



**АДМИНИСТРАЦИЯ  
ГОРОДА КОМСОМОЛЬСКА-НА-АМУРЕ  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

16.02.2021                      257-па

№

г. Комсомольск-на-Амуре

**Об утверждении проекта внесения  
изменений в документацию по  
планировке территории в Центральном  
округе города Комсомольска-на-Амуре**

В соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 16, 28 Федерального закона от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом муниципального образования города Комсомольска-на-Амуре, на основании заявления федерального государственного унитарного предприятия «Государственная корпорация по организации воздушного движения в Российской Федерации», на основании заявления Общества с ограниченной ответственностью Проектная Мастерская «Тандем» администрация города Комсомольска-на-Амуре **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить проект внесения изменений в документацию по планировке территории, в составе проекта планировки и проекта межевания, расположенной в Центральном округе города Комсомольска-на-Амуре в границах: с северной стороны – ул. Красноармейская, с восточной стороны – ул. Пионерская, с западной стороны – ул. Летчиков, с южной стороны – ул. Комсомольская, утвержденную постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре от 15 августа 2017 г. № 2058-па, согласно приложениям № 1, 2.

2. Опубликовать постановление в газете «Дальневосточный Комсомольск», разместить в официальном сетевом издании «ДВК-Медиа» и на официальном сайте органов местного самоуправления города Комсомольска-на-Амуре в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Разместить утвержденную документацию по планировке территории на официальном сайте органов местного самоуправления города Комсомольска-на-Амуре с информационно телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города Комсомольска-на-Амуре – руководителя Управления архитектуры и градостроительства.

Глава города



А.В. Жорник



**ТАНДЕМ-К**

ТВОРЧЕСКАЯ АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ  
СРО-П-185-16052013

**Проект внесения изменений в документацию по планировке территории,  
в составе проекта планировки и проекта межевания,  
расположенной в Центральном округе города Комсомольска-на-Амуре  
в границах: с северной стороны - ул. Красноармейская,  
с восточной стороны - ул. Пионерская, с западной стороны - ул. Летчиков,  
с южной стороны - ул. Комсомольская, утвержденную постановлением  
администрации города Комсомольска-на-Амуре от 15.08.2017г. №2058-па**

Проектная документация  
Проект планировки территории  
Основная часть  
(утверждаемая)

**20.08.17-П.10 – ППТ**

Директор


Главный инженер проекта



Е.А. Кузнецов

М.А. Овчинников




2020

2									
Обозначение		Наименование						Стр.	
20.08.17-П.10-ППТ-С		Содержание проекта планировки территории						2	
<u>Основная часть (утверждаемая)</u>									
20.08.17-П.10-ППТ-У.ГЧ		<u>Графическая часть</u>							
Лист 1		Чертеж планировки территории						3	
20.08.17-П.10-ППТ-У.ГЧ		<u>Текстовые материалы</u>							
1		Положение о характеристиках планируемого развития территории						4	
2		Положения об очередности планируемого развития территории						6	
20.08.17-П.10-ППТ-С									
Содержание проекта планировки территории									
									




  

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	20.08.17-П.10-ППТ-С			
						Содержание проекта планировки территории			
						<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Стадия</td> <td style="width: 25%;">Лист</td> <td style="width: 25%;">Листов</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">П</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> </table>			
Стадия	Лист	Листов							
П	1	1							




  

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата
Разраб.		Иванков			09.20
Н.контр.		Саркисова			09.20
ГИП		Овчинников			09.20

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата
Разраб.		Иванков			09.20
Н.контр.		Саркисова			09.20
ГИП		Овчинников			09.20

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата
Разраб.		Иванков			09.20
Н.контр.		Саркисова			09.20
ГИП		Овчинников			09.20





**1. Положение о характеристиках планируемого развития территории**

Таблица 1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Величина показателя
<b>1</b>	<b>Территория</b>		
	Площадь в границах красных линий	м <sup>2</sup>	62934
	Площадь в границах проекта планировки, всего	м <sup>2</sup>	57371
	В том числе территории застройки:		
	1. жилого дома с административными помещениями	м <sup>2</sup>	1074,62*/ 1343,28*
	1.1. подземной автостоянки для хранения личного автотранспорта жильцов	м <sup>2</sup>	653,6*/ 817,0*
	2. жилого дома	м <sup>2</sup>	1270*
	3. жилого дома	м <sup>2</sup>	960*
	4. жилого дома	м <sup>2</sup>	1847*
	5. жилого дома	м <sup>2</sup>	1847*
	6. жилого дома	м <sup>2</sup>	1080*
	7. жилого дома	м <sup>2</sup>	916*
	8. жилого дома	м <sup>2</sup>	360*
	9. подземного гаража на 180 машиномест (включена в площадь озеленения и транспортной инфраструктуры)	м <sup>2</sup>	1413*
	11. трансформаторной подстанции	м <sup>2</sup>	23*
	12. трансформаторной подстанции (сущ.)	м <sup>2</sup>	23
	13. жилого дома	м <sup>2</sup>	636*
	- озеленение	м <sup>2</sup>	16320,65*/ 15888,59*
	- зоны транспортной инфраструктуры	м <sup>2</sup>	30360,13*
1.2	Коэффициент застройки (проект.)	%	20,7-21,54*
<b>2</b>	<b>Население (проект.)</b>		
2.1	Численность населения	чел	1530*
2.2	Плотность населения	чел/га	297*
<b>3</b>	<b>Жилищный фонд (проект.)</b>		
3.1	Общая площадь жилых домов	м <sup>2</sup>	53907,10*/ 55179,08*
3.2	Этажность застройки	этажность	1,5,8

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

20.08.17-П.10-ППТ-У.ТЧ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата
Разраб.		Иванков		<i>[Подпись]</i>	09.20
Н.контр.		Саркисова		<i>[Подпись]</i>	09.20
ГИП		Овчинников		<i>[Подпись]</i>	09.20

Основная часть  
(утверждаемая)

Стадия	Лист	Листов
П	1	4

**ТАНДЕМ-К**  
ТОРГОВЫЙ АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТАСКИЙ МАСТЕРСКАЯ

						5
<b>4</b>	<b>Транспортная инфраструктура (проект.)</b>					
4.1	Протяженность улично-дорожной сети, всего		км			4,33*
4.2	Дороги обычного типа с капит. типом дорожной одежды		км			1,46*
4.3	Основные пешеходные пути		км			2,87*
<b>5</b>	<b>Инженерная инфраструктура (проект.)</b>					
5.1	Теплоснабжение					
	Протяженность тепловых сетей		м			798*
5.2	Водоотведение					
	Протяженность сетей канализации		м			1157*
5.3	Водоснабжение					
	Протяженность сетей водоснабжения		м			696*
5.4	Электроснабжение					
	Протяженность электросетей		м			1806*
<p>* в ходе разработки проектной документации возможны изменения технических показателей земельных участков, проектируемых объектов капитального строительства, сетей и объектов инженерного обеспечения. Также допускаются изменения в наименовании предусмотренных проектом объектов, в связи с уточнением проектных данных.</p> <p>Проектом планировки территории, разработанном на основании Постановления администрации города Комсомольска-на-Амуре от 25.10.2016 г. № 2753-па «О подготовке документации по планировке территории в Центральном округе города Комсомольска-на-Амуре» осуществляется:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– выделение элемента планировочной структуры территории проектирования;</li> <li>– устанавливаются границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства: восьми жилых домов (5 этажей); подземного гаража на 180 машиномест (3 подземных этажа); трансформаторной подстанции;</li> <li>– устанавливаются границы территорий общего пользования: размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных зон, озеленения;</li> <li>– уточнение местоположения границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.</li> </ul> <p>Проектом внесения изменений в документацию по планировке территории устанавливаются границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: на земельном участке 27:22:0031202:248 на месте ранее запланированного пятиэтажного жилого дома, восьмизэтажного жилого дома с административными помещениями и подземной автостоянки (номер на плане 1, 1.1 соответственно) с размещением объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных зон, озеленения; на земельном участке 27:22:0031202:5 пятиэтажного жилого дома с благоустройством прилегающей территории (номер на плане 13); на земельном участке 27:22:0031202:251 односекционного пятиэтажного жилого дома (номер на плане 8) с благоустройством прилегающей территории, на месте ранее запланированного трехсекционного пятиэтажного жилого дома.</p>						
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата	20.08.17-П.10-ППТ-У.ТЧ
						Лист 2

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инд. № подл.

В границах планируемой территории размещаются проезды, пешеходные зоны, площадки придомового благоустройства, инженерные коммуникации, зеленые зоны, и др. Устанавливаемыми красными линиями ограничиваются территории улиц Красноармейская, Пионерская, Комсомольская, Летчиков. Местоположение красных линий установлено с учетом границ существующих земельных участков и размещения транспортной и инженерной инфраструктуры. В целях регулирования застройки устанавливаются линии отступа от красных линий на расстоянии – 3 метра.

Планируемая территория застроена на 20%. Сложившаяся застройка представлена многоквартирными 2-х этажными деревянными жилыми домами. Существующая общая площадь жилищного фонда малой застройки составила 4125м<sup>2</sup>. Согласно письму №3-9/200 от Управления жилищно-коммунального хозяйства, топлива и энергетики администрации города Комсомольска-на-Амуре жилые дома, расположенные по адресу ул. Комсомольская, 18 – Летчиков, 8; ул.Летчиков, 10/2; ул. Летчиков, 12, подлежат сносу 01 января 2022 года.

**2. Положения об очередности планируемого развития территории**

На начальном этапе проектирования выполняются работы по:

- сбору исходно-разрешительной документации для подготовки проекта и систематизация исходных данных;
- анализу существующего состояния территории, комплексной оценки градостроительных предпосылок и обоснованию основных направлений развития территории;
- разработке документации по планировке территории (в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории).

На втором этапе проектирования выполняется разработка проекта планировки территории и проекта межевания территории.

В первый этап планируемого развития территории проектом предполагается включить строительство жилого дома с административными помещениями (номер на плане 1). Также запланировано строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры для данного здания.

Во второй этап планируемого развития территории включено строительство подземной автостоянки для хранения личного автотранспорта жильцов (номер на плане 1.1). Также запланировано строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры для данного здания.

В третий этап планируемого развития территории предполагается включить строительство четырех жилых домов (номер на плане 3,5,6,13) и подземного гаража на 180 машиномест (номер на плане 9) со строительством объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры для данного здания.

В четвертый этап планируемого развития территории включены мероприятия по расселению жителей из жилых домов расположенных по адресам ул.Комсомольская, 18 – Летчиков, 8; ул. Летчиков, 10/2; ул. Летчиков, 12 – срок расселения граждан 01 января 2022 года и после этого строительство на освободившейся территории четырех жилых домов (номер на плане 2,4,7,8) со строительством объектов коммунальной, транспортной и социальной

Взам. инв. №							Лист
	20.08.17-П.10-ППТ-У.ТЧ						
Подпись и дата	Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	
Инв. № подл.							



инфраструктуры для данных зданий. А также строительство трансформаторной подстанции (номер на плане 11) и устройство территорий общего пользования (номер на плане 10).

На проектируемой территории в соответствии с Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры на территории городского округа "Город Комсомольск-на-Амуре" на 2012-2015 годы и на период до 2020 года (Решение Комсомольской-на-Амуре городской Думы от 16 мая 2012 года №49 (ред. от 16 июля 2014)) предусмотрено проведение работ по выносу теплотрасс из подвалов жилых домов:

- Строительство новой теплотрассы по ул. Летчиков от тк 2-12а до тк 3-17 с выводом из работы участка теплотрассы № 2 под жилыми домами по пр.Мира 30, 32, 34, 36.

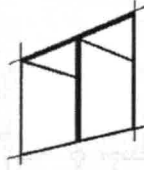
- Строительство новой теплотрассы по пр. Мира от тк 9-14 до пр. Мира, 29 с выводом из работы участка теплотрассы № 2 под жилыми домами по пр. Мира 29, 40, 31,33.

Программой комплексного развития социальной инфраструктуры городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре» на 2018-2033 годы (постановление Администрации от 12 декабря 2017 года №3053-па) мероприятий комплексного развития на планируемой территории не предусмотрено.

Программой комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа «Город Комсомольск-на-Амуре» на 2019-2033 годы (постановление администрации города от 17.12.2018 №2792-па) предусмотрен ремонт объектов улично-дорожной сети:

- ул. Летчиков (протяженностью 0,7 км) - 2022 г.;
- ул. Пионерская от ул. Партизанская до ул. Краснофлотская (протяженностью 3,2 км) – 2022 г.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			20.08.17-П.10-ППТ-У.ТЧ						4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				



**ТАНДЕМ-К**

ТВОРЧЕСКАЯ АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ

СРО-П-185-16052013

**Проект внесения изменений в документацию по планировке территории,  
в составе проекта планировки и проекта межевания,  
расположенной в Центральном округе города Комсомольска-на-Амуре  
в границах: с северной стороны - ул. Красноармейская,  
с восточной стороны - ул. Пионерская, с западной стороны - ул. Летчиков,  
с южной стороны - ул. Комсомольская, утвержденную постановлением  
администрации города Комсомольска-на-Амуре от 15.08.2017г. №2058-па**

Проектная документация  
Проект межевания территории  
Раздел 2.

20.08.17-П.10-ПМТ-Ут.Ч

Директор

Главный инженер проекта



Е.А. Кузнецов

А.Л. Ковалев

2020

**Оглавление**

ВВЕДЕНИЕ .....	4
1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.....	5
2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.....	5
3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.....	6
4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания .....	6



**ВВЕДЕНИЕ**

Основная цель подготовки проекта межевания – внесение изменений в проект межевания утвержденный Постановлением администрации города от 15.08.2017 г. №2058-па. Внесение изменений связаны с необходимостью дополнить в границах земельного участка с К№ 27:22:0031202:248 объектом недвижимости – подземной автостоянкой для хранения личного автотранспорта жильцов.

Проектом межевания необходимость установление красных линий не требуется

Согласно правилам землепользования и застройки ранее были установлены границы красных линий земель общего пользования.

Изменение границ земельных участков учтенных в ЕГРН не предусмотрено

**ЭКСПЛИКАЦИЯ РАНЕЕ УЧТЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

№ п/п	Земельные участки, проектируемые под новые объекты	Адрес	Вид разрешенного использования	Проектируемая площадь з.у., м2.
1	27:22:0031202:246	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Летчиков, д. 8/3	Среднеэтажная жилая застройка	6 432
2	27:22:0031202:247	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Комсомольская, 14А	Среднеэтажная жилая застройка	5 649
3	27:22:0031202:248	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Комсомольская, д. 16А	Среднеэтажная жилая застройка	4 526
4	27:22:0031202:249	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Летчиков, д. 8/1	Среднеэтажная жилая застройка	3 344
5	27:22:0031202:250	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Летчиков, д. 12В	Коммунальное обслуживание	210
6	27:22:0031202:251	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Летчиков, д. 8/2	Среднеэтажная жилая застройка	2 401
7	27:22:0031202:252	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Летчиков, д. 12Б	земельные участки (территории) общего пользования	3 715
8	27:22:0031202:253	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Красноармейская, д. 16А	Среднеэтажная жилая застройка	7 093

Согласовано

Взаим. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

20.08.17-П.10-ПМТ-УТ.Ч

Изм.	Кол.уч.	Лист	Надок	Подпись	Дата
Разраб.		Балаклейска			05.20
Н.контр.		Саркисова			05.20
ГИП		Ковалев			05.20

Раздел 3. Проект  
межевания территории

Стадия	Лист	Листов
П	2	5


**ТАНДЕМ-К**  
ООО «ТАНДЕМ-К»



				5
9	27:22:0031202:254	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Летчиков, 12А	Среднеэтажная жилая застройка	4 302
10	27:22:0031202:255	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Летчиков, 8/4	Среднеэтажная жилая застройка	7 308
11	27:22:0031202:256	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Летчиков, д. 8/5	Среднеэтажная жилая застройка (С целью строительства подземного гаража на 180 машиномест)	2 560
12	27:22:0031202:5	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Красноармейская, 11	Среднеэтажная жилая застройка	2417
13	27:22:0000000:4902	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, от точки подключения в существующей тепловой камере ТК2-12б, расположенной юго-восточнее пересечения ул. Краснофлотской и пр. Мира до ул. Летчиков, далее в северо-западном направлении вдоль ул. Летчиков до тепловой камеры ТК3-17, расположенной ориентировочно на расстоянии 45 метров от юго-западной границы земельного участка с кадастровым номером 27:22:0030606:297 по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Красногвардейская, от ул. Летчиков до ул. Пионерской	Коммунальное обслуживание	14 525

Взам. инв. №	<b>1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования</b>				
	В связи с тем, что Проектом межевания не предусмотрено формирование новых земельных участков (работы проводятся для формирования границ мест размещения новых объектов капитального строительства) заполнение данной таблицы не целесообразно				
Подпись и дата	№ п/п	Условное обозначение земельного участка	Адрес	Способ образование	Проектируемая площадь з.у., м2.
Инв. № подл.	20.03.09-П.10-ПМТ-УТ.Ч				Лист
	Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись
				Дата	

6				
—	—	—	—	—

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

В связи с тем, что Проектом межевания не предусмотрено формирование новых земельных участков (работы проводятся для формирования границ мест размещения новых объектов капитального строительства) заполнение данной таблицы не целесообразно

№ п/п	Условное обозначение земельного участка	Адрес	Способ образование	Проектируемая площадь з.у., м2.
—	—	—	—	—

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

В связи с тем, что Проектом межевания не предусмотрено формирование новых земельных участков (работы проводятся для формирования границ мест размещения новых объектов капитального строительства) заполнение данной таблицы не целесообразно

№ п/п	Условное обозначение земельного участка	Вид разрешенного использования.	Адрес	Проектируемая площадь з.у., м2.
—	—	—	—	—

**4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания**

н1	685271.94	3321738.59
н2	685326.43	3321724.53
н3	685311.59	3321669.94
н4	685340.34	3321662.43
н5	685333.70	3321634.80
н6	685362.90	3321627.98
н7	685390.16	3321621.29

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	20.03.09-П.10-ПМТ-УТ.Ч					Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата

