Приложение № 1

к постановлению администрации

городаБлаговещенска

от 10.08.2023 № 4188

**Основная часть проекта планировки территории**

**1. Сведения о территории, в отношении которой осуществляется**

**подготовка проекта планировки**

Территория проекта планировки расположена в границах: ул. 50 лет октября – ул. Мостостроителей – ул. Муравьева-Амурского – ул. Зеленая, в кадастровом квартале 28:1:20800 город Благовещенск.

Территория проекта планировки площадью 84,32 га ограничена:

- с севера – улица Мостостроителей;

- с запада – улица 50 лет Октября;

- с юга – улица Зеленая;

- с востока – улица Муравьёва-Амурского.



Рисунок 1 – Ситуационный план расположения территории проектирования

Территория севернее улицы Шафира представлена луговой растительностью с редко посаженными широколиственными деревьями, небольшими канавами, тропами и заболачиваемым участком. Имеет общий уклон в юго-восточном направлении.

Территория южнее улицы Шафира частично застроена жилыми домами от трех до десяти этажей, объектами общественного назначения, нежилыми строениями. На территории расположен объект среднего специального образования.

Рассматриваемая территория предназначена для размещения объектов капитального строительства, в соответствии с основными видами разрешенного использования, для территориальной зоны многоэтажной жилой застройки (Ж-3).

Постоянное население в границах территории проекта планировки, рассчитано условно по данным сведений ДОМ. МИНЖКХ составляет порядка 4555 человек.

В границах разработки проекта планировки территории располагаются объекты инженерной инфраструктуры. Экспликация к существующим объектам инженерной инфраструктуры, в т. ч. предполагаемых к выносу указана в таблице 1.1

**Таблица 1.1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Длина сети, м** | **Назначение объекта** | **Статус объекта** |
| 1 | Сети водоснабжения | 5859,09 | Существующие сети | Сохр |
| 2 | Сети газоснабжения | 71,25 | Существующие сети | Сохр |
| 3 | Сети связи | 867,05 | Существующие сети | Сохр |
| 4 | Сети хозбытовой канализации | 8923,01 | Существующие сети | Сохр |
| 5 | Сети теплоснабжения | 4630,65 | Существующие сети | Сохр |
| 6 | Сеть электроснабжения (высокого напряжения) | 2168,02 | Существующие сети | Снос |
| 7 | Сеть электроснабжения (высокого напряжения) | 9694,49 | Существующие сети | Сохр |
| 8 | Сеть электроснабжения (низкого напряжения) | 6959,63 | Существующие сети | Сохр |

Примечание: Статус: сохр. - предлагаются к сохранению в границах ППТ; снос - предлагаются к сносу за границы ППТ.

Также к сносу предлагаются отдельно стоящие гаражные строения, занимающие площадь 512 кв.м.

Основные типы и параметры существующих улиц и дорог расположенных в границах проекта планировки территории, перспективы развития транспортной сети в части трассировки и строительства объектов улично-дорожной сети приняты в соответствии с Генеральным планом, утвержденным решением Благовещенской городской Думы от 26.01.2023 № 52/066 «Об утверждении Генерального плана города Благовещенска».

Улица 50 лет Октября – магистральная улица районного значения, с шириной в красных линиях 80 м, протяженностью вдоль границ проекта планировки территории 1250 м.

Улица Шафира – магистральная улица районного значения, с шириной в красных линиях 50 м, протяженностью вдоль границ проекта планировки территории 690 м.

Улица Муравьёва-Амурского – магистральная улица районного значения, с шириной в красных линиях 45 м, протяженностью вдоль границ проекта планировки территории 1250 м.

Улица Зеленая – магистральная улица районного значения, с шириной в красных линиях 40 м, протяженностью вдоль границ проекта планировки территории 690 м.

Улица Мостостроителей – улица местного значения, с шириной в красных линиях 30 м, протяженностью вдоль границ проекта планировки территории 690 м.

Улица Строителей – улица местного значения улица в жилой застройке, с шириной в красных линиях 15 м, протяженностью вдоль границ проекта планировки территории 680 м.

На момент подготовки проекта планировки обслуживание территории осуществляется автомобильным и общественным транспортом. Имеются остановки общественного транспорта, по улицам Муравьёва-Амурского – Зеленая – 50 лет Октября. (ост. Медицинский колледж, ост. Шафира, ост. Зеленая, ост. Строителей (Муравьёва-Амурского), ост. Магазин Восточный).

В существующем состоянии в границах проекта планировки имеются объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта (гаражи и открытые стоянки).

По данным управления архитектуры и градостроительства Амурской области от 25.04.2023 №1041/19 в границах территории отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия (в том числе археологического).Территория расположена вне защитных зон объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Особо охраняемые природные территории в границах проектируемых территорий отсутствуют.

При анализе территории, в отношении которой разрабатывается документация по планировки территории выявлены ограничения – зоны минимально допустимых расстояний от существующих (сохраняемых) инженерных коммуникаций до фундаментов зданий и сооружений, санитарно-защитные зоны гаражей, санитарно-защитные зоны предприятий и сооружений, публичные сервитуты, охранная зона транспорта, определены (выделены) на основе инженерно-топографических планов, предоставленных Заказчиком в качестве исходных данных.

На территорию распространяется действие ограничений по условиям размещения: в границах приаэродромных территорий аэродрома Благовещенск (Игнатьево), утверждённых приказом Минтранса РФ.

Действуют ограничения в соответствии с приказом Министерства транспорта РФ от 22.04.2022 № 410-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Благовещенск (Игнатьево)».

Виды зон с особыми условиями использования территорий указаны в таблице 1.2.

**Таблица 1.2**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Вид ограничений** | **Основание (данные pkk.rosreestr.ru)** |
| 1 | Охранная зона инженерных коммуникаций по данным ЕГРН | 28:01-6.50  28:01-6.42 |
| 2 | Приаэродромная территория аэродрома Благовещенск | 28:10-6.364 |
| 3 | Охранная зона транспорта | 28:01-6.28 |
| 4 | Санитарно-защитные зоны предприятий и сооружений | 28:01-6.61 |
| 5 | Публичные сервитуты | 28:01-6.431  28:01-6.550 |

**2. Сведения об объектах капитального строительства, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной социальной инфраструктур и необходимых для развития территории в границах элемента**

**планировочной структуры**

В границах элемента планировочной структуры возведение объектов капитального строительства, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной социальной инфраструктур, не планируется.

# 3. Сведения о планируемом размещении в границах проекта планировки территории объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района

На момент подготовки проекта планировки, в границах территории не планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения. Однако на территории существует объект капитального строительства регионального значения (ГПОАУ Амурской области «Амурский колледж транспорта и дорожного хозяйства»).

К размещению планируются объекты местного значения:

- Детское дошкольное учреждение до 3 этажей, вместимостью 250 человек;

- Детское дошкольное учреждение до 3 этажей, вместимостью 340 человек;

Общеобразовательная школа до 4 этажей, вместимостью 1200 человек.

# 4. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

# 

# 4.1. Характеристики планируемого развития территории

Основные расчетные показатели проекта планировки территории представлены в таблице 1.3.

**Таблица 1.3**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование | Ед. изм. | Значение |
| Площадь территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки | га | 84,32 |
| Площадь территории зон многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) | га | 19,33 |
| Площадь территории зон дошкольного, начального и  среднего общего образования | га | 5,72 |
| Площадь территории зон коммунального обслуживания | га | 0,12 |
| Площадь территории зон улично-дорожной сети | га | 6,86 |
| Население | | |
| Численность населения (планируемая) | чел. | 5939 |
| Численность населения (существующая) | чел. | 4555 |
| Плотность населения | чел./га | 71 |
| Жилищный фонд | | |
| Максимальная общая площадь квартир | м2 | 178152\* |
| Этажность застройки (не более) | эт. | 16 |
| Норма жилищной обеспеченности | м2/чел. | 30 |

Примечание: \* - значения показателей предварительные и могут уточняться на последующих стадиях проектирования.

* 1. **Координаты границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

Каталог координат характерных точек для зоны размещения дошкольного, начального и среднего общего образования (№1) представлен в таблице 1.4.

**Таблица 1.4**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **X** | **Y** |
| 1 | 459615,2743 | 3288278,189 |
| 2 | 459602,7801 | 3288359,015 |
| 3 | 459719,0954 | 3288377,147 |
| 4 | 459731,7381 | 3288296,043 |
| 1 | 459615,2743 | 3288278,189 |

Каталог координат характерных точек для зоны размещения дошкольного, начального и среднего общего образования (№2) представлен в таблице 1.5.

**Таблица 1.5**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **X** | **Y** |
| 1 | 459447,95 | 3288097,71 |
| 2 | 459424,46 | 3288260,06 |
| 3 | 459377,91 | 3288253,33 |
| 4 | 459370,13 | 3288252,2 |
| 5 | 459364,11 | 3288251,32 |
| 6 | 459343,15 | 3288248,29 |
| 7 | 459348,84 | 3288211,08 |
| 8 | 459339,01 | 3288209,64 |
| 9 | 459350,86 | 3288087,03 |
| 10 | 459351,15 | 3288084,04 |
| 1 | 459447,95 | 3288097,71 |

Каталог координат характерных точек для зоны размещения дошкольного, начального и среднего общего образования (№3) представлен в таблице 1.6.

**Таблица 1.6**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **X** | **Y** |
| 1 | 459371,5105 | 3288288,378 |
| 2 | 459343,1 | 3288448,81 |
| 3 | 459247,28 | 3288433,4 |
| 4 | 459251,73 | 3288405,75 |
| 5 | 459081 | 3288378,28 |
| 6 | 459081,3141 | 3288376,305 |
| 7 | 459071,6746 | 3288374,755 |
| 8 | 459087,6476 | 3288280,095 |
| 9 | 459091,44 | 3288280,38 |
| 10 | 459152,3 | 3288285 |
| 11 | 459147,47 | 3288322,21 |
| 12 | 459154,29 | 3288323,03 |
| 13 | 459232,59 | 3288332,51 |
| 14 | 459241,9021 | 3288269,559 |
| 1 | 459371,5105 | 3288288,378 |

Каталог координат характерных точек для зоны размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (№4) представлен в таблице 1.7.

**Таблица 1.7**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **X** | **Y** |
| 1 | 459429,3477 | 3287933,615 |
| 2 | 459298,307 | 3287913,6 |
| 3 | 459277,4103 | 3288050,39 |
| 4 | 459408,9059 | 3288070,281 |
| 1 | 459429,3477 | 3287933,615 |

Каталог координат характерных точек для зоны размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (№5) представлен в таблице 1.8.

**Таблица 1.8**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **X** | **Y** |
| 1 | 459565,7415 | 3288082,922 |
| 2 | 459583,94 | 3287983,72 |
| 3 | 459559,64 | 3287953,52 |
| 4 | 459437,5126 | 3287934,862 |
| 5 | 459433,9608 | 3287958,599 |
| 6 | 459444,8382 | 3287960,241 |
| 7 | 459442,1515 | 3287978,039 |
| 8 | 459431,297 | 3287976,401 |
| 9 | 459422,1271 | 3288037,682 |
| 10 | 459434,5582 | 3288039,493 |
| 11 | 459431,1345 | 3288062,509 |
| 12 | 459550,8941 | 3288080,671 |
| 1 | 459565,7415 | 3288082,922 |

Каталог координат характерных точек для зоны размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (№6) представлен в таблице 1.9.

**Таблица 1.9**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **X** | **Y** |
| 1 | 459551,8445 | 3288089,159 |
| 2 | 459475,8925 | 3288077,641 |
| 3 | 459456,611 | 3288210,069 |
| 4 | 459469,687 | 3288211,914 |
| 5 | 459467,6636 | 3288225,811 |
| 6 | 459454,6193 | 3288223,748 |
| 7 | 459447,4121 | 3288273,248 |
| 8 | 459521,4301 | 3288286,405 |
| 9 | 459528,19 | 3288287,6 |
| 10 | 459533,6287 | 3288257,955 |
| 11 | 459535,8287 | 3288245,962 |
| 12 | 459540,4525 | 3288220,759 |
| 13 | 459559,4504 | 3288117,211 |
| 14 | 459547,6976 | 3288115,43 |
| 1 | 459551,8445 | 3288089,159 |

Каталог координат характерных точек для зоны размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (№7) представлен в таблице 1.10.

**Таблица 1.10**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **X** | **Y** |
| 1 | 459502,25 | 3288429,03 |
| 2 | 459483,88 | 3288529,13 |
| 3 | 459478,49 | 3288528,31 |
| 4 | 459426,17 | 3288519,95 |
| 5 | 459431,66 | 3288487,25 |
| 6 | 459418,33 | 3288484,91 |
| 7 | 459423,49 | 3288452,74 |
| 8 | 459396,62 | 3288447,91 |
| 9 | 459398,32 | 3288437,25 |
| 10 | 459414,08 | 3288439,78 |
| 11 | 459418,56 | 3288414,32 |
| 12 | 459496,14 | 3288427,96 |
| 1 | 459502,25 | 3288429,03 |

Каталог координат характерных точек для зоны размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (№8) представлен в таблице 1.11.

**Таблица 1.11**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **X** | **Y** |
| 1 | 459923,0425 | 3288009,054 |
| 2 | 459833,7268 | 3288585,016 |
| 3 | 459695,201 | 3288562,904 |
| 4 | 459698,4812 | 3288541,876 |
| 5 | 459572,2026 | 3288522,171 |
| 6 | 459592,8836 | 3288389,501 |
| 7 | 459719,1664 | 3288409,165 |
| 8 | 459739,2389 | 3288280,604 |
| 9 | 459612,9282 | 3288260,914 |
| 10 | 459655,22 | 3287989,61 |
| 11 | 459822,0413 | 3288015,616 |
| 12 | 459825,3872 | 3287994,132 |
| 1 | 459923,0425 | 3288009,054 |

Каталог координат характерных точек для зоны размещения коммунального обслуживания (№9) представлен в таблице 1.12.

**Таблица 1.12**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **X** | **Y** |
| 1 | 459442,1515 | 3287978,039 |
| 2 | 459444,8382 | 3287960,241 |
| 3 | 459433,9614 | 3287958,599 |
| 4 | 459431,297 | 3287976,401 |
| 1 | 459442,1515 | 3287978,039 |

Каталог координат характерных точек для зоны размещения коммунального обслуживания (№10) представлен в таблице 1.13.

**Таблица 1.13**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **X** | **Y** |
| 1 | 459434,5808 | 3288039,496 |
| 2 | 459422,125 | 3288037,682 |
| 3 | 459418,6945 | 3288060,622 |
| 4 | 459431,1345 | 3288062,509 |
| 1 | 459434,5808 | 3288039,496 |

Каталог координат характерных точек для зоны размещения коммунального обслуживания (№11) представлен в таблице 1.14.

**Таблица 1.14**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **X** | **Y** |
| 1 | 459469,687 | 3288211,914 |
| 2 | 459456,611 | 3288210,069 |
| 3 | 459454,6193 | 3288223,748 |
| 4 | 459467,6636 | 3288225,811 |
| 1 | 459469,687 | 3288211,914 |

Каталог координат характерных точек для зоны размещения коммунального обслуживания (№12) представлен в таблице 1.15.

**Таблица 1.15**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **X** | **Y** |
| 1 | 459763,3001 | 3288125,566 |
| 2 | 459742,9585 | 3288122,205 |
| 3 | 459741,3692 | 3288132,665 |
| 4 | 459761,7107 | 3288136,026 |
| 1 | 459763,3001 | 3288125,566 |

Каталог координат характерных точек для зоны размещения коммунального обслуживания (№13) представлен в таблице 1.16.

**Таблица 1.16**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **X** | **Y** |
| 1 | 459742,2785 | 3288260,899 |
| 2 | 459721,2578 | 3288257,791 |
| 3 | 459719,5764 | 3288268,578 |
| 4 | 459740,5971 | 3288271,686 |
| 1 | 459742,2785 | 3288260,899 |

Каталог координат характерных точек для зоны размещения коммунального обслуживания (№14) представлен в таблице 1.17.

**Таблица 1.17**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **X** | **Y** |
| 1 | 459676,4158 | 3288538,433 |
| 2 | 459674,573 | 3288550,306 |
| 3 | 459686,4315 | 3288552,144 |
| 4 | 459688,2723 | 3288540,283 |
| 1 | 459676,4158 | 3288538,433 |

Каталог координат характерных точек для зоны улично-дорожной сети (№15) представлен в таблице 1.18.

**Таблица 1.18**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **X** | **Y** |
| 1 | 459825,3872 | 3287994,132 |
| 2 | 459638,4 | 3287965,56 |
| 3 | 459537,75 | 3288537,77 |
| 4 | 459695,201 | 3288562,904 |
| 5 | 459698,4789 | 3288541,876 |
| 6 | 459688,2723 | 3288540,283 |
| 7 | 459686,4315 | 3288552,144 |
| 8 | 459674,573 | 3288550,306 |
| 9 | 459676,4158 | 3288538,433 |
| 10 | 459572,2026 | 3288522,171 |
| 11 | 459592,8836 | 3288389,501 |
| 12 | 459719,1664 | 3288409,165 |
| 13 | 459739,2389 | 3288280,604 |
| 14 | 459612,9282 | 3288260,914 |
| 15 | 459633,6562 | 3288127,943 |
| 16 | 459655,22 | 3287989,61 |
| 17 | 459781,4993 | 3288009,296 |
| 18 | 459822,0413 | 3288015,616 |
| 1 | 459825,3872 | 3287994,132 |
|  |  |  |
| 19 | 459615,2743 | 3288278,189 |
| 20 | 459602,7801 | 3288359,015 |
| 21 | 459719,0954 | 3288377,147 |
| 22 | 459731,7381 | 3288296,043 |
| 18 | 459615,2743 | 3288278,189 |

Каталог координат характерных точек для зоны улично-дорожной сети (№16) представлен в таблице 1.19.

**Таблица 1.19**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **X** | **Y** |
| 1 | 459528,1873 | 3288287,6 |
| 2 | 459521,4308 | 3288286,401 |
| 3 | 459447,4118 | 3288273,25 |
| 4 | 459454,6193 | 3288223,748 |
| 5 | 459456,611 | 3288210,069 |
| 6 | 459475,4981 | 3288080,35 |
| 7 | 459475,8925 | 3288077,641 |
| 8 | 459551,8445 | 3288089,159 |
| 9 | 459547,6976 | 3288115,43 |
| 10 | 459559,4504 | 3288117,211 |
| 11 | 459564,2521 | 3288091,041 |
| 12 | 459565,7415 | 3288082,922 |
| 13 | 459418,6945 | 3288060,622 |
| 14 | 459437,5126 | 3287934,862 |
| 15 | 459429,3477 | 3287933,615 |
| 16 | 459408,9059 | 3288070,281 |
| 17 | 459277,4095 | 3288050,393 |
| 18 | 459171,72 | 3288034,41 |
| 19 | 459192,4386 | 3287897,419 |
| 20 | 459066,94 | 3287878,24 |
| 21 | 459063,5 | 3287900,77 |
| 22 | 459145 | 3287911,46 |
| 23 | 459138,46 | 3287956,15 |
| 24 | 459043,41 | 3287943,43 |
| 25 | 459046,59 | 3287920,47 |
| 26 | 459028,97 | 3287917,8 |
| 27 | 459023,63 | 3287953,2 |
| 28 | 459055,17 | 3287957,46 |
| 29 | 459052,41 | 3287974,49 |
| 30 | 459066,63 | 3287976,78 |
| 31 | 459067,06 | 3287973,86 |
| 32 | 459059,34 | 3287972,48 |
| 33 | 459059,87 | 3287968,45 |
| 34 | 459060,42 | 3287964,32 |
| 35 | 459068,44 | 3287965,63 |
| 36 | 459073,34 | 3287966,44 |
| 37 | 459078,37 | 3287967,26 |
| 38 | 459083,3 | 3287968,07 |
| 39 | 459087,57 | 3287968,77 |
| 40 | 459092,33 | 3287969,54 |
| 41 | 459096,93 | 3287970,26 |
| 42 | 459101,47 | 3287970,98 |
| 43 | 459105,67 | 3287971,66 |
| 44 | 459110,04 | 3287972,43 |
| 45 | 459114,36 | 3287973,13 |
| 46 | 459118,9 | 3287973,86 |
| 47 | 459123,54 | 3287974,61 |
| 48 | 459122,08 | 3287983,59 |
| 49 | 459126,03 | 3287984,38 |
| 50 | 459127,53 | 3287975,26 |
| 51 | 459132,48 | 3287976,07 |
| 52 | 459137,41 | 3287976,9 |
| 53 | 459142,19 | 3287977,72 |
| 54 | 459147,41 | 3287978,58 |
| 55 | 459153,33 | 3287979,55 |
| 56 | 459153,54 | 3287978,2 |
| 57 | 459159,52 | 3287979,13 |
| 58 | 459158,04 | 3287988,22 |
| 59 | 459152,0686 | 3287987,3 |
| 60 | 459151,87 | 3287988,52 |
| 61 | 459149,72 | 3287988,19 |
| 62 | 459140,84 | 3288050,02 |
| 63 | 459193,75 | 3288055,79 |
| 64 | 459192,85 | 3288063,18 |
| 65 | 459350,86 | 3288087,03 |
| 66 | 459351,15 | 3288084,04 |
| 67 | 459447,95 | 3288097,71 |
| 68 | 459424,4597 | 3288260,062 |
| 69 | 459377,9097 | 3288253,332 |
| 70 | 459370,1297 | 3288252,202 |
| 71 | 459364,1097 | 3288251,322 |
| 72 | 459343,1497 | 3288248,292 |
| 73 | 459348,8397 | 3288211,082 |
| 74 | 459339,0097 | 3288209,642 |
| 75 | 459335,4597 | 3288246,182 |
| 76 | 459318,4097 | 3288243,762 |
| 77 | 459247,21 | 3288233,64 |
| 78 | 459241,8987 | 3288269,559 |
| 79 | 459358,7264 | 3288286,521 |
| 80 | 459371,5128 | 3288288,378 |
| 81 | 459343,098 | 3288448,822 |
| 82 | 459336,0397 | 3288488,722 |
| 83 | 459251,78 | 3288475,16 |
| 84 | 459244,39 | 3288521,05 |
| 85 | 459268,32 | 3288524,89 |
| 86 | 459272,41 | 3288499,51 |
| 87 | 459290,67 | 3288502,45 |
| 88 | 459286,5884 | 3288527,84 |
| 89 | 459327,9297 | 3288534,492 |
| 90 | 459345,1397 | 3288537,262 |
| 91 | 459350,3297 | 3288507,842 |
| 92 | 459355,1997 | 3288480,142 |
| 93 | 459368,3597 | 3288405,482 |
| 94 | 459389,8497 | 3288283,432 |
| 95 | 459429,0197 | 3288289,122 |
| 96 | 459525,3197 | 3288303,222 |
| 1 | 459528,1873 | 3288287,6 |
|  |  |  |
| 97 | 459318,47 | 3288251,84 |
| 98 | 459317,53 | 3288258,27 |
| 99 | 459306,33 | 3288256,62 |
| 100 | 459300,5586 | 3288255,73 |
| 101 | 459300,55 | 3288255,79 |
| 102 | 459294,01 | 3288254,85 |
| 103 | 459294,94 | 3288248,4 |
| 104 | 459301,47 | 3288249,32 |
| 105 | 459307,26 | 3288250,15 |
| 106 | 459307,2526 | 3288250,202 |
| 97 | 459318,47 | 3288251,84 |
|  |  |  |
| 107 | 459288,82 | 3288248,08 |
| 108 | 459282,8079 | 3288247,23 |
| 109 | 459282,82 | 3288247,15 |
| 110 | 459277,4941 | 3288246,389 |
| 111 | 459277,5 | 3288246,35 |
| 112 | 459272,8 | 3288245,68 |
| 113 | 459272,85 | 3288245,34 |
| 114 | 459266,77 | 3288244,41 |
| 115 | 459265,81 | 3288250,76 |
| 116 | 459266,76 | 3288250,91 |
| 117 | 459271,872 | 3288251,74 |
| 118 | 459271,82 | 3288252,08 |
| 119 | 459276,53 | 3288252,79 |
| 120 | 459281,85 | 3288253,56 |
| 121 | 459287,86 | 3288254,4 |
| 107 | 459288,82 | 3288248,08 |
|  |  |  |
| 122 | 459260,89 | 3288243,59 |
| 123 | 459248,92 | 3288241,85 |
| 124 | 459247,9 | 3288248,15 |
| 125 | 459248,58 | 3288248,24 |
| 126 | 459259,96 | 3288249,91 |
| 122 | 459260,89 | 3288243,59 |

# 4.3. Плотность и параметры застройки территории

Проектом планировки установлены следующие предельные параметры застройки:

- Параметры предельной этажности: 16 этажей;

- Отступ от красной линии улиц, проездов: 0 м.;

- Минимальные отступы от границ земельного участка: не менее 1 м. (согласно п. 3.1.2 правил землепользования и застройки);

- Коэффициент плотности застройки земельных участков: 3,0;

- Максимальный процент застройки: 33%;

- Минимальный процент озеленения для жилья: 16 м2 на 100 м2 площади квартир;

- Минимальный процент озеленения для детских дошкольных и общеобразовательных учреждений: 50% от площади земельного участка.

Предельные (минимальные и (или), максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: согласно ст. 16 п. 3 Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, территория проектирования имеет предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Минимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м;

- Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.

Коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки, установленные в соответствии с правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска утверждённый постановлением администрации города Благовещенска от 14.01.2022 № 149 таблица 2, составляют следующие значения:

коэффициент застройки 0,33;

коэффициент плотности застройки 3,0.

Проектом планировки территории устанавливаются норматив жилищной обеспеченности в размере 30 м2 общей площади жилых помещений на одного человека.

Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска утверждённый постановлением администрации города Благовещенска от 14.01.2022 № 149 пункта 3.3.3 в условиях комплексной реконструкции территории - линия регулирования застройки устанавливается документацией по планировке территории. Отступ от границ красных линий улиц и проездов составляет 0 м.

1. **Положение о характеристиках объектов капитального строительства**

Наименование, основные характеристики и назначение планируемых для размещения объектов капитального строительства жилого назначения представлены в таблице 1.20.

**Таблица 1.20**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ очереди** | **Этажность (макс.) \*** | **Площадь застройки, тыс. м2** | **Жилая площадь \*, м2** | **Площадь БКФН\*, м2** | **Квартир, шт.** | **Общая площадь (ГНС)\*, м2** |
| 1 | 16 | 8541 | 51892 | 2032 | 1140 | 81120 |
| 2 | 16 | 1999 | 11698 | 794 | 285 | 18753 |
| 3 | 16 | 4435 | 39675 | 1645 | 870 | 61312 |
| 4 | 16 | 3916 | 31910 | 1680 | 564 | 47681 |
| 5 | 16 | 5146 | 42971 | 2000 | 915 | 66813 |

Примечание: \* - значения показателей предварительные и могут уточняться на последующих стадиях проектирования.



Рисунок 2 – Схема расположения очередей застройки.

Наименование, основные характеристики и назначение планируемых для размещения объектов капитального строительства социального назначения представлены в таблице 1.21.

**Таблица 1.21**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | **Наименование** | **Мощность** | | **Площадь застройки, м2** | **Площадь общая, м2** | **Этажность** |
| **Ед. изм.** | **Значение** |
| **ОКС дошкольного образования** | | | | | | |
| 1 | Объект дошкольного образования (ДДУ 1) ОМЗ | мест | 250 | 1760 | 5280 | до 3 |
| 2 | Объект дошкольного образования (ДДУ 2) ОМЗ | мест | 340 | 2676 | 8029 | до 3 |
| **ОКС общеобразовательного назначения** | | | | | | |
| 3 | Общеобразовательная школа (СОШ) ОМЗ | мест | 1200 | 7265 | 21797 | до 4 |

Примечание: ОМЗ – объекты местного значения.

# 

# 6. Наименование, основные характеристики и назначение планируемых для размещения в границах проектирования объектов обеспечения жизнедеятельности граждан (объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры)

Оценка вариантов развития улично-дорожной сети произведена графическим и расчетным методами, с учетом уровней обслуживания, установленных в соответствии с СП 34.13330.2012 «Свод правил. Автомобильные дороги» (актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85). Характеристика развития системы транспортного обслуживания (улично-дорожной сети) представлена в Таблице 1.22.

**Таблица 1.22**

| **Категория**  **улиц и дорог** | **Число полос движения** | **Ширина проезжей части, м** | **Ширина в красных линиях** | **Протяженность, м** | **Общая площадь покрытия, кв.м** | **Статус** | **Этап** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Улица 50 лет Октября (магистральная улица районного значения) | 6 | 27,0 | 80,0 | 1250 | - | С | - |
| Улица Шафира (магистральная улица районного значения) | 6 | 27,0 | 50,0 | 690 | - | Р | - |
| Улица Муравьёва-Амурского (магистральная улица районного значения) | 4 | 15,0 | 45,0 | 1250 | - | С | - |
| Улица Зеленая (магистральная улица районного значения) | 4 | 15,0 | 40,0 | 690 | - | С | - |
| Улица Строителей (улица местного значения улица в жилой застройке) | 2 | 6,0 | 15,0 | 680 | - | С | - |
| Улица Мостостроителей (улица местного значения) | 2 | 6,0 | 30,0 | 680 | - | П | 1 |
| Внутриквартальные проезды | 2 | 6,0 | - | 7300 | 43800 | П | 1 |

Примечание: П – проектируемый объект, Р – реконструкция, С – существующая.

Благоустройство предполагает размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории.

Благоустройство в жилых кварталах предлагается обеспечить размещением детских, спортивных, взрослых площадок. Так же предполагается благоустройство улично-дорожной сети: озеленение, пешеходные связи.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения элементами планировочной организации территории малоэтажной жилой застройки представлены в таблице 1.23.

**Таблица 1.23**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Вид элементов планировочной организации территории** | **Расчётные показатели**  **минимально**  **допустимого уровня**  **обеспеченности** | **Необходимая обеспеченность, м2** | **Обеспеченность, предусмотренная проектом, м2** |
| 1. | Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста) | 0,4 - 0,7м2/чел | 2377,2 | 4859,4 |
| 2. | Площадки для занятий физкультурой взрослого населения | 0,5 - 0,7 м2/чел | 2971,5 | 5898,67 |
| 3. | Площадка отдыха взрослого населения | 0,1 - 0,2 м2/чел | 594,3 | 2546,13 |
| 4. | Озеленение МКД | 16 кв.м на 100 кв.м площади квартир | 28504 | 28510 |
| 5. | Озеленение ДДУ и СОШ | 50% от площади земельного участка | 28573,5 | 28575 |

Проектом планировки территории необходимо предусмотреть обеспечение планируемых объектов системами:

- водоснабжения;

- водоотведения;

- теплоснабжения;

- электроснабжения;

- сетями связи и информатизации.

На проектируемой территории необходимо проведение мероприятий по инженерной подготовке территории с целью организации внутриплощадочных проездов, автостоянок, а также отвода поверхностных стоков дождевых и талых вод.

Планируемое размещение объектов системы инженерно-технического обеспечения территории определяется в материалах по обоснованию проекта планировки, уточняется и детализируется на стадии архитектурно-строительного проектирования.

Расчетные инженерные нагрузки нового строительства в границах проектирования приведены в таблице 1.24.

**Таблица 1.24**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Единица измерения** | **Расчетная нагрузка нового строительства** |
| 1 | Водоснабжение | м3/сут | 1281,56 |
| 2 | Водоотведение | м3/сут | 1214,93 |
| 3 | Теплоснабжение | Гкал/час | 14,767 |
| 4 | Электроснабжение | кВт | 8980,96 |

Расчетные инженерные нагрузки водоснабжения нового строительства в границах проектирования приведены в таблице 1.25.

**Таблица 1.25**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Порядковый номер ОКС** | **Единица измерения** | **Расчетная нагрузка нового строительства** |
| 1 корпус | м3/сут | 30,67 |
| 4 корпус | 48,48 |
| Пристройка 1, 4 корпус | 0,17 |
| Поливка 1, 4 корпус | 4,39 |
| 2, 3 корпус | 90,53 |
| Поливка 2, 3 корпус | 15,29 |
| 5 корпус | 43,5 |
| 8 корпус | 43,5 |
| Поливка 5, 8 корпус | 9,6 |
| 6, 7 корпус | 87,1 |
| Поливка 6,7 корпус | 11,4 |
| 9 корпус | 24,24 |
| 10 корпус | 47,64 |
| Поливка 9, 10 корпус | 7,92 |
| 11 корпус | 24,24 |
| Поливка 11 корпус | 2,66 |
| 12 корпус | 73,5 |
| Поливка 12 корпус | 8,14 |
| 13 корпус | 45,51 |
| Поливка 13 корпус | 5,04 |
| 14 корпус | 32,0 |
| Поливка 14 корпус | 3,54 |
| 15 корпус | 33,99 |
| 16 корпус | 54,14 |
| Поливка 15, 16 корпус | 9,74 |
| 17 корпус | 42,12 |
| Поливка 17 корпус | 4,66 |
| 18 корпус | 53,99 |
| Поливка 18 корпус | 5,98 |
| 19 корпус | 42,12 |
| 20 корпус | 54,29 |
| Поливка 19, 20 корпус | 10,64 |
| 21 корпус | 45,51 |
| Поливка 21 корпус | 5,04 |
| 22 корпус | 73,5 |
| Поливка 22 корпус | 8,14 |
| 23 корпус | 45,66 |
| 24 корпус | 33,99 |
| Поливка 23, 24 корпус | 8,8 |
| 25 корпус | 32,0 |
| Поливка 25 корпус | 3,54 |
| ДОО на 250 мест | 19,75 |
| СОШ на 1200 мест | 35,2 |
| **ИТОГО 1281,86** | | |

Расчетные инженерные нагрузки водоотведения нового строительства в границах проектирования приведены в таблице 1.26.

**Таблица 1.26**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Порядковый номер ОКС** | **Единица измерения** | **Расчетная нагрузка нового строительства** |
| 1 корпус | М3/сут | 30,67 |
| 4 корпус | 48,48 |
| Пристройка 1, 4 корпус | 0,17 |
| Стоки 1, 4 корпус | 6,1 |
| 2, 3 корпус | 90,53 |
| Стоки 2, 3 корпус | 6,9 |
| 5 корпус | 43,5 |
| Стоки 5 корпус | 2,12 |
| 8 корпус | 43,5 |
| Стоки 8 корпус | 3,85 |
| 6, 7 корпус | 87,1 |
| 9 корпус | 24,24 |
| Стоки 9 корпус | 2,17 |
| 10 корпус | 47,64 |
| Стоки 10 корпус | 3,85 |
| 11 корпус | 24,24 |
| Стоки 11 корпус | 2,12 |
| 12 корпус | 73,5 |
| Стоки 12 корпус | 5,76 |
| 13 корпус | 45,51 |
| Стоки 13 корпус | 3,85 |
| 14 корпус | 32,0 |
| Стоки 14 корпус | 2,69 |
| 15 корпус | 33,99 |
| Стоки 15 корпус | 2,22 |
| 16 корпус | 54,14 |
| Стоки 16 корпус | 3,85 |
| 17 корпус | 42,12 |
| Стоки 17 корпус | 3,39 |
| 18 корпус | 53,99 |
| Стоки 18 корпус | 3,85 |
| 19 корпус | 42,12 |
| Стоки 19 корпус | 3,39 |
| 20 корпус | 54,29 |
| Стоки 20 корпус | 3,85 |
| 21 корпус | 45,51 |
| Стоки 21 корпус | 3,85 |
| 22 корпус | 73,5 |
| Стоки 22 корпус | 5,76 |
| 23 корпус | 45,66 |
| Стоки 23 корпус | 3,85 |
| 24 корпус | 33,99 |
| Стоки 24 корпус | 2,22 |
| 25 корпус | 32,0 |
| Стоки 25 корпус | 2,69 |
| ДОО на 250 мест | 15,0 |
| СОШ на 1200 мест | 19,2 |
| **ИТОГО 1214,93** | | |

Расчетные инженерные нагрузки теплоснабжения нового строительства в границах проектирования приведены в таблице 1.27

**Таблица 1.27**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Порядковый номер ОКС** | **Единица измерения** | **Расчетная нагрузка нового строительства** |
| 1 корпус | Гкал/час | 0,535 |
| 2 корпус | 0,599 |
| 3 корпус | 0,535 |
| 4 корпус | 0,599 |
| 5 корпус | 0,599 |
| 6 корпус | 0,535 |
| 7 корпус | 0,535 |
| 8 корпус | 0,599 |
| 9 корпус | 0,388 |
| 10 корпус | 0,642 |
| 11 корпус | 0,388 |
| 12 корпус | 0,907 |
| 13 корпус | 0,607 |
| 14 корпус | 0,461 |
| 15 корпус | 0,482 |
| 16 корпус | 0,709 |
| 17 корпус | 0,574 |
| 18 корпус | 0,695 |
| 19 корпус | 0,574 |
| 20 корпус | 0,724 |
| 21 корпус | 0,607 |
| 22 корпус | 0,907 |
| 23 корпус | 0,623 |
| 24 корпус | 0,482 |
| 25 корпус | 0,461 |
| **ИТОГО 14,767** | | |

Расчетные инженерные нагрузки электроснабжения нового строительства в границах проектирования приведены в таблице 1.28

**Таблица 1.28**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Порядковый номер ОКС** | **Единица измерения** | **Расчетная нагрузка нового строительства** |
| 1 корпус | кВт | 206,6 |
| 2 корпус | 364,0 |
| 3 корпус | 382,6 |
| 4 корпус | 376,6 |
| 5 корпус | 184,2 |
| 6 корпус | 322,3 |
| 7 корпус | 234,2 |
| 8 корпус | 334,7 |
| 9 корпус | 255,3 |
| 10 корпус | 268,8 |
| 11 корпус | 298,4 |
| 12 корпус | 520,56 |
| 13 корпус | 322,06 |
| 14 корпус | 234,45 |
| 15 корпус | 248,93 |
| 16 корпус | 415,48 |
| 17 корпус | 309,13 |
| 18 корпус | 381,88 |
| 19 корпус | 309,13 |
| 20 корпус | 450,48 |
| 21 корпус | 322,06 |
| 22 корпус | 520,56 |
| 23 корпус | 358,46 |
| 24 корпус | 248,93 |
| 25 корпус | 234,45 |
| ДОО на 250 мест | 290,0 |
| СОШ на 1200 мест | 550,0 |
| Наружное освещение | 36,7 |
| **ИТОГО 8980,96** | | |

Планируемые объекты инженерной инфраструктуры представлены в таблице 1.29

**Таблица 1.29**

| **Наименование** | **Мощность** | | **Значение** | **Статус** | **Очередность** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ед. измерения** | **Значение** |
| **Водоснабжение** | | | | | |
| Сети водоснабжения | км | 4,5 | ОМЗ | П | 1 этап |
| **Водоотведение** | | | | | |
| Сети хозяйственно-бытовой канализации | км | 5,0 | ОМЗ | П | 1 этап |
| Сети ливневой канализации | км | 8,0 | ОМЗ | П | 1 этап |
| **Теплоснабжение** | | | | | |
| Сети теплоснабжения | км | 3,2 | ОМЗ | П | 1 этап |
| **Электроснабжение** | | | | | |
| Линии электропередачи  ЛЭП 6 кВ | км | 1,4 | ОМЗ | П | 1 этап |
| Линии электропередачи  ЛЭП 0,4 кВ | км | 4,0 | ОМЗ | П | 1 этап |
| **Связь** | | | | | |
| Сети связи | км | 3,0 | ОМЗ | П | 1 этап |

Примечания:

Статус: П – планируемый к размещению объект.

Значение: ОМЗ – объект местного значения.

# 7. Положения об очередности планируемого развития территории

Очередность развития территории направлена на обеспечение безопасности и компактности работ по возведению проектируемой застройки, создание комфортного проживания жителей по мере ввода в эксплуатацию проектируемых объектов капитального строительства.

Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку. Сформированные земельные участки предоставляются под застройку в соответствии с главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

4. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Реализация мероприятий запланирована в два этапа:

- Первый: 2022 г. – 2026 г.;

- Второй: 2025 г. – 2029 г.

В рамках первого этапа строительства (2022 г. – 2026 г.), планируется последовательно возвести объекты капитального строительства жилого назначения с южной стороны улицы Шафира – очереди 1-2, совместно со строительством плоскостных открытых паркингов, обеспечивающих расчетную потребность в машино-местах для хранения транспорта.

Кроме того, в рамках первого этапа будут возведены объекты социального назначения: СОШ и ДДУ 1, которые полностью обеспечат потребность территории, согласно требованиям нормативов градостроительного проектирования, а также благоустройство территорий общего пользования.

Вторым этапом (2025 г. – 2029 г.) планируется строительство объектов капитального строительства жилого назначения вдоль северной стороны улицы Шафира – очереди 3-5. При этом будет полностью завершено строительство объектов социальной инфраструктуры (ДДУ 2), совместно со строительством плоскостных открытых паркингов, обеспечивающих расчетную потребность в машино-местах для хранения транспорта всего проектируемого количества транспорта.

На каждом этапе возведения застройки планомерно и в соответствии с рабочей документацией будет осуществляться прокладка сетей энергоресурсов, а также строительство капитальных объектов инженерной инфраструктуры (трансформаторные подстанции).

Снос существующих объектов капитального строительства не предполагается, что позволяет сократить время на ликвидацию объектов капитального строительства и осуществить строительство до 2029 года. Однако, предполагается вынос линии электроснабжения вдоль улицы Шафира, а также снос временных сооружений для хранения автотранспорта (гаражей).

Деление по очередям, строительства МКД представлено рисунок 2.



