

### **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 5,7 га

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
<b>KPT 634</b>		
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