



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ГОРОД СВОБОДНЫЙ»

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СВОБОДНОГО

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

08.08.2024

№ 1071

г. Свободный

О комплексном развитии нежилой застройки двух несмежных территорий в границах кадастровых кварталов 28:05:010602 и 28:05:010634 в городе Свободный Амурской области

В соответствии с главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Амурской области от 01.07.2021 №422 «О комплексном развитии территории в Амурской области», на основании Генерального плана муниципального образования «город Свободный» Амурской области, утверждённого решением Свободненского городского Совета народных депутатов 25 июля 1990 года (корректировка), с изменениями от 04.04.2013 № 228, от 16.10.2014 № 56, от 14.05.2015 № 85, от 18.12.2017 № 233, от 20 мая 2021 № 164, Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Свободный», утвержденных постановлением администрации города от 26.07.2021 № 880, рассмотрев заявление ООО «Амурский газохимический комплекс» (вх. 01-04-5208 от 16.05.2024), руководствуясь Уставом муниципального образования «город Свободный»,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Принять решение о комплексном развитии нежилой застройки двух несмежных территорий общей площадью 56 027 кв.м. согласно приложенных координат границ, расположенных в кадастровых кварталах 28:05:010602 и 28:05:010634 в городе Свободный Амурской области, в границах согласно Приложению № 1 к настоящему постановлению.

2. Утвердить перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах комплексного развития нежилой застройки двух

несмежных территорий кадастровых кварталов 28:05:010602 и 28:05:010634 в городе Свободный Амурской области, в том числе объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, согласно приложению 2 к настоящему постановлению.

3. Предельный срок реализации решения о комплексном развитии нежилрой застройки двух несмежных территорий в границах кадастровых кварталов 28:05:010602 и 28:05:010634 в городе Свободный Амурской области – 10 лет, со дня заключения договора о комплексном развитии территории.

4. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии нежилрой застройки двух несмежных территорий в границах кадастровых кварталов 28:05:010602 и 28:05:010634 в городе Свободный Амурской области, согласно приложению 3 к настоящему постановлению.

5. Установить этапы реализации и объемно – пространственные решения планируемой застройки на территории комплексного развития в границах кадастровых кварталов 28:05:010602 и 28:05:010634 в городе Свободный Амурской области согласно приложению 4 и 5 к настоящему постановлению.

6. Отделу по градостроительству, архитектуре и капитальному строительству администрации города Свободного обеспечить размещение настоящего постановления в Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

7. Управлению по использованию муниципального имущества и землепользованию администрации города Свободного подготовить проект договора о комплексном развитии территории нежилрой застройки двух несмежных территорий в границах кадастровых кварталов 28:05:010602 и 28:05:010634 в городе Свободный Амурской области.

8. Отделу по градостроительству, архитектуре и капитальному строительству администрации города Свободного в течении 10 дней со дня опубликования проекта решения о комплексном развитии нежилрой застройки двух несмежных территорий в границах кадастровых кварталов 28:05:010602 и 28:05:010634 в городе Свободный Амурской области, обеспечить направление всем правообладателям земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, предложение о заключении договора о комплексном развитии территории с приложением проекта указанного договора.

9. Управлению по использованию муниципального имущества и землепользованию администрации города Свободного провести процедуру торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в соответствии с Правилами проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, утвержденными Правительством Российской Федерации.

10. Обеспечить опубликование настоящего постановления пресс-секретарю главы муниципального образования (Мягкова К.Г.) в печатном средстве массовой информации, руководителю информационно-аналитического

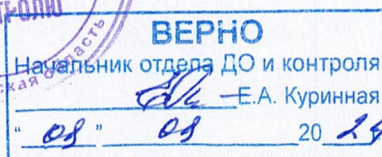
сектора аналитическо-правового управления (Галактионов А.Ю.) в сетевом издании admsvb.ru и разместить на официальном сайте администрации города в сети Интернет.

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

12. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города по ЖКХ А.А. Ломова.

Глава города Свободного

В.А. Константинов





Приложение № 1 к
постановлению администрации
города Свободного
от 08.08.2024 № 1071

Краткое описание территории, подлежащей комплексному развитию

Комплексное развитие территории представляет собой совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, муниципальных и городских округов.

Территория расположена в центральной части муниципального образования "город Свободный" Амурской области, и в северной части населенного пункта г. Свободный. Состоит из двух не смежных территорий.

В соответствии с частью 9 ст. 66 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) могут быть установлены случаи, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

Территория комплексного развития территории двух несмежных территорий в границах кадастровых кварталов 28:05:010602 и 28:05:010634 расположены земельные участки и объекты капитального строительства, у которых виды разрешенного использования и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, поэтому имеется возможность принятия решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки на основании ч.3 п.4 ст.65 ГрК РФ, в том числе:

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Примечание
28:05:010602:77	для эксплуатации склада	В территориальной зоне ОД-1 Вид разрешенного использования отсутствует
28:05:010602:43	под производственную базу	В территориальной зоне ОД-1 Вид разрешенного использования отсутствует
28:05:010602:20	Под промбазу	В территориальной зоне ОД-1 Вид разрешенного использования отсутствует
28:05:010602:28	Под склад	В территориальной зоне ОД-1 Вид разрешенного использования отсутствует
28:05:010602:19	Здание склада	В территориальной зоне ОД-1 Вид разрешенного использования отсутствует
28:05:010602:27	Под склад	В территориальной зоне ОД-1 Вид разрешенного использования отсутствует

28:05:010602:26	Под территорию склада	В территориальной зоне ОД-1 Вид разрешенного использования отсутствует
28:05:010602:11	Для эксплуатации склада	В территориальной зоне ОД-1 Вид разрешенного использования отсутствует
28:05:010602:2	Для эксплуатации объекта производственного назначения	В территориальной зоне ОД-1 Вид разрешенного использования отсутствует
28:05:010602:23	Под территорию склада	В территориальной зоне ОД-1 Вид разрешенного использования отсутствует
28:05:010602:120	для эксплуатации объектов недвижимости (автомойка на 2 поста)	В территориальной зоне ОД-1 Вид разрешенного использования отсутствует
28:05:010602:110	предприятие автосервиса	В территориальной зоне ОД-1 Вид разрешенного использования отсутствует
28:05:010602:111	для эксплуатации объекта автосервиса	В территориальной зоне ОД-1 Вид разрешенного использования отсутствует
28:05:010634:11	Под автозаправочную станцию	В территориальной зоне ОД-1 Вид разрешенного использования отсутствует
28:05:010602:126	Автосервис на 1 пост	В территориальной зоне ОД-1 Вид разрешенного использования отсутствует

В соответствии с п 2.13 Постановления № 422 допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий в случае если земельные участки в границах несмежных территорий в соответствии с мастер-планом предназначены для повышения эффективности использования территорий поселений, городских округов, в том числе формирования комфортной городской среды, создания мест обслуживания и мест приложения труда, в том числе:

- создание парковой зоны;
- создание спортивной площадки (скейтпарк);
- организация объектов, направленных на организацию комфортной среды для населения.

Площадь территории, в границах кадастрового квартала 28:05:010602 (далее - КРТ 602) составляет 8,9506 га., площадь территории, предусмотренной к комплексному развитию, составляет 5,2 га.

Площадь территории, в границах кадастрового квартала 28:05:010634 (далее - КРТ 634) составляет 3,63 га., площадь территории, предусмотренной к комплексному развитию, составляет 0,5 га.

Общая площадь комплексного развития территории составляет 56 027 кв.м.

Местоположение комплексного развития территории отображено на Схеме №1 графических материалов «Местоположение территории в границах населенного пункта (муниципального образования)».

Территория разработки Мастер-плана в границах КРТ 602 граничит:

- с севера ул. Михайло-Чесноковская;
- с востока – ул. Шатковская;
- с юга - ул. Шевченко;
- с запада - ул. Ленина (граничит с земельными участками 28:05:010602:1, 28:05:010602:1071, 28:05:010602:72, 28:05:010602:42, 28:05:010602:25).

В настоящее время территория не используется и не обслуживается, состояние земельных участков не удовлетворительное (зарастание травой, разного рода мусор, остатки строительных материалов), большое количество разрушенных (ветхое или аварийное состояние) зданий и сооружений, что несет опасность для жизни и здоровью населения. Восстановление разрушенных зданий не целесообразно, предлагается полный снос (демонтаж).



Фотография 1 территория в границах КРТ 602



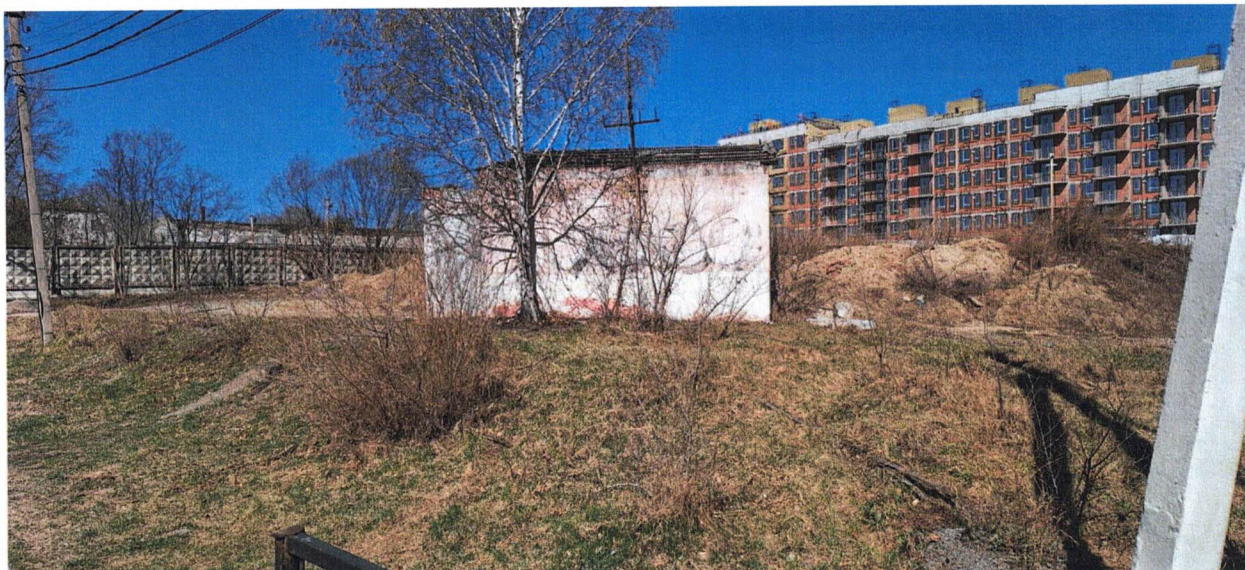
Фотография 2 территория в границах КРТ 602

Территория разработки Мастер-плана в границах КРТ 634 граничит:

- с севера ул. Дзержинского (граничит с земельным участком 28:05:010634:173);
- с востока – ул. Мухина;
- с юга - ул. Почтамтская;

- с запада - ул. Ленина (граничит с земельными участками 28:05:010634:4, 28:05:010634:10).

В настоящее время территория не используется по назначению, состояние земельных участков захламленное, в южной части территории имеется разрушенное здание АЗС, что несет опасность для жизни и здоровью населения. Между тем деятельность АЗС в непосредственной близости к существующему учебному заведению и объектам жилой застройки недопустимо. Санитарно-защитная зона в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" составляет 100 м.



Фотография 3 территория в границах КРТ 634

Нахождение таких объектов в непосредственной близости с территорией жилой застройки не отвечает целям обеспечения комфортной и безопасной среды проживания граждан и противоречит принципу осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, закрепленному в п. 8 ст. 2 ГрК РФ. Кроме того, неэксплуатируемые объекты, длительное время находящиеся в неудовлетворительном техническом состоянии, свидетельствуют о необходимости обновления городского пространства, повышения качества городской среды, перспективным способом реализации которых представляется механизм КРТ.

Описание местоположения границ территории осуществлено в системе координат МСК-28 Зона 3, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Таблица 1.1.1 - Перечень координат характерных точек границ КРТ 602, 634

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
КРТ 602		
1	579382,67	3328779,81
2	579440,48	3328957,06
3	579218,07	3329024,00
4	579150,47	3328799,13
5	579156,27	3328797,93

6	579160,01	3328797,20
7	579176,01	3328792,27
8	579183,19	3328790,21
9	579193,78	3328785,46
10	579211,99	3328777,30
11	579217,87	3328775,51
12	579214,55	3328748,41
13	579249,58	3328736,73
14	579245,36	3328705,43
15	579261,75	3328743,76
16	579271,75	3328742,29
17	579277,17	3328759,27
18	579284,95	3328783,63
19	579294,71	3328815,29
20	579302,17	3328812,99
21	579308,66	3328810,99
22	579306,66	3328804,52
23	579332,30	3328796,62
24	579362,98	3328787,34
25	579362,80	3328786,03
26	579372,57	3328782,94
27	579378,58	3328781,04
1	579382,67	3328779,81
KPT 634		
28	578293,48	3328964,78
29	578297,72	3328982,26
30	578308,17	3328978,45
31	578311,36	3328991,08
32	578299,57	3328994,03
33	578239,17	3329008,11
34	578246,50	3329036,82
35	578251,40	3329054,84
36	578267,05	3329050,90
37	578281,16	3329095,71
38	578250,66	3329104,19
39	578236,35	3329058,90
40	578235,14	3329059,11
41	578211,57	3328983,28
42	578232,76	3328976,83
43	578233,71	3328978,36
44	578259,40	3328972,19
45	578259,48	3328972,30
46	578273,07	3328968,92
47	578285,49	3328965,95
48	578292,50	3328965,02
28	578293,48	3328964,78

ВЕРНО

Начальник отдела ДО и контроля

Е.А. Куринная

Перечень сохраняемых объектов капитального строительства и объектов капитального строительства, планируемых к сносу

Все объекты капитального строительства, расположенные в границах КРТ 602/634, подлежат сносу, в связи с их техническим состоянием, а также не соответствием требованиям планируемого развития территории.

№ по экспликация	Наименование/назначение	№КРТ	Кадастровый номер ОКС	Площадь Застройки, м ²	Необходимость сноса
1	Нежилое / Здание	602	28:05:010534:55	1460	Подлежит сносу
2	Теплая стоянка для автотранспорта /Нежилое	602	28:05:010602:122	184	Подлежит сносу
3	Нежилое / Склад	602	28:05:010602:89	156	Подлежит сносу
4	Нежилое / Склад	602	28:05:010602:45	779	Подлежит сносу
5	Нежилое / Склад	602	28:05:010602:80	779	Подлежит сносу
6	Нежилое / гараж	602	28:05:010602:78	170	Подлежит сносу
7	Нежилое / гараж	602	28:05:010602:48	170	Подлежит сносу
8	Здание/ Нежилое	602	28:05:010602:115	37	Подлежит сносу
9	Помещение нежилое / Котельная	602	28:05:010602:92	235	Подлежит сносу
10	Нежилое / склад	602	28:05:010602:79	500	Подлежит сносу
11	Нежилое / Автомойка	602	28:05:010602:54	170	Подлежит сносу
12	Нежилое / Магазин	602	28:05:010602:53	815	Подлежит сносу
13	Нежилое / Гараж	602	28:05:010602:51	700	Подлежит сносу
14	Помещение нежилое	602	28:05:010602:91	830	Подлежит сносу
15	Гараж/Нежилое	602	28:05:010602:73	83	Подлежит сносу
16	Автосервис на 1 пост /Нежилое	602	28:05:010602:126	92	Подлежит сносу
17	Нежилое, сооружение / АВТОЗАПРАВочная СТАНЦИЯ	634	28:05:010634:36	20	Подлежит сносу
18	Нежилое / Гараж	634	28:05:010634:33	1829	Подлежит сносу
19	Нежилое / Магазин	602	28:05:010602:46	69.3	Подлежит сносу
20	Нежилое / БОКС	602	28:05:010602:83	144.5	Подлежит сносу
21	Нежилое / БОКС	602	28:05:010602:85	56.7	Подлежит сносу
22	Нежилое / БОКС	602	28:05:010602:86	42.6	Подлежит сносу
23	Нежилое / БОКС	602	28:05:010602:87	46.2	Подлежит сносу
24	Нежилое / Склад	602	28:05:010602:88	16.5	Подлежит сносу

ВЕРНО
Начальник отдела ДО и контроля
Е.А. Куринная
" 08 " 08 20 24 г.



Приложение № 3 к
постановлению администрации
города Свободного
от 08.08.2024 №1071

Перечень планируемых к установлению видов разрешенного использования с указанием предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также обоснование необходимости изменения установленных видов разрешенного использования и предельных параметров разрешенного строительства путем внесения изменений в утвержденные документы территориального планирования и правила землепользования и застройки

В настоящее время Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Свободный» утверждены Постановлением главы города Свободного № 880 от 26.07.2021.

Согласно вышеуказанных правил в границах КРТ602/634 установлены две территориальные зоны, это зона Ж-4 зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) и ОД-1 многофункциональная общественно-деловая зона.

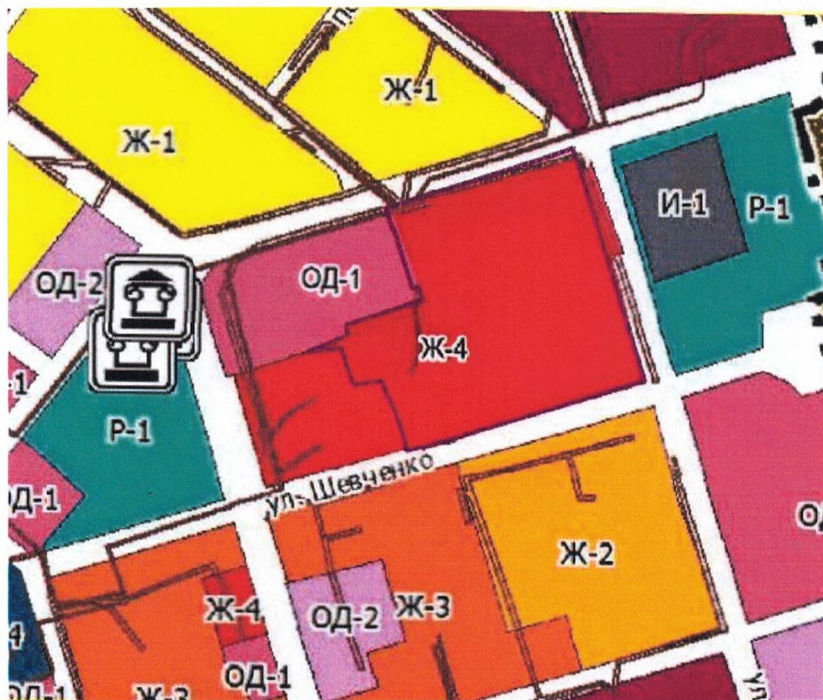


Рис. 1 (утвержденная карта градостроительного зонирования в границах КРТ 602)
— - граница КРТ

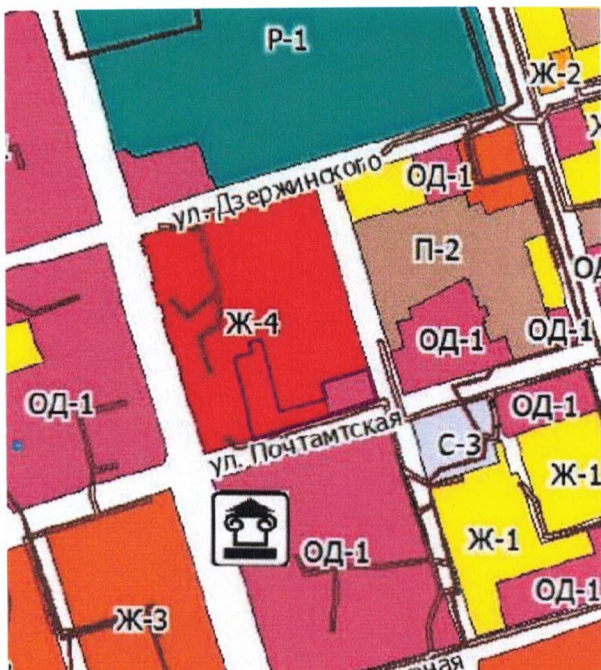


Рис. 2 (утвержденная карта градостроительного зонирования в границах КРТ 634)

— - граница КРТ

Вышеуказанными правилами землепользования и застройки установлены следующие предельные параметры земельного участка и объекта капитального строительства для ВРИ Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)

Максимальное количество надземных этажей – не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельного участка:

- 3 м со стороны смежного земельного участка;
- 5 м от границы земельного участка со стороны улицы (красной линии) до здания.

Размеры земельных участков – не менее 200 кв. м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 27,0 %.

Максимальный коэффициент плотности застройки – 2,4

Установление необходимых предельных параметров для объекта капитального строительства, играет важную роль для получения разрешения на строительство объекта капитального строительства и последующий его ввод в эксплуатацию.

С целью дальнейшего соблюдения градостроительного регламента, предлагается изменение предельных параметров разрешенного строительства:

Максимальное количество надземных этажей – не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельного участка:

- 0 м со стороны смежного земельного участка;
- 0 м от границы земельного участка со стороны улицы (красной линии) до здания.

Размеры земельных участков – не менее 200 кв. м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40,0 %.

Максимальный коэффициент плотности застройки – 2,4

Между тем в территориальной зоне ОД-1 отсутствует вид разрешенного использования Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), что влечет к невозможности развития территории в целях жилищного строительства.

Для приведения действующих правил землепользования и застройки, к планируемому развитию территории предлагается частично изменить границы территориальных зон Ж-4 и ОД-1.

В связи с чем необходимо провести процедуру по внесению изменений в Правила землепользования и застройки г. Свободный.

Предложения по корректировке границ Территориальных зон на рис. 3 и рис. 4.

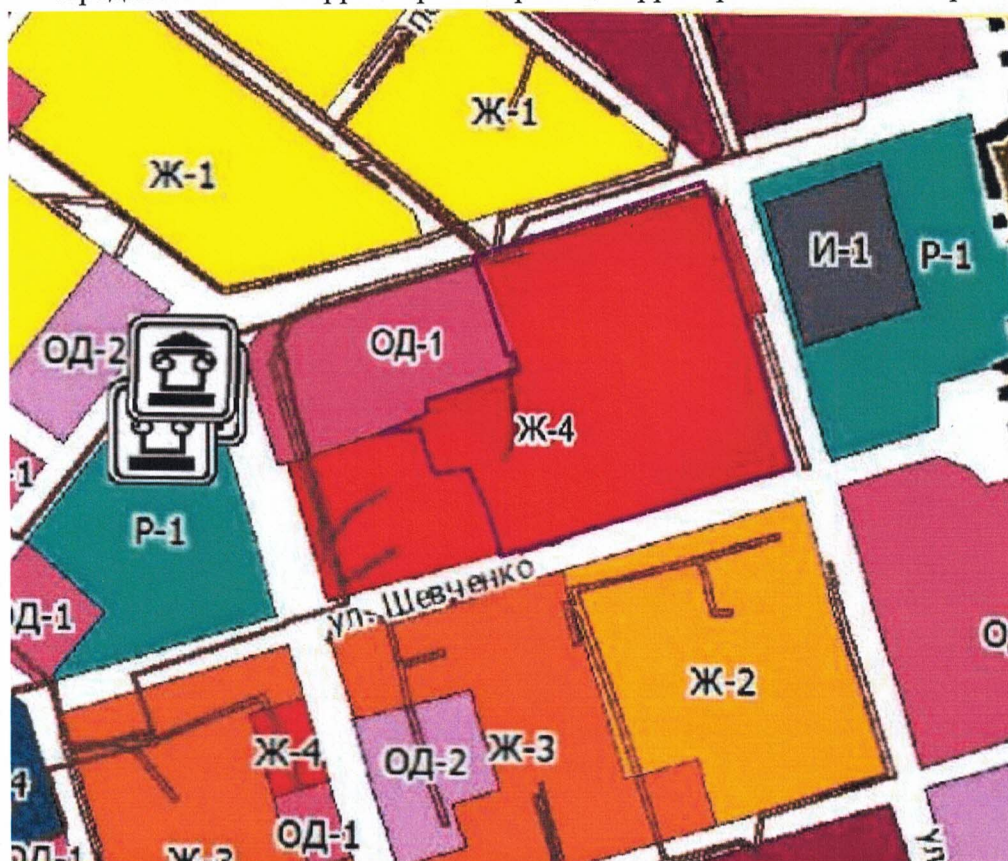


Рис. 3 (предложения по корректировке карты градостроительного зонирования в границах КРТ 602)

— - граница КРТ

Концептуальные предложения по комплексному развитию территории в соответствии с требованиями региональных и местных нормативов градостроительного проектирования

ВЕРНО
Начальник отдела ДО и контроля
Е.А. Куринная



Приложение № 4 к постановлению

Администрации города Сverdlovsk
от 08.08.2024 № 1071

Сведения о планируемых объектах, в том числе технико-экономические показатели планируемой застройки (для жилых объектов - этажность, общая площадь жилищного фонда, площадь нежилых помещений, площадь застройки, коэффициент плотности застройки по каждому элементу планировочной структуры; для нежилых объектов - назначение планируемых объектов, общая площадь, площадь застройки, этажность (высотность))

В границах КРТ 602 планируется строительство многоэтажного жилого дома высотой девять этажей и более, ориентировочной общей жилого фонда 8674,9 кв.м. Площадь нежилых помещений 2160 кв.м.

При этом площадь застройки жилого здания составляет 4200 кв.м. коэффициент плотности застройки на участке под планируемым многоквартирным домом составит ориентировочно 4.2, относительно всего квартала 0,94.

Таблица 1 Технико-экономические показатели проектируемых объектов капитального строительства.

П/п	Наименование показателя, ед.измерения	Номер секции									ИТОГО
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Этажность здания	6	7	7	7	8	8	7	6	5	-
2	Количество этажей, эт	7	8	8	8	9	9	8	7	6	-
3	Площадь застройки, м2	547,4	496,0	440,4	440,4	494,1	443,4	717,8	444,6	614,9	4639,0
4	Строительный объем здания, в том числе, м3	12806,05	13074,48	11379,73	11422,49	14326,24	12749,20	8620,10	10184,92	12344,08	116907,29
5	Количество квартир	35	41	34	34	40	39	46	27	26	322
6	Жилая площадь квартир, м2	927,0	832,7	858,4	858,4	1101,7	1002,1	1593,4	687,0	814,2	8674,9
7	Количество жителей, чел	66	71	62	62	81	71	98	49	54	613
8	Общая площадь здания, м2:	2937,80	3063,74	2742,38	2743,48	3430,80	3061,96	4259,84	2288,45	2555,30	27083,75

Предложения по благоустройству, озеленению территории, развитию общественных пространств и организации стрит-ритейла

В границах территории КРТ 602 предусматривается организация сквера для отдыха граждан, ориентировочной площадью 1,0 га, с наличием пешеходных дорожек, тротуаров, скамеек прочих малых архитектурных форм. С северо-восточной стороны квартала предусматривается размещением благоустроенной парковки.

Стрит-ритейл предусмотрен на цокольных этажах жилого комплекса, предусмотрено размещение объектов первой необходимости в том числе и в сфере общественного питания и здравоохранения.

В границах территории КРТ 634 предусмотрено размещение благоустроенной парковки и площадки для скейтбординга.

Предложения архитектурно-стилистического оформления фасадов

Жилой дом представляет квартальный тип застройки, позволяющий сформировать закрытый, приватный двор. Архитектурно-планировочные решения многосекционного жилого здания продиктованы формированием его планировки путем блокировки нескольких секций, являющихся элементами объемно-планировочной структуры здания с компактным планом, полузамкнутым по периметру, с организацией пространства внутреннего двора с пожарным въездом в это пространство.

Секции запроектированы рядовыми, поворотными (угловыми), отдельно стоящими.

Проектируемый объект, в соответствии с общей планировочной концепцией жилого района, состоит из 8 блок – секций, объединенных в основании объемом помещений для прокладки инженерных коммуникаций.

Входы во встроенные помещения социального назначения запроектированы со стороны улиц. Подъезды домов расположены как с внешней стороны, так и со стороны двора, тамбуры подъездов запроектированы в габарите дома с учетом доступа и передвижения маломобильных групп населения. Дворовое пространство детскими игровыми площадками, площадками для отдыха и физкультурными площадками, рассчитанными в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 на расчётное количество жителей.

Фасады здания решены в приемах сочетания симметрий и постоянно повторяющихся элементах. Симметрия и повторяющиеся элементы фасадов поддерживаются и задаются конструктивно-тектонической структурой здания. Кроме различной этажности секций она выявляется раскреповками стеновых ограждений, ритмическими рядами лоджий, поэтажным ритмом оконных проемов и других фасадных элементов: детализровкой, фактурой и цветом.

Фасады жилого здания выполнены с использованием современных и долговечных отделочных материалов.

Наружные стены жилого здания выполняются из керамического полуторного пустотелого кирпича КР-р-пу 250х120х88/1,4НФ/150/1,0/50/ГОСТ 530-2012 и монолитного железобетона с наружным утеплителем из минераловатной плиты на базальтовой основе с поперечно ориентированным волокном толщиной 200 и 250 мм с различной облицовкой – декоративная штукатурка, либо система навесного фасада с клинкерным фасадным кирпичом.



Секция 2. Фасад в осях 12-15



Спецификация элементов отделки фасадов

Поз.	Обозначение	Наименование
1a 	Наружные стены	Фасадная тонкослойная штукатурка по утеплителю толщиной 200 мм, цвет RAL 9003
2 	Наружные стены	Фасадная тонкослойная штукатурка по утеплителю толщиной 200 мм, цвет RAL 7035
3a 	Наружные стены	Кирпич лицевой, цвет Терракотовый, вентзазор 120 мм
3b 	Наружные стены	Кирпич лицевой, цвет Терракотовый, вентзазор 60 мм
4a 	Наружные стены	Кирпич лицевой, цвет Слоновая кость, вентзазор 120 мм
4b 	Наружные стены	Кирпич лицевой, цвет Слоновая кость, вентзазор 60 мм
		Декоративная корзина для внешнего блока кондиционера

Строительство жилого комплекса выполнить в единых цветах с существующим объектом жилого назначения Шевченко д.1, в целях поддержания единой концепции развития квартала.

Предложения по ограничениям и особым условиям использования территории, в том числе предложения по использованию и сохранению особо охраняемых природных территорий, объектов культурного наследия

Предложения по снижению ограничений, отсутствуют, так как территория расположена вне зон особо охраняемых природных территорий, объектов культурного наследия, прочих объектов, оказывающих негативное влияние на территорию.

За исключением зон с особыми условиями использования территории инженерных сетей. Параметры ЗОУИТ принимаются в соответствии с нормативной документацией (приказ, СНиП, СанПиН) для каждой сети в зависимости от характеристик (диаметр, материал, способ прокладки).

Обоснование границ территории, обоснование необходимости включения в границы территории двух и более несмежных территорий

Территория Комплексного развития состоит из двух не смежных территорий КРТ 602 и КРТ 634.

Согласно части 9 статьи 66 Градостроительного Кодекса РФ допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий с заключением одного договора о комплексном развитии территории в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ.

Указанным нормативным правовым актом в Амурской области является Порядок подготовки, принятия и реализации решения о комплексном развитии территории в Амурской области, утвержденный Постановлением Правительства Амурской области от 01.07.2021 № 422 (далее – Порядок).

В силу пункта 2.13 Порядка, принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий с заключением одного договора о КРТ на территории Амурской области допускается в следующих случаях, если земельные участки в границах несмежных территорий в соответствии с мастер-планом комплексного развития территории предназначены для повышения эффективности использования территорий поселений, городских округов, в том числе формирования комфортной городской среды, создания мест обслуживания и мест приложения труда.

Кроме того, целями КРТ в соответствии с ч. 1 ст. 64 ГрК РФ являются:

1) обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, муниципальных округов, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;

2) обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента РФ, национальными проектами, государственными программами;

3) создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

4) повышение эффективности использования территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда.

Территория в границах КРТ, достаточна для развития территории в сфере жилищного строительства и благоустройства, в том числе создания парковой зоны, зоны отдыха, зоны занятия спортом.

Между тем в настоящее время на части территорий КРТ 602 и КРТ 634 расположены разрушенные здания и сооружения, которые в последствии подлежат демонтажу.

КРТ 602:



Фотография 1 (28:05:010602:91 - разрушенное здание в границах КРТ 602)

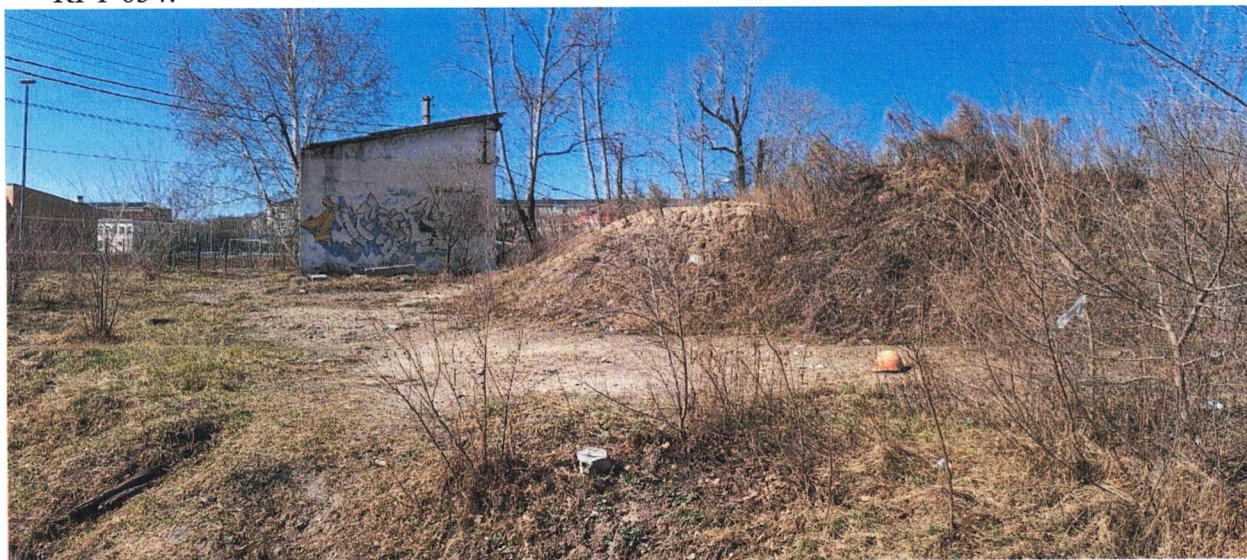


Фотография 2 (28:05:010602:48 - свалка в границах КРТ 602)



Фотография 3 (28:05:010534:55 - разрушенное здание в границах КРТ 602)

КРТ 634:



Фотография 4 (28:05:010634:36 - разрушенное здание АЗС в границах КРТ 634)

Территория КРТ имеет площадь 5,7 га., которая возможна для использования в жилищном строительстве с учетом благоустройства, из которых ориентировочно 1.0 га непосредственно под многоквартирный дом.

Включение в границы КРТ смежных территорий не требуется.

Порядок и сроки реализации проектных решений, в том числе описание этапов и механизмов реализации

Общий срок реализации проекта в соответствии с настоящим Мастер планом— 04.2024 – 12.2026 г, том числе по этапам:

I этап. Инициирование КРТ, подготовка и принятие решения о КРТ, заключение договора о КРТ - 05.2024 – 09.2024;

II этап. Приведение в соответствие градостроительной документации и документов территориального планирования – 05.2024 – 10.2024;

III этап. Оформление правоустанавливающих документов на земельные участки и проведение кадастровых работ – 11.2024 – 03.2025 г;

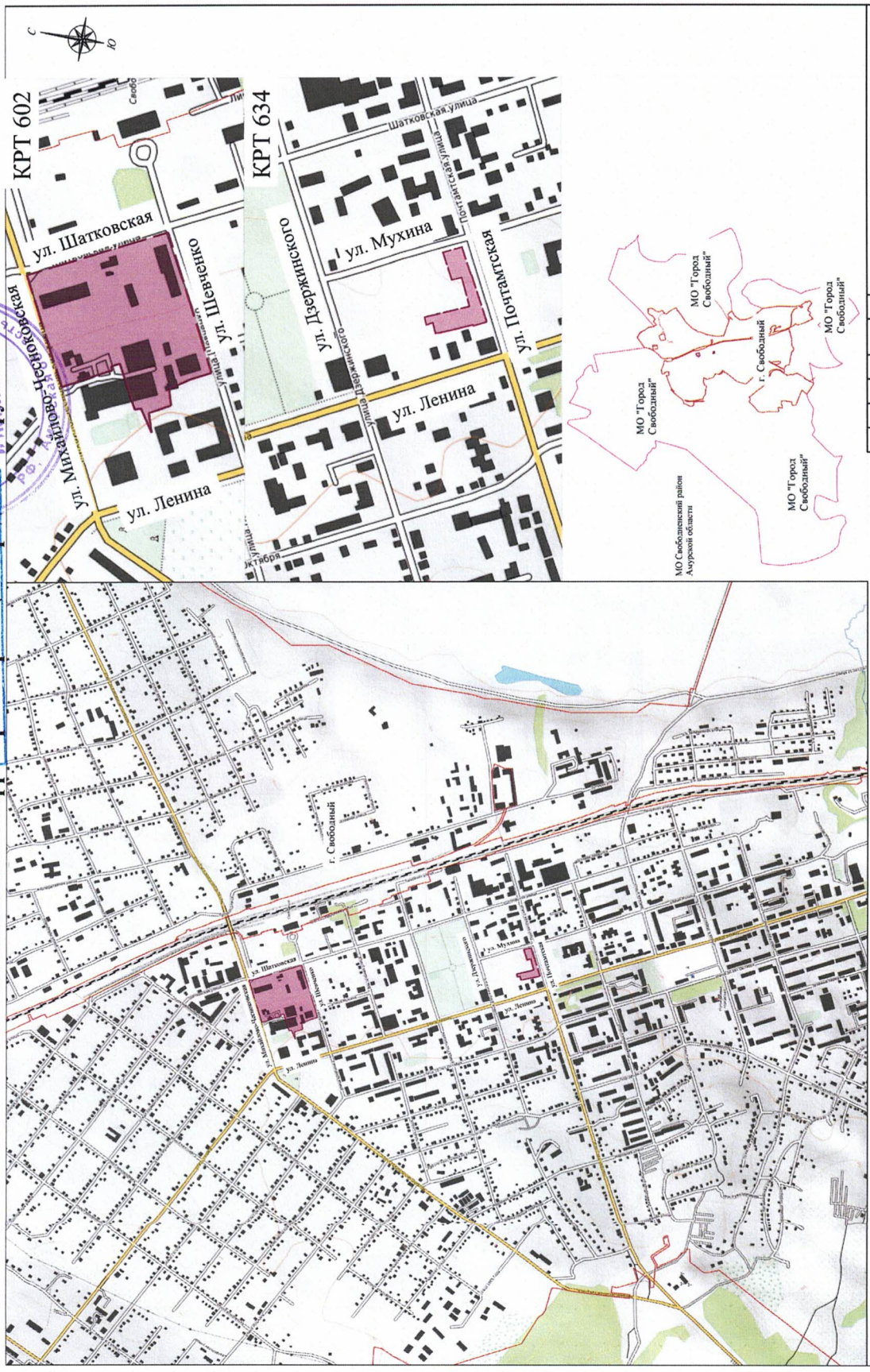
VI этап. Проектно-изыскательские работы и получение разрешительной документации 11.2024 – 11.2025 г;

V этап. Выполнение работ по благоустройству территории квартала 28:05:010634 (строительство парковки и озеленение) – 03.2025 – 01.10.2025

VI этап. Строительно-монтажные работы в квартале 28:05:010602 - 11.2024 – 10.2026 г;

VII этап. Ввод в эксплуатацию объектов в квартале 28:05:010602 10.2026 – 12.2026 г.

Приложение № 5 к постановлению администрации города Свободного
№1071 от 08.08.2024 г.
ОТДЕЛ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ
СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ГОРОДСКОГО ОКРУГА



Условные обозначения

- Границы земельного участка (ЗУ)
- Границы населенного пункта / Свободный
- Границы муниципального образования "Город Свободный" / Аурский район

Исторический план территории

Исторический план территории, утвержденный 28.05.2003 г. в городе Свободный Аурский район

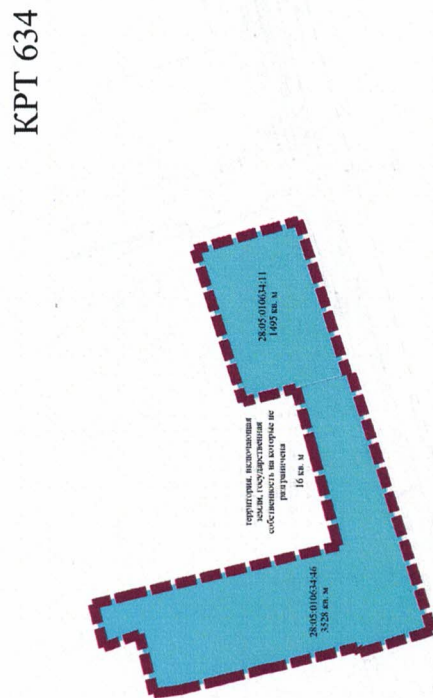
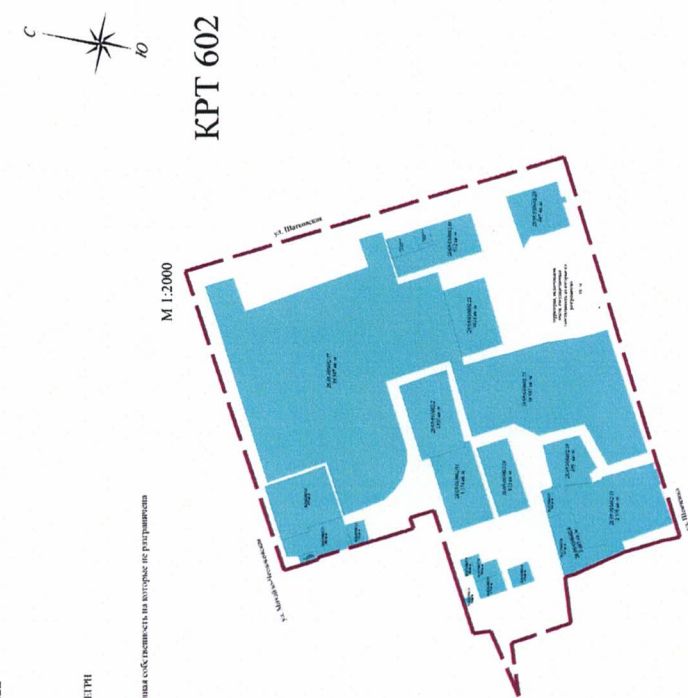
Лист	Лист №	Лист	Лист	Лист	Лист
1	1	1	1	1	1

Графические материалы
Схема №1

Исторический план территории в границах населенного пункта / Исторический план территории

000 "Атлас"

Схема существующего землепользования



ППО314-03.2024

МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
ООН НАШЕЖИХ ПЕРСПЕКТИВ 2025-2034 в рамках «кадровый» бюджета 28.05.2024 и
28.05.2024 в форме «Сводный» Актриса

Изн.	Кл. эк.	Лист №	Подл.	Дата
Разраб.	Политориче	№204		
Пробирал	Горбунов	№204		

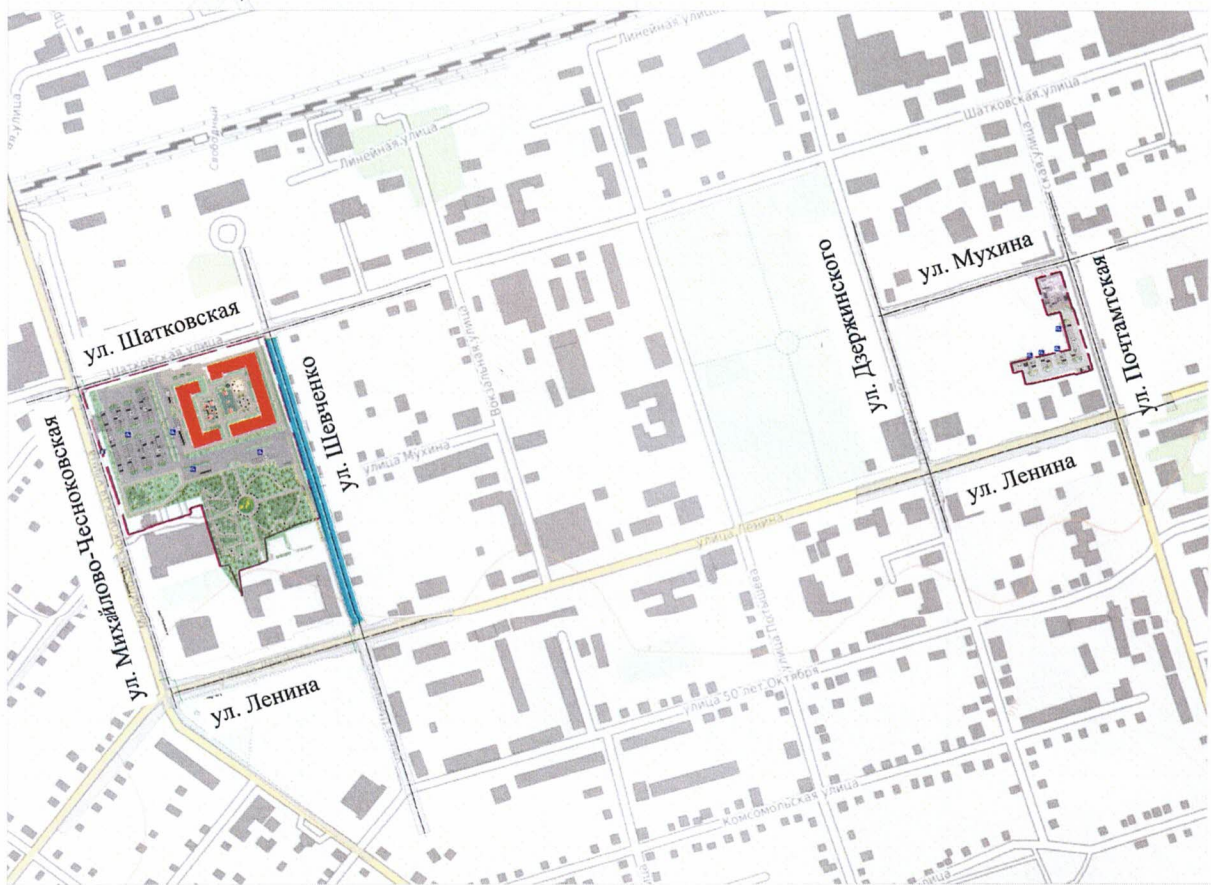
графические материалы	Свойств	Лист	Листов
Схема №3	ДПТ	1	1

Схема (сводный) комплексного развития территории
содержит материалы, включенные в «кадровый» бюджет
содержит материалы, включенные в «кадровый» бюджет
содержит материалы, включенные в «кадровый» бюджет

000 "Апплас"

Н. комп.

Схема концептуальных решений



ППОЗН-03.2024

МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
80 км² несажених територій з армійською кадрівською об'єктами 28.05.19602 і
20.05.19762-3 в зареєстрованій області

Ім'я	Код	Підп.	Дата
Розроб.	Помаручий	8.2024	8.2024
Перевір.	Горбачов	8.2024	8.2024

графічне матеріали
Схема №111

МП 1 1

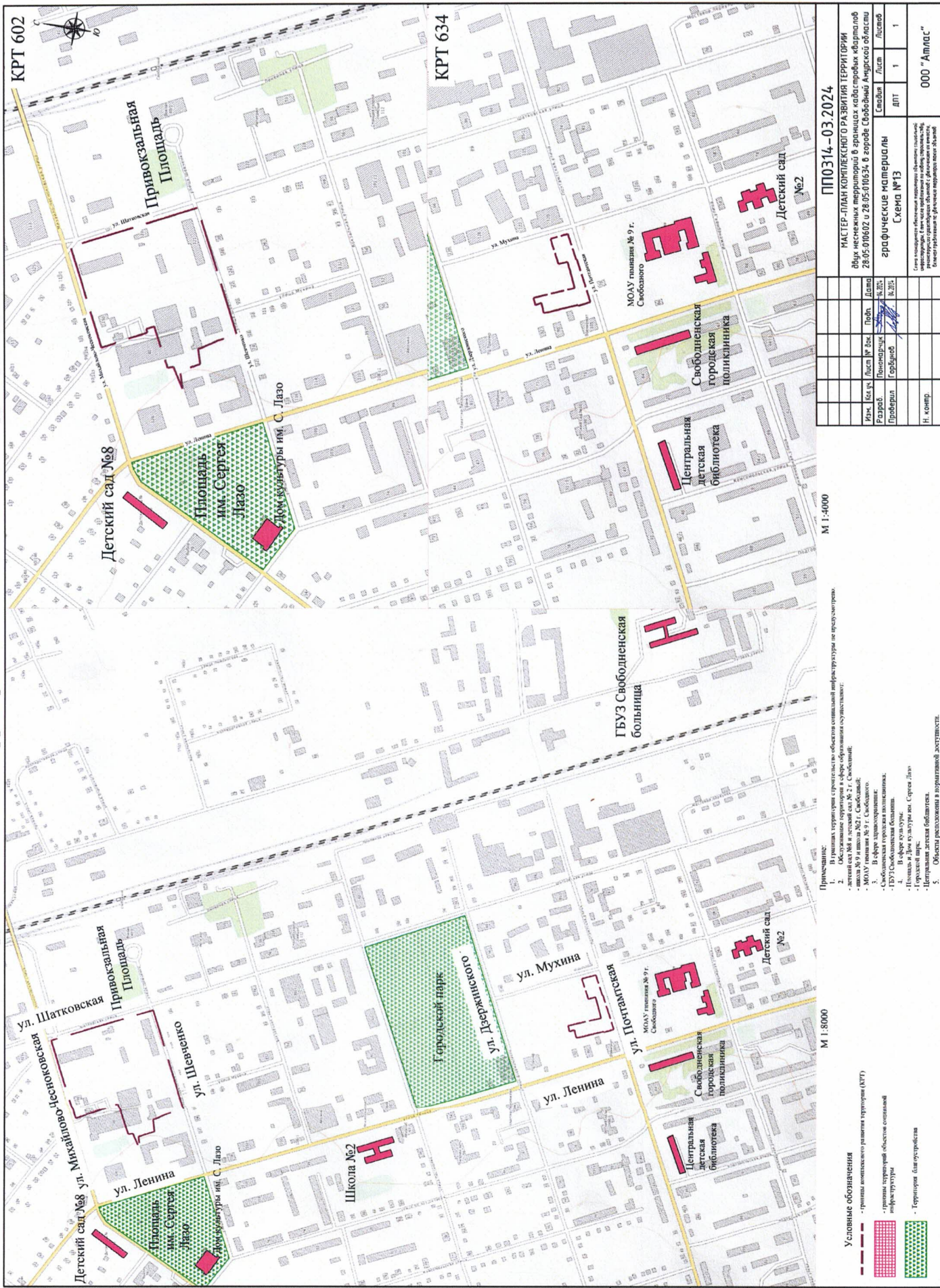
000 "Аптас"

«Склад історичних карт: оформлення та набір
друку-друкувати (с. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 77

[illegible]

Примечание:
С критериями не предусмотрено так как на национальном уровне жилищного комплекса предусмотрено размещение объектов первой необходимости в том числе и в сфере общественного питания.

Планируемое обеспечение территории объектами социальной инфраструктуры



The image is an aerial photograph of a city district, overlaid with a cadastral map. Two specific plots are highlighted: KPT 602 on the left and KPT 634 on the right. The map shows a network of streets, including Шатковская улица (Shatkovskaya Street), улица Дзержинского (Dzerzhinskogo Street), and улица Ленина (Lenina Street). Buildings are represented by grey shapes, and green areas represent parks or lawns. The highlighted plots are outlined in red and blue, with some areas marked with numbers and letters. The map also shows a compass rose in the top left corner and a scale bar at the bottom.

— — — — — - Границы комплексного развития Тетраэдра (КРТ)

- Сети теплообменники
- Сети водоподведения (канализация)
- Сети связи и энергетии
- Трансформаторная подстанция
- Пожарный гидрант
- Тепловые камеры

M 1:2000

ПП0314-03.2024

[illegible]

[illegible]

M 1:4000

M 1:2000

ПТ0314-03.2024

МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

двух несмежных территориях в границах кадастровых кварталов 28:05:010602 и 28:05:010634 в городе Свободный Амурской обл.

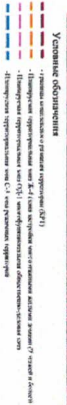
справочные материалы	Сматрица	Плоскость	Плоскость
----------------------	----------	-----------	-----------

Схема №15	ANT	1

000 "Атлас"

[illegible]

Предложения по установлению территориальных зон



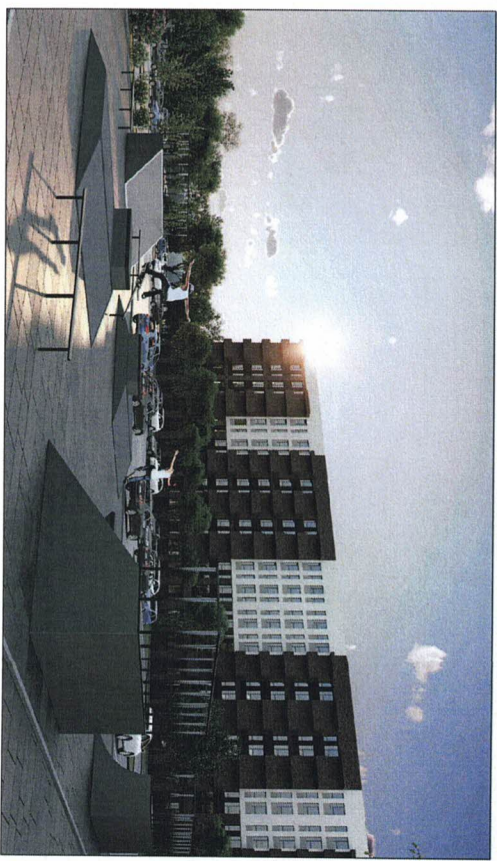
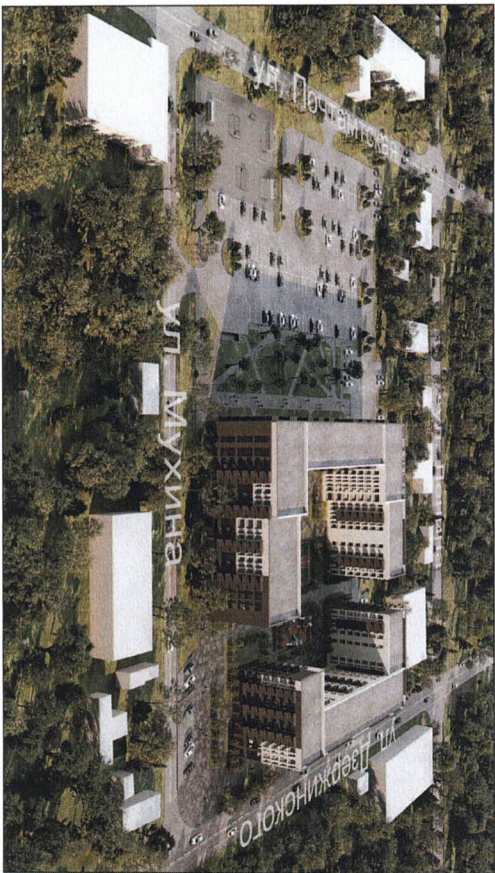
Итого: 03.2014									
Итого по разделу «Образование» 03 по разделу «Государственные расходы» 03									
Итого по разделу «Образование» 03 по разделу «Государственные расходы» 03									
Итого по разделу «Образование» 03 по разделу «Государственные расходы» 03									
Рассчитано	Проверено	Подписано	Подпись	Подпись	Подпись	Подпись	Подпись	Подпись	Подпись
03.01	03.02	03.03	03.04	03.05	03.06	03.07	03.08	03.09	03.10
03.11	03.12	03.13	03.14	03.15	03.16	03.17	03.18	03.19	03.20
03.21	03.22	03.23	03.24	03.25	03.26	03.27	03.28	03.29	03.30
03.31	03.32	03.33	03.34	03.35	03.36	03.37	03.38	03.39	03.40
03.41	03.42	03.43	03.44	03.45	03.46	03.47	03.48	03.49	03.50
03.51	03.52	03.53	03.54	03.55	03.56	03.57	03.58	03.59	03.60
03.61	03.62	03.63	03.64	03.65	03.66	03.67	03.68	03.69	03.70
03.71	03.72	03.73	03.74	03.75	03.76	03.77	03.78	03.79	03.80
03.81	03.82	03.83	03.84	03.85	03.86	03.87	03.88	03.89	03.90
03.91	03.92	03.93	03.94	03.95	03.96	03.97	03.98	03.99	03.100
03.101	03.102	03.103	03.104	03.105	03.106	03.107	03.108	03.109	03.110
03.111	03.112	03.113	03.114	03.115	03.116	03.117	03.118	03.119	03.120
03.121	03.122	03.123	03.124	03.125	03.126	03.127	03.128	03.129	03.130
03.131	03.132	03.133	03.134	03.135	03.136	03.137	03.138	03.139	03.140
03.141	03.142	03.143	03.144	03.145	03.146	03.147	03.148	03.149	03.150
03.151	03.152	03.153	03.154	03.155	03.156	03.157	03.158	03.159	03.160
03.161	03.162	03.163	03.164	03.165	03.166	03.167	03.168	03.169	03.170
03.171	03.172	03.173	03.174	03.175	03.176	03.177	03.178	03.179	03.180
03.181	03.182	03.183	03.184	03.185	03.186	03.187	03.188	03.189	03.190
03.191	03.192	03.193	03.194	03.195	03.196	03.197	03.198	03.199	03.200
03.201	03.202	03.203	03.204	03.205	03.206	03.207	03.208	03.209	03.210
03.211	03.212	03.213	03.214	03.215	03.216	03.217	03.218	03.219	03.220
03.221	03.222	03.223	03.224	03.225	03.226	03.227	03.228	03.229	03.230
03.231	03.232	03.233	03.234	03.235	03.236	03.237	03.238	03.239	03.240
03.241	03.242	03.243	03.244	03.245	03.246	03.247	03.248	03.249	03.250
03.251	03.252	03.253	03.254	03.255	03.256	03.257	03.258	03.259	03.260
03.261	03.262	03.263	03.264	03.265	03.266	03.267	03.268	03.269	03.270
03.271	03.272	03.273	03.274	03.275	03.276	03.277	03.278	03.279	03.280
03.281	03.282	03.283	03.284	03.285	03.286	03.287	03.288	03.289	03.290
03.291	03.292	03.293	03.294	03.295	03.296	03.297	03.298	03.299	03.300
03.301	03.302	03.303	03.304	03.305	03.306	03.307	03.308	03.309	03.310
03.311									

Вид с высоты на жилой комплекс «Крюково» в Москве. На изображении видны современные многоэтажные здания, зеленые зоны, парковки и окружающая городская застройка. В центре комплекса расположен большой открытый двор с газонами и деревьями. Вдоль улиц комплекса вывески на русском языке: «Ул. Шатурская», «Ул. Давыдовская», «Ул. Ипполитово-Хвостовская».

An aerial photograph of the 'Dorogomynskiy' residential complex in Moscow. The image shows several modern, multi-story apartment buildings with light-colored facades and dark window frames. A large, paved parking lot is situated in the center of the complex. The surrounding area includes a mix of older residential buildings, trees, and urban infrastructure. The text 'Дорогомынский' is visible on the left side of the image, and 'Дорогомынский' is visible on the right side.

A photograph of a baseball field at dusk or night. The field is illuminated by stadium lights, and a large, modern building with many windows is visible in the background. A person is walking on the path in the foreground.

ИП0514-03/2024									
МАСТЕР-ПЛАКОВЩИК С РАВНОЙ ТЕРПИМОСТЬЮ Ввиду неимения информации в отношении кандидатуры, указанного в № 05-090602 в 28.05.09.0514, созданная Службой Антродолгательства									
Имя	Кем	Имя	№ док.	Имя	Имя	Знаете ли вы кандидатуру			
Председатель	Председатель	Председатель	№ док.	Председатель	Председатель	Имя	Имя	Имя	Имя
Председатель	Председатель	Председатель	№ док.	Председатель	Председатель	Имя	Имя	Имя	Имя

[illegible]