



Мэр города Благовещенска
Амурской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14.09.2021

№ 69

г. Благовещенск

О проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории квартала 232 города Благовещенска

В соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании Генерального плана города Благовещенска, утвержденного решением Благовещенской городской Думы от 26.07.2007 № 30/75, Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утвержденных решением Благовещенской городской Думы от 27.10.2016 № 26/100

п о с т а н о в л я ю:

1. Провести с 17 сентября 2021 года по 22 октября 2021 года публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории квартала 232 города Благовещенска.

2. Установить срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний 36 дней.

3. Собрание участников публичных слушаний провести 14 октября 2021 года в 17.00 в административном здании по адресу: г. Благовещенск, ул. Ленина, д. 108/2, зал заседаний (2 этаж).

4. Управлению по документационному обеспечению управления администрации города Благовещенска (далее – управление по ДОУ) обеспечить опубликование в газете «Благовещенск»:

1) настоящего постановления и оповещения о начале публичных слушаний – 17 сентября 2021 года;

2) заключения о результатах публичных слушаний – 22 октября 2021 года.

5. Комиссии по Правилам землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска обеспечить проведение публичных слушаний и направить заключение о результатах публичных слушаний в управление по ДОУ – не позднее 21 октября 2021 года.

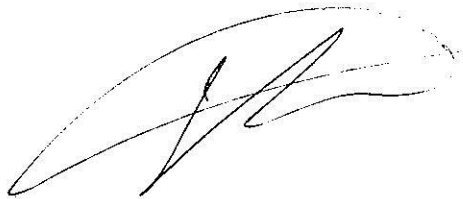
6. Управлению единой муниципальной информационной системы администрации города Благовещенска обеспечить размещение в официальном сетевом издании pra.admblag.ru настоящего постановления, оповещения о начале публичных слушаний, информационных материалов к рассматриваемому проекту планировки территории и проекту межевания территории квартала 232 города Благовещенска, а также заключения о результатах публичных слушаний.

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

8. Настоящее постановление вступает в силу со дня официального опубликования 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.

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

Мэр города Благовещенска



О.Г. Имамеев

Проект планировки. Основная часть.

1 Положения о характеристиках планируемого развития территории

1.1. Характеристики планируемого развития территории

Предусмотрено взаимоувязанное сохранение и размещение многоквартирных жилых домов, сохранение общественных зданий, с выполнением ряда мероприятий по реконструкции, размещение озелененных территорий общего пользования и площадок различного назначения, также пешеходных тротуаров. На площадке строительства максимально сохраняется существующий рельеф местности.

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

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства отображены по границам земельных участков.

1.2. Информация о плотности и параметрах застройки территории

Территориальная зона Ж-4:

Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории:

Коэффициент застройки – 0,21;

Коэффициент плотности застройки – 1,26.

Для участков с видом разрешённого использования: Для индивидуального жилищного строительства (2.1):

- этажность – не более 3;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %;

- коэффициент плотности застройки – 0,4;

- минимальный процент озеленения – 30 %.

Для участков с видом разрешённого использования: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1):

- этажность – минимальная – 3 / максимальная – не более 12;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %;

- коэффициент плотности застройки – 0,8;

- минимальный процент озеленения – 16 м² на 100 м² общей площади квартир жилого дома.

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

- этажность – минимальная – 3 / максимальная – не более 12;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %;

- коэффициент плотности застройки – 1,2;

- минимальный процент озеленения – 16 м² на 100 м² общей площади квартир жилого дома.

Для участков с видом разрешённого использования: Деловое управление (4.1):

- этажность – не более 5;

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

- коэффициент плотности застройки – 2,4;

- минимальный процент озеленения – 15 %.

Территориальная зона Тр-4:

Показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории:

Коэффициент застройки – 0,55;

Коэффициент плотности застройки – 0,50.

1.3. 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

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

Таблица 1

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

№ по эксп.	Наименование	Этажность	Кол-во квартир	Кол-во секций (зданий)	Площадь застройки, м ²	Общая площадь, м ²	Общая площадь квартир, м ²	Население	Мощность	Строительный объем, тыс. м ³
Существующая застройка										
<i>Многоквартирные жилые дома</i>										
1	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	1	2	2	158,0	115,60	115,60	5	-	0,63
2	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	1	2	2	119,0	69,90	69,90	3	-	0,48
3	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	1	2	2	321,0	72,30	72,30	3	-	1,28
4	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	1	3	3	180,0	147,96	123,30	5	-	0,72
5	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	3	12	1	390,0	782,40	709,10	29	-	2,74
	Итого:	-	21	-	1168,0	1188,16	1090,20	45	-	5,85
<i>Индивидуальные жилые дома</i>										
6	Индивидуальное жилищное строительство	1	1	1	47,0	30,0	30,0	2	-	0,19
7	Индивидуальное жилищное строительство	1	1	1	64,0	45,0	45,0	2	-	0,26
8	Индивидуальное жилищное строительство	1	1	1	43,0	26,60	26,60	2	-	0,17
9	Индивидуальное жилищное строительство	1	1	1	56,0	31,60	31,60	3	-	0,22
10	Индивидуальное жилищное строительство	1	1	1	102,0	70,0	70,0	2	-	0,41
11	Индивидуальное жилищное строительство	1	1	1	71,0	50,0	50,0	3	-	0,28
	Итого:	-	6	-	383,0	253,2	253,2	14	-	1,53
<i>Общественные здания</i>										
12	Административное здание	1-3	-	2	1995,25	2662,8	-	-	350 мест	11,91

13	Отдел вневедомственной охраны войск национальной гвардии России по Амурской области	1	-	2	1279,0	1150,0	-	-	140 мест	4,48
Итого:		-	-	-	3274,25	3812,8	-	-	-	16,39
<i>Сооружения инженерной инфраструктуры</i>										
14	Радиовышка	1	-	1	9,0	9,0	-	-	-	0,10
<i>Сооружения транспортной инфраструктуры</i>										
15	Автомойка (автостоянка)	1	-	1	308,0	280,0	-	-	10 мест	1,23
16	Гаражи	1-2	-	123	3900,0	3550,0	-	-	123 мест	15,60
Итого:		-	-	124	4208,0	3830,0	-	-	-	16,83
Итого (по существующей застройке):		-	27	-	9042,25	9093,16	1343,4	59	-	40,70
Ранее запроектированная застройка										
<i>Многоквартирные жилые дома</i>										
17	Многоэтажный жилой дом	19	122	2	572,5	9078,6	5908,6	200	-	30,67
18	Многоэтажный жилой дом	19	122	2	572,5	9078,6	5908,6	201	-	30,67
19	Многоэтажный жилой дом	19	122	2	572,5	9078,6	5908,6	200	-	30,67
20	Многоэтажный жилой дом	19	122	2	572,5	9078,6	5908,6	201	-	30,67
Итого:		-	488	-	2290,0	36314,4	23634,4	802	-	122,68
<i>Сооружения инженерной инфраструктуры</i>										
21	ТП-10/0,4кВ	1	-	1	63,0	63,0	-	-	-	0,3
Итого (по ранее запроектированной застройке):		-	488	-	2353,0	36377,4	23634,4	802	-	122,98
Проектируемая застройка										
<i>Многоквартирные жилые дома</i>										
22	Многоэтажный жилой дом	12	51	1	357,0	3860,0	3000,0	123	-	12,85
Итого:		-	51	1	357,0	3860,0	3000,0	123	-	12,85
<i>Сооружения инженерной инфраструктуры</i>										
23	ТП-10/0,4кВ	1	-	1	6,0	6,0	-	-	-	0,03
<i>Сооружения транспортной инфраструктуры</i>										
24	Гараж	1	-	1	24,0	24,0	-	-	-	0,10
Итого (по проектируемой застройке):		-	51	-	387,0	3890,0	3000,0	123	-	12,98
Всего (по кварталу 232):		-	566	-	11782,25	49360,56	27977,8	984	-	176,66

1.3.2 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 – 236,76 м³/сут., в т.ч.:

- в границах существующей застройки – 26,78 м³/сут.;
- в границах ранее запроектированной застройки – 182,06 м³/сут.;
- в границах проектируемой застройки – 27,92 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 – 236,76 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. Предлагается присоединение к существующим сетям теплоснабжения от тепловой камеры ТК-522, находящейся на пересечении ул. Политехническая и ул. Северная (согласно письму ООО «Амурские коммунальные системы» от 26.05.2021 №101-204-5620 «О предоставлении технических условий на теплоснабжение»).

Схема теплоснабжения выполнена по принципу рационального размещения трасс. Предусмотрено строительство новой закольцовывающей тепловой сети 2Ду400 мм.

Расход тепла на расчетный срок – 1,682 Гкал/час, в т.ч.:

- в границах существующей застройки – 0,263 Гкал/час;
- в границах ранее запроектированной застройки – 1,284 Гкал/час;
- в границах проектируемой застройки – 0,135 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

Электроснабжение проектируемого объекта предусмотрено от существующей КЛ-10 кВ, расположенной вдоль пер. Технический, до РУ-10кВ проектируемой ТП-10/0,4кВ, установленной на территории жилого дома.

Линия электроснабжения предусматривается самонесущим изолированным проводом СИП кабелем в земле. Ответвления от линии ВЛ-0,4кВ до вводно-распределительного устройства (далее ВРУ) жилых домов – кабелем в траншеях.

Трассы 4 кВ уточняются рабочим проектом электросетей.

Согласно письму ООО «Амурские коммунальные системы» от 26.05.2021 №101-106-5623 для присоединения к сетям сетевой организации необходимо выполнить ряд мероприятий:

- строительство кабельных линий – 10 кВ;
- строительство двухтрансформаторной подстанции – 10 / 0,4 кВ;
- строительство кабельных линий – 0,4 кВ.

Мощность электропотребления на расчетный срок – 867,54 кВт, в т.ч.:

- в границах существующей застройки – 360,85 кВт;
- в границах ранее запроектированной застройки – 437,90 кВт;
- в границах проектируемой застройки – 68,19 кВт;
- наружное освещение – 0,60 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.

Дождевая канализация

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытой системы водоотвода со сбросом в сеть дождевой канализации с дальнейшим выпуском после очистки на планируемых очистных сооружениях в ближайший водоем.

Суточный объем поверхностного стока, поступающего на очистные сооружения с территории – 268,8-302,4 м³/сут.

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 уположивание 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.

Накопление бытовых отходов на расчетный срок составит 2870,32 м³/год, в т.ч.:

- в границах существующей застройки – 172,09 м³/год;

- в границах ранее запроектированной застройки – 2339,44 м³/год;

- в границах проектируемой застройки – 358,79 м³/год.

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

1.3.3 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 районного значения (транспортно-пешеходная):

- ул. Октябрьская:

Ширина проезжей части – 13,0 м.

- ул. Чайковского:

Ширина проезжей части – 14,5 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.

3. Проезды:

3.1. Основные:

- Проезд №2:

Ширина проезжей части – 8,0 м.

- Проезд №4:

Ширина проезжей части (переменная) – 6,0-7,0 м.

3.2. Второстепенные:

- Проезд №1 (тупиковый):

Ширина проезжей части (переменная) – 9,0-9,8 м.

- Проезд №3:

Ширина проезжей части (переменная) – 8,6-10,0 м.

- Проезд №5:

Ширина проезжей части (переменная) – 3,5-4,9 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. Октябрьская – 3,0-3,25 м;

- ул. Чайковского – 2,7-3,0 м;

- ул. Северная – 3,25-3,5 м;

- ул. Политехническая – 3,0-3,3 м;

- пер. Технический – 1,5 м (в условиях примыкания к ограждению земельного участка);

- Проезд №2, Проезд №4 – не выделен (в ширину проезда включен тротуар);

- Проезд №1, Проезд №3 – не выделен (в ширину проезда включен тротуар);

- Проезд №5 – 0,75 м (+0,5 м в условиях примыкания к ограждению земельного участка).

На территории проектируемой застройки велосипедное движение не выделяется из общего потока. Проезд на велосипедах осуществляется по проезжим частям улиц.

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

Общественный пассажирский транспорт на территории в границах проектирования не предусмотрен.

На территориях смежных с проектируемой предусмотрено сохранение 3 остановочных пунктов, расположенных по направлению движения транспорта (по ул. Театральной (на пересечении с ул. Северная) – 1 двухсторонний остановочный комплекс, по ул. Чайковского – 2, из них: на пересечении с ул. Северная – 1 односторонний остановочный комплекс, на пересечении с ул. Октябрьская – 1 односторонний остановочный комплекс.

Проектом предусмотрено обеспечение наземными стоянками для хранения автомобилей:

- в границах квартала – 237 машино-мест, из них:

а) открытые наземные стоянки хранения автомобилей на территории существующей многоквартирной жилой застройки – 6 м/м;

- б) открытые наземные стоянки хранения автомобилей на территории ранее проектируемой многоквартирной жилой застройки – 169 м/м;
 - в) открытые наземные стоянки хранения автомобилей на территории проектируемой многоквартирной жилой застройки – 20 м/м;
 - г) открытые наземные приобъектные стоянки – 25 м/м;
 - д) открытые наземные стоянки вдоль проезжих частей улиц – 17 м/м.
- в пределах радиуса доступности – 39 машино-мест, из них:
 - а) закрытые наземные стоянки автомобилей (гаражи) для постоянного хранения автомобилей, размещенные в специально установленных местах – 39 м/м.
- Объекты, включенные в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, отсутствуют.

1.3.4 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

Размещение объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан не предусматривается.

1.4. 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.

2. Положение 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 граждан объектами 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

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

№ по эксп.	Наименование	Этап проектирования	Этап строительства, реконструкции
Существующая застройка			
<i>Общественные здания</i>			
1	Административное здание	2021 г.	2030 г.
Ранее запроектированная застройка			

<i>Многоквартирные жилые дома</i>			
2	Многоэтажный жилой дом	2021 г.	2030 г.
3	Многоэтажный жилой дом	2021 г.	2030 г.
4	Многоэтажный жилой дом	2021 г.	2030 г.
5	Многоэтажный жилой дом	2021 г.	2030 г.
Проектируемая застройка			
<i>Многоквартирные жилые дома</i>			
6	Многоэтажный жилой дом	2021 г.	2030 г.

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

2.2. 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

Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур приведены в п.2.1.

Перечень мероприятий и инвестиционных проектов, включенных в программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры:

№	Наименование	Этап строительства
1	Обеспечение доступным и комфортным жильем населения города Благовещенска	2015-2025
2	Развитие транспортной системы города Благовещенска	2015-2025
3	Развитие и модернизация жилищно-коммунального хозяйства, энергосбережение и повышение энергетической эффективности, благоустройство территории города Благовещенска	2015-2025
4	Формирование современной городской среды на территории города Благовещенска на 2018 - 2024 годы	2018-2024

Проект межевания. Основная часть.

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков с целью размещения объектов капитального строительства, для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры местного значения, для определения территории общего пользования.

Межевание территории предусматривается в 2 этапа:

1. этап. Снятие с кадастрового учета земельных участков. Исправление реестровой ошибки. Уточнение границ земельного участка. Изменение вида разрешенного использования. Объединение, перераспределение земельных участков.

1.1. Снятие собственником с кадастрового учета земельных участков, имеющих статус «временный» – 28:01:010232:313, 28:01:010232:318.

1.2. Снятие земельного участка с кадастрового учета согласно п.3 ст.70 №218-ФЗ – 28:01:010232:13.

1.3. Исправление реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельных участков с целью исключения наложения границ, чересполосицы и устранения пересечения объектов капитального строительства с границами земельных участков и приведения границ в соответствии с их фактическим использованием и формирования границ участков по красным линиям – 28:01:010232:20, 28:01:010232:18, 28:01:010232:51, 28:01:010232:11 и 28:01:010232:163, 28:01:010232:21, 28:01:010232:3.

Решение об исправлении реестровой ошибки о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 28:01:010232:20 принималось в связи с тем, что фактическое местоположение земельного участка не соответствует сведениям, внесенным в ЕГРН. При исправлении реестровой ошибки были уточнены границ данного земельного участка согласно документом об его исходном местоположении (землеустроительное дело инвентаризация на квартал №232, г. Благовещенска, Амурской области, 2001 г., инвентарный номер 28/00/421), а также в соответствии с его фактическим местоположением. В результате уточнения границ земельного участка площадь составила 521 кв.м., по сведениям ЕГРН – 511 кв.м.

Решение об исправлении реестровой ошибки о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 28:01:010232:18 принималось в связи с тем, что фактическое местоположение земельного участка не соответствует сведениям, внесенным в ЕГРН. При исправлении реестровой ошибки были уточнены границ данного земельного участка согласно документом об его исходном местоположении (землеустроительное дело инвентаризация на квартал №232, г. Благовещенска, Амурской области, 2001 г., инвентарный номер 28/00/421), а также в соответствии с его фактическим местоположением. В результате уточнения границ земельного участка площадь составила 628 кв.м., по сведениям ЕГРН – 619 кв.м.

Решение об исправлении реестровой ошибки о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 28:01:010232:51 принималось в связи с тем, что фактическое местоположение земельного участка не соответствует сведениям, внесенным в ЕГРН. При исправлении реестровой ошибки были уточнены границ данного земельного участка согласно документом об его исходном местоположении (землеустроительное дело инвентаризация на квартал №232, г. Благовещенска, Амурской области, 2001 г., инвентарный номер 28/00/421), а также в соответствии с его фактическим местоположением. В результате уточнения границ земельного участка площадь составила 612 кв.м., по сведениям ЕГРН – 600 кв.м.

Решение об исправлении реестровой ошибки о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 28:01:010232:163 принималось в связи с тем, что фактическое местоположение земельного участка не соответствует сведениям, внесенным в ЕГРН. При исправлении реестровой ошибки были уточнены границ данного земельного участка согласно документом об его исходном местоположении (землеустроительное дело инвентаризация на квартал №232, г. Благовещенска, Амурской области, 2001 г., инвентарный номер 28/00/421), а также в соответствии с его фактическим местоположением. В результате уточнения границ земельного участка площадь осталась неизменной.

Решение об исправлении реестровой ошибки о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 28:01:010232:11 принималось в связи с тем, что фактическое местоположение земельного участка не соответствует сведениям, внесенным в ЕГРН. При исправлении реестровой ошибки были уточнены границ данного земельного участка в соответствии с его фактическим местоположением. В результате уточнения границ земельного участка площадь составила 4 929 кв.м., по сведениям ЕГРН – 4 899 кв.м.

Решение об исправлении реестровой ошибки о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 28:01:010232:21 принималось в связи с тем, что фактическое местоположение земельного участка не соответствует сведениям, внесенным в ЕГРН. При исправлении реестровой ошибки были уточнены границ данного земельного участка согласно документом об его исходном местоположении (землеустроительное дело инвентаризация на квартал №232, г. Благовещенска, Амурской области, 2001 г., инвентарный номер 28/00/421-1), а также в соответствии с его фактическим местоположением. В результате уточнения границ земельного участка площадь составила 7152 кв.м., по сведениям ЕГРН – 7174,9 кв.м.

Решение об исправлении реестровой ошибки о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 28:01:010232:3 принималось в связи с тем, что фактическое местоположение земельного участка не соответствует сведениям, внесенным в ЕГРН. При исправлении реестровой ошибки были уточнены границ данного земельного участка согласно документом об его исходном местоположении (землеустроительное дело инвентаризация на квартал №232, г. Благовещенска, Амурской области, 2001 г., инвентарный номер 28/00/421-1), а также в соответствии с его фактическим местоположением. В результате уточнения границ земельного участка площадь составила 2471 кв.м., по сведениям ЕГРН – 2386 кв.м.

1.4. Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 28:01:010232:3 на «Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)».

1.5. Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 28:01:010232:11 на «Деловое управление (4.1)».

1.6. Уточнение границ земельного участка с кадастровым номером 28:01:010232:41 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах и с сохранением вида разрешенного использования «Индивидуальное жильё». В результате уточнения границ земельного участка площадь составила 589 кв.м., по сведениям ЕГРН – 582 кв.м.

1.7. Перераспределение земельного участка 28:01:010232:32 с землями неразграниченной государственной собственности с целью устранения чересполосицы, и устранения пересечения объектов капитального строительства с границами земельных участков и приведения границ в соответствии с их фактическим использованием. Образование земельного участка с условным номером 28:01:010232:32:ЗУ2 с присвоением вида разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)¹».

1.8. Перераспределение земельного участка 28:01:010232:4 с землями неразграниченной государственной собственности с целью устранения чересполосицы, и устранения пересечения объектов капитального строительства с границами земельных участков и приведения границ в соответствии с их фактическим использованием. Образование земельного участка с условным номером 28:01:010232:4:ЗУ3 с присвоением вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (2.1)¹».

1.9. Объединение земельных участков 28:01:010232:311, 28:01:010232:312, с видом разрешенного использования «многоквартирный дом», образование земельного участка с условным номером 28:01:010232:ЗУ1 с присвоением вида разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)¹».

2. этап. Перераспределение земельных участков. Образование земельных участков.

2.1. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 28:01:010232:11, уточненного в результате устранения реестровой ошибки на первом этапе, с землями, находящимися в неразграниченной государственной собственности. Образование земельного участка с условным 28:01:010232:11:ЗУ4 с присвоением вида разрешенного использования «Деловое управление (4.1)¹».

2.2. Перераспределение земельного участка с условным номером 28:01:010232:ЗУ1, образованного в результате объединения на первом этапе, с землями, находящимися в неразграниченной государственной собственности. Образование земельного участка с условным номером 28:01:010232:ЗУ5 с присвоением вида разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)¹».

2.3. Образование земельных участков из земель неразграниченной государственной собственности с условными номерами 28:01:010232:ЗУ6, 28:01:010232:ЗУ7 с присвоением вида разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (12.0.1)¹».

Необходимо внести исправления в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельных участков гаражей с целью исключения наложения границ, чересполосицы и устранения пересечения объектов капитального строительства с границами земельных участков.

На основании топографической съемки, а также землеустроительных дел, предоставленных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области (Управление Росреестра по Амурской области), невозможно определить местоположение каждого гаража боксового типа.

В связи с этим собственникам и арендаторам земельных участков гаражей, учтенных в ЕГРН, необходимо привести границы участков в соответствии с фактическим местоположением гаражей (боксов).

На территории в границах проектирования расположены земельные участки, учтенные в ЕГРН, границы которых не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, собственникам которых необходимо установить границы участков и привести в соответствие с фактическим месторасположением гаражей (28:01:010232:43, 28:01:010232:44, 28:01:010232:47, 28:01:010232:48, 28:01:010232:49, 28:01:010232:62, 28:01:010232:139, 28:01:010232:332).

Примечания:

1. Параметры разрешенного строительства определены на основе требований градостроительных регламентов территориальных зон.

2. Коды (числовые обозначения) вида разрешенного использования земельного участка приняты согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (в ред. Приказа Росреестра от 10.11.2020 №П/0412).

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

Таблица 1

Ведомость образуемых земельных участков, 1 этап

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, м ²	Возможный способ образования (уточняется при подготовке межевого плана)	Вид разрешенного использования
-	28:01:010232:20	Амурская обл, г. Благовещенск, пер. Технический, д. 45	521	Исправление реестровой ошибки	Для индивидуального жилья
-	28:01:010232:18	Амурская обл,	628	Исправление реестровой	Для индивидуального

		г. Благовещенск, пер. Технический, д. 43		ошибки	жилья
-	28:01:010232:51	Амурская обл, г. Благовещенск, пер. Технический, д. 41	612	Исправление реестровой ошибки	Индивидуальное жилье
-	28:01:010232:11	Амурская обл, г. Благовещенск, ул. Чайковского, д. 108	4929	Исправление реестровой ошибки	Деловое управление (4.1)
-	28:01:010232:163	Амурская обл, г. Благовещенск, пер. Технический	1063	Исправление реестровой ошибки	Для размещения многоквартирных жилых домов от 5 этажей без ограничения верхнего уровня этажности (при условии соблюдения принципов построения силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов)
-	28:01:010232:21	Амурская обл, г. Благовещенск, ул. Северная, д. 44	7152	Исправление реестровой ошибки	Автодром УПК - 2
-	28:01:010232:3	Амурская область, г. Благовещенск, ул. Октябрьская, д. 81	2471	Исправление реестровой ошибки	Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
-	28:01:010232:41	Амурская обл, г. Благовещенск, ул. Чайковского, д. 94	589	Уточнение границ земельного участка	Индивидуальное жилье
28:01: 010232 :ЗУ1	-	Амурская область, г. Благовещенск, пер. Технический, д. 68/2 и д. 68/3	2706	Объединение земельных участков 28:01:010232:311, 28:01:010232:312	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)

28:01: 010232 :32:3У 2	-	Амурская область, г Благовещенск	625	Перераспределение земельного участка 28:01:010232:32	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
28:01: 010232 :4:3У3	-	Амурская область, г. Благовещенск, пер Технический, д 66	632	Перераспределение земельного участка 28:01:010232:4	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)

Таблица 2

Ведомость образуемых земельных участков, 2 этап

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, м ²	Возможный способ образования (уточняется при подготовке межевого плана)	Вид разрешенного использования
28:01: 010232 :11 :3У4	-	Амурская обл, г. Благовещенск, ул. Чайковского, д. 108	5241	Перераспределение земельного участка 28:01:010232:11, уточненного в результате устранения реестровой ошибки на первом этапе, с землями, находящимися в неограниченной государственной собственности	Деловое управление (4.1)
28:01: 010232 :3У5	-	Амурская область, г. Благовещенск, пер. Технический	5363	Перераспределение земельного участка 28:01:010232:3У1, образованного в результате объединения на первом этапе, с землями, находящимися в неограниченной государственной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Таблица 3

Ведомость образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, 2 этап

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, м ²	Возможный способ образования	Вид разрешенного использования
28:01: 010232 :3У6	-	Амурская область, г. Благовещенск	2427	Образование земельных участков из земель неограниченной государственной	Улично-дорожная сеть (12.0.1)

28:01: 010232 :3У7	-	Амурская область, г. Благовещенск	1236	собственности	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
				Образование земельных участков из земель неограниченной государственной собственности	

Предложения по установлению публичных сервитутов

Согласно п. 2 ст. 23 ЗК РФ: публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта РФ, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Согласно исходным данным существующих границ зон действия публичных сервитутов на проектируемой территории нет.

В проекте межевания границы земельных участков определены таким образом, чтобы ко всем земельным участкам на территории квартала, в том числе к участкам, не имеющим непосредственного выхода на улицы, был обеспечен беспрепятственный проезд по внутриквартальным проездам общего пользования.

Границы частей земельных участков, которыми предусматривается беспрепятственное пользование для проезда, ремонта и обслуживания проектируемых сооружений инженерной инфраструктуры (инженерные коммуникации от точек их подключения к магистральным сооружениям и коммуникациям до проектируемой территории) посредством границ зон действия планируемого публичного сервитута вне границ проектирования проектом не предусматривается.

Проектом предусматривается установление сервитутов.

Установление сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории указаны в гл.1, 2.

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, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защищенных 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 границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков не осуществляется.

ОПОВЕЩЕНИЕ

о начале публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории квартала 232 города Благовещенска
(наименование проекта)

Организацию и проведение публичных слушаний обеспечивает
Комиссия по Правилам землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска (далее – Комиссия)
(наименование организатора публичных слушаний)

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства Комиссия извещает о проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории квартала 232 города Благовещенска (далее – Проект).

Перечень информационных материалов к рассматриваемому проекту:

Проект планировки территории и проект межевания территории квартала 232 города Благовещенска.

Постановление мэра города Благовещенска о проведении публичных слушаний, проект и информационные материалы к нему размещены на официальном сетевом издании (pra.admblag.ru) и официальном сайте администрации города Благовещенска.

Участие в публичных слушаниях осуществляется на добровольной основе.

Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется положением «Об организации и проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в муниципальном образовании городе Благовещенске», утвержденным решением Благовещенской городской Думы от 14.06.2018 № 46/56.

Срок проведения публичных слушаний – с 17.09.2021 по 22.10.2021 (36 дней) (со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний)

Собрание участников публичных слушаний состоится
14 октября 2021 г. в 17.00 часов

по адресу: **г. Благовещенск, ул. Ленина, д. 108/2, зал заседаний (2 этаж)**
(место проведения собрания)

Ознакомиться с Проектом, подлежащем рассмотрению на публичных слушаниях и информационными материалами к нему можно на экспозиции, которая размещена в административном здании по адресу:

г. Благовещенск, ул. Ленина, д. 131, 2 этаж (кабинет 204 В; 208)
(место размещения экспозиции)

Срок проведения экспозиции: с 17.09.2021 по 13.10.2021 (включительно)
в рабочие дни с 9:00 до 17:00 ч. (обед с 13:00 до 14:00 ч.)
(дни и часы, в которые возможно посещение экспозиции)

Желающие принять участие в публичных слушаниях подают в Комиссию заявки об участии с предложениями и замечаниями по обсуждаемому Проекту для включения в протокол публичных слушаний.

Предложения и замечания по Проекту можно внести:

1) в письменной форме, посредством подачи заявки для участия в публичных слушаниях, которые принимаются в рабочие дни с 17.09.2021 по 13.10.2021 (включительно) до 17:00 ч. (обед с 13:00 до 14:00 ч.), по адресу:

г. Благовещенск, ул. Ленина, д. 131, кабинет 204 В; 208 (2 этаж);

2) посредством записи в журнале учета посетителей экспозиции Проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, в рабочие дни с 17.09.2021 по 13.10.2021 (включительно) до 17:00 ч. (обед с 13:00 до 14:00 ч.), по адресу:

г. Благовещенск, ул. Ленина, д. 131, кабинет 204 В; 208 (2 этаж);

3) в письменной или устной форме в ходе проведения собрания участников публичных слушаний при условии регистрации в регистрационном листе участников публичных слушаний в рабочие дни с 17.09.2021 по 13.10.2021 (включительно) до 17:00 ч. (обед с 13:00 до 14:00 ч.), по адресу:

г. Благовещенск, ул. Ленина, д. 131, кабинет 204 В; 208 (2 этаж).

Участники публичных слушаний при внесении замечаний и предложений в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением копий документов, подтверждающих такие сведения.

Участники публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

Участникам публичных слушаний в целях соблюдения санитарно-эпидемиологических требований по профилактике новой коронавирусной инфекции (COVID-19) необходимо:

использовать средства индивидуальной защиты (маски, респираторы и перчатки);

соблюдать дистанцию не менее 1,5 метров между лицами, присутствующими при проведении публичных слушаний.