



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ГОРОД СВОБОДНЫЙ»

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СВОБОДНОГО

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

23.10.2026

№ 2314

г. Свободный

О внесении изменений в постановление администрации города от 08.08.2024 № 1071 «О комплексном развитии нежилкой 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 20.05.2021 № 164, от 02.09.2024 № 67, Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Свободный» утвержденных постановлением администрации города от 26.07.2021 № 880 (28.07.2025 № 1173), рассмотрев заявление ООО «Амурский газохимический комплекс» (вх. 01-04-8390 от 05.08.2026), руководствуясь Уставом муниципального образования «город Свободный»,

ПО С Т А Н О В Л Я Ю:

1. Внести в постановление администрации города Свободный от 08.08.2024 № 1071 «О комплексном развитии нежилкой застройки двух несмежных территорий в границах кадастровых кварталов 28:05:010602 и 28:05:010634 в городе Свободный Амурской области» следующие изменения:

- 1.1. Приложение № 1 постановления изложить в новой редакции (прилагается);
- 1.2. Приложение № 2 постановления изложить в новой редакции (прилагается);
- 1.3. Приложение № 3 постановления изложить в новой редакции (прилагается);
- 1.4. Приложение № 4 постановления изложить в новой редакции (прилагается);
- 1.5. Приложение № 5 постановления изложить в новой редакции (прилагается).

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

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

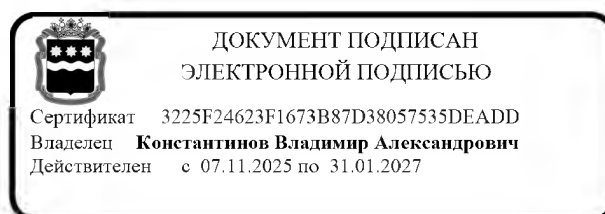
4. Обеспечить опубликование настоящего постановления пресс-секретарю главы муниципального образования (Гриценко Ю.В.) в печатном средстве массовой информации, руководителю информационно-аналитического сектора аналитическо-правового управления (Галактионов А.Ю.) в сетевом издании admsvb.ru и разместить на официальном сайте администрации города в сети Интернет.

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

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города по строительству, землепользованию и имущественным отношениям Рожкову Е.Е.

Глава города Свободного

В.А. Константинов



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
28:05:010602:31	Под магазин	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 (памп-трек);
- реконструкция существующего объекта – нежилое здание, расположенное по адресу: Амурская область, г. Свободный, ул. Шевченко, д. 7 с кадастровым номером 28:05:010602:53 под учреждение дополнительного образования «СИБУР-Траектория» в г. Свободный;
- 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. На территории планируется расчистка под планируемые объекты, выполнение работ по благоустройству на местности, строительно-монтажные работы по реконструкции нежилого здания магазин «Амур» под объект дополнительного образования «СИБУР-Траектория» в г. Свободный.



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
КРТ 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

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

№ по экспликации	Наименование/назначение	№КРТ	Кадастровый номер ОКС	Площадь Застройки, м²	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 / Автотойка	602	28:05:010602:54	170	Подлежит сносу
12	Нежилое / Магазин	602	28:05:010602:53	815	Сохраняемый (реконструкция)
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

Объекты капитального строительства, расположенные в границах территорий комплексного развития КРТ 602/634, предлагаются к сносу в связи с неудовлетворительным техническим состоянием, а также несоответствием параметрам планируемого развития территории.

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 multifunctional public-business zone.

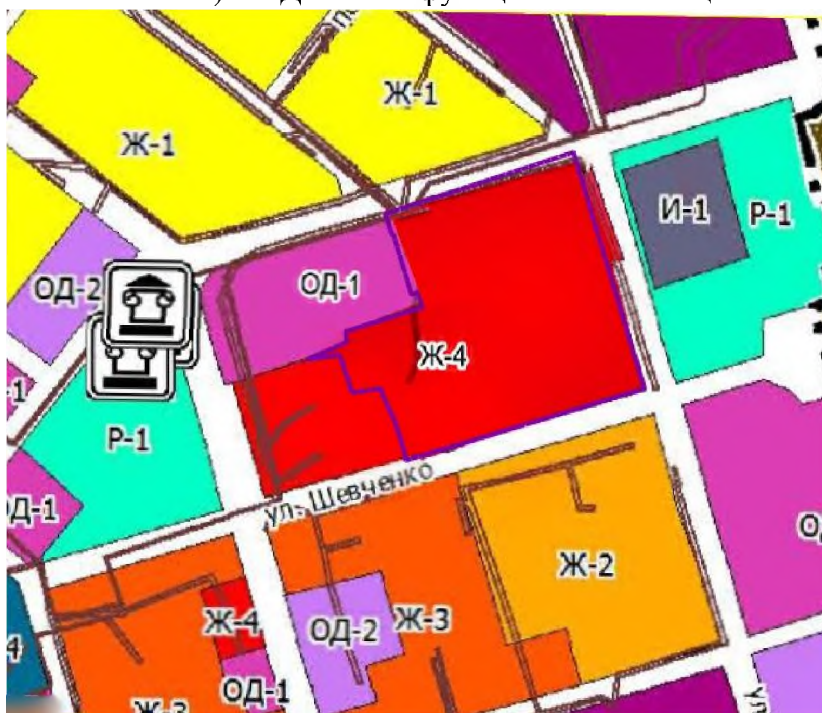


Рис. 1 (утвержденная карта градостроительного зонирования в границах КРТ 602)

— - граница КРТ

■ - зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)

■ - multifunctional public-business zone

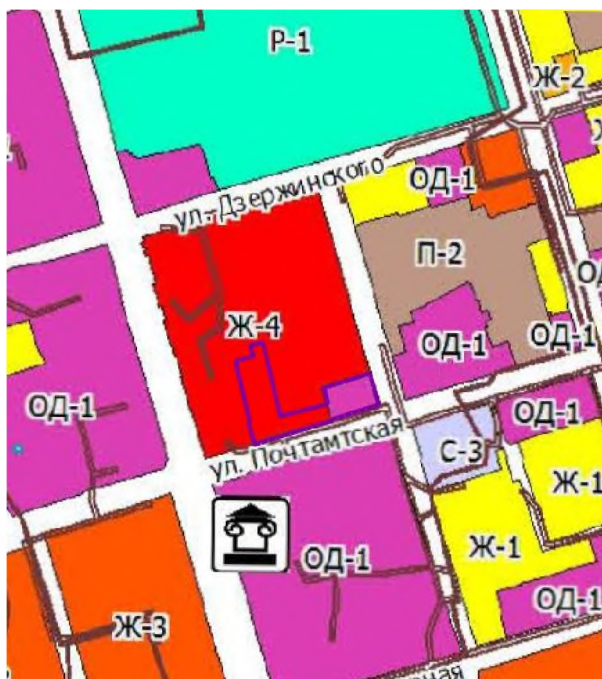


Рис. 2 (утвержденная карта градостроительного зонирования в границах КРТ 634)

— - граница КРТ

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)

- multifunctional public-business zone

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:

- 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 – 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.

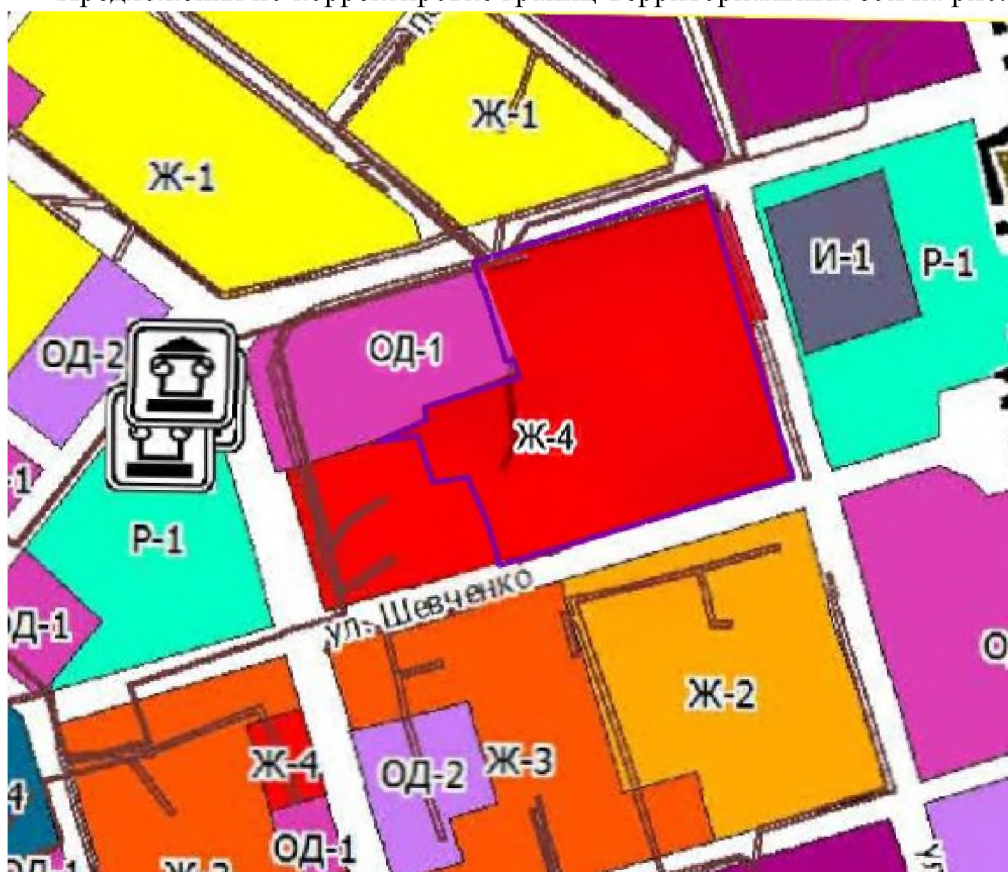


Рис. 3 (предложения по корректировке карты градостроительного зонирования в границах КРТ 602)

— - граница КРТ

 - зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)

 - многофункциональная общественно-деловая зона

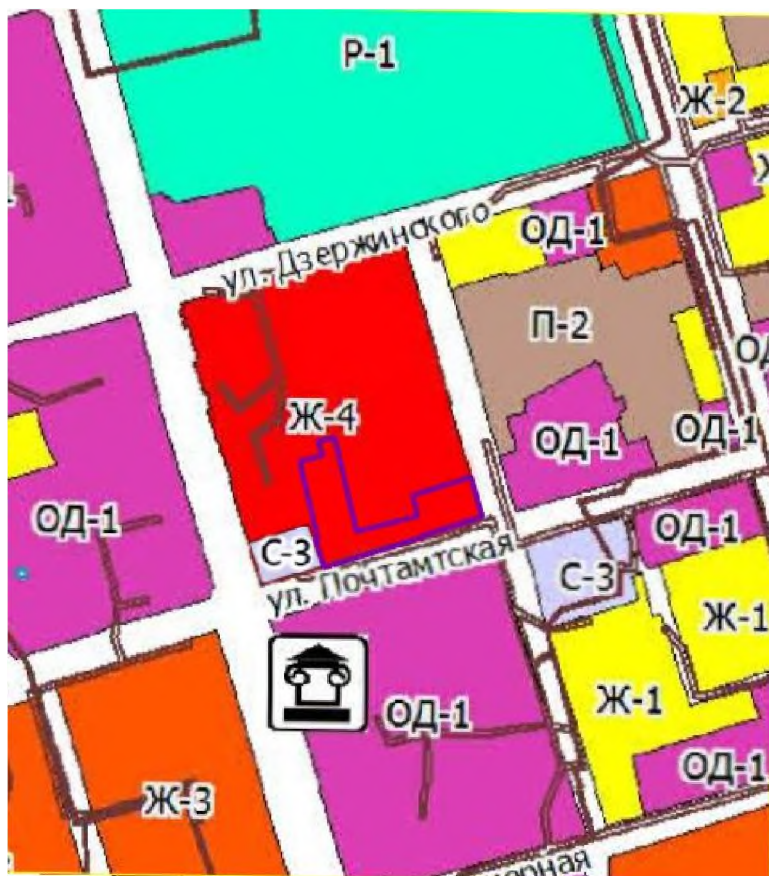


Рис. 4 (предложения по корректировке карты градостроительного зонирования в границах КРТ 634)

— - граница КРТ

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)

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

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 территории кадастрового квартала 28:05:010602 планируется строительство средне-этажного многоквартирного дома этажностью 9 этажей, с парковочными местами, детской площадкой, со всей сопутствующей инфраструктурой, обустройство дворовой территории, реконструкция объекта существующего объекта – нежилое здание, расположенное по адресу: Амурская область, г. Свободный, ул. Шевченко, д. 7 с кадастровым номером 28:05:010602:53 под учреждение дополнительного образования «СИБУР-Траектория» в г. Свободный, также предусматривается организация сквера для отдыха граждан, ориентировочной площадью 1,0 га, с наличием пешеходных дорожек, тротуаров, скамеек прочих малых архитектурных форм.

Таблица 1 Техничко-экономические показатели проектируемых объектов капитального строительства.

1. Наименование объекта капитального строительства: Жилая застройка в границах улиц Мухина- Михайло-Чесноковская-Шатковского-Шевченко в Центральном районе г. Свободный Амурской области	
Площадь застройки (кв. м)	4760,74
Площадь (кв. м)	31151,08
Площадь нежилых помещений (кв. м)	37,54
Площадь жилых помещений (кв. м)	19867,72
Количество жилых помещений (штук):	329
Количество нежилых помещений (штук)	1
Количество этажей	6-9
Вместимость (человек):	636
2. Наименование объекта капитального строительства: учреждение дополнительного образования – «СИБУР- Траектория» в границах улиц Мухина- Михайло-Чесноковская-Шатковского- Шевченко в Центральном районе г. Свободный	
Общая площадь здания (кв. м):	1568,4
Площадь застройки (кв. м)	812,2

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 размещение благоустроенной парковки для нужд планируемого жилого комплекса.

Также на территории предусмотрена благоустроенный парк с разделением на детскую, спортивную, общественную зоны.

В границах территории КРТ 634 предусмотрено размещение сквера и памп-трека.

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.

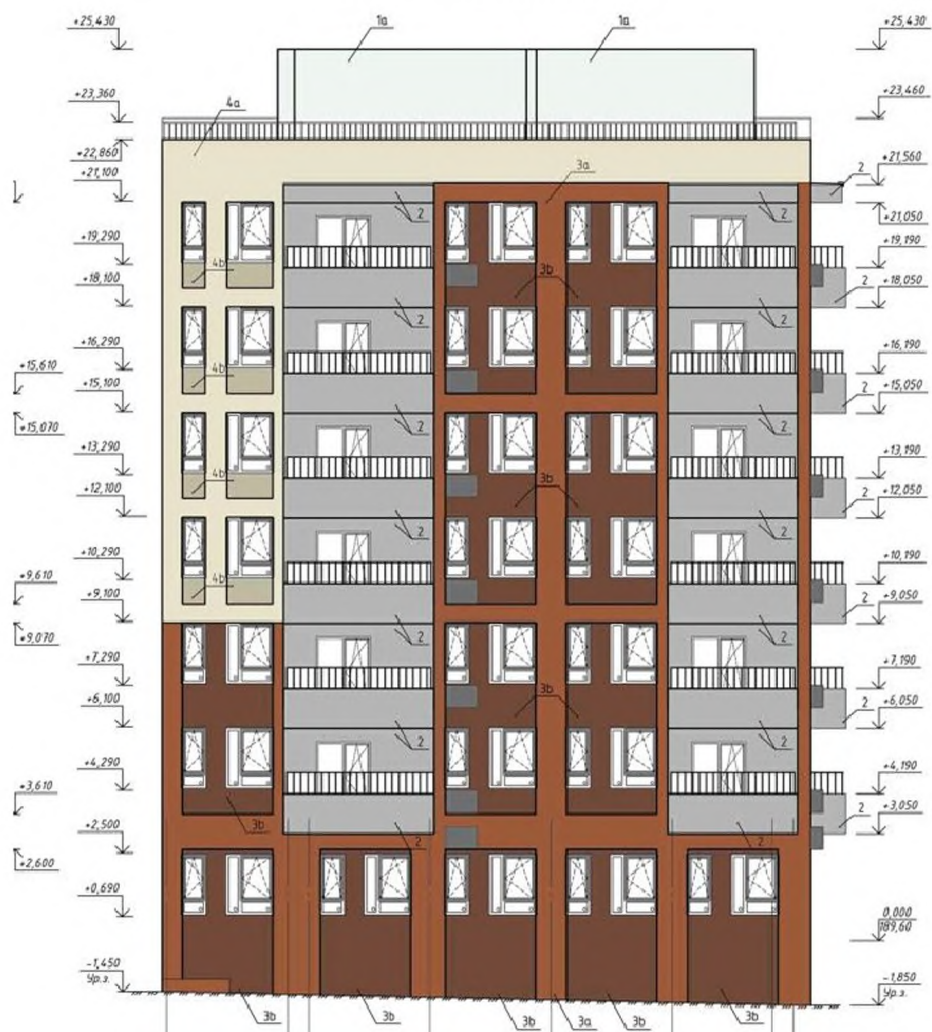
Фасады здания решены в приемах сочетания симметрий и постоянно повторяющихся элементах. Симметрия и повторяющиеся элементы фасадов поддерживаются и задаются конструктивно-тектонической структурой здания. Кроме различной этажности секций она выявляется раскреповками стеновых ограждений, ритмическими рядами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

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

Наружные стены жилого здания выполняются из керамического полутонкого 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

Прз	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, вентазор 120 мм
3b 	Наружные стены	Кирпич лицевой, цвет Терракотовый, вентазор 60 мм
4a 	Наружные стены	Кирпич лицевой, цвет Слоновая кость, вентазор 120 мм
4b 	Наружные стены	Кирпич лицевой, цвет Слоновая кость, вентазор 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 5,6 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 – 09.2034 г, том числе по этапам:

I этап. Инициирование КРТ, подготовка и принятие решения о КРТ, заключение договора о КРТ - 05.2024 – 09.2034;

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;

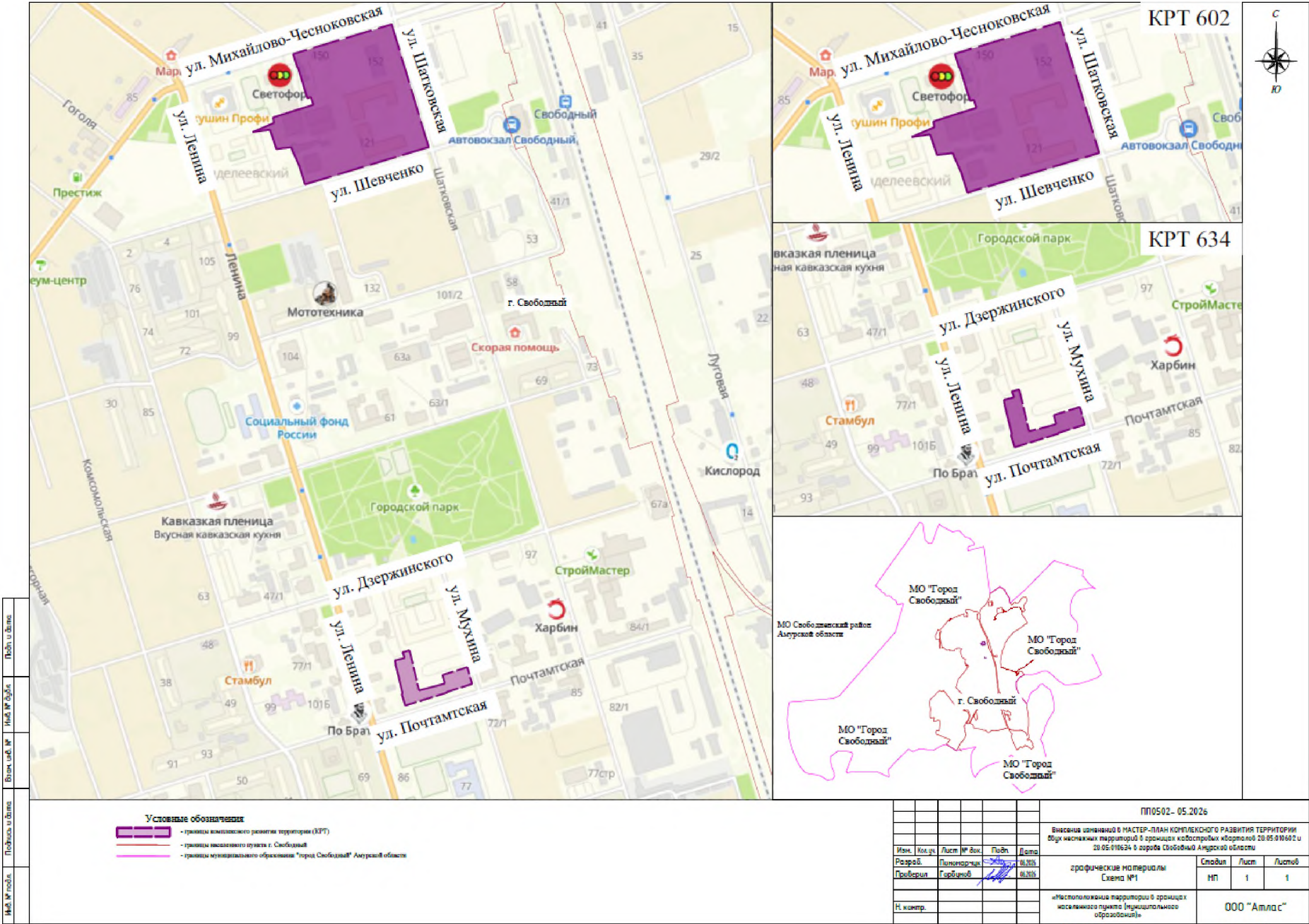
IV этап. Проектно-изыскательские работы и получение разрешительной документации 11.2024 – 11.2025 г;

V этап. Выполнение работ по благоустройству территории квартала 28:05:010634 (строительство памп-трека и сквера) – 03.2025 – 05.2026

VI этап. Строительно-монтажные работы в квартале 28:05:010602 - 11.2024 – 09.2034 г;

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

Графические материалы
Существующее положение
Местоположение территории в границах городского округа



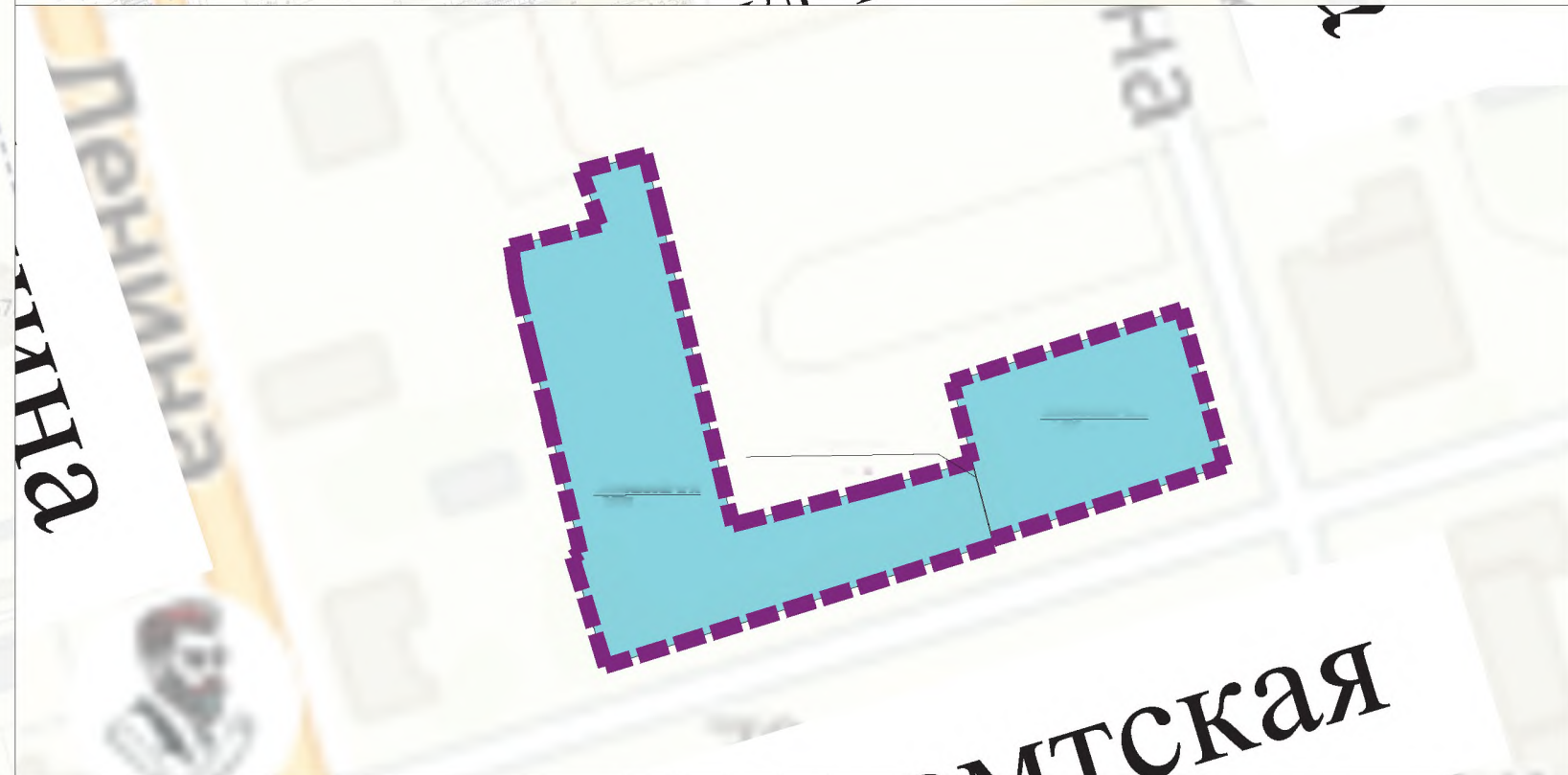
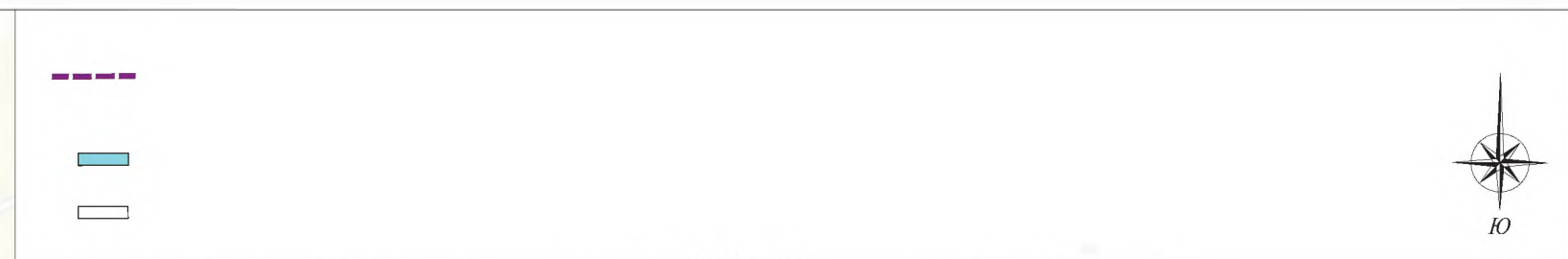
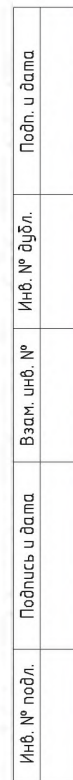
[illegible]

Схема концептуальных решений

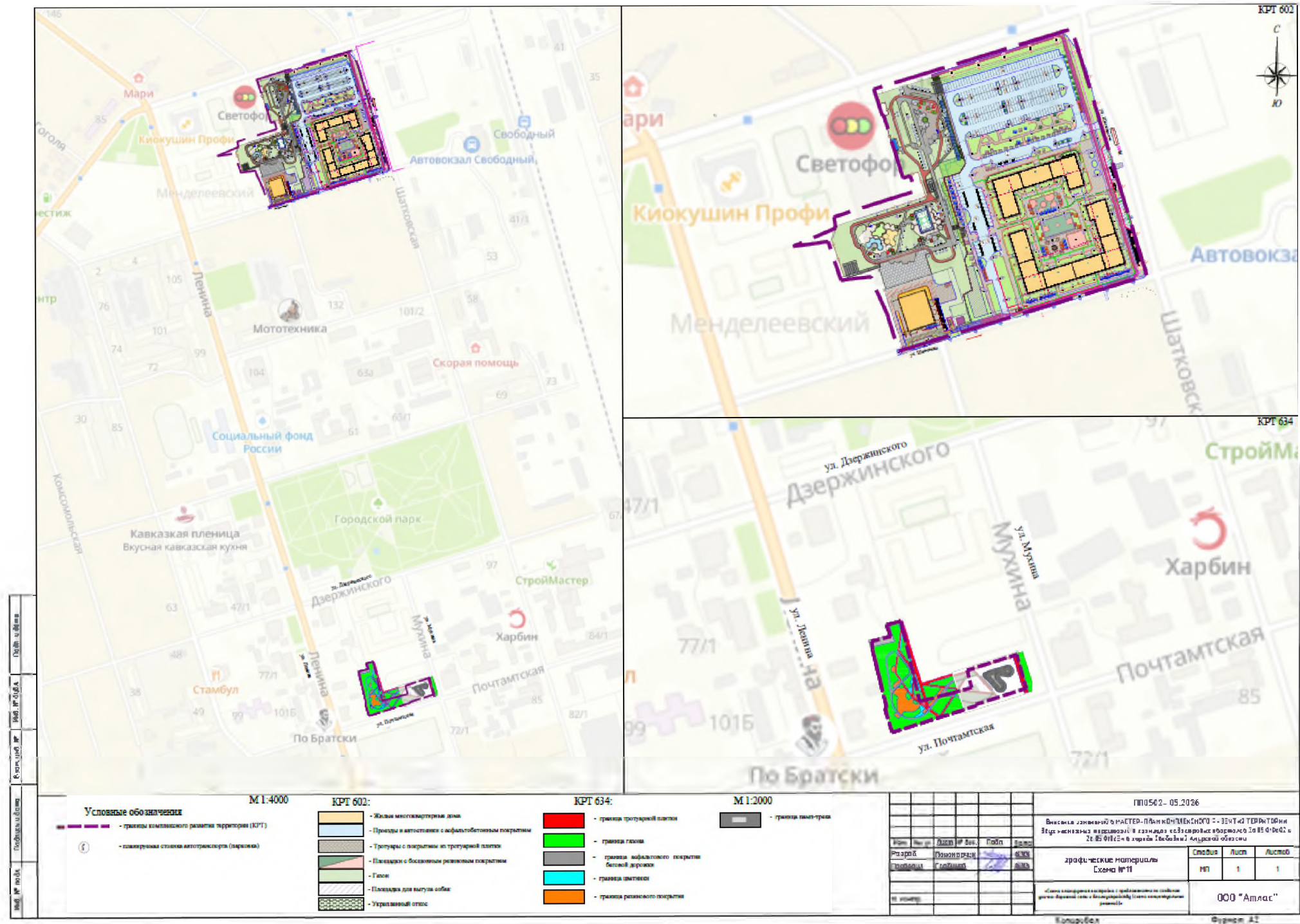
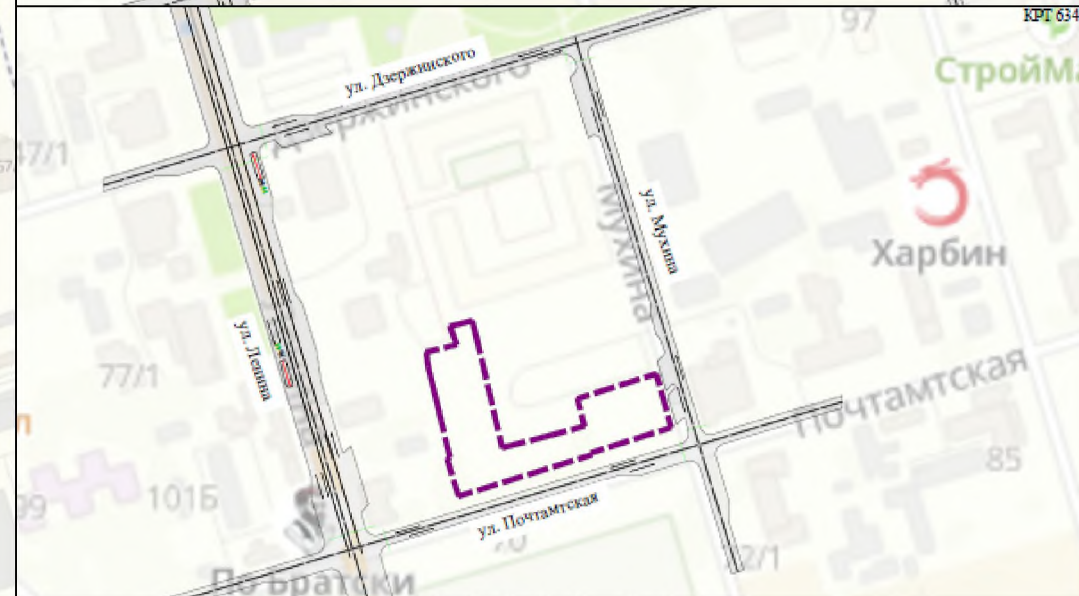
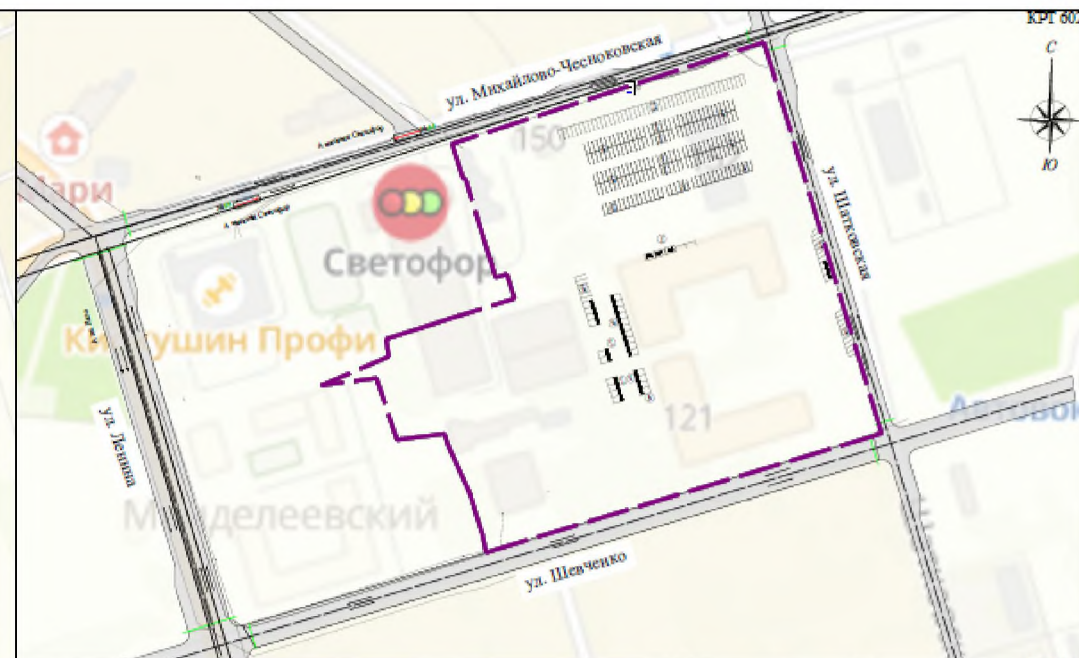
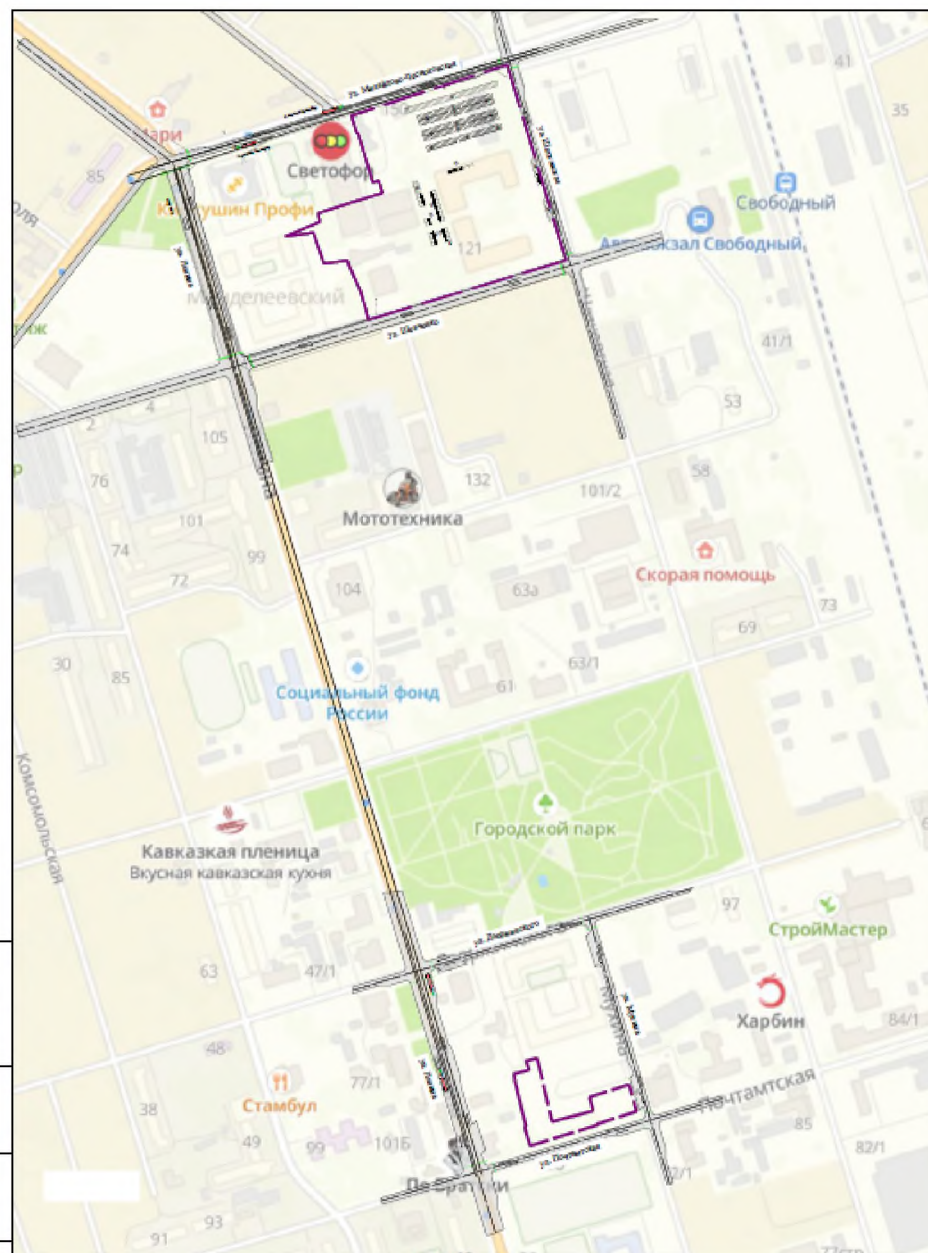


Схема планируемого транспортного обслуживания территории

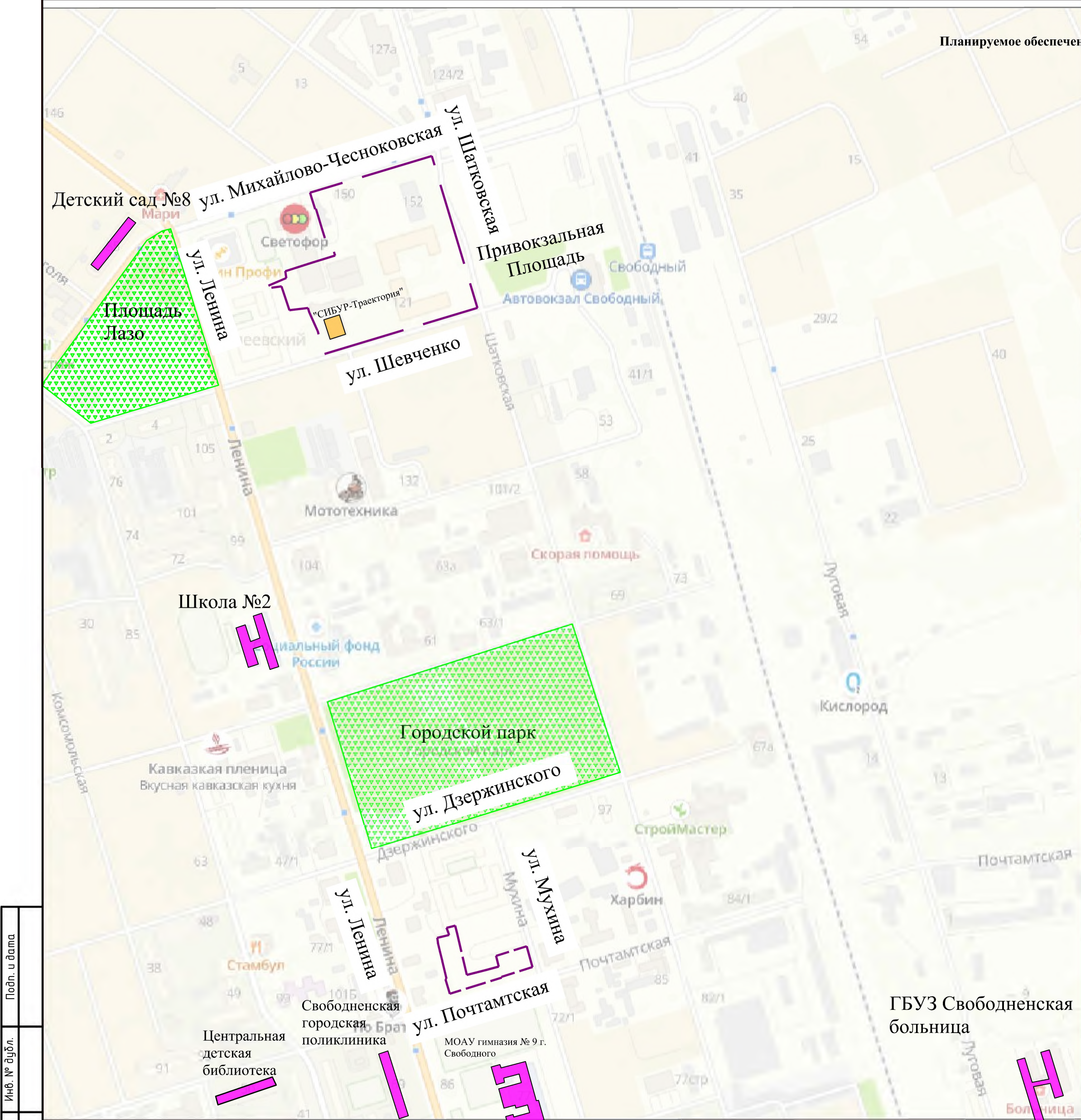


Условные обозначения

- границы комплексного развития территории (КРТ)
- Направление движения планируемого общественного транспорта
- маршрут 44
- Направление движения автомобильных средств
- Пешеходные переходы в световом режиме
- Оси дорог
- автобусная остановка
- планируемая станция метрополитана (парковка)

Примечание:
1. Велосипедные дорожки - не планируются

						ПП0502- 05.2026			
						Внесены изменения в МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ Вокз. нижних этажей территории в границах кадастровых кварталов 50:05:0100201 и 50:05:0100202 в городе Свободный Амурской области			
Изм.	Км.у.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	графические материалы Схема №12	Страница	Лист	Листов
Разработ.	Планировщик		№ док.		№ док.		МП	1	1
Проверил	Горбачев		№ док.		№ док.				
Н. контр.						ООО "Амлас"			



Условные обозначения

- границы комплексного развития территории (КРТ)

- границы территорий объектов социальной инфраструктуры

- Территория благоустройства

М 1:8000

Примечание:

1. В границах территории строительство объектов социальной инфраструктуры не предусмотрено.

2. Обслуживание территории в сфере образования осуществляют:

- детский сад №8 и детский сад № 2 г. Свободный;

- школа № 9 и школа №2 г. Свободный;

- МОАУ гимназия № 9 г. Свободного.

3. В сфере здравоохранения:

- Свободненская городская поликлиника;

- ГБУЗ Свободненская больница.

4. В сфере культуры:

- Площадь и Дом культуры им. Сергея Лазо

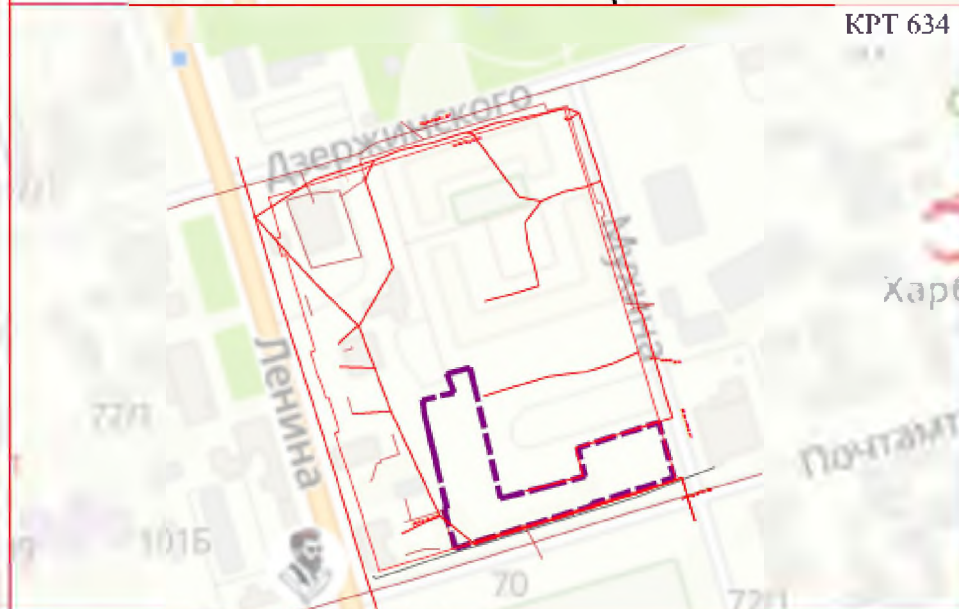
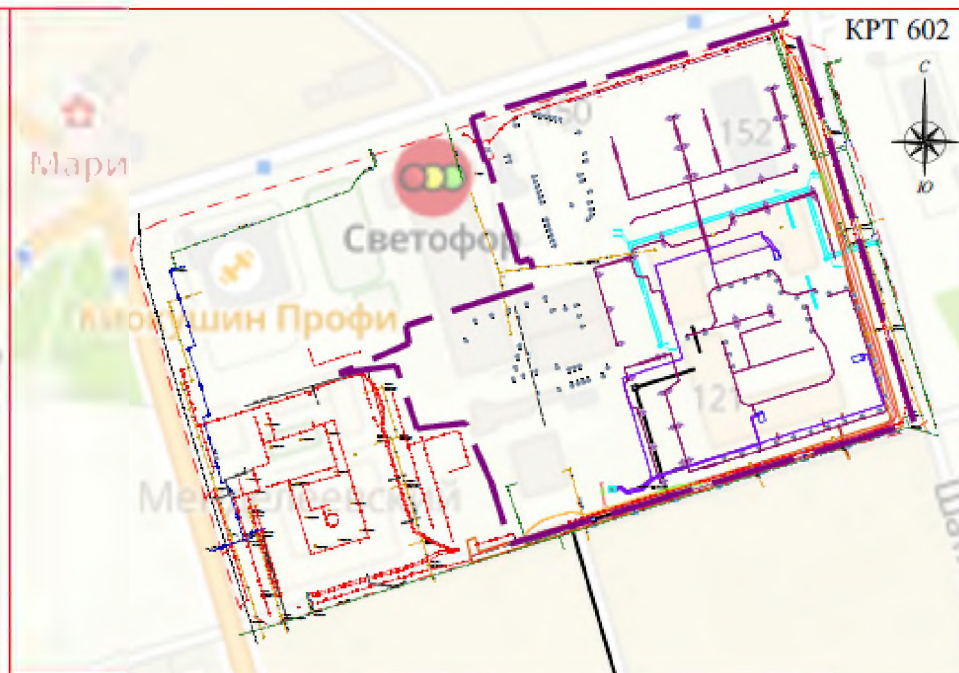
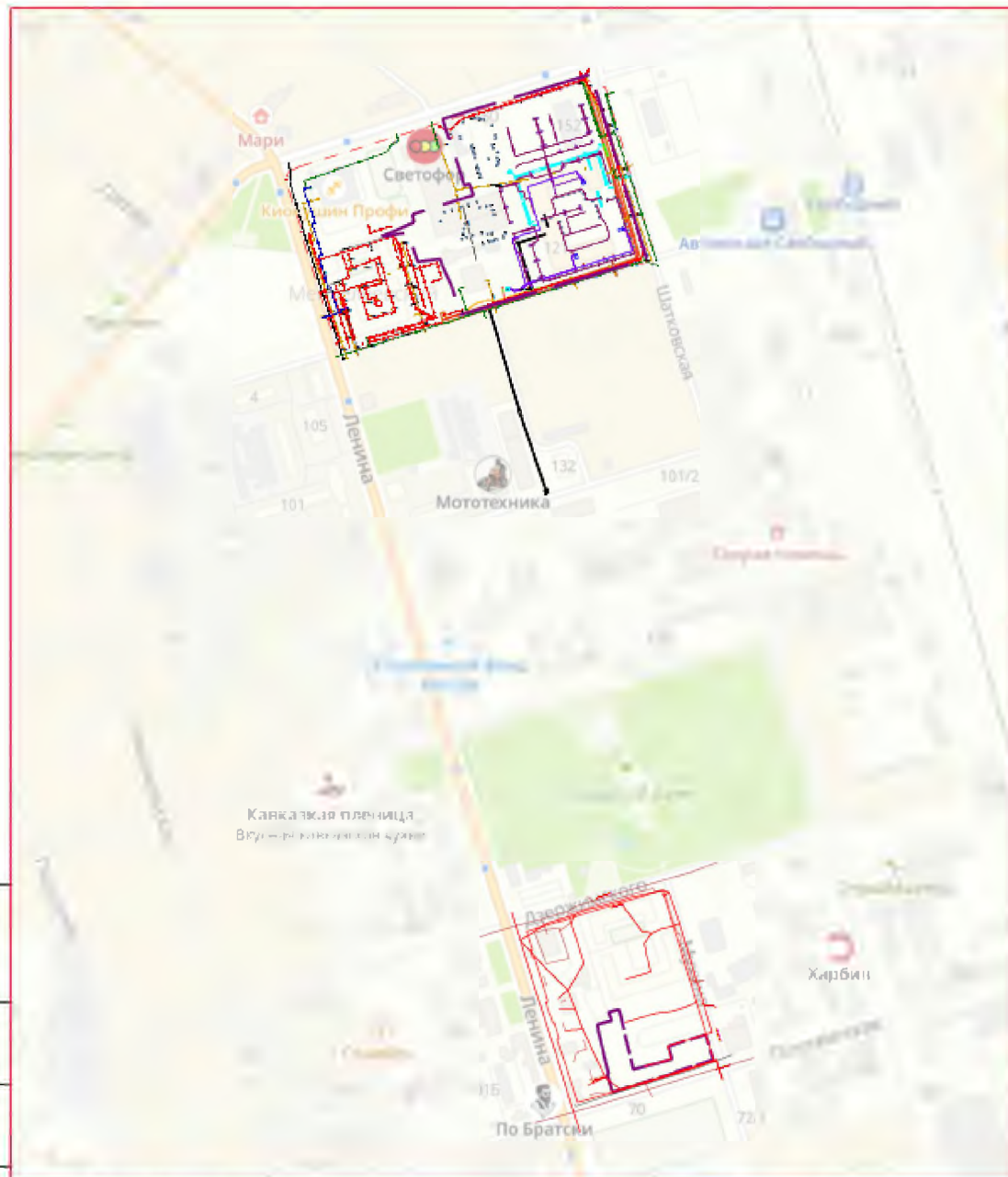
- Городской парк;

- Центральная детская библиотека.

5. Объекты расположены в нормативной доступности.

М 1:2000								ПП0502– 05.2026					
								Внесение изменений в МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ двух несмежных территорий в границах кадастровых кварталов 28:05:010602 и 28:05:010634 в городе Свободный Амурской области					
								графические материалы Схема №13		Стадия	Лист	Листов	
										ДПТ	1	1	
								Схема планируемого обеспечения территории объектами социальной инфраструктуры, в том числе предложения по новому строительству, реконструкции существующих объектов с увеличением их емкости, включая предложения по увеличению территории таких объектов				000 “Амлас”	
								Копировал				Формат А2	

Информация о планируемом обеспечении территории объектами коммунальной инфраструктуры

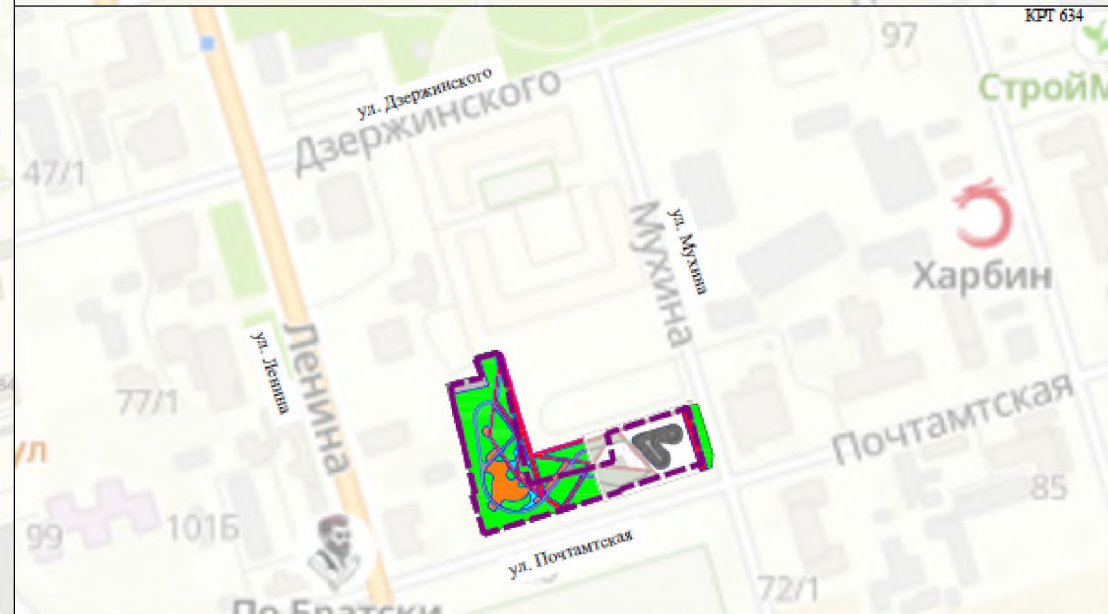
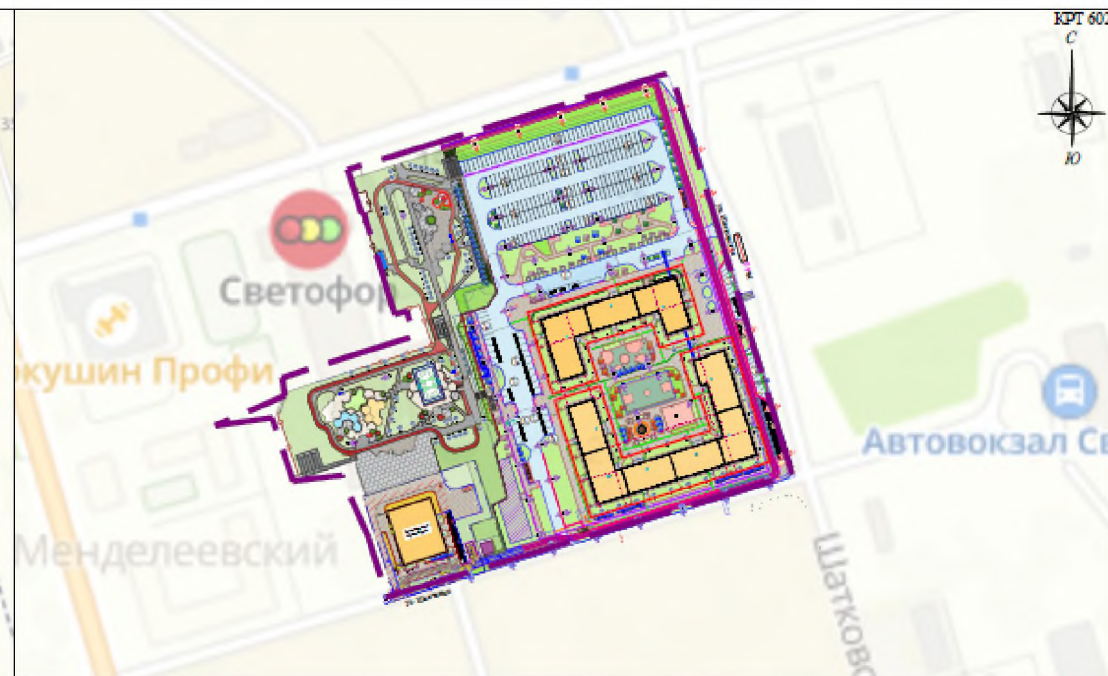
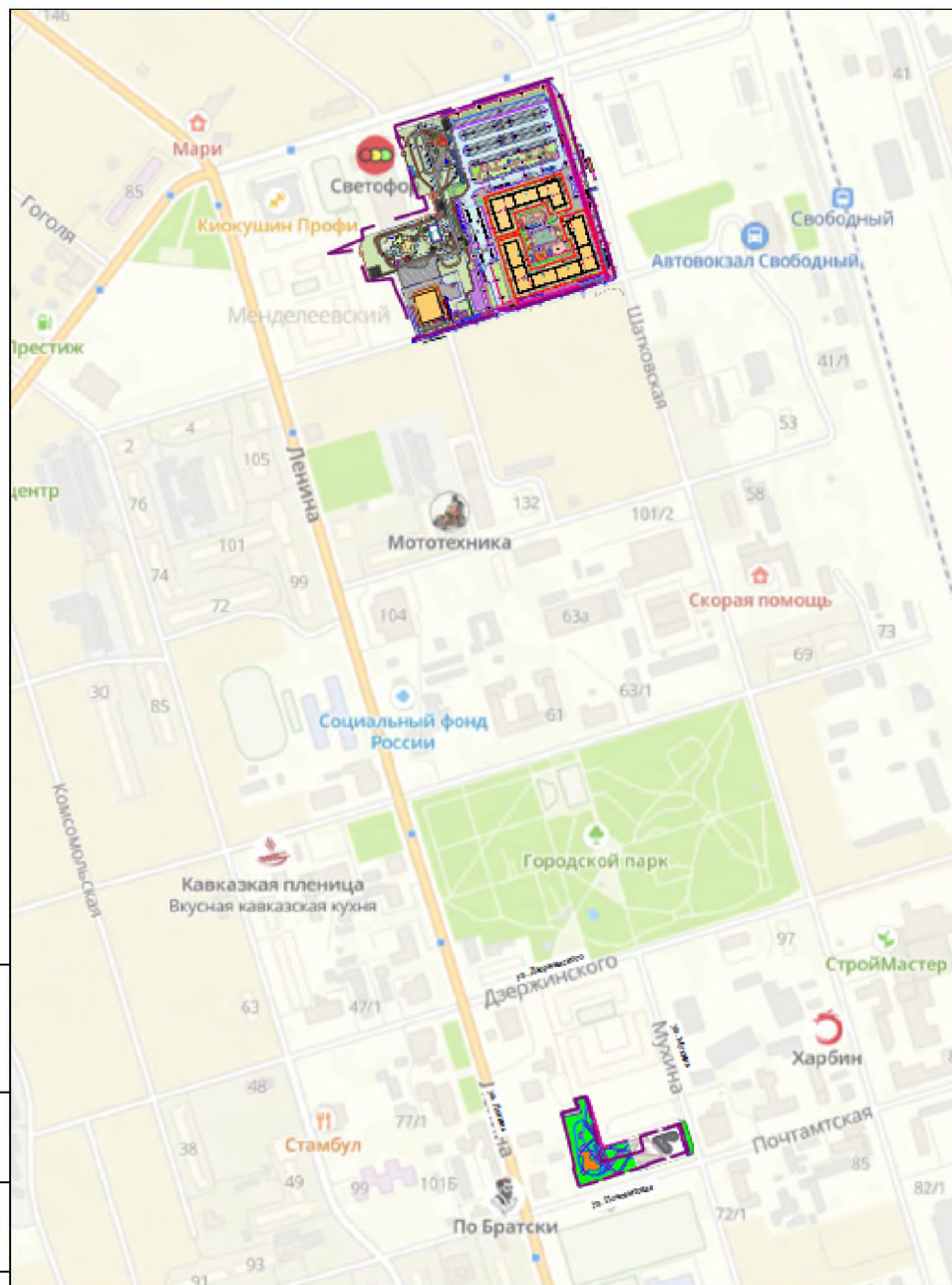


State of origin	Frequency of origin	Number of origin	State of origin

[illegible]

					ППО502- 05.2026		
					Внесены изменения в МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ Муш. населенной (по адресу: в границах «населенный» карта №02.04.05 №65 и 28 №01.06.34 в городе Славобуде) Андреевской области		
Имя	Имя	Имя	Имя	Имя	Имя	Имя	Имя
Розалия	Ивановна						
Прохор	Григорьев						
графические материалы					Счетчик	Автомат	Автомат
Схема №14					ИП	И	И
Смета и плановые расходы на исполнение работ по благоустройству территории населенной (по адресу: в границах «населенный» карта №02.04.05 №65 и 28 №01.06.34 в городе Славобуде) Андреевской области					000 "Амлат"		

Планируемое благоустройство, озеленение, общественные пространства и стрит – витейл



Условные обозначения

- границы комплексного развития территории (КРТ)
- парковка

М 1:4000

КРТ 602:

- Жилые многоквартирные дома
- Проезды и автомобильные дороги с асфальтобетонным покрытием
- Тротуары с покрытием из тротуарной плитки
- Площадки с брусочным резиновым покрытием
- Газон
- Площадки для выгула собак
- Укрепленный газон

КРТ 634:

- Граница тротуарной плитки
- Граница газона
- Граница асфальтового покрытия бетонной дорожки
- Граница тротуара
- Граница резинового покрытия

М 1:2000

- Граница пешеходной тротуарной плитки

ПП0502- 05.2026

Внесение изменений в МАСТЕР-ПЛАН КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ 20хх населенных территорий в границах кадастровых кварталов 28:05:010603 и 28:05:010634 в городе Сосновом Амурской области					
Изм.	Кв. кв.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработчик	Павловский	Григорьев	8.2026		
Проверил	Григорьев	8.2026			
Н. контр.					
графические материалы				Статус	Лист
Схема №15				ДЛТ	1
Схема планируемого благоустройства, озеленения, общественных пространств и стрит-витаил				000 "Амлас"	
Копировал				Формат А2	