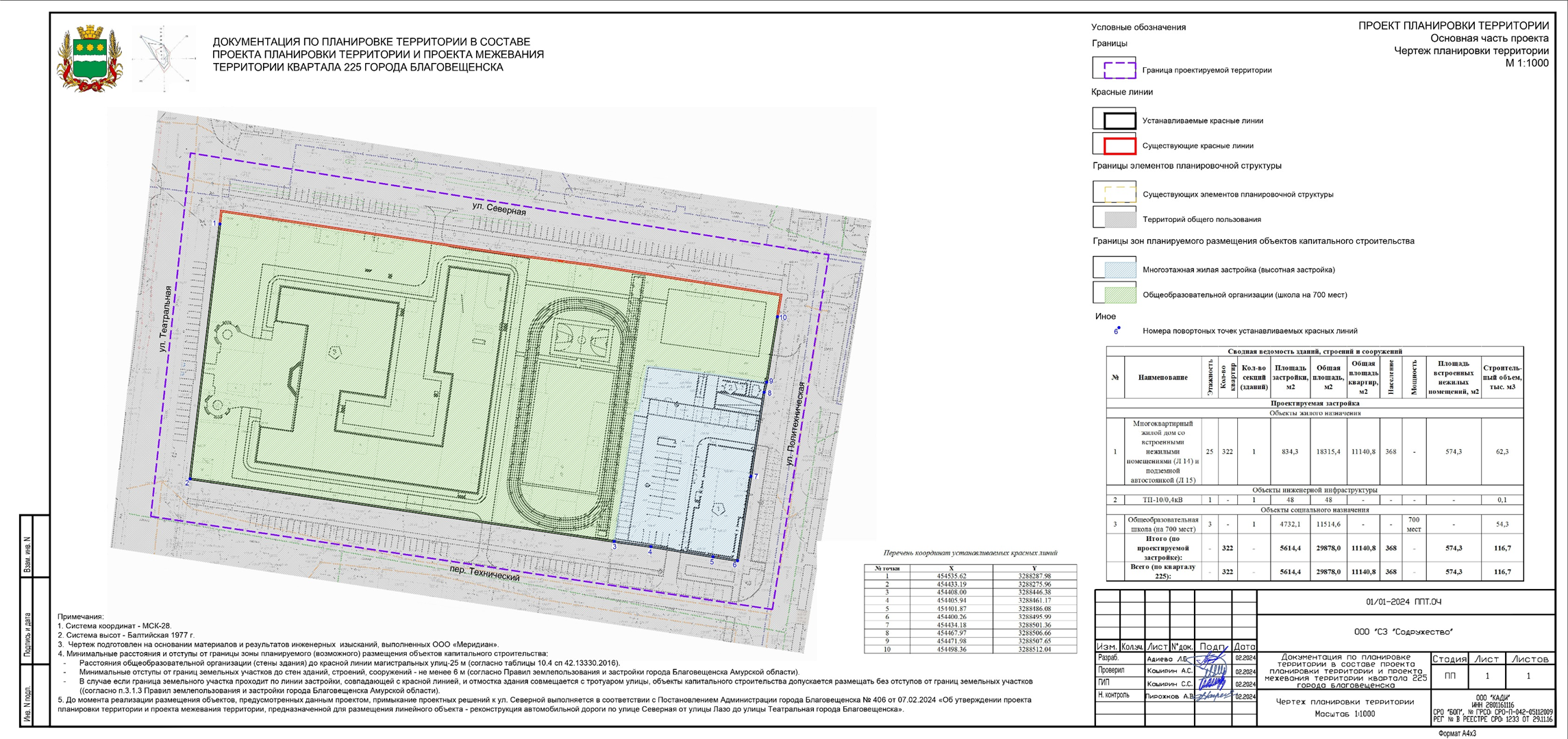
**3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН 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**

**3.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Этап проектирования** | **Этап строительства, реконструкции** |
| **Проектируемая застройка** | | | |
| 1 | Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (Л 14) и подземной автостоянкой (Л 15) | 2024 г. | 2025 г. |
| 2 | Общеобразовательная школа на 700 мест | 2024 г.\* | 2030 г.\* |

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства.

\* - указанные сроки могут быть изменены в зависимости от реализации процессов комплексного развития территории в рамках которых предусматривается реализация проектируемой застройки.

****

**Основная часть проекта межевания**

**1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ**

Проектом межевания предусматривается образование земельного участка с целью размещения объектов капитального строительства – общеобразовательного учреждения.

Межевание территории предусматривается в 2 этапа:

**1. этап.**  Уточнение границ земельных участков путем включения территории размещения объекта образования в границы террритории комплексного развития. Опрделение лица реализовывающего проект комплексного развития, уточнение границ земельных участков и выкуп (изъятие) земельных участков в порядке реализации механизма комплексного развития территории после принятия решения и разработки мастер плана.

1.1. Уточнение границ земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010225:16, 28:01:010225:18, 28:01:010225:20, 28:01:010225:22, 28:01:010225:28 (после начала процедуры выкупа (изъятия) земельных участков под размещение общеобразовательной школы в рамках процендур комплексного развития территории).

1.2. Выкуп (изъятие) земельных участков в порядке реализации механизма комплексного развития территории, перечень которых приведен в таблице 1.

Таблица 1

Ведомость земельных участков, которые будут выкуплены (изъяты) в порядке реализации механизма комплексного развития территории

| **№ п/п** | **Кадастровые номера земельных участков** | **Адрес или описание местоположения земельных участков** | **Перечень объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках** | **Адреса объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках** | **Виды разрешенного использования** | **Площадь изъятия, кв. м** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 28:01:010225:1 | Амурская область, г.Благовещенск, пер.Технический, д.65 | Индивидуальный жилой дом: кадастровый номер  28:01:010225:48, площадь 49 кв.м. | Амурская область, г.Благовещенск, пер.Технический, д.65 | Индивидуальное жилье | 1296 |
| 2 | 28:01:010225:2 | Амурская область, г.Благовещенск, ул. Северная, д.66 | Индивидуальный жилой дом: кадастровый номер  28:01:010225:47, площадь 35,6 кв.м. | Амурская область, г.Благовещенск,  ул. Северная, д.66 | Жилой дом | 560 |
| 3 | 28:01:010225:3 | Амурская область, г.Благовещенск, ул. Северная, д.70 | Индивидуальный жилой дом: кадастровый номер  28:01:010225:195, площадь 43,4 кв.м. | Амурская область, г.Благовещенск,  ул. Северная, д.70 | Жилой дом | 577 |
| 4 | 28:01:010225:4 | Амурская область, г.Благовещенск, ул. Северная, д.67 | Индивидуальный жилой дом | - | Индивидуальное жилье | 580 |
| 5 | 28:01:010225:5 | Амурская область, г.Благовещенск | - | - | Для огородничества | 697 |
| 6 | 28:01:010225:6 | Амурская область, г.Благовещенск, пер.Технический, д.63 | Индивидуальный жилой дом: кадастровый номер  28:01:010225:60, площадь 33,8 кв.м. | Амурская область, г.Благовещенск, пер.Технический, д.63 | Жилой дом | 765 |
| 7 | 28:01:010225:8 | Амурская область, г.Благовещенск, пер.Технический, д.75 | Индивидуальный жилой дом: кадастровый номер  28:01:010225:63, площадь 30 кв.м. | Амурская область, г.Благовещенск, пер.Технический, д.75 | Для индивидуального жилья | 666 |
| 8 | 28:01:010225:10 | Амурская область, г.Благовещенск, ул. Северная, д.72 | Индивидуальный жилой дом: кадастровый номер  28:01:010225:61, площадь 70,9 кв.м. | Амурская область, г.Благовещенск, ул. Северная, д.72 | Жилой дом | 850 |
| 9 | 28:01:010225:11 | Амурская область, г.Благовещенск, ул. Политехническая, д.118 | Индивидуальный жилой дом | - | Индивидуальное жилье | 858 |
| 10 | 28:01:010225:13 | Амурская область, г.Благовещенск, пер.Технический, д.57 | 1. Индивидуальный жилой дом: кадастровый номер  28:01:010225:62, площадь 111 кв.м.  2. Нежилое здание: кадастровый номер  28:01:010225:201, площадь 51,2 кв.м. | Амурская область, г.Благовещенск, пер.Технический, д.57 | Индивидуальное жилье | 891 |
| 11 | 28:01:010225:14 | Амурская область, г.Благовещенск, ул. Северная, д.48 | Индивидуальный жилой дом: кадастровый номер  28:01:010225:199, площадь 43,6 кв.м. | Амурска я область, г.Благовещенск,  ул. Северная, д.48 | Для индивидуального жилья | 864 |
| 12 | 28:01:010225:16 | Амурская область, г.Благовещенск, ул. Северная, д.62 | Индивидуальный жилой дом | - | Индивидуальное жилье | 703 |
| 13 | 28:01:010225:17 | Амурская область, г.Благовещенск, пер.Технический, д.69 | Индивидуальный жилой дом: кадастровый номер  28:01:010225:59, площадь 26,9 кв.м. | Амурская область, г.Благовещенск, пер.Технический, д.69 | Индивидуальное жилье | 783 |
| 14 | 28:01:010225:18 (без координат границ) | Амурская область, г.Благовещенск, ул. Северная, д.68 | Индивидуальный жилой дом: кадастровый номер  28:01:010225:72, площадь 32,7 кв.м. | Амурская область, г.Благовещенск,  ул. Северная, д.68 | Индивидуальное жилье | 800 |
| 15 | 28:01:010225:19 | Амурская область, г.Благовещенск, ул. Северная, д.60 | Индивидуальный жилой дом: кадастровый номер  28:01:010225:77, площадь 35,1кв.м. | Амурская область, г.Благовещенск,  ул. Северная, д.60 | Индивидуальное жилье | 743 |
| 16 | 28:01:010225:20 (без координат границ) | Амурская область, г.Благовещенск, пер.Технический, д.71 | - | - | Индивидуальное жилье | 640 |
| 17 | 28:01:010225:21 | Амурская область, г.Благовещенск, ул. Северная, д.64 | Индивидуальный жилой дом: кадастровый номер  28:01:010225:198, площадь 32,5 кв.м. | Амурская область, г.Благовещенск, ул. Северная, д.64 | Индивидуальное жилье | 744 |
| 18 | 28:01:010225:22 (без координат границ) | Амурская область, г.Благовещенск, ул. Северная, д.58 | - | - | Индивидуальное жилье |  |
| 19 | 28:01:010225:23 | Амурская область, г.Благовещенск, пер.Технический, д.73 | Индивидуальный жилой дом: кадастровый номер  28:01:010225:49, площадь 27,8 кв.м. | Амурская область, г.Благовещенск, пер.Технический, д.73 | Индивидуальное жилье | 718 |
| 20 | 28:01:010225:24 | Амурская область, г.Благовещенск, ул. Северная, д.50 | Индивидуальный жилой дом: кадастровый номер  28:01:010225:194, площадь 111,2 кв.м. | Амурская область, г.Благовещенск,  ул. Северная, д.50 | Индивидуальное жилье | 764 |
| 21 | 28:01:010225:25 | Амурская область, г.Благовещенск, ул. Театральная, д.101 | Индивидуальный жилой дом: кадастровый номер  28:01:010225:51, площадь 63,1 кв.м. | Амурская область, г.Благовещенск,  ул. Театральная, д.101 | Индивидуальное жилье | 526 |
| 22 | 28:01:010225:26 | Амурская область, г.Благовещенск, ул. Северная, д.56 | Индивидуальный жилой дом: кадастровый номер  28:01:010225:192, площадь 123 кв.м. | Амурская область, г.Благовещенск,  ул. Северная, д.56 | Индивидуальное жилье | 581 |
| 23 | 28:01:010225:28 (без координат границ) | Амурская область, г.Благовещенск, ул. Театральная, д.101/1 | Индивидуальный жилой дом: кадастровый номер  28:01:010225:66, площадь 25,6 кв.м. | Амурская область, г.Благовещенск, ул. Театральная, д.101/1 | Индивидуальное жилье | 289 |
| 24 | 28:01:010225:29 | Амурская область, г.Благовещенск, ул. Северная, д.52 | Индивидуальный жилой дом: кадастровый номер  28:01:010225:71, площадь 35,4 кв.м. | Амурская область, г.Благовещенск,  ул. Северная, д.52 | Жилой дом | 561 |
| 25 | 28:01:010225:31 | Амурская область, г.Благовещенск, пер.Технический, д.61 | Индивидуальный жилой дом: кадастровый номер  28:01:010225:69, площадь 24,1 кв.м. | Амурская область, г.Благовещенск, пер.Технический, д.61 | Индивидуальное жилье | 949 |
| 26 | 28:01:010225:33 | Амурская область, г.Благовещенск, ул. Театральная, д.105 | Индивидуальный жилой дом: кадастровый номер  28:01:010225:65, площадь 30,5 кв.м. | Амурская область, г.Благовещенск,  ул. Театральная, д.105 | Индивидуальный жилой дом | 460 |
| 27 | 28:01:010225:34 | Амурская область, г.Благовещенск, ул. Театральная, д.103 | Индивидуальный жилой дом: кадастровый номер  28:01:010225:196, площадь 30,6 кв.м. | Амурская область, г.Благовещенск,  ул. Театральная, д.103 | Жилой дом | 429 |
| 28 | 28:01:010225:37 | Амурская область, г.Благовещенск | - | - | Индивидуальное жилье (дополнительный участок) | 30 |
| 29 | 28:01:010225:57 | Амурская область, г.Благовещенск, ул. Северная, д.52/1 | Индивидуальный жилой дом | - | Для индивидуального жилого дома | 696 |
| 30 | 28:01:010225:58 | Амурская область, г.Благовещенск, ул. Северная, д.52/2 | Индивидуальный жилой дом | - | Для индивидуального жилого дома | 692 |

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости, границы земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010225:18, 28:01:010225:20, 28:01:010225:22, 28:01:010225:28 не установлены, в связи с чем проектом межевания на 1 этапе предусматривается уточнение их границ, собственникам (землепользователям) которых необходимо установить границы участков и привести в соответствие с фактическим месторасположением в порядке реализации механизма комплексного развития территории после принятия соответствующего решения и разработки мастер плана.

Согласно сведений Единого государственного реестра недвижимости, граница земельного участка с кадастровым номером 28:01:010225:16 не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства, а также имеется наложение границ с земельным участком 28:01:010225:21, в связи с чем проектом межевания на 1 этапе предусматривается уточнение границ земельного участка 28:01:010225:16 с приведением в соответствии с фактическим месторасположением в порядке реализации механизма комплексного развития территории после принятия соответствующего решения и разработки мастер плана.

**2. этап.** Образование земельных участков.

2.1. Образование земельного участка с условным номером :ЗУ1 путем перераспределения земельных участков и земель, находящимися в неразграниченной государственной собственности с присвоением вида разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)».

Таблица 2

Ведомость образуемых земельных участков в порядке реализации механизма комплексного развития территории

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Условный номер образуемого земельного участка** | **Кадастровый номер квартала** | **Адрес** | **Площадь, м2** | **Возможный способ образования (уточняется при подготовке межевого плана)** | **Вид разрешенного использования** |
| :ЗУ1 | 28:01:010225 | Амурская область, г. Благовещенск | 20 726 | Перераспределение земельных участков 28:01:010225:1, 28:01:010225:2, 28:01:010225:3, 28:01:010225:4, 28:01:010225:5, 28:01:010225:6, 28:01:010225:8, 28:01:010225:10, 28:01:010225:11, 28:01:010225:13, 28:01:010225:14, 28:01:010225:16, 28:01:010225:17, 28:01:010225:18, 28:01:010225:19, 28:01:010225:20, 28:01:010225:22, 28:01:010225:21, 28:01:010225:23, 28:01:010225:24, 28:01:010225:25, 28:01:010225:26,  28:01:010225:28, 28:01:010225:29, 28:01:010225:31, 28:01:010225:33, 28:01:010225:34, 28:01:010225:37, 28:01:010225:57, 28:01:010225:58  с землями, находящимися в неразграниченной государственной собственности | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) |

**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**

Проектом межевания территории не предусматривается образование 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 и муниципальных нужд.

**3. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Виды разрешённого использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории указаны в главе 1.

Все земельные участки имеют категорию земель – земли населенных пунктов.

**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)**

Подготовка проекта межевания территории в целях определения местоположения границы образуемых и (или) изменяемых лесных участков не осуществляется.

**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**

*Таблица координат границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Площадь – 24320 м2 | | |
| № | X | Y |
| 1 | 454540.80 | 3288288.53 |
| 2 | 454537.90 | 3288307.40 |
| 3 | 454537.13 | 3288312.98 |
| 4 | 454523.78 | 3288401.74 |
| 5 | 454520.89 | 3288423.51 |
| 6 | 454520.00 | 3288423.42 |
| 7 | 454519.72 | 3288426.11 |
| 8 | 454520.54 | 3288426.20 |
| 9 | 454518.95 | 3288438.19 |
| 10 | 454507.04 | 3288513.49 |
| 11 | 454471.98 | 3288507.65 |
| 12 | 454467.97 | 3288506.66 |
| 13 | 454434.18 | 3288501.36 |
| 14 | 454400.26 | 3288495.99 |
| 15 | 454401.87 | 3288486.08 |
| 16 | 454405.94 | 3288461.17 |
| 17 | 454408.00 | 3288446.38 |
| 18 | 454433.19 | 3288275.96 |
| 19 | 454535.62 | 3288287.98 |
| 1 | 454540.80 | 3288288.53 |

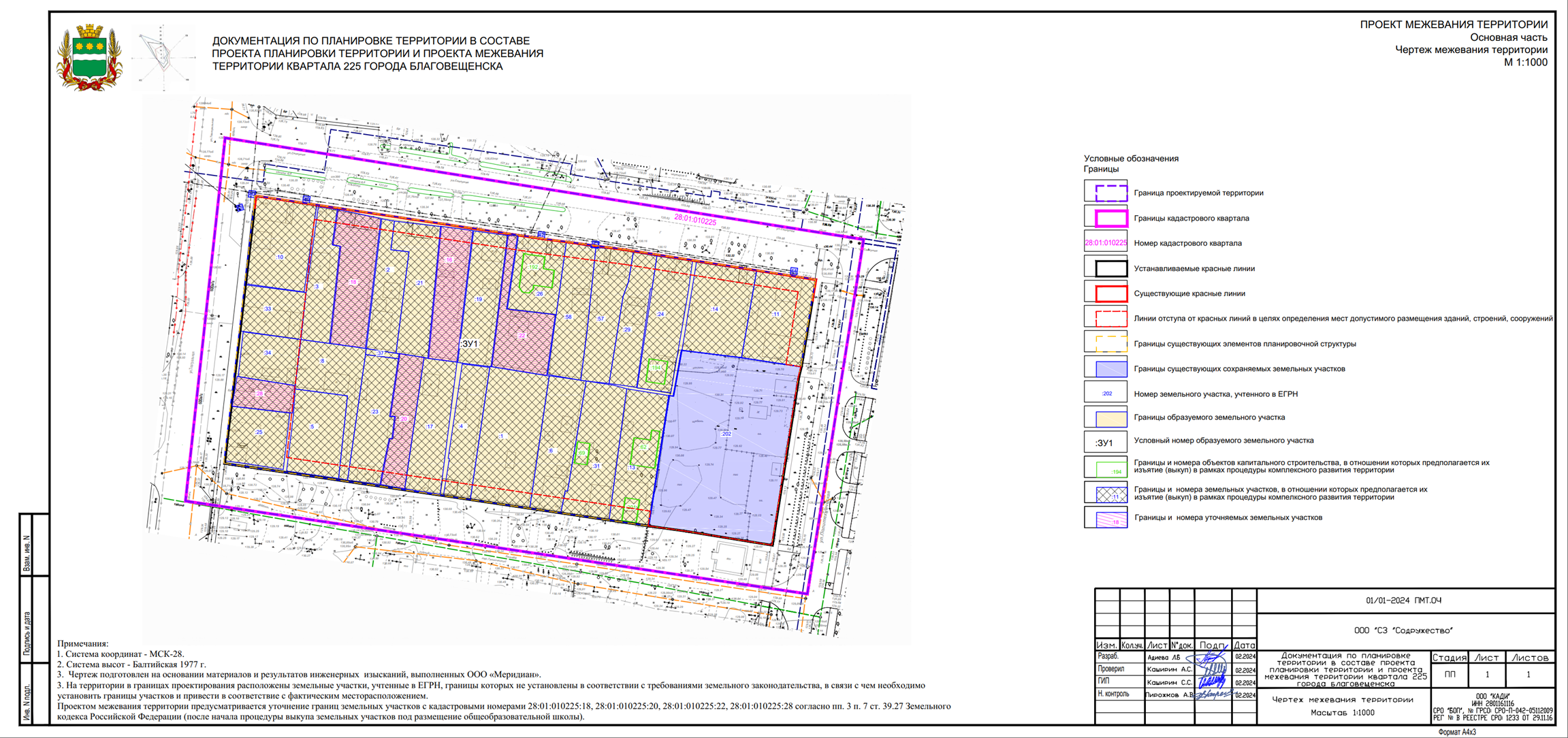
*Таблица координат характерных точек границы образуемого земельного участка в порядке реализации механизма комплексного развития территории*

**:ЗУ1**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Площадь –20726 м² | | |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) | | |
| № | X | Y |
| 1 | 454535.62 | 3288287.98 |
| 2 | 454433.19 | 3288275.96 |
| 3 | 454408.00 | 3288446.38 |
| 4 | 454460.45 | 3288454.65 |
| 5 | 454460.17 | 3288456.35 |
| 6 | 454461.42 | 3288456.57 |
| 7 | 454478.63 | 3288459.66 |
| 8 | 454475.66 | 3288483.58 |
| 9 | 454471.98 | 3288507.65 |
| 10 | 454498.36 | 3288512.04 |
| 11 | 454507.04 | 3288513.49 |
| 12 | 454518.95 | 3288438.19 |
| 13 | 454520.54 | 3288426.20 |
| 14 | 454519.72 | 3288426.11 |
| 15 | 454520.00 | 3288423.42 |
| 16 | 454520.89 | 3288423.51 |
| 17 | 454523.78 | 3288401.74 |
| 18 | 454537.13 | 3288312.98 |
| 19 | 454537.90 | 3288307.40 |
| 20 | 454540.80 | 3288288.53 |
| 1 | 454535.62 | 3288287.98 |

*Таблица координат (усл.) характерных точек границы уточняемых земельных участков*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | X | Y |
| **:16** | | |
| 1 | 454528.41 | 3288363.02 |
| 2 | 454526.71 | 3288375.96 |
| 3 | 454473.82 | 3288369.59 |
| 4 | 454475.30 | 3288358.08 |
| 5 | 454475.46 | 3288357.90 |
| 1 | 454528.41 | 3288363.02 |
| **:18** | | |
| 6 | 454535.20 | 3288321.54 |
| 7 | 454531.53 | 3288339.06 |
| 8 | 454479.36 | 3288332.88 |
| 9 | 454481.40 | 3288318.41 |
| 10 | 454520.46 | 3288322.62 |
| 11 | 454520.95 | 3288319.50 |
| 6 | 454535.20 | 3288321.54 |
| **:20** | | |
| 12 | 454424.69 | 3288338.69 |
| 13 | 454422.86 | 3288348.61 |
| 14 | 454475.70 | 3288356.38 |
| 15 | 454477.31 | 3288346.39 |
| 16 | 454475.24 | 3288346.08 |
| 17 | 454451.94 | 3288342.56 |
| 18 | 454452.06 | 3288344.58 |
| 19 | 454443.11 | 3288343.50 |
| 20 | 454443.10 | 3288342.38 |
| 21 | 454434.79 | 3288340.65 |
| 12 | 454424.69 | 3288338.69 |
| **:22** | | |
| 22 | 454524.86 | 3288389.88 |
| 23 | 454524.67 | 3288393.91 |
| 24 | 454495.21 | 3288389.50 |
| 25 | 454492.94 | 3288409.12 |
| 26 | 454468.44 | 3288405.63 |
| 27 | 454472.04 | 3288383.30 |
| 22 | 454524.86 | 3288389.88 |
| **:28** | | |
| 28 | 454456.10 | 3288279.36 |
| 29 | 454468.08 | 3288281.37 |
| 30 | 454464.46 | 3288304.33 |
| 31 | 454463.11 | 3288304.32 |
| 32 | 454453.35 | 3288303.62 |
| 33 | 454453.44 | 3288302.17 |
| 28 | 454456.10 | 3288279.36 |

****