

Предложения по ограничениям и особым условиям использования территории

Режим использования территории комплексного развития существенно будет ограничен зонами с особыми условиями использования территорий от существующих и планируемых к размещению объектов, зонами охраны объектов культурного наследия.

Описание ограничений от существующих объектов, в том числе объектов культурного наследия, приведено в разделе «Ограничения использования территории». Границы зон с особыми условиями использования территорий от существующих объектов, для которых на сегодня отсутствуют установленные зоны с особыми условиями использования территории, должны обеспечивать реализацию решений мастер-плана.

В границах санитарно-защитной зоны с кадастровым номером 28:01-6.61 расположено большое количество объектов жилого назначения и других объектов, размещение которых не допускается согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Для устранения возможных нежелательных последствий для реализации мастер-плана и для соблюдения требований действующего законодательства Российской Федерации рекомендуется снять указанную выше санитарно-защитную зону с кадастрового учета и обязать правообладателей объектов, оказывающих негативное влияние на окружающую среду, установить санитарно-защитные зоны самостоятельно с учетом требований Постановления Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон». Это позволит значительно повысить эффективность реализации пространственных решений мастер-плана.

Решения мастер-плана разработаны с учетом мероприятий Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Амурской области по исключению из реестра объекта культурного наследия – Дом, в котором размещался центральный оперативный штаб подпольной организации (с мая 1919 г. по февраль 1920 г.) (ул. Островского, 89) и соответственно его защитной зоны. Для объекта культурного наследия Здание бывшей начальной школы им. Н.В. Гоголя и Ф.М. Достоевского (институт повышения квалификации педагогических кадров) (ул. Октябрьская, 155) рекомендуется установление зон охраны, обеспечивающей возможность реализации решений мастер-плана (в части требований к градостроительным регламентам, высоты планируемых к размещению многоквартирных домов).

Планируемые ограничения будут связаны с необходимостью установления охранных зон

Охранные зоны для планируемых и реконструируемых объектов

Назначение объекта	Размер ограничений, м
Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры	
Трансформаторные подстанции	10
Теплопровод распределительный (квартальный)	3
Линии электропередачи 0,4 кВ (воздушная)	2
Линии электропередачи 10 кВ (кабельная)	1
Линии электропередачи 0,4 кВ (кабельная)	1