ОПОВЕЩЕНИЕ

о проведении общественных обсуждений по вопросу утверждения «Проекта планировки и проекта межевания территории для размещения линейного объекта «Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области»

В соответствии со статьей 5.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации комиссия по правилам землепользования и застройки при Администрации г. Белогорск оповещает о начале общественных обсуждений по вопросу утверждения «Проекта планировки и проекта межевания территории для размещения линейного объекта «Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области» (далее – Проект).

Заявитель МКУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Белогорск» - просит рассмотреть и утвердить проект планировки территории и проект межевания территории.

Материалы Проекта размещены на официальном сайте Администрации города Белогорск **(http://www.belogorck.ru),** в разделе «Градостроительство», на вкладке «Публичные слушания, общественные обсуждения» http://belogorck.ru/adm/napravleniya-deyatelnosti/gradostroitelnaya-deyatelnost) и в разделе **Цифровизация – Платформа обратной связи.**

Срок проведения общественных обсуждений с 26.06.2025 по 14.07.2025.

Место и время проведения экспозиции Проекта - первый этаж и кабинет № 112 в здании Администрации г. Белогорск, с 8-00 час. до 17-00 час. в рабочие дни, с 26.06.2025 по 12.07.2025 по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Гагарина, 2.

Предложения и замечания, касающиеся Проекта, вносятся участниками общественных обсуждений, прошедших идентификацию в соответствии с частью 12 статьи 5.1. Градостроительного кодекса РФ - с 26.06.2025 по 12.07.2025:

- посредством авторизации в Госуслугах Амурской области используя официальный сайт Администрации города Белогорск **http://www.belogorck.ru,** раздел **Цифровизация – Платформа обратной связи.**
- в письменной форме в Администрацию города Белогорск по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Гагарина, дом 2;
- в рабочие дни в журнале учета посетителей экспозиции Проекта по адресу Амурская область, г. Белогорск, ул. Гагарина, дом 2, каб. 112.

Участниками общественных обсуждений являются граждане г. Белогорск, постоянно проживающие на территории г. Белогорск, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

Участники общественных обсуждений 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 документов,

подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений, не предоставивших вышеуказанные сведения, либо указавшие недостоверные сведения – не подлежат идентификации.

Обработка персональных данных участников публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ "О персональных данных".

Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 10 статьи 5.1. Градостроительного кодекса РФ, не рассматриваются в случае выявления факта представления участником общественных обсуждений недостоверных сведений.

Организатором общественных обсуждений обеспечивается равный доступ к проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях, всех участников общественных обсуждений.

Комиссия по правилам землепользования и застройки

ООО «ТрансСтройИзыскания»
ИЗЫСКАНИЯ • ПРОЕКТИРОВАНИЕ • СТРОИТЕЛЬСТВО

ИНН 3459070456 КПП 344301001
400012, Волгоградская область
г. о. Город-Герой Волгоград
ул. имени Ткачёва, д. 30, оф.104/2

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

для размещения линейного объекта:

«Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области»

ТОМ 1

Основная часть проекта планировки территории

13-25-ДПТ-ППТ/ОЧ

Волгоград, 2025

ООО «ТрансСтройИзыскания»
ИЗЫСКАНИЯ • ПРОЕКТИРОВАНИЕ • СТРОИТЕЛЬСТВО

ИНН 3459070456 КПП 344301001
400012, Волгоградская область
г. о. Город-Герой Волгоград
ул. имени Ткачёва, д. 30, оф.104/2

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

для размещения линейного объекта:

«Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области»

ТОМ 1

Основная часть проекта планировки территории

13-25-ДПТ-ППТ/ОЧ

Директор И.М. Батраков

Волгоград, 2025

Состав документации

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	13-25-ДПТ-ППТ/ОЧ	**Том 1. Основная часть проекта планировки территории**	
	Раздел 1	Положение о размещении линейного объекта	
	Раздел 2	Проект планировки территории. Графическая часть	
2	13-25-ДПТ-ППТ/МО	**Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории**	
	Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	
	Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	
3	13-25-ДПТ-ПМТ/ОЧ	**Том 3. Основная часть проекта межевания территории**	
	Раздел 1	Проект межевания территории. Текстовая часть	
	Раздел 2	Проект межевания территории. Графическая часть	
4	13-25-ДПТ-ПМТ/МО	**Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории**	
	Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	
	Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

ВВЕДЕНИЕ.....4

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ 9

РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА.....10

1. Наименование, основные характеристики и назначение планируемого для размещения линейного объекта.....10

2. Перечень субъектов Российской Федерации, перечень муниципальных районов, городских округов в составе субъектов Российской Федерации, перечень поселений, населенных пунктов, внутригородских территорий городов федерального значения, на территориях которых устанавливается зона планируемого размещения линейного объекта.....10

3. Перечень координат характерных точек границ зоны планируемого размещения линейного объекта.....10

4. Перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения.....11

5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, входящих в состав линейного объекта в границах зоны его планируемого размещения 11

6. Информация о необходимости осуществления мероприятий по защите сохраняемых объектов капитального строительства, существующих и строящихся на момент подготовки проекта планировки территории, а также объектов капитального строительства, планируемых к строительству в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории, от возможного негативного воздействия в связи с размещением линейного объекта.....12

7. Информация о необходимости осуществления мероприятий по сохранению объектов культурного наследия от возможного негативного воздействия в связи с размещением линейного объекта.....12

8. Информация о необходимости осуществления мероприятий по охране окружающей среды 13

9. Информация о необходимости осуществления мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне.....13

Раздел 2. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....15

13-25-ДПТ-ППТ/ОЧ-ГЧ.1 Чертеж границ зон планируемого размещения линейного объекта 15

Примечание:

1. «Чертеж красных линий» настоящим проектом не разрабатывался, т.к. согласно пункта 2 части 2 статьи 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации для линейных объектов красные линии не устанавливаются.
2. «Чертеже границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения» настоящим проектом не разрабатывался, т.к. объекты, подлежащие реконструкции в связи с изменением их местоположения отсутствуют.

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории в составе документация по планировке территории для размещения линейного объекта: *«Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области»* разработан на основании:

1. Постановления Администрации города Белогорск Амурской области №40 от 20.01.2025г «О подготовке проекта планировки с проектом межевания ы его составе для строительства линейного объекта в городе Белогорск Амурской области»;
2. Технического задания на подготовку проекта планировки и межевания территории для размещения линейного объекта: «Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области», выданное и утвержденное 16.05.2025 года Администрацией города Белогорск Амурской области;
3. Договора №13-25-ЮЛ от 24.03.2025, заключенного между ООО «ТрансСтройИзыскания» и ООО «РС ВОДА» для нужд МКУ «Управление ЖКХ Администрации города Белогорск».

Инициатор подготовки документации по планировке территории: Муниципальное казенное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Белогорск» (МКУ «Управление ЖКХ Администрации города Белогорск»).

Юридический адрес: 676850, Амурская обл., г. Белогорск, ул. Партизанская, дом 31/К.А.

Почтовый адрес: 676850, Амурская обл., г. Белогорск, ул. Партизанская, дом 31/К.А

ИНН 2804013532, КПП 280401001, ОГРН 1082804000498

Проектная организация: Общество с ограниченной ответственностью «ТрансСтройИзыскания» (ООО «ТрансСтройИзыскания»)

Юридический и почтовый адрес: 400012, Волгоградская область, г.о. Город-Герой Волгоград, г. Волгоград, ул. им. Ткачева д.30, этаж 1, кабинет 104/2

ИНН 3459070456, КПП 344301001 ОГРН 1163443074739 ОКПО 04344601

e-mail: tsi.vlg@mail.ru

Телефон: +7 906 169-30-16

Цели подготовки проекта:

- Обеспечение устойчивого развития территорий;
- Определение характеристик и очередности планируемого развития территории;
- Установление границ зон планируемого размещения линейных объектов, а также объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов;
- Установление зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Площадь территории, согласно техническому заданию – 0,04 га.

Уточненная площадь территории – 0,04га.

Графическая часть документации по планировке территории выполнена с использованием материалов инженерно-геодезических изысканий масштаба 1:500, выполненных ООО «СпецГеоПроект» в декабре 2024 г.

Инженерно-геологические изыскания проведены ООО «ТрансСтройИзыскания» в августе 2024 г.

Инженерно-гидрометеорологические изыскания проведены ООО «ТрансСтройИзыскания» в августе 2024 г – марте 2025г.

Инженерно-экологические изыскания проведены ООО «ТрансСтройИзыскания» в августе 2024 г – марте 2025г.

Базовая градостроительная документация:

1. Схема территориального планирования Амурской области, утвержденная постановлением Правительства Амурской области № 985 от 30.12.2011 (в действующей редакции);
2. Генеральный план Муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области, утвержденный Решением Белогорского городского Совета народных депутатов Амурской области от 17.12.2020 № 54/94 (в действующей редакции);
3. Правила землепользования и застройки Муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области, утвержденные Решением Белогорского городского Совета народных депутатов Амурской области № 59/20 от 29.04.2021 (в действующей редакции).
4. Утвержденная документация по планировке территории на данную и прилегающую территорию, подлежащая учёту, отсутствует.
5. Разработанная документация по планировке территории на данную и прилегающую территорию, подлежащая учёту, отсутствует.

Нормативная правовая база и методическая база, используемая при подготовке материалов проекта – федеральные законы и принятые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты РФ, Амурской области, городского округа Белогорск Амурской области, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не противоречащие Градостроительному кодексу РФ:

- Градостроительный кодекс РФ №190-ФЗ от 29 декабря 2004г (в действующей редакции);
- Земельный кодекс РФ№ 136-ФЗ от 25 октября 2001 года (в действующей редакции);
- Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ (в действующей редакции);
- Жилищный кодекс РФ № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 года (в действующей редакции);
- Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ (в действующей редакции);
- Федеральный закон № 73-ФЗ от 25 июня 2002 года «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 30.04.2014 № П/203 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Требований к электронным образам бумажных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе, представляемых органами государственной власти и органами местного самоуправления»;

- Федеральный закон от 10.12.1995 № 196-ФЗ «О безопасности дорожного движения»;
- Федеральный закон от 29.12.2017 № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Постановление Правительства РФ от 31 марта 2017 г. № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировки территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;
- Положение о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 12.05.2017 № 564;
- Порядок установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 742/пр;
- Закон № 4292 – 1 от 14.01.1993 г. «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества»;
- СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги», утвержденный приказом Министерства регионального развития РФ от 01 июля 2013 г;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр.;
- СП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утвержденная постановлением Госстроя от 29.10.2002 № 150 (в части, не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ);
- СП 51.13330.2011 «Защита от шума»;
- СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий», утвержденный Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 16 декабря 2016 г. N 972/пр;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденный приказом МЧС России от 24.04.2013г.№ 288;
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований», утвержденный приказом МЧС РФ от 29 октября 2001 г. № 471 ДСП (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ);
- Постановление Главного государственного врача Российской Федерации от 25.09.2007 г. № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (ред. 25.04.2014 г.);
- Федеральный закон от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ (ред. 06.04.2011г.) «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. 31.12.2014 г.);

- Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные Постановлением Российской Федерации № 160 от 24 февраля 2009 года;
- Постановление Правительства РФ от 12 мая 2017года №564 «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов» (ред. от 26.08.2020г.)

Вся правовая, нормативная и методическая база, использованная при разработке документации по планировке территории, применялась в действующей редакции.

Документация по планировке территории соответствует документам территориального планирования, правилам землепользования и застройки, требованиям технических регламентов, нормативам градостроительного проектирования, градостроительным регламентам. Документация подготовлена с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, городского округа, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселения, городского округа.

Гл. архитектор проекта ***Ю.В. Балакина***

июнь 2025 года

Список исполнителей

Гл. архитектор проекта 06.2025 Балакина Ю.В.

РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА

1. Наименование, основные характеристики и назначение планируемого для размещения линейного объекта

Наименование объекта: «Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области».

Назначение объекта: Железнодорожный переезд.

Основные характеристики:

- Категория переезда необщего пользования – IV;
- По способу управления переезд нерегулируемый;
- покрытие - резинокордовые плиты;
- основание – естественное, песчаная подготовка.

2. Перечень субъектов Российской Федерации, перечень муниципальных районов, городских округов в составе субъектов Российской Федерации, перечень поселений, населенных пунктов, внутригородских территорий городов федерального значения, на территориях которых устанавливается зона планируемого размещения линейного объекта

В административном отношении зона планируемого размещения линейного объекта устанавливается на территории городского округа Белогорск Амурской области.

Категория земель, на которых планируется размещение линейного объекта – земли населенных пунктов.

В соответствии с Генеральным планом Муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области, утвержденный Решением Белогорского городского Совета народных депутатов Амурской области от 17.12.2020 № 54/94, планируемая территория расположена в следующих функциональных зонах:

– производственная зона.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области, утвержденные Решением Белогорского городского Совета народных депутатов Амурской области № 59/20 от 29.04.2021, в границах проектируемой территории установлены следующие территориальные зоны:

– зона объектов V класса опасности – П1;

– земельные участки, частично или полностью расположенные в границах территорий опережающего социально-экономического развития.

Особо охраняемые природные территории местного значения – природоохранные объекты, требующие организации охранных зон и введение особого режима использования в границах планирования отсутствуют.

3. Перечень координат характерных точек границ зоны планируемого размещения линейного объекта

Согласно части 6 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации - координаты характерных точек границ зон планируемого размещения линейных объектов, а также объектов, подлежащих переносу из зон планируемого размещения линейных объектов, представлены в системе координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

Государственный кадастр недвижимости Муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области в местной системе координат – МСК-28 Амурская область, зона 3.

Перечень координат характерных точек границ зоны планируемого размещения линейного объекта: «Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области» в системе координат МСК-28 (зона 3) приведен в таблице2.

Таблица 2 - Перечень координат характерных точек границ зоны планируемого размещения линейного объекта (Система координат – МСК 28 (зона 3))

Номер точки	X, м	У, м
1	525342.39	3358527.31
2	525341.55	3358530.92
3	525340.92	3358533.10
4	525340.68	3358534.79
5	525356.01	3358539.96
6	525354.10	3358545.65
7	525339.10	3358540.59
8	525337.14	3358548.25
9	525329.48	3358545.67
10	525331.25	3358537.97
11	525311.38	3358531.33
12	525313.29	3358525.64
13	525332.56	3358532.08
14	525334.41	3358524.62

4. Перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения

В границах зоны планируемого размещения линейного объекта линейные объекты, подлежащие реконструкции в связи с изменением их местоположения отсутствуют.

5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, входящих в состав линейного объекта в границах зоны его планируемого размещения

В состав линейного объекта: «Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области» объекты капитального строительства не входят, соответственно предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, входящих в состав линейного объекта в границах зоны его планируемого размещения, не приводятся.

Согласно части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

6. Информация о необходимости осуществления мероприятий по защите сохраняемых объектов капитального строительства, существующих и строящихся на момент подготовки проекта планировки территории, а также объектов капитального строительства, планируемых к строительству в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории, от возможного негативного воздействия в связи с размещением линейного объекта

В границы зоны планируемого размещения линейного объекта входят следующие существующие объекты капитального строительства (согласно сведениям ЕГРН):

Кадастровый номер	Вид	Адрес	Наименование	Назначение	Форма собственности
28:02:000205:471	Сооружение	Амурская обл., город Белогорск г.о., г Белогорск, ул Газовая	Информация отсутствует	7.4 Сооружения дорожного транспорта	Муниципальная
28:02:000205:522	Сооружение	Российская Федерация, Амурская область, г. Белогорск	Сеть водоснабжения	10) сооружения коммунального хозяйства	Муниципальная
28:02:000205:521	Сооружение	Российская Федерация, Амурская область, город Белогорск	Сети канализации	10) сооружения коммунального хозяйства	Муниципальная
28:02:000205:503	Сооружение	Российская Федерация, Амурская область, город Белогорск	Сеть теплоснабжения	10) сооружения коммунального хозяйства	Муниципальная
28:02:000205:504	Сооружение	Российская Федерация, Амурская область, город Белогорск	Сеть горячего водоснабжения	10) сооружения коммунального хозяйства	Муниципальная

Пересечение проектируемым объектом существующих сетей электроснабжения осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» и в соответствии с техническими условиями, предоставленные собственником инженерных сетей.

7. Информация о необходимости осуществления мероприятий по сохранению объектов культурного наследия от возможного негативного воздействия в связи с размещением линейного объекта

Согласно ответа Государственной инспекция по охране объектов культурного наследия Амурской области №ОКН-20250414-26050328672-3 от 23.04.2025 года, на участке реализации проектных решений по объекту: «Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области», **отсутствуют** объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, объекты всемирного наследия и их охранные (буферные) зоны. Планируемая территория расположена вне зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия. Проведение дополнительных исследований (государственной историко-культурной экспертизы) на данном участке не требуется.

В соответствии со ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» земляные, строительные, хозяйственные и иные работы должны быть приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия. Исполнитель работ в течение трех рабочих дней со дня обнаружения обязан направить письменное заявление об обнаруженном объекте либо заявление в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, в региональный орган охраны объектов культурного наследия.

8. Информация о необходимости осуществления мероприятий по охране окружающей среды

Основные положения по организации строительства предусматривают меры для сведения к минимуму ущерба, который может быть нанесен окружающей среде при строительстве объекта. Настоящим проектом предусматриваются следующие мероприятия по охране окружающей среды в процессе работ:

– все временные здания и сооружения размещаются на специально отведенном месте, и после завершения работ разбираются;

– контейнеры с отходами и стоянки техники располагаются на площадках с твердым основанием;

– применяются технически исправные машины и механизмы, исключающие попадание горюче-смазочных материалов в грунт;

– на стройплощадке используются бытовые помещения контейнерного типа;

Для предотвращения и уменьшения загрязнения атмосферного воздуха предусматриваются следующие мероприятия:

– - непосредственно на участках производства работ предусматривается обязательное осуществление контроля за нормативным содержанием окиси углерода и акронима в выхлопных газах от автотранспорта и самоходных кранов, выполняемое технической службой ОГМ подрядчика;

– выполнение мероприятий по регулированию выбросов в период наступления неблагоприятных метеорологических условий, когда ожидается штиль, туман, приземные температурные инверсии;

– применение при строительстве только серийно изготавливаемого оборудования и механизмов.

9. Информация о необходимости осуществления мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне

В соответствии со ст. 48.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне» планируемый к размещению объект не является категорированным по гражданской обороне, поэтому на него не распространяются специальные требования к огнестойкости сооружений, не накладываются ограничения на размещение в зонах возможной опасности, не предусматривается перенос проектируемого объекта в другое место в военное время. Объект находится вне зоны возможного радиоактивного загрязнения, так как расположен на удалении более 40 км от атомных станций.

Проект разработан с соблюдением всех норм и требований СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*) «Градостроительство. Планировка и

застройка городских и сельских поселений». Возникновение чрезвычайных ситуаций при строительстве на запроектированном объекте маловероятно, но полностью не исключено.

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций в период его эксплуатации заключаются в основном в организации постоянного контроля над состоянием, проведением технического обслуживания и плановых ремонтных работ специализированными бригадами или звеньями. В случае стихийных бедствий (урагана, землетрясения, паводковых вод, наводнения и т.п.) эксплуатационным службам необходимо организовать усиленный контроль над состоянием объекта.

Концепция системы обеспечения противопожарной защиты в проекте разработана с учетом конструктивных, объемно-планировочных и иных особенностей объекта.

Используемая система обеспечения противопожарной защиты включает мероприятия, обеспечивающие эвакуацию работающего персонала, и гарантируют тушение возможного пожара. Система обеспечения пожарной защиты предусматривает соблюдение необходимых противопожарных разрывов, обеспечение подъездов для пожарных автомобилей, применение современных активных и пассивных средств защиты от пожара, автоматизацию систем и средств противопожарной защиты, их надежное электропитание.

Особые требования, повышающие устойчивость функционирования территории в особый период, не предусматриваются.

С

Ю

Чертеж границ зон планируемого размещения линейного объекта. М 1:500

Условные обозначения

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- Существующие красные линии
- Красные линии, подлежащие отмене - отсутствуют
- 04_03_001 - Номер квартала
- Планируемые красные линии - отсутствуют
- Границы зоны планируемого размещения линейного объекта (проектируемый железнодорожный переезд)
- 1 - Номера характерных точек границ зон планируемого размещения линейного объекта (проектируемый железнодорожный переезд)

Примечание:

1. "Чертеж красных линий" настоящим проектом не разрабатывался, т.к. согласно пункта 2 части 2 статьи 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации для линейных объектов красные линии не устанавливаются.
2. Чертеж составлен по материалам инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО "СпецГеоПроект" в декабре 2024 г.
3. Система высот - Балтийская 1977г.
4. Система координат - МСК-28, зона 3.
5. Сечение рельефа горизонталями через 0,5 метра.

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата	13-25-ДПТ-ППТ/ОЧ-ГЧ.1			
						Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области			
ГАП		Балакина Ю.В.			05.25	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
								1	1
Проверил		Батраков И.М.			05.25	Чертеж границ зон планируемого размещения линейного объекта. М 1:500	ООО "ТрансСтройИзыскания" г. Волгоград 2025 г.		

Формат А3

ООО «ТрансСтройИзыскания»
ИЗЫСКАНИЯ • ПРОЕКТИРОВАНИЕ • СТРОИТЕЛЬСТВО

ИНН 3459070456 КПП 344301001
400012, Волгоградская область
г. о. Город-Герой Волгоград
ул. имени Ткачёва, д. 30, оф.104/2

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

для размещения линейного объекта:

«Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области»

ТОМ 2

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

13-25-ДПТ-ППТ/МО

Волгоград, 2025

ООО «ТрансСтройИзыскания»
ИЗЫСКАНИЯ • ПРОЕКТИРОВАНИЕ • СТРОИТЕЛЬСТВО

ИНН 3459070456 КПП 344301001
400012, Волгоградская область
г. о. Город-Герой Волгоград
ул. имени Ткачёва, д. 30, оф.104/2

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

для размещения линейного объекта:

«Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области»

ТОМ 2

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

13-25-ДПТ-ППТ/МО

Директор И.М. Батраков

Волгоград, 2025

Состав документации

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	13-25-ДПТ-ППТ/ОЧ	**Том 1. Основная часть проекта планировки территории**	
	Раздел 1	Положение о размещении линейного объекта	
	Раздел 2	Проект планировки территории. Графическая часть	
2	13-25-ДПТ-ППТ/МО	**Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории**	
	Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	
	Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	
3	13-25-ДПТ-ПМТ/ОЧ	**Том 3. Основная часть проекта межевания территории**	
	Раздел 1	Проект межевания территории. Текстовая часть	
	Раздел 2	Проект межевания территории. Графическая часть	
4	13-25-ДПТ-ПМТ/МО	**Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории**	
	Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	
	Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 2

ВВЕДЕНИЕ.....5

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ 10

Раздел 3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА 11

1. Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории 11

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейного объекта 12

2.1. Градостроительная ситуация 12

2.2. Современное использование территории 12

2.3. Улично-дорожная сеть.....13

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения 13

4. Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта.....13

5. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с сохраняемыми объектами капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено), существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории 14

6. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории.....14

7. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с водными объектами (в том числе с водотоками, водоемами, болотами и т.д.) ...14

8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки. 15

Раздел 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ 16

13-25-ДПТ-ППТ/МО-ГЧ.1 Схема расположения элементов планировочной структуры. М 1:10 000.....16

13-25-ДПТ-ППТ/МО-ГЧ.2 Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. М 1:500 17

13-25-ДПТ-ППТ/МО-ГЧ.3 Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта и пешеходов. М 1:500 18

13-25-ДПТ-ППТ/МО-ГЧ.4 Продольный профиль М 1::100. Поперечный профиль М 1:100...19

13-25-ДПТ-ППТ/МО-ГЧ.5 Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. М 1:500.....20

13-25-ДПТ-ППТ/МО-ГЧ.6 Схема конструктивных и планировочных решений. М 1:500 21

Примечание:

1. «Схема границ территорий объектов культурного наследия» настоящим проектом не разрабатывалась, т.к. в границы зоны планируемого размещения линейного объекта объекты культурного наследия не попадают.
2. «Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (пожар, взрыв, химическое, радиоактивное заражение, затопление, подтопление, оползень, карсты, эрозия и т.д.)» настоящим проектом не разрабатывалась, т.к. в границы зоны планируемого размещения линейного объекта территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (пожар, взрыв, химическое, радиоактивное заражение, затопление, подтопление, оползень, карсты, эрозия и т.д.) не попадают.

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории в составе документация по планировке территории для размещения линейного объекта: *«Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области»* разработан на основании:

1. Постановления Администрации города Белогорск Амурской области №40 от 20.01.2025г «О подготовке проекта планировки с проектом межевания ы его составе для строительства линейного объекта в городе Белогорск Амурской области»;
2. Технического задания на подготовку проекта планировки и межевания территории для размещения линейного объекта: «Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области», выданное и утвержденное 16.05.2025 года Администрацией города Белогорск Амурской области;
3. Договора №13-25-ЮЛ от 24.03.2025, заключенного между ООО «ТрансСтройИзыскания» и ООО «РС ВОДА» для нужд МКУ «Управление ЖКХ Администрации города Белогорск».

Инициатор подготовки документации по планировке территории: Муниципальное казенное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Белогорск» (МКУ «Управление ЖКХ Администрации города Белогорск»).

Юридический адрес: 676850, Амурская обл., г. Белогорск, ул. Партизанская, дом 31/К.А.

Почтовый адрес: 676850, Амурская обл., г. Белогорск, ул. Партизанская, дом 31/К.А

ИНН 2804013532, КПП 280401001, ОГРН 1082804000498

Проектная организация: Общество с ограниченной ответственностью «ТрансСтройИзыскания» (ООО «ТрансСтройИзыскания»)

Юридический и почтовый адрес: 400012, Волгоградская область, г.о. Город-Герой Волгоград, г. Волгоград, ул. им. Ткачева д.30, этаж 1, кабинет 104/2

ИНН 3459070456, КПП 344301001 ОГРН 1163443074739

e-mail: tsi.vlg@mail.ru

Телефон: +7 906 169-30-16

Цели подготовки проекта:

- Обеспечение устойчивого развития территорий;
- Определение характеристик и очередности планируемого развития территории;
- Установление границ зон планируемого размещения линейных объектов, а также объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов;
- Установление зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов

Площадь территории, согласно техническому заданию – 0,04 га.

Уточненная площадь территории – 0,04га.

Графическая часть документации по планировке территории выполнена с использованием материалов инженерно-геодезических изысканий масштаба 1:500, выполненных ООО «СпецГеоПроект» в декабре 2024 г.

Инженерно-геологические изыскания проведены ООО «ТрансСтройИзыскания» в августе 2024 г.

Инженерно-гидрометеорологические изыскания проведены ООО «ТрансСтройИзыскания» в августе 2024 г – марте 2025г.

Инженерно-экологические изыскания проведены ООО «ТрансСтройИзыскания» в августе 2024 г – марте 2025г.

Базовая градостроительная документация:

- Схема территориального планирования Амурской области, утвержденная постановлением Правительства Амурской области № 985 от 30.12.2011 (в действующей редакции);
- Генеральный план Муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области, утвержденный Решением Белогорского городского Совета народных депутатов Амурской области от 17.12.2020 № 54/94 (в действующей редакции);
- Правила землепользования и застройки Муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области, утвержденные Решением Белогорского городского Совета народных депутатов Амурской области № 59/20 от 29.04.2021 (в действующей редакции).
- Утвержденная документация по планировке территории на данную и прилегающую территорию, подлежащая учёту, отсутствует
- Разработанная документация по планировке территории на данную и прилегающую территорию, подлежащая учёту, отсутствует.

Нормативная правовая база и методическая база, используемая при подготовке материалов проекта – федеральные законы и принятые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты РФ, Амурской области, городского округа Белогорск Амурской области, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не противоречащие Градостроительному кодексу РФ:

- Градостроительный кодекс РФ №190-ФЗ от 29 декабря 2004г (в действующей редакции);
- Земельный кодекс РФ№ 136-ФЗ от 25 октября 2001 года (в действующей редакции);
- Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ (в действующей редакции);
- Жилищный кодекс РФ № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 года (в действующей редакции);
- Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ (в действующей редакции);
- Федеральный закон № 73-ФЗ от 25 июня 2002 года «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 30.04.2014 № П/203 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Требований к электронным образам бумажных

документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе, представляемых органами государственной власти и органами местного самоуправления»;

- Федеральный закон от 10.12.1995 № 196-ФЗ «О безопасности дорожного движения»;
- Федеральный закон от 29.12.2017 № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Постановление Правительства РФ от 31 марта 2017 г. № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировки территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;
- Положение о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 12.05.2017 № 564;
- Порядок установления и отображения красных лини й, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 742/пр;
- Закон № 4292 – 1 от 14.01.1993 г. «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества»;
- СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги», утвержденный приказом Министерства регионального развития РФ от 01 июля 2013 г;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр.;
- СП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения г8радостроительной документации», утвержденная постановлением Госстроя от 29.10.2002 № 150 (в части, не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ);
- СП 51.13330.2011 «Защита от шума»;
- СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий», утвержденный Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 16 декабря 2016 г. N 972/пр;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденный приказом МЧС России от 24.04.2013г.№ 288;
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований», утвержденный приказом МЧС РФ от 29 октября 2001 г. № 471 ДСП (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ);

- Постановление Главного государственного врача Российской Федерации от 25.09.2007 г. № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (ред. 25.04.2014 г.);
- Федеральный закон от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ (ред. 06.04.2011г.) «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. 31.12.2014 г.);
- Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные Постановлением Российской Федерации № 160 от 24 февраля 2009 года;
- Постановление Правительства РФ от 12 мая 2017года №564 «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов» (ред. от 26.08.2020г.)

Вся правовая, нормативная и методическая база, использованная при разработке документации по планировке территории, применялась в действующей редакции.

Документация по планировке территории соответствует документам территориального планирования, правилам землепользования и застройки, требованиям технических регламентов, нормативам градостроительного проектирования, градостроительным регламентам. Документация подготовлена с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, городского округа, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселения, городского округа.

Гл. архитектор проекта ***Ю.В. Балакина***

июнь 2025 года

Список исполнителей

Гл. архитектор проекта 06.2025 Балакина Ю.В.

Раздел 3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

В административном отношении территория, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории, располагается по адресу: РФ, Амурская область, муниципальный городской округ Белогорск.

В геоморфологическом отношении В геоморфологическом отношении территория находится в пределах левобережной надпойменной террасы реки Томь. Участок изысканий расположен на незастроенной территории. Район работ находится в пределах Зейско-Буреинской равнины, расположенной между предгорьями хребта Турана и реками Амур и Зея. Зейско-Буреинская равнина входит в систему равнин и плоскогорий Китайской докембрийской платформы. Эта территория представляет собой эрозионно-аллювиальную равнину, значительная часть которой заболочена. Высота над уровнем моря постепенно повышается с юга (100-200 м. над у.м.) на север (200-400 м над у.м.). Восточная часть также приподнята (выс. До 300 м) с преобладанием пересечённого увалистого рельефа, западная – более низкая и плоская. Выполнена аллювиальными и песчано-глинистыми отложениями.

Рельеф равнинный, с углами наклона поверхности не более 2%, спланирован и пересечен коммуникациями, в том числе водонесущими.

Климат Амурской области и Хабаровского края формируется под влиянием холодных восточноазиатских окраинных морей, Тихого океана и азиатского материка с его низкими зимними температурами.

Зимой над материком устанавливается антициклон, а в северо-западной части Тихого океана - область низкого давления. Зимний муссон несет сухой и холодный континентальный воздух и обусловливает бесснежные холодные зимы. Устойчивый снежный покров образуется в конце ноября.

Весной и осенью описываемая территория подвергается воздействию континентального тропического воздуха, обусловливающего сухую теплую погоду.

Летом область низкого давления перемещается на азиатский континент, а над Тихим океаном формируется барический максимум. В результате возникает летний муссон, приносящий с океана на сушу влажный морской полярный воздух, и приносит большое количество осадков.

С летними осадками приходит половодье на реках. Летние наводнения, обусловленные муссонными дождями, иногда имеют катастрофические последствия. Кроме того, нередки грозы с сильным ветром и градом. Однако наряду с обильными дождями случаются и засухи, которые сопровождаются слабым суховеем.

Район находится в северной строительно-климатической зоне (СП 131.13330.2020), климатический подрайон IВ.

Нормативное значение ветрового давления Wo составляет 0,30 кПа (СП 20.13330.2016, ветровой район II, карта 2, табл.11.1).

Согласно СП 20.13330.2016 район работ относится к I снеговому району с расчетным значением веса снеговой нагрузки 0,5 кПа (карта 1, табл.10.1).

Толщина стенки гололеда, превышаемая раз в 5 лет (для высоты 10 м), составляет 10 мм (СП 20.13330.2016, III район, карта 3, таблица 12.1).

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейного объекта

2.1. Градостроительная ситуация

Территория расположена в северо-восточной части городского округа Белогорск и окружена преимущественно промышленными и коммунальными объектами.

В соответствии с функциональным назначением, определённым Генеральным планом Муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области, утвержденным Решением Белогорского городского Совета народных депутатов Амурской области от 17.12.2020 № 54/94, территория относится к производственной зоне.

Согласно «Правилам землепользования и застройки Муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области», утвержденным Решением Белогорского городского Совета народных депутатов Амурской области № 59/20 от 29.04.2021, территория проектирования расположена:

– зона объектов V класса опасности – П1;

– земельные участки, частично или полностью расположенные в границах территорий опережающего социально-экономического развития.

В границах планируемой территории в соответствии со сведениями Росреестра, а также картой зон с особыми условиями использования территории Правил землепользования и застройки Муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области (далее - Правил землепользования и застройки), утвержденных Решением Белогорского городского Совета народных депутатов Амурской области № 59/20 от 29.04.2021, установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- Санитарно–защитная зона для объекта: «Система приема, хранения и регазификации (СПХР) сжиженного природного газа (СПГ) для нужд котельной мкр. «Амурсельмаш» в г. Белогорск (кадастровый номер ЗУ 28:02:000205:452) (реестровый номер 28:02-6.291);

– Публичный сервитут для устройства ж/д переезда необходимого для эксплуатации автомобильной дороги. Строительство в рамках Муниципальной программы «Развитие сети автомобильных дорог и объектов транспортной инфраструктуры г. Белогорск» (реестровый номер 28:02-6.281);

В границах зона планируемого размещения линейного объекта отсутствуют:

- зоны санитарной охраны источников и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения;
- санитарно-защитные зоны кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения;
- территории лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального, регионального и местного значения;
- зоны затопления, подтопления, водохранные зоны, особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, мелиоративные земли, мелиоративные системы.
-

2.2. Современное использование территории

Полный перечень существующих землепользований в пределах планируемой территории представлен в таблице 1.

Таблица 1

Кадастровый номер	Наименование земельного участка	Вид разрешенного использования	Вид права	Категория земель	Площадь, кв.м.
28:02:000205:448	Существующий земельный участок на кадастровом плане территории	земельные участки (территории) общего пользования	Нет сведений	Земли населенных пунктов	2020
28:02:000205:461	Существующий земельный участок на кадастровом плане территории	земельные участки (территории) общего пользования	Нет сведений	Земли населенных пунктов	4898
28:02:000205:142	Существующий многоконтурный земельный участок на кадастровом плане территории	железнодорожный тупик	Нет сведений	Земли населенных пунктов	2962

2.3. Улично-дорожная сеть

В проекте планировки предлагается размещение железнодорожного переезда и учитываются проектные решения по строительству улицы Газовой, относящейся к категории – улицы и дороги в производственных зонах в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Согласно письму МКУ «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Белогорск» № 1-8-1398 от 30.05.2025г устройство тротуара по ул. Газовой не требуется.

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения

В границах зоны планируемого размещения линейного объекта отсутствуют линейные объекты, подлежащие реконструкции в связи с изменением их местоположения.

Таким образом, обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения, не приводится.

4. Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта

В состав планируемого линейного объекта в границах зоны его планируемого размещения объекты капитального строительства не входят.

Таким образом, обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта, не приводится.

5. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с сохраняемыми объектами капитального строительства (здание, строение, сооружение, объект, строительство которого не завершено), существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории

Таблица 3

Кадастровый номер	Вид	Адрес	Наименование	Назначение	Форма собственности
28:02:000205:471	Сооружение	Амурская обл., город Белогорск г.о., г Белогорск, ул Газовая	Информация отсутствует	7.4 Сооружения дорожного транспорта	Муниципальная
28:02:000205:522	Сооружение	Российская Федерация, Амурская область, г. Белогорск	Сеть водоснабжения	10) сооружения коммунального хозяйства	Муниципальная
28:02:000205:521	Сооружение	Российская Федерация, Амурская область, город Белогорск	Сети канализации	10) сооружения коммунального хозяйства	Муниципальная
28:02:000205:503	Сооружение	Российская Федерация, Амурская область, город Белогорск	Сеть теплоснабжения	10) сооружения коммунального хозяйства	Муниципальная
28:02:000205:504	Сооружение	Российская Федерация, Амурская область, город Белогорск	Сеть горячего водоснабжения	10) сооружения коммунального хозяйства	Муниципальная

Сохранность существующих сооружений при строительстве линейного объекта не нарушается. Инженерные коммуникации, подлежащие переустройству, на рассматриваемом участке отсутствуют.

6. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с объектами капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории

В границах зоны планируемого размещения линейного объекта объекты капитального строительства, строительство которых запланировано в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории отсутствуют.

7. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с водными объектами (в том числе с водотоками, водоемами, болотами и т.д.)

В границах зоны планируемого размещения линейного объекта водные объекты, в том числе водотоки, водоемы, болота и т.д., отсутствуют.

8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.

Таблица 6

№ п.п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Расчетный срок
1	**ТЕРРИТОРИЯ**			
1.1	Площадь планируемой территории	га	0,04	0,04
1.2	Площадь территорий в границах элементов планировочной структуры: (в границах кварталов)	га	-	-
1.3	Площадь зоны планируемого размещения линейного объекта	га	-	0,01797
	В том числе в границах территориальных зон:			
1.3.1.	зона объектов V класса опасности (П-1)	га	-	0,01790
1.3.2.	земельные участки, частично или полностью расположенные в границах территорий опережающего социально-экономического развития	га	-	0,00007
1.4	Территории общего пользования, всего:	га	-	0,01262
	из них:			
1.4.1	Улицы, дороги, проезды, тротуары	га	-	0,01262
1.5	Территории объектов культурного наследия	га	-	-
1.6	Зоны с особыми условиями использования территории (в границах проектирования)	га	0,03996	0,03996
2	**ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**			
2.1	Протяженность улично-дорожной сети, всего	км	0,02	0,02
	из них:			
2.1.1	улицы и дороги в производственных зонах	км	0,02	0,02
2.2	Проектируемый железнодорожный переезд	п.м.	-	21,5

Схема расположения элементов планировочной структуры.
М 1:2000

Условные обозначения

Границы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов

Границы единиц административно-территориального деления Российской Федерации

Существующие *Планируемые*

- Граница муниципального района в соответствии с Законом Амурской области от 19.01.2005 г. № 419-ОЗ "Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования Белогорского района и муниципальных образований в его составе"
- Граница городского округа в соответствии с Законом Амурской области от 21.01.2005 г. № 423-ОЗ "О наделении муниципального образования города Белогорска статусом городского округа и об установлении его границ"
- Граница сельского поселения в соответствии с Законом Амурской области от 19.01.2005 г. № 419-ОЗ "Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования Белогорского района и муниципальных образований в его составе"
- Граница населенного пункта

Функциональные зоны

Существующая *Планируемая*

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)
- Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)
- Зона смешанной и общественно-деловой застройки
- Многофункциональная общественно-деловая зона
- Зона специализированной общественной застройки
- Производственная зона
- Коммунально-складская зона
- Зона инженерной инфраструктуры
- Зона транспортной инфраструктуры
- Зона сельскохозяйственных угодий
- Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ
- Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)
- Лесопарковая зона
- Зона лесов
- Зона кладбищ
- Зона складирования и захоронения отходов
- Зона режимных территорий
- Иные зоны

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- Границы зоны планируемого размещения линейного объекта (проектируемый железнодорожный переезд)

Примечание:

1. Схема составлена на выкопировке из "Карта функциональных зон городского округа Белогорск. М 1:5000" Генерального плана города Белогорска, утвержденного Решением Белогорского городского совета народных депутатов от 17.12.2020 № 54/94

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата	13-25-ДПТ-ППТ/МО-ГЧ.1		
						Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области		
ГАП		Балакина Ю.В.			05.25	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист / Листов
								1 / 1
Проверил		Батраков И.М.			05.25	Схема расположения элементов планировочной структуры М 1:2000	ООО "ТрансСтройИзыскания" г. Волгоград 2025 г.	

Формат А3

С

Ю

Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. М 1:500

Условные обозначения

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- Существующие красные линии
- 04_03_001 - Номер квартала
- Границы зоны планируемого размещения линейного объекта (проектируемый железнодорожный переезд)
- 28:02:000205:461 - Границы и кадастровый номер существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
- Граница публичного сервитута для устройства ж/д переезда необходимого для эксплуатации автомобильной дороги. Строительство в рамках Муниципальной программы «Развитие сети автомобильных дорог и объектов транспортной инфраструктуры г. Белогорск» с реестровым номером 28:02-6.281

Территориальные зоны

- П-1 - Зона объектов V класса опасности
- Земельные участки, частично или полностью расположенные в границах территорий опережающего социально-экономического развития

Примечание:

1. Чертеж составлен по материалам инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО "СпецГеоПроект" в декабре 2024 г.
2. Система высот - Балтийская 1977г.
3. Система координат - МСК-28, зона 3.
4. Сечение рельефа горизонталями через 0,5 метра.

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата	13-25-ДПТ-ППТ/МО-ГЧ.2			
						Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области			
ГАП		Балакина Ю.В.			05.25	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
								2	6
Проверил		Батраков И.М.			05.25	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. М 1:500	ООО "ТрансСтройИзыскания" г. Волгоград 2025 г.		

Формат А3

С

Ю

Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта. М 1:500

Примечание:

1. Чертеж составлен по материалам инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО "СпецГеоПроект" в декабре 2024 г.
2. Система высот - Балтийская 1977г.
3. Система координат - МСК-28, зона 3.
4. Сечение рельефа горизонталями через 0,5 метра.

Условные обозначения

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- Существующие красные линии
- 04_03_001 - Номер квартала
- Границы зоны планируемого размещения линейного объекта (проектируемый железнодорожный переезд)
- 28:02:000205:461 - Границы и кадастровый номер существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
- Улица местного значения (ул. Газовая)
- Основные направления движения автотранспорта, наземного общественного пассажирского транспорта
- Железнодорожный перезд
- Граница публичного сервитута для устройства ж/д переезда необходимого для эксплуатации автомобильной дороги. Строительство в рамках Муниципальной программы «Развитие сети автомобильных дорог и объектов транспортной инфраструктуры г. Белогорск» с реестровым номером 28:02-6.281

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата	13-25-ДПТ-ППТ/МО-ГЧ.3			
						Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области			
ГАП		Балакина Ю.В.			05.25	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
								3	6
Проверил		Батраков И.М.			05.25	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта. М 1:500	ООО "ТрансСтройИзыскания" г. Волгоград 2025 г.		

Формат А3

Продольный профиль

М 1:1000 по горизонтали
М 1:100 по вертикали
М 1:100 грунты

Тип местности по увлажнению											
Проектные данные	Тип поперечного профиля	слева	0								
		справа	0								
	Уклон, о/оо, вертикальная кривая, м		0.00								
			21.59								
	Отметка оси дороги, м		167.97	167.97	167.97	167.97	167.97	167.97			
Фактические данные	Отметка рельефа, м		167.80	167.74	167.66	167.54	167.69	167.61			
	Расстояние, м		5.00	5.00	5.00	5.00					
Пикет, элементы плана, километры			0	22	СЗ:76°0'39"	0					

Поперечный профиль

М 1:100 по вертикали
М 1:100 по горизонтали
М 1:100 грунты

Проектные данные	Уклон, о/оо; длина, м					
	Отметка земляного полотна, м					
Фактические данные	Отметка рельефа, м	167.68	167.69 / 167.68	167.66	167.82	167.94
	Расстояние, м	4.97	0.35	1.55	1.36	2.09

ПК 0+09.20

						13-25-ДПТ-ППТ/МО-ГЧ.4			
						Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области			
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата				
ГАП		Балакина Ю.В.			05.25	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
								4	6
Проверил		Батраков И.М.			05.25	Продольный профиль М 1:100 Поперечный профиль М 1:100	ООО "ТрансСтройИзыскания" г. Волгоград 2025 г.		

Формат А3

С

Ю

Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. М 1:500

Условные обозначения

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- Существующие красные линии
- 04_03_001 - Номер квартала
- Границы зоны планируемого размещения линейного объекта (проектируемый железнодорожный переезд)
- Граница санитарно–защитной зоны для объекта: «Система приема, хранения и регазификации (СПХР) сжиженного природного газа (СПГ) для нужд котельной мкр. «Амурсельмаш» в г. Белогорск (кадастровый номер ЗУ 28:02:000205:452) с реестровым номером 28:02-6.291
- Граница публичного сервитута для устройства ж/д переезда необходимого для эксплуатации автомобильной дороги. Строительство в рамках Муниципальной программы «Развитие сети автомобильных дорог и объектов транспортной инфраструктуры г. Белогорск» с реестровым номером 28:02-6.281

Перечень зон с особыми условиями использования территории в пределах планируемой территории

Реестровый номер	Тип зоны	Наименование
28:02-6.291	Санитарно-защитная зона	Санитарно–защитная зона для объекта: «Система приема, хранения и регазификации (СПХР) сжиженного природного газа (СПГ) для нужд котельной мкр. «Амурсельмаш» в г. Белогорск (кадастровый номер ЗУ 28:02:000205:452)
28:02-6.281	Зона публичного сервитута	Публичный сервитут для устройства ж/д переезда необходимого для эксплуатации автомобильной дороги. Строительство в рамках Муниципальной программы «Развитие сети автомобильных дорог и объектов транспортной инфраструктуры г. Белогорск»

Примечание:

1. Границы особо охраняемых территорий, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, отсутствуют.
2. Чертеж составлен по материалам инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО "СпецГеоПроект" в декабре 2024 г.
3. Система высот - Балтийская 1977г.
4. Система координат - МСК-28, зона 3.
5. Сечение рельефа горизонталями через 0,5 метра.

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата	13-25-ДПТ-ППТ/МО-ГЧ.5			
						Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области			
ГАП		Балакина Ю.В.			05.25	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
								5	6
Проверил		Батраков И.М.			05.25	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. М 1:500	ООО "ТрансСтройИзыскания" г. Волгоград 2025 г.		

Формат А3

С

Ю

Схема конструктивных и планировочных решений. М 1:500

Условные обозначения

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- Существующие красные линии
- 04_03_001 - Номер квартала
- Границы зоны планируемого размещения линейного объекта (проектируемый железнодорожный переезд)
- ПК 2 - Ось проектируемой автомобильной дороги
- Проезжая часть
- Откос
- Железнодорожный переезд
- Бордюрный камень

Примечание:

1. Чертеж составлен по материалам инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО "СпецГеоПроект" в декабре 2024 г.
2. Система высот - Балтийская 1977г.
3. Система координат - МСК-28, зона 3.
4. Сечение рельефа горизонталями через 0,5 метра.

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата	13-25-ДПТ-ППТ/МО-ГЧ.6			
						Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области			
ГАП		Балакина Ю.В.			05.25	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
								6	6
Проверил		Батраков И.М.			05.25	Схема конструктивных и планировочных решений. М 1:500	ООО "ТрансСтройИзыскания" г. Волгоград 2025 г.		

Формат А3

ООО «ТрансСтройИзыскания»
ИЗЫСКАНИЯ • ПРОЕКТИРОВАНИЕ • СТРОИТЕЛЬСТВО

ИНН 3459070456 КПП 344301001
400012, Волгоградская область
г. о. Город-Герой Волгоград
ул. имени Ткачёва, д. 30, оф.104/2

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

для размещения линейного объекта:

«Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области»

ТОМ 3

Основная часть проекта межевания территории

13-25-ДПТ-ПМТ/ОЧ

Волгоград, 2025

ООО «ТрансСтройИзыскания»
ИЗЫСКАНИЯ • ПРОЕКТИРОВАНИЕ • СТРОИТЕЛЬСТВО

ИНН 3459070456 КПП 344301001
400012, Волгоградская область
г. о. Город-Герой Волгоград
ул. имени Ткачёва, д. 30, оф.104/2

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

для размещения линейного объекта:

«Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области»

ТОМ 3

Основная часть проекта межевания территории

13-25-ДПТ-ПМТ/ОЧ

Директор И.М. Батраков

Общество с ограниченной ответственностью ИНН 3459070456 ТрансСтройИзыскания ОГРН 1163443074739 Россия г. Волгоград

Волгоград, 2025

Состав документации

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	13-25-ДПТ-ППТ/ОЧ	**Том 1. Основная часть проекта планировки территории**	
	Раздел 1	Положение о размещении линейного объекта	
	Раздел 2	Проект планировки территории. Графическая часть	
2	13-25-ДПТ-ППТ/МО	**Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории**	
	Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	
	Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	
3	13-25-ДПТ-ПМТ/ОЧ	**Том 3. Основная часть проекта межевания территории**	
	Раздел 1	Проект межевания территории. Текстовая часть	
	Раздел 2	Проект межевания территории. Графическая часть	
4	13-25-ДПТ-ПМТ/МО	**Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории**	
	Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	
	Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3

ВВЕДЕНИЕ.....4

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ 9

Раздел 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.....10

1. Перечень образуемых земельных участков.....10

2. Перечень координат характерных точек образуемых, изменяемых земельных участков и их частей, публичных сервитутов.....11

3. Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.....12

4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейного объекта, а также существующих земельных участков, занятых линейным объектом, в соответствии с проектом планировки территории.....13

Раздел 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....14

13-25-ДПТ-ПМТ/ОЧ-ГЧ.1 Чертеж межевания территории. М 1:500 14

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории в составе документация по планировке территории для размещения линейного объекта: *«Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области»* разработан на основании:

1. Постановления Администрации города Белогорск Амурской области №40 от 20.01.2025г «О подготовке проекта планировки с проектом межевания ы его составе для строительства линейного объекта в городе Белогорск Амурской области»;
2. Технического задания на подготовку проекта планировки и межевания территории для размещения линейного объекта: «Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области», выданное и утвержденное 16.05.2025 года Администрацией города Белогорск Амурской области;
3. Договора №13-25-ЮЛ от 23.03.2025, заключенного между ООО «ТрансСтройИзыскания» и ООО «РС ВОДА» для нужд МКУ «Управление ЖКХ Администрации города Белогорск».

Инициатор подготовки документации по планировке территории: Муниципальное казенное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Белогорск» (МКУ «Управление ЖКХ Администрации города Белогорск»).

Юридический адрес: 676850, Амурская обл., г. Белогорск, ул. Партизанская, дом 31/К.А.

Почтовый адрес: 676850, Амурская обл., г. Белогорск, ул. Партизанская, дом 31/К.А

ИНН 2804013532, КПП 280401001, ОГРН 1082804000498

Проектная организация: Общество с ограниченной ответственностью «ТрансСтройИзыскания» (ООО «ТрансСтройИзыскания»)

Юридический и почтовый адрес: 400012, Волгоградская область, г.о. Город-Герой Волгоград, г. Волгоград, ул. им. Ткачева д.30, этаж 1, кабинет 104/2

ИНН 3459070456, КПП 344301001 ОГРН 1163443074739

ОКПО 04344601

e-mail: tsi.vlg@mail.ru

Телефон: +7 906 169-30-16

Цели подготовки проекта:

- Определение местоположения границ земельных участков, границ публичных сервитутов.

Площадь территории, согласно техническому заданию – 0,04 га.

Уточненная площадь территории – 0,04 га.

Графическая часть документации по планировке территории выполнена с использованием материалов инженерно-геодезических изысканий масштаба 1:500, выполненных ООО «СпецГеоПроект» в декабре 2024 г.

Инженерно-геологические изыскания проведены ООО «ТрансСтройИзыскания» в августе 2024 г.

Инженерно-гидрометеорологические изыскания проведены ООО «ТрансСтройИзыскания» в августе 2024 г – марте 2025г.

Инженерно-экологические изыскания проведены ООО «ТрансСтройИзыскания» в августе 2024 г – марте 2025г.

Базовая градостроительная документация:

– Схема территориального планирования Амурской области, утвержденная постановлением Правительства Амурской области № 985 от 30.12.2011 (в действующей редакции);

– Генеральный план Муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области, утвержденный Решением Белогорского городского Совета народных депутатов Амурской области от 17.12.2020 № 54/94 (в действующей редакции);

– Правила землепользования и застройки Муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области, утвержденные Решением Белогорского городского Совета народных депутатов Амурской области № 59/20 от 29.04.2021 (в действующей редакции).

– Утвержденная документация по планировке территории на данную и прилегающую территорию, подлежащая учёту, отсутствует.

– Разработанная документация по планировке территории на данную и прилегающую территорию, подлежащая учёту, отсутствует.

Нормативная правовая база и методическая база, используемая при подготовке материалов проекта – федеральные законы и принятые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты РФ, Амурской области, городского округа Белогорск Амурской области, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не противоречащие Градостроительному кодексу РФ:

- Градостроительный кодекс РФ №190-ФЗ от 29 декабря 2004г (в действующей редакции);
- Земельный кодекс РФ№ 136-ФЗ от 25 октября 2001 года (в действующей редакции);
- Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ (в действующей редакции);
- Жилищный кодекс РФ № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 года (в действующей редакции);
- Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ (в действующей редакции);
- Федеральный закон № 73-ФЗ от 25 июня 2002 года «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 30.04.2014 № П/203 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Требований к электронным образам бумажных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе, представляемых органами государственной власти и органами местного самоуправления»;
- Федеральный закон от 10.12.1995 № 196-ФЗ «О безопасности дорожного движения»;
- Федеральный закон от 29.12.2017 № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Постановление Правительства РФ от 31 марта 2017 г. № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки

документации по планировки территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;

- Положение о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 12.05.2017 № 564;
- Порядок установления и отображения красных лини й, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 742/пр;
- Закон № 4292 – 1 от 14.01.1993 г. «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества»;
- СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги», утвержденный приказом Министерства регионального развития РФ от 01 июля 2013 г;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр.;
- СП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения г8радостроительной документации», утвержденная постановлением Госстроя от 29.10.2002 № 150 (в части, не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ);
- СП 51.13330.2011 «Защита от шума»;
- СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий», утвержденный Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 16 декабря 2016 г. N 972/пр;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденный приказом МЧС России от 24.04.2013г.№ 288;
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований», утвержденный приказом МЧС РФ от 29 октября 2001 г. № 471 ДСП (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ);
- Постановление Главного государственного врача Российской Федерации от 25.09.2007 г. № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (ред. 25.04.2014 г.);
- Федеральный закон от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ (ред. 06.04.2011г.) «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. 31.12.2014 г.);
- Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные Постановлением Российской Федерации № 160 от 24 февраля 2009 года;
- Постановление Правительства РФ от 12 мая 2017года №564 «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов» (ред. от 26.08.2020г.)

Вся правовая, нормативная и методическая база, использованная при разработке документации по планировке территории, применялась в действующей редакции.

Документация по планировке территории соответствует документам территориального планирования, правилам землепользования и застройки, требованиям технических регламентов, нормативам градостроительного проектирования, градостроительным регламентам. Документация подготовлена с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, городского округа, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселения, городского округа.

Гл. архитектор проекта ***Ю.В. Балакина***

июнь 2025 года

Список исполнителей

Гл. архитектор проекта 06.2025 Балакина Ю.В.

Раздел 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

1. Перечень образуемых земельных участков

Перечень земельных участков, образуемых из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не приводятся ввиду отсутствия таких объектов в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания.

Условные номера образуемых земельных участков, кадастровые номера или иные ранее присвоенные государственные учетные номера существующих земельных участков, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, их адреса или описание местоположения, перечень и адреса расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества (при наличии сведений о них в Едином государственном реестре недвижимости) не приводятся ввиду отсутствия таких объектов в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания.

Перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута, их адреса или описание местоположения, перечень и адреса, расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества (при наличии сведений о них в Едином государственном реестре недвижимости) приведен в Таблице 1.

Таблица 1 – Перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута

№ п/п	Кадастровые номера существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута	Площадь земельного участка	Адрес или описание местоположения существующих земельных участков	Перечень и адреса, расположенных на земельных участках объектов недвижимого имущества		Сведения об отнесении образуемого земельного участка к определенной категории земель или сведения о необходимости перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую	Условные номера части земельного участка	Номера характерных точек образуемых земельных участков	Площадь части земельного участка, кв.м.
				Кадастровые номера объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках	Адреса объектов недвижимого имущества				
1	28:02:000205:142	2962	Амурская обл, г Белогорск	-	-	Земли населенных пунктов	:142/чзу1	1-8-1	50,7
2	28:02:000205:448	2020	Амурская обл., г. Белогорск	-	-	Земли населенных пунктов	:448/чзу1	1-7-1	63,73
3	28:02:000205:461	4898	676805 Амурская область, г Белогорск	-	-	Земли населенных пунктов	:461/чзу1	1-4-1	62,46
4	28:02:000205:34	10126	Амурская область, г Белогорск, ул 9 Мая, д 210	-	-	Земли населенных пунктов	:34/чзу1	1-5-1	0,72

Публичный сервитут для устройства ж/д переезда необходимого для эксплуатации автомобильной дороги Строительство в рамках Муниципальной программы «Развитие сети автомобильных дорог и объектов транспортной инфраструктуры г. Белогорск» с реестровым номером границы 28:02-6.281, предлагается к снятию с кадастрового учета.

Перечень образуемых публичных сервитутов из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на период строительства линейного объекта приведен в Таблице 2.

Таблица 2 – Перечень образуемых публичных сервитутов

№ п/п	Условные номера образуемых публичных сервитутов	Номера характерных точек образуемых публичных сервитутов	Кадастровые номера земельных участков, из которых образуются земельные участки	Площадь образуемых публичных сервитутов	Вид отвода	Способы образования публичных сервитутов	Сведения об отнесении (не отнесении) образуемых земельных участков к территории общего пользования	Сведения об отнесении образуемого земельного участка к определенной категории земель или сведения о необходимости перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую
1	:ПС1	1-3-1	-	0,17	Постоянный, на период эксплуатации железнодорожного переезда	Образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Образуемый земельный участок относится к территории общего пользования	Земли населенных пунктов
2	:ПС2	1-4-1	-	1,9	Постоянный, на период эксплуатации железнодорожного переезда	Образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Образуемый земельный участок относится к территории общего пользования	Земли населенных пунктов

Согласно сведениям единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, земли лесного фонда отсутствуют.

2. Перечень координат характерных точек образуемых, изменяемых земельных участков и их частей, публичных сервитутов.

Таблица 3 – Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков и их частей, публичных сервитутов в системе координат МСК-28, зона 3

Условный номер земельного участка: ПС1		
Площадь земельного участка: 0,17 кв.м.		
№ точки	**Координаты**	
	X (м)	**У (м)**
1	525341.44	3358531.29
2	525341.13	3358532.38
3	525341.16	3358531.18
1	525341.44	3358531.29
Условный номер земельного участка: ПС2		
Площадь земельного участка: 1,9 кв.м.		
№ точки	**Координаты**	
	X (м)	**У (м)**
1	525339.10	3358540.59
2	525337.14	3358548.25
3	525336.83	3358548.14
4	525338.95	3358540.54
1	525339.10	3358540.59
Условный номер земельного участка: 28:02:000205:142/чзу1		
Площадь земельного участка: 50,7 кв.м.		
№ точки	**Координаты**	
	X (м)	**У (м)**
1	525340.68	3358534.79
2	525340.39	3358536.31
3	525339.42	3358539.34
4	525339.10	3358540.59
5	525331.25	3358537.97
6	525331.56	3358536.69
7	525332.23	3358533.56
8	525332.56	3358532.08
1	525340.68	3358534.79
Условный номер земельного участка: 28:02:000205:448/чзу1		
Площадь земельного участка: 63,73 кв.м.		
№ точки	**Координаты**	
	X (м)	**У (м)**
1	525342.36	3358527.30
2	525341.16	3358531.18
3	525341.13	3358532.38
4	525340.92	3358533.10
5	525340.68	3358534.79
6	525332.56	3358532.08
7	525334.41	3358524.62
1	525342.36	3358527.30

Условный номер земельного участка: 28:02:000205:461/чзу1		
Площадь земельного участка: 62,46 кв.м.		
№ точки	**Координаты**	
	X (м)	**У (м)**
1	525338.95	3358540.54
2	525336.83	3358548.14
3	525329.48	3358545.67
4	525331.25	3358537.97
1	525338.95	3358540.54
Условный номер земельного участка: 28:02:000205:34/чзу1		
Площадь земельного участка: 0,72 кв.м.		
№ точки	**Координаты**	
	X (м)	**У (м)**
1	525342.36	3358527.3
2	525342.39	3358527.31
3	525341.55	3358530.92
4	525341.44	3358531.29
5	525341.16	3358531.18

3. Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Общая площадь территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, составляет 399,4 м^2 во временное пользование на период строительства (вид разрешенного использования – 7.1 «Железнодорожный транспорт» (железнодорожный переезд)).

Перечень координат характерных точек границ территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания по объекту: «Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области» в системе координат МСК-28 (зона 3) приведен в таблице 4.

Таблица 4 – Перечень координат характерных точек границ территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания

№ точки	**Координаты**	
	X (м)	**У (м)**
1	525342.39	3358527.31
2	525341.55	3358530.92
3	525340.92	3358533.10
4	525340.68	3358534.79
5	525356.01	3358539.96
6	525354.10	3358545.65
7	525339.10	3358540.59
8	525337.14	3358548.25
9	525329.48	3358545.67
10	525331.25	3358537.97
11	525311.38	3358531.33

№ точки	Координаты	
	X (м)	У (м)
12	525313.29	3358525.64
13	525332.56	3358532.08
14	525334.41	3358524.62
1	525342.39	3358527.31
Площадь – 399,4 кв.м.		

4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейного объекта, а также существующих земельных участков, занятых линейным объектом, в соответствии с проектом планировки территории

Вид разрешенного использования земельного участка для образуемых земельных участков устанавливается в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Образуемые публичные сервитуты: ПС1 (площадь – 0,17 м^2) и ПС2 (площадь – 1,9 м^2), установлены в целях строительства и эксплуатации железнодорожного переезда, предполагают постоянное использование на весь период эксплуатации объекта.

Виды разрешенного использования существующих земельных участков, занятых линейным объектом в соответствии с проектом межевания территории приведены в Таблице 5.

Таблица 5. Виды разрешенного использования существующих земельных участков, занятых линейным объектом в соответствии с проектом межевания территории.

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Местоположение	Вид разрешенного использования существующих земельных участков	Вид права/вид использования земельного участка для размещения линейного объекта
1	28:02:000205:142	Амурская обл, г Белогорск	железнодорожный тупик	Установление сервитута на часть земельного участка
2	28:02:000205:448	Амурская обл, г Белогорск	земельные участки (территории) общего пользования	Установление сервитута на часть земельного участка
3	28:02:000205:461	676805 Амурская обл, г Белогорск	земельные участки (территории) общего пользования	Установление сервитута на часть земельного участка
4	28:02:000205:34	Амурская область, г Белогорск, ул 9 Мая, д 210	Предназначенный для размещения производственных и административных зданий	Установление сервитута на часть земельного участка

Чертеж межевания территории. М 1:500

Экспликация земельных участков

Условный номер на плане	Кадастровый номер	Наименование земельного участка	Площадь, м^2	Публичный сервитут, м^2	Способ образования земельного участка	Примечание
:ПС1	–	Образуемый публичный сервитут	–	0,17	из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	на период строительства и эксплуатации сети железнодорожного переезда
:ПС2	–	Образуемый публичный сервитут	–	1,9	из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	на период строительства и эксплуатации сети железнодорожного переезда
:448/чзу1	28:02:000205:448	Существующий земельный участок на кадастровом плане территории	2020	63,73	–	на период строительства и эксплуатации железнодорожного переезда
:142/чзу1	28:02:000205:142	Существующий земельный участок на кадастровом плане территории	2962	50,7	–	на период строительства и эксплуатации железнодорожного переезда
:461/чзу1	28:02:000205:461	Существующий земельный участок на кадастровом плане территории	4898	62,46	–	на период строительства и эксплуатации железнодорожного переезда
:34/чзу1	28:02:000205:34	Существующий земельный участок на кадастровом плане территории	10126	0,72	–	на период строительства и эксплуатации железнодорожного переезда

* Публичный сервитут для устройства ж/д переезда необходимого для эксплуатации автомобильной дороги Строительство в рамках Муниципальной программы «Развитие сети автомобильных дорог и объектов транспортной инфраструктуры г. Белогорск» с реестровым номером границы 28:02-6.281, предлагается к снятию с кадастрового учета.

Примечание:

1. Чертеж составлен по материалам инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО "СпецГеоПроект" в декабре 2024 г.
2. Система высот - Балтийская 1977г.
3. Система координат - МСК-28, зона 3.
4. Сечение рельефа горизонталями через 0,5 метра.

Условные обозначения

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- Границы зоны планируемого размещения линейного объекта (проектируемый железнодорожный переезд)
- 28:02:000205:461 - Границы и кадастровый номер существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
- Граница публичного сервитута для устройства ж/д переезда необходимого для эксплуатации автомобильной дороги. Строительство в рамках Муниципальной программы «Развитие сети автомобильных дорог и объектов транспортной инфраструктуры г. Белогорск» с реестровым номером 28:02-6.281
- :142/чзу1 - Границы и условный номер сервитута на период строительства и эксплуатации железнодорожного переезда (постоянный отвод)
- :ПС1 - Границы и условный номер образуемого публичного сервитута из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности на период строительства и эксплуатации линейного объекта

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата	13-25-ДПТ-ПМТ/ОЧ-ГЧ.1			
						Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области			
ГАП		Балакина Ю.В.			05.25	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
								1	1
Проверил		Батраков И.М.			05.25	Чертеж межевания территории. М 1:500	ООО "ТрансСтройИзыскания" г. Волгоград 2025 г.		

Формат А3

ООО «ТрансСтройИзыскания»
ИЗЫСКАНИЯ • ПРОЕКТИРОВАНИЕ • СТРОИТЕЛЬСТВО

ИНН 3459070456 КПП 344301001
400012, Волгоградская область
г. о. Город-Герой Волгоград
ул. имени Ткачёва, д. 30, оф.104/2

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

для размещения линейного объекта:

«Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области»

ТОМ 4

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

13-25-ДПТ-ПМТ/МО

Волгоград, 2025

ООО «ТрансСтройИзыскания»
ИЗЫСКАНИЯ • ПРОЕКТИРОВАНИЕ • СТРОИТЕЛЬСТВО

ИНН 3459070456 КПП 344301001
400012, Волгоградская область
г. о. Город-Герой Волгоград
ул. имени Ткачёва, д. 30, оф.104/2

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

для размещения линейного объекта:

«Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области»

ТОМ 4

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

13-25-ДПТ-ПМТ/МО

Директор И.М. Батраков

Волгоград, 2025

Состав документации

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	13-25-ДПТ-ППТ/ОЧ	**Том 1. Основная часть проекта планировки территории**	
	Раздел 1	Положение о размещении линейного объекта	
	Раздел 2	Проект планировки территории. Графическая часть	
2	13-25-ДПТ-ППТ/МО	**Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории**	
	Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	
	Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	
3	13-25-ДПТ-ПМТ/ОЧ	**Том 3. Основная часть проекта межевания территории**	
	Раздел 1	Проект межевания территории. Текстовая часть	
	Раздел 2	Проект межевания территории. Графическая часть	
4	13-25-ДПТ-ПМТ/МО	**Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории**	
	Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	
	Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 4 РАЗДЕЛА 8

ВВЕДЕНИЕ.....4

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ 9

Раздел 3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА 10

1. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков.....10

2. Обоснование способа образования земельного участка 10

3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка.....11

4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации 11

5. Обоснование определения границ зон с особыми условиями использования территории, подлежащие установлению в связи с размещением линейных объектов.....12

Раздел 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ 13

13-25-ДПТ-ПМТ/МО-ГЧ.1 Чертеж обоснования межевания территории. М 1:500.....13

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории в составе документация по планировке территории для размещения линейного объекта: *«Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области»* разработан на основании:

1. Постановления Администрации города Белогорск Амурской области №40 от 20.01.2025г «О подготовке проекта планировки с проектом межевания ы его составе для строительства линейного объекта в городе Белогорск Амурской области»;
2. Технического задания на подготовку проекта планировки и межевания территории для размещения линейного объекта: «Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области», выданное и утвержденное 16.05.2025 года Администрацией города Белогорск Амурской области;
3. Договора №13-25-ЮЛ от 24.03.2025, заключенного между ООО «ТрансСтройИзыскания» и ООО «РС ВОДА» для нужд МКУ «Управление ЖКХ Администрации города Белогорск».

Инициатор подготовки документации по планировке территории: Муниципальное казенное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Белогорск» (МКУ «Управление ЖКХ Администрации города Белогорск»).

Юридический адрес: 676850, Амурская обл., г. Белогорск, ул. Партизанская, дом 31/К.А.

Почтовый адрес: 676850, Амурская обл., г. Белогорск, ул. Партизанская, дом 31/К.А

ИНН 2804013532, КПП 280401001, ОГРН 1082804000498

Проектная организация: Общество с ограниченной ответственностью «ТрансСтройИзыскания» (ООО «ТрансСтройИзыскания»)

Юридический и почтовый адрес: 400012, Волгоградская область, г.о. Город-Герой Волгоград, г. Волгоград, ул. им. Ткачева д.30, этаж 1, кабинет 104/2

ИНН 3459070456, КПП 344301001 ОГРН 1163443074739

ОКПО 04344601

e-mail: tsi.vlg@mail.ru

Телефон: +7 906 169-30-16

Цели подготовки проекта:

- Определение местоположения границ земельных участков, границ публичных сервитутов.

Площадь территории, согласно техническому заданию – 0,04 га.

Уточненная площадь территории – 0,04 га.

Графическая часть документации по планировке территории выполнена с использованием материалов инженерно-геодезических изысканий масштаба 1:500, выполненных ООО «СпецГеоПроект» в декабре 2024 г.

Инженерно-геологические изыскания проведены ООО «ТрансСтройИзыскания» в августе 2024 г.

Инженерно-гидрометеорологические изыскания проведены ООО «ТрансСтройИзыскания» в августе 2024 г – марте 2025г.

Инженерно-экологические изыскания проведены ООО «ТрансСтройИзыскания» в августе 2024 г – марте 2025г.

Базовая градостроительная документация:

– Схема территориального планирования Амурской области, утвержденная постановлением Правительства Амурской области № 985 от 30.12.2011 (в действующей редакции);

– Генеральный план Муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области, утвержденный Решением Белогорского городского Совета народных депутатов Амурской области от 17.12.2020 № 54/94 (в действующей редакции);

– Правила землепользования и застройки Муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области, утвержденные Решением Белогорского городского Совета народных депутатов Амурской области № 59/20 от 29.04.2021 (в действующей редакции).

– Утвержденная документация по планировке территории на данную и прилегающую территорию, подлежащая учёту, отсутствует.

– Разработанная документация по планировке территории на данную и прилегающую территорию, подлежащая учёту, отсутствует.

Нормативная правовая база и методическая база, используемая при подготовке материалов проекта – федеральные законы и принятые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты РФ, Амурской области, городского округа Белогорск Амурской области, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не противоречащие Градостроительному кодексу РФ:

- Градостроительный кодекс РФ №190-ФЗ от 29 декабря 2004г (в действующей редакции);
- Земельный кодекс РФ№ 136-ФЗ от 25 октября 2001 года (в действующей редакции);
- Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ (в действующей редакции);
- Жилищный кодекс РФ № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 года (в действующей редакции);
- Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ (в действующей редакции);
- Федеральный закон № 73-ФЗ от 25 июня 2002 года «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 30.04.2014 № П/203 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Требований к электронным образам бумажных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе, представляемых органами государственной власти и органами местного самоуправления»;
- Федеральный закон от 10.12.1995 № 196-ФЗ «О безопасности дорожного движения»;
- Федеральный закон от 29.12.2017 № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Постановление Правительства РФ от 31 марта 2017 г. № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки

документации по планировки территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;

- Положение о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 12.05.2017 № 564;
- Порядок установления и отображения красных лини й, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 742/пр;
- Закон № 4292 – 1 от 14.01.1993 г. «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества»;
- СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги», утвержденный приказом Министерства регионального развития РФ от 01 июля 2013 г;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр.;
- СП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения г8радостроительной документации», утвержденная постановлением Госстроя от 29.10.2002 № 150 (в части, не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ);
- СП 51.13330.2011 «Защита от шума»;
- СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий», утвержденный Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 16 декабря 2016 г. N 972/пр;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденный приказом МЧС России от 24.04.2013г.№ 288;
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований», утвержденный приказом МЧС РФ от 29 октября 2001 г. № 471 ДСП (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ);
- Постановление Главного государственного врача Российской Федерации от 25.09.2007 г. № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (ред. 25.04.2014 г.);
- Федеральный закон от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ (ред. 06.04.2011г.) «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. 31.12.2014 г.);
- Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные Постановлением Российской Федерации № 160 от 24 февраля 2009 года;
- Постановление Правительства РФ от 12 мая 2017года №564 «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов» (ред. от 26.08.2020г.)

Вся правовая, нормативная и методическая база, использованная при разработке документации по планировке территории, применялась в действующей редакции.

Документация по планировке территории соответствует документам территориального планирования, правилам землепользования и застройки, требованиям технических регламентов, нормативам градостроительного проектирования, градостроительным регламентам. Документация подготовлена с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, городского округа, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселения, городского округа.

Гл. архитектор проекта ***Ю.В. Балакина***

июнь 2025 года

Список исполнителей

Гл. архитектор проекта		06.2025	Балакина Ю.В.

Раздел 3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков

Объект капитального строительства, для размещения которого разрабатывается настоящий проект межевания территории по функциональному назначению и характерным признакам является линейным объектом.

В соответствии с п. 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Таким образом, ширина полосы отвода и площадь участка под планируемый объект определена проектом, утвержденным Заказчиком в установленном порядке.

2. Обоснование способа образования земельного участка

Проектом межевания территории образование земельных участков не предусмотрено.

Граница территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания, попадает на существующие земельные участки. Сведения о существующих земельных участках приведены в Таблице 1.

Таблица 1. Сведения о существующих земельных участках.

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Местоположение	Вид разрешенного использования существующих земельных участков	Вид права/вид использования земельного участка для размещения линейного объекта
1	28:02:000205:142	Амурская обл, г Белогорск	железнодорожный тупик	Установление сервитута на часть земельного участка
2	28:02:000205:448	Амурская обл, г Белогорск	земельные участки (территории) общего пользования	Установление сервитута на часть земельного участка
3	28:02:000205:461	676805 Амурская обл, г Белогорск	земельные участки (территории) общего пользования	Установление сервитута на часть земельного участка
4	28:02:000205:34	Амурская область, г Белогорск, ул 9 Мая, д 210	Предназначенный для размещения производственных и административных зданий	Установление сервитута на часть земельного участка

Планируется установление публичных сервитутов в отношении частей земельных участков с кадастровыми номерами 28:02:000205:142, 28:02:000205:448, 28:02:000205:461, 28:02:000205:34 и публичных сервитутов из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

- :ПС1 площадью 0,17 кв.м;
- :ПС2 площадью 1,9 кв.м;

- :142/чзу1 площадью 50,7 кв.м;
- :448/чзу1 площадью 53,73 кв.м
- :461/чзу1 площадью 62,46 кв.м;
- :34/чзу1 площадью 0,72 кв.м;

3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Проектом межевания образование земельных участков не предусмотрено.

В соответствии с пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

В границах территории, применительно к которой подготавливается проект межевания расположен существующий публичный сервитут для устройства ж/д переезда необходимого для эксплуатации автомобильной дороги. Строительство в рамках Муниципальной программы «Развитие сети автомобильных дорог и объектов транспортной инфраструктуры г. Белогорск» с реестровым номером границы 28:02-6.281, который предлагается к снятию с кадастрового учета в связи с несоответствием его границ границам ппроектируемого железнодорожного переезда.

В целях обеспечения безопасной и беспрепятственной эксплуатации проектируемого железнодорожного переезда предусмотрено установление публичных сервитутов.

Планируется установление публичных сервитутов в отношении частей земельных участков с кадастровыми номерами 28:02:000205:142, 28:02:000205:448, 28:02:000205:461, 28:02:000205:34 и публичных сервитутов из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

- :ПС1 площадью 0,17 кв.м;
- :ПС2 площадью 1,9 кв.м;
- :142/чзу1 площадью 50,7 кв.м;
- :448/чзу1 площадью 53,73 кв.м
- :461/чзу1 площадью 62,46 кв.м;
- :34/чзу1 площадью 0,71 кв.м;

Публичные сервитуты : ПС1 и :ПС2 образуются из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на период строительства и эксплуатации линейного объекта по границе полосы отвода железнодорожного переезда для целей,

предусмотренных подпунктом 3 статьи 39.37 Земельного кодекса (устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог, а также устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами или примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги).

Публичные сервитуты на части земельных участков с кадастровыми номерами 28:02:000205:142, 28:02:000205:448, 28:02:000205:461, 28:02:000205:34 устанавливаются для целей, предусмотренных подпунктом 3 статьи 39.37 Земельного кодекса (устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог, а также устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами или примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги) на период строительства и эксплуатации проектируемого железнодорожного переезда по границе полосы отвода.

5. Обоснование определения границ зон с особыми условиями использования территории, подлежащие установлению в связи с размещением линейных объектов

В границах территории, применительно к которой подготавливается проект межевания, не предусмотрено установление границ зон с особыми условиями использования территории

С

Ю

Чертеж обоснования проекта межевания территории. М 1:500

Условные обозначения

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- Существующие красные линии
- 04_03_001 - Номер квартала
- Границы зоны планируемого размещения линейного объекта (проектируемый железнодорожный переезд)
- Граница публичного сервитута для устройства ж/д переезда необходимого для эксплуатации автомобильной дороги. Строительство в рамках Муниципальной программы «Развитие сети автомобильных дорог и объектов транспортной инфраструктуры г. Белогорск» с реестровым номером 28:02-6.281
- Граница санитарно–защитной зоны для объекта: «Система приема, хранения и регазификации (СПХР) сжиженного природного газа (СПГ) для нужд котельной мкр. «Амурсельмаш» в г. Белогорск (кадастровый номер ЗУ 28:02:000205:452) с реестровым номером 28:02-6.291
- :461/чзу1 - Границы и условный номер сервитута на период строительства и эксплуатации железнодорожного переезда (постоянный отвод)
- :ПС1 - Границы и условный номер образуемого публичного сервитута из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности на период строительства и эксплуатации линейного объекта

Территориальные зоны

- П-1 - Зона объектов V класса опасности
- Земельные участки, частично или полностью расположенные в границах территорий опережающего социально-экономического развития

Примечание:

1. Чертеж составлен по материалам инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО "СпецГеоПроект" в декабре 2024 г.
2. Система высот - Балтийская 1977г.
3. Система координат - МСК-28, зона 3.
4. Сечение рельефа горизонталями через 0,5 метра.

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата	13-25-ДПТ-ПМТ/МО-ГЧ.1			
						Строительство железнодорожного переезда по ул. Газовая города Белогорск Амурской области			
ГАП		Балакина Ю.В.			05.25	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
								1	1
Проверил		Батраков И.М.			05.25	Чертеж обоснования проекта межевания территории. М 1:500	ООО "ТрансСтройИзыскания" г. Волгоград 2025 г.		

Формат А3