



Рег. номер в реестре членов СРО: 638

Дата регистрации в реестре членов СРО: 06.02.2018 г.

Заказчик: ООО «ЗЭД Девелопмент»

«Выполнение работ по разработке проекта изменений в документацию по планировке территории, ограниченной пер. Св. Иннокентия, ул. Краснофлотской, ул. Пионерской, ул. Ленина, ул. Островского, ул. Краснофлотской, ул. Театральной, р. Амур города Благовещенска»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том 1

АЗП-04-09.2019-П.ППМТ.1

Благовещенск, 2019



Рег. номер в реестре членов СРО: 638

Дата регистрации в реестре членов СРО: 06.02.2018 г.

Заказчик: ООО «ЗЭД Девелопмент»

**«ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТА
ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ ПЕР. СВ. ИННОКЕНТИЯ,
УЛ. КРАСНОФЛОТСКОЙ, УЛ. ПИОНЕРСКОЙ,
УЛ. ЛЕНИНА, УЛ. ОСТРОВСКОГО, УЛ. КРАСНОФЛОТСКОЙ,
УЛ. ТЕАТРАЛЬНОЙ, Р. АМУР ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА»**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том 1. Основная часть проекта планировки

АЗП-04-09.2019-П.ППМТ.1

Директор

В.В. Дровняк

Гл. инженер проекта

В.П. Ивахненко

Количество экземпляров _____

Экземпляр _____



Благовещенск, 2019

Список участников проектирования

Инженер ООО «Амурземпроект»


(подпись)

М.С. Тихонова

Инженер ООО «Амурземпроект»


(подпись)

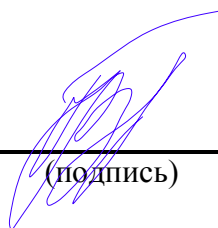
К.С. Васильева

Инженер ООО «Амурземпроект»


(подпись)

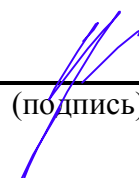
Д.А. Мокрова

Начальник проектно-
изыскательского отдела
ООО «Амурземпроект»


(подпись)

Т.В. Чаплыгина

Главный инженер проекта
ООО «Амурземпроект»


(подпись)

В.П. Ивахненко

Содержание

РАЗДЕЛ 1 «ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ»	5
Чертеж планировки территории. План красных линий. М 1:2 000.....	7
Чертеж планировки территории. Схема зон размещения объектов капитального строительства. М 1:2 000	8
РАЗДЕЛ 2 «ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ».....	9
1 Плотность и параметры застройки.....	9
1.1 Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных с ограничениями по условиям охраны памятников истории и культуры (Р - 1).....	10
1.2 Зона общественно-деловой и рекреационно-досуговой активности (Ц-ОР)	12
2 Основные технико-экономические показатели	15
3 Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового и иного назначения.....	16
4 Характеристика транспортного обеспечения проектируемой территории.....	19
5 Характеристика инженерного обеспечения проектируемой территории	19
5.1 Водоснабжение и водоотведение	19
5.1.1 Водоснабжение	20
5.1.2 Водоотведение	21
5.1.3 Ливневая канализация	21
5.1.4 Фонтаны.....	22
5.2 Теплоснабжение.....	22
5.3 Электроснабжение	22
6 Положение об очередности планируемого развития территории.....	23
7 Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	24

Состав проекта планировки территории с проектом межевания в его составе

Состав	Шифр	Примечание
ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
Раздел 1 «Проект планировки террито- рии. Графическая часть»	АЗП-04-09.2019-П.ППМТ.1	
Чертеж планировки территории. План красных линий		М 1:2 000
Чертеж планировки территории. Схема зон размещения объектов капитального строительства		М 1:2 000
Раздел 2 «Положение о размещении линейных объектов»		
ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Гра- фическая часть»	АЗП-04-09.2019-П.ППМТ.2	
Схема расположения элементов плани- ровочной структуры		М 1:10 000
План существующих и планируемых элементов планировочной структуры		М 1:2 000
Схема использования территории в пе- риод подготовки проекта планировки территории		М 1:2 000
Схема организации движения транс- порта		М 1:2 000
Схема границ зон с особыми условиями использования территории		М 1:2 000
Схема границ территорий, подвержен- ных риску возникновения ЧС природ- ного и техногенного характера		М 1:2 000
Схема вертикальной планировки терри- тории		М 1:2 000
Схема размещения инженерной инфра- структуры		М 1:5 000
Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояс- нительная записка»		М 1:2 000
ТОМ 3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
Проект межевания территории	АЗП-04-09.2019-П.ППМТ.3	
Чертеж межевания территории		М 1:2 000
Чертеж по обоснованию проекта меже- вания территории		М 1:2 000

РАЗДЕЛ 1 «ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ»

Проектом планировки территории в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки учтены ранее установленные (существующие) красные линии (рис. 1).



Рисунок 1 – Существующие красные линии

Проектом планировки территории в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки отменена часть ранее установленной (существующей) красной линии (табл. 1.1). Установлена новая красная линия, координаты которой представлены в таблице 1.2.

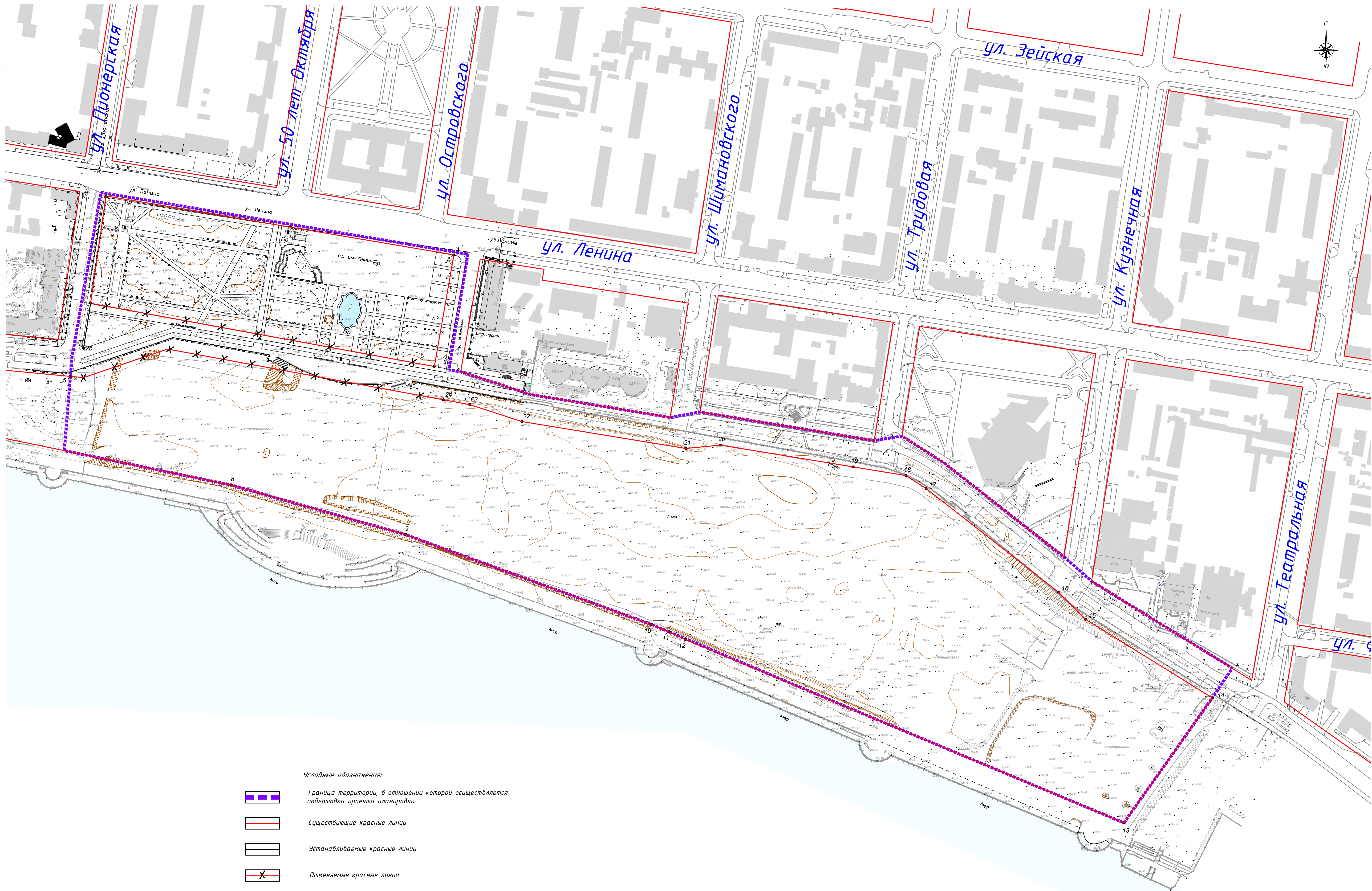
Таблица 1.1 - Перечень координат характерных точек изменяемой красной линии

№	Координаты, МСК-28	
	Х	У
1	452 888,01	3 286 636,38
2	453 008,57	3 286 653,66
3	452 942,42	3 287 044,49
4	452 817,09	3 287 022,54
5	452 805,96	3 286 613,67
6	452 821,95	3 286 444,25
7	452 812,57	3 286 170,20
8	452 683,97	3 286 794,36
9	452 628,32	3 286 990,19
10	452 527,47	3 287 266,13
11	452 518,98	3 287 286,54

12	452 510,39	3 287 304,76
13	452 304,57	3 287 797,23
14	452 444,90	3 287 896,49
15	452 533,14	3 287 754,15
16	452 563,83	3 287 723,55
17	452 680,06	3 287 575,00
18	452 694,59	3 287 552,29
19	452 704,33	3 287 492,95
20	452 728,81	3 287 343,77
21	452 725,02	3 287 305,10
22	452 755,23	3 287 121,00
23	452 774,29	3 287 062,28
24	452 779.69	3 287 032.82

Таблица 1.2 - Перечень координат характерных точек установленной красной линии

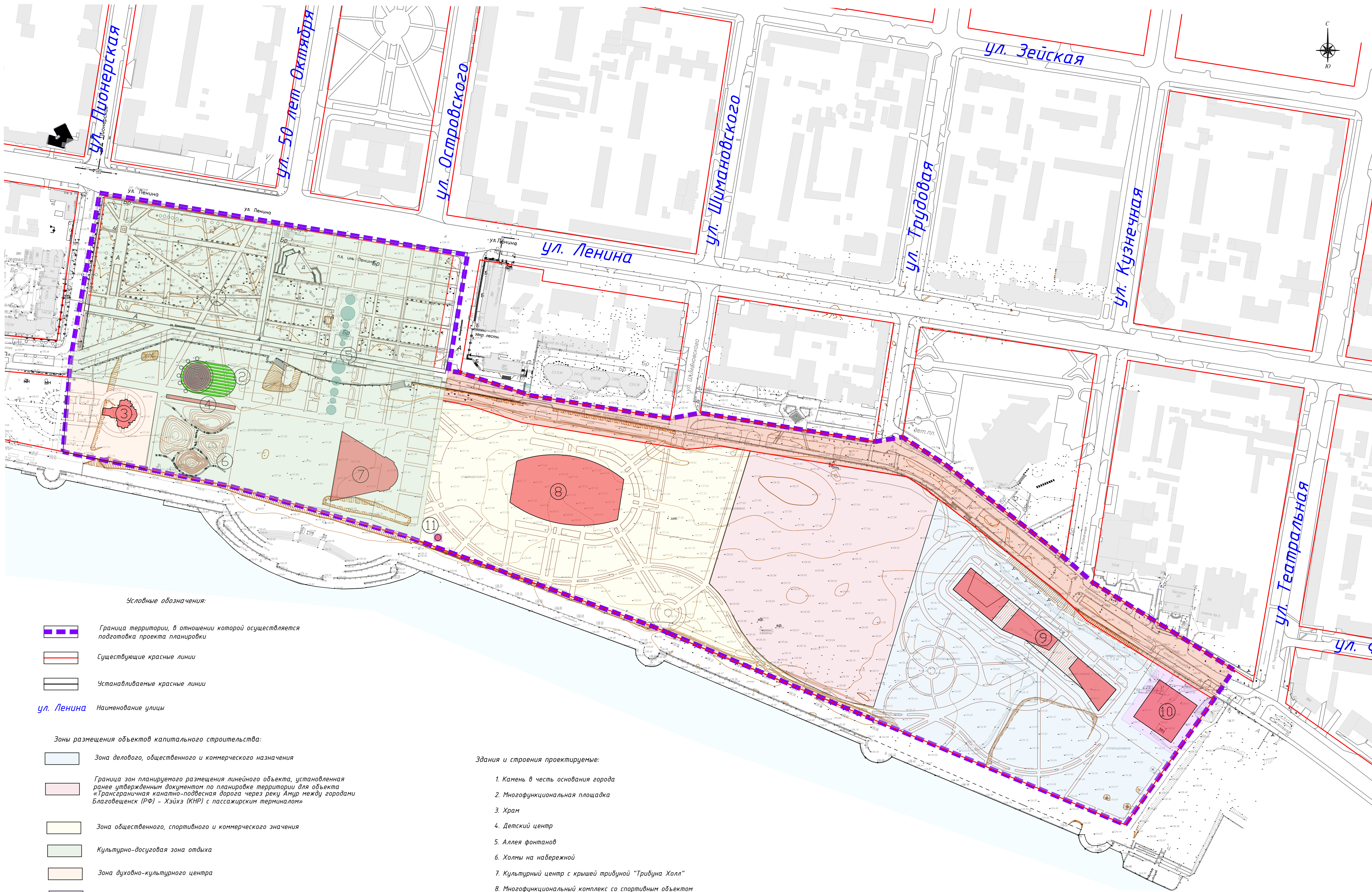
№	Координаты, МСК-28	
	Х	У
1	452 888,01	3 286 636,38
25	452 837,55	3 286 628,44



- Условные обозначения:
- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
 - Существующие красные линии
 - Устанавливаемые красные линии
 - Отменяемые красные линии
 - Номера характерных точек красных линий
 - ул. Ленина Наименование улицы

						АЗП-04-09.2019-П.ПМТ.1		
						"Выполнение работ по разработке проекта изменений в документацию по планировке территории, ограниченной пер. Св. Инокентия, ул. Краснофлотской, ул. Пионерской, ул. Ленина, ул. Островского, ул. Краснофлотской, ул. Театральной, р. Амур города Благовещенска"		
Изм.	Кол.	Лист N док	Подпись	Дата		Проект планировки территории. Основная часть.	Стадия	Лист
Разработал	Тихонова	11.19					Лист	Листов
Проверил	Ивахненко	11.19					ППТ	1
Н. контр	Достобалов	11.19						1
ГИП	Ивахненко	11.19				Чертеж планировки территории. План красных линий. М 1:2 000		





Условные обозначения:

- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Существующие красные линии
- Устанавливаемые красные линии

ул. Ленина Наименование улицы

Зоны размещения объектов капитального строительства:

- Зона делового, общественного и коммерческого назначения
- Граница зон планируемого размещения линейного объекта, установленная ранее утвержденным документом по планировке территории для объекта «Трансграничная канально-подвесная дорога через реку Амур между городами Благовещенск (РФ) – Хэйхэ (КНР) с пассажирским терминалом»
- Зона общественного, спортивного и коммерческого значения
- Культурно-досуговая зона отдыха
- Зона духовно-культурного центра
- Зона объектов коммунального обслуживания
- Зона общего пользования для территорий, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц
- Зона обеспечения обороны и безопасности

Здания и строения проектируемые:

- Камень в честь основания города
- Многофункциональная площадка
- Храм
- Детский центр
- Аллея фонтанов
- Холмы на набережной
- Культурный центр с крышей трибуной “Трибуна Холл”
- Многофункциональный комплекс со спортивным объектом
- Гостиничный комплекс (4 звезды, 224 номера), деловой центр, visit-центр музей российско-китайской дружбы
- ПС 110кВ Деловой центр
- Наблюдательный пункт для службы пограничных отрядов

					АЗП-04-09.2019-П.ПМТ.1		
					"Выполнение работ по разработке проекта изменения в документацию по планировке территории, ограниченной пар. СВ. Иннокентия, ул. Краснофлотской, ул. Пионерской, ул. Ленина, ул. Островского, ул. Краснофлотской, ул. Театральной, р. Амур города Благовещенска"		
Изм.	Кол.	Лист N док	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Основная часть.	Стадия	Лист
Разработана	Тихонова	11.19				ППТ	1
Проверил	Ивахненко	11.19					
Н. контр	Достобалов	11.19					
ГИП	Ивахненко	11.19			Чертеж планировки территории. Схема зон размещения объектов капитального строительства		
					М 1:2 000		

РАЗДЕЛ 2 «ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ»

1 Плотность и параметры застройки

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации параметры застройки устанавливаются градостроительными регламентами, определенными в составе правил землепользования и застройки.

Порядок использования земель г. Благовещенска определяется в соответствии с зонированием их территории, отображенным на картах градостроительного зонирования (территориальные зоны), где отображаются границы и кодовые обозначения зон с учетом ограничений в использовании земельных участков, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с градостроительными регламентами по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территории проектирования расположена в двух территориальных зонах:

Р-1 Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных с ограничениями по условиям охраны памятников истории и культуры;

Ц – ОР Зона общественно-деловой и рекреационно-досуговой активности (рис. 2).

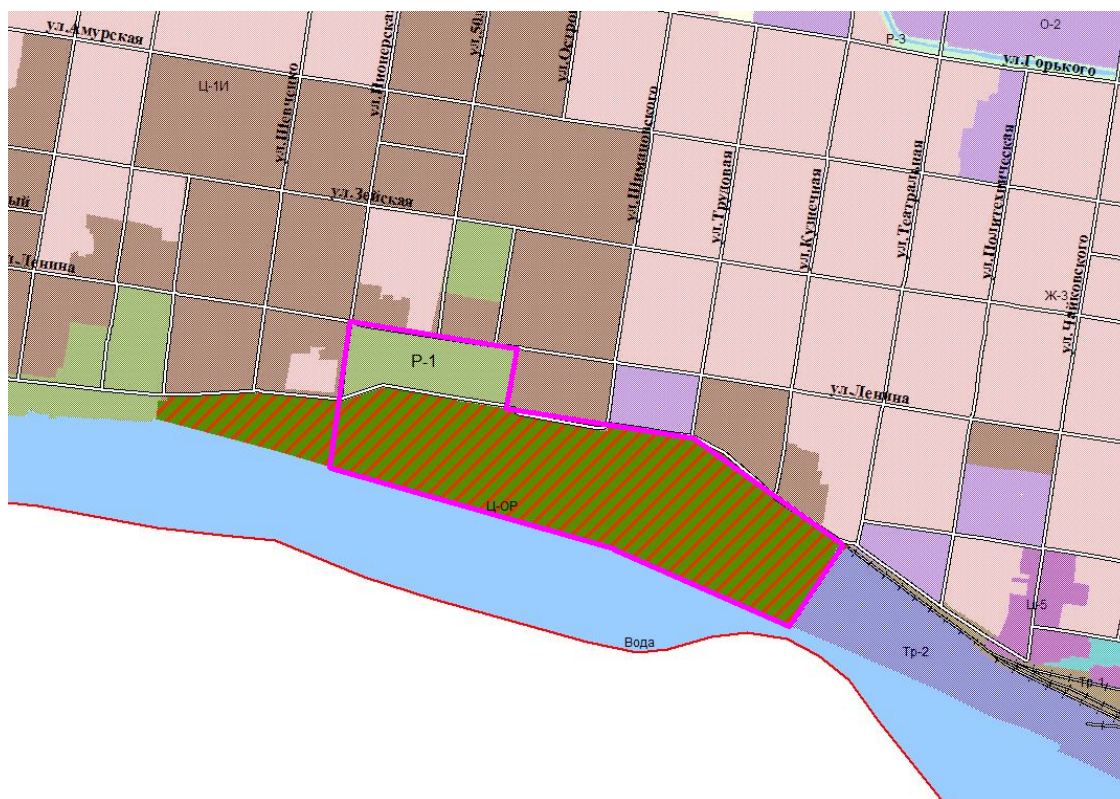


Рисунок 2 - Фрагмент карты территориальных зон

Правил землепользования и застройки МО города Благовещенск

1.1 Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных с ограничениями по условиям охраны памятников истории и культуры (Р - 1)

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Развлечения - объекты капитального строительства, предназначенные для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок. Код вида по классификатору 4.8.

- Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими прогулками, отдыха, наблюдения за природой; создание и уход за парками, садами и скверами, прудами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Код вида по классификатору 5.0.

- Обеспечение внутреннего правопорядка - опорные пункты полиции. Код вида по классификатору 8.3.

- Деятельность по особой охране и изучению природы - дендрологические парки, ботанические сады. Код вида по классификатору 9.0.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание - фельдшерские пункты, пункты здравоохранения. Код вида по классификатору 3.4.1.

- Культурное развитие - музеи, выставочные залы, дома культуры, библиотеки, кинозалы. Код вида по классификатору 3.6.

- Религиозное использование - церкви, соборы, храмы, часовни, мечети. Код вида по классификатору 3.7.

- Общественное питание - рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары. Код вида по классификатору 4.6.

- Спорт - объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры). Код вида по классификатору 5.1.

– Причалы для маломерных судов - сооружения, предназначенные для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов. Код вида по классификатору 5.4.

– Связь - размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиотелефонии, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. Код вида по классификатору 6.8.

Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах района зонирования.

Вспомогательные виды:

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- игровые площадки; спортплощадки;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

Предельные размеры образуемых земельных участков:

1. Минимальная/максимальная площадь – для данной зоны не подлежит установлению.

2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м.

3. Максимальные выступы лестниц, крылец, прямых балконов, эркеров, козырьков за красную линию – для данной зоны не устанавливается

4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – для данной зоны не устанавливается.

5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – 70% территории земельного участка

6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – для данной зоны не устанавливается.

7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный коэффициент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

7.1. Общественная застройка:

коэффициент застройки - 0,3;

коэффициент плотности застройки – 0,9.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

1.2 Зона общественно-деловой и рекреационно-досуговой активности (Ц-ОР)

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства (в том числе федерального, регионального и местного значения) с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, спортивных, рекреационных и коммерческих видов использования.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

– Культурное развитие - объекты капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний. Код вида по классификатору 3.6.

– Религиозное использование - соборы, храмы, часовни; воскресные школы, семинарии, духовные училища. Код вида по классификатору 3.7.

– Общественное управление - объекты для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность. Код вида по классификатору 3.8.

– Деловое управление - объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности). Код вида по классификатору 4.1.

– Магазины - объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв.м. Код вида по классификатору 4.4.

– Банковская и страховая деятельность - объекты организаций, оказывающих банковские и страховые услуги. Код вида по классификатору 4.5.

– Общественное питание - рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары. Код вида по классификатору 4.6.

– Гостиничное обслуживание - гостиницы, здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них. Код вида по классификатору 4.7.

– Развлечения - объекты, предназначенные для размещения: ночных клубов, боулинга, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр). Код вида по классификатору 4.8.

– Спорт - объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения). Код вида по классификатору 5.1.

– Железнодорожный транспорт - наземные сооружения специальных дорог (канатных, монорельсовых). Код вида по классификатору 7.1.

– Обеспечение обороны и безопасности - объекты, обеспечивающие осуществление таможенной деятельности. Код вида по классификатору 8.0.

– Охрана Государственной границы Российской Федерации - инженерные сооружения и заграждения, пограничные знаки, коммуникации и другие объекты, необходимые для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации; размещение пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации. Код вида по классификатору 8.2.

– Обеспечение внутреннего правопорядка - опорные пункты полиции. Код вида по классификатору 8.3.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

– Обслуживание автотранспорта - размещение постоянных или временных автостоянок с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), в том числе многоярусных. Код вида по классификатору 4.9.

– Связь - размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодиффракции, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. Код вида по классификатору 6.8.

Предельные размеры образуемых земельных участков:

1. Минимальная/максимальная площадь – для данной зоны не подлежит установлению.

2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Объекты капитального строительства допускается размещать без отступов от границ земельных участков в случаях если граница земельного участка проходит по линии застройки, совпадающей с красной линией, и отмостка здания совмещается с тротуаром улицы (п. 3.1.3 статьи 16 Правил).

3. Максимальные выступы лестниц, крылец, прямых балконов, эркеров, козырьков за красную линию – не допускаются выступы за красную линию

4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – не менее 6 м.

5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – 15% территории земельного участка.

6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков:

6.1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельного участка.

6.2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 60 кв.м на одно место.

6.3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета 1 место для объектов общей площадью от 500 кв.м до 2 000 кв.м и плюс одно место на каждые дополнительные 5 000 кв.м

общей площади объектов.

6.4. Требования по минимальному количеству мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков, указанные в п. 6.3, относятся к вновь строящимся объектам следующих видов разрешенного использования: объекты торговли, объекты общественного питания, промышленные объекты, складские объекты, предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный коэффициент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

Общественная застройка: коэффициент застройки – 0.8; коэффициент плотности застройки – 2.4.

8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V (за исключением объектов внутригородского транспорта).

2 Основные технико-экономические показатели

Таблица 2.1 - Основные технико-экономические показатели

№	Наименование показателя	Величина показателя			
		Гостиничный комплекс международного уровня	Многофункциональный комплекс со спортивными объектами	Большой городской центр «Трибуна Холл»	Православный храм
1	Площадь застройки (с запасом)	6 000 м ²	около 9 000 м ²	3 975.8 м ²	3 000 м ²
2	Расчетное количество работающих	90 чел	40 чел	42 чел.	35 чел.
3	Расчетное количество посетителей	392 чел.	3 500 чел.	4 000 чел.	2 500 чел.
4	Количество машино-мест	111 м/м	389 м/м	38 м/м	12 м/м
5	Процент застройки	37%	34%	3%	26%
6	Доля озеленения	25 %	28%	46.2%	25 %
7	Выступы лестниц, крылец, козырьков за красную линию	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
8	Минимальный отступ от границ з/у до стен зданий, строений, сооружений	8.00 м	10.00 м	30.00 м	40.00 м

*Данные являются ориентировочными и могут уточняться на последующих стадиях проектирования.

3 Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового и иного назначения

Основой предложений проекта планировки по развитию проектируемой территории явились решения «Концепции реализации инвестиционного проекта «Золотая миля», утвержденной губернатором Амурской области от 15.10.2019 г.

В соответствии с концепцией планируется разделение участка намывной территории на пять основных комплексов (рис. 3).



Рисунок 3 - Фрагмент проекта намывной территории города Благовещенск

Комплекс № 1 – Территория зоны предполагает возможность создания объектов для проведения международных, российских и региональных мероприятий различной направленности. Как вариант, рассматривается возможность строительства multifunctional buildings с гостиницами, деловым центром, visit-центром (в формате туристско-информационного центра), музея российско-китайской дружбы. Планировка сооружений предполагает наличие встроенных (пристроенных) помещений, обеспечивающих удобство и эффективность функционирования объектов.

Комплекс № 2 - Зона трансграничной канатной дороги. Комплекс представляет собой территорию, включающую уникальный мировой транспортный объект - канатную дорогу, а также всю необходимую сопутствующую инфраструктуру.

Канатная дорога, не имеющая аналогов в отечественной и зарубежной практике, соединит границы двух государств России и Китая и позволит осуществлять круглогодичное пассажирское сообщение.

Предполагается формирование современной, отвечающей международным стандартам и требованиям, зоны обслуживания пассажиров, включающей:

а) Пассажирский терминал:

- зал обслуживания пассажиров с сервисной зоной;
- помещение для размещения государственных контрольных служб;
- две посадочные пассажирские станции (верхняя и нижняя);
- помещения для технического и энергетического оборудования, службы безопасности и др.

б) Торговый комплекс зоны беспошлинной торговли (duty free) площадью.

в) Обеспечивающую инфраструктуру (подъезды к городской улично-дорожной сети; автостоянка; линии электропередач).

Комплекс № 3 – Зона общественного, спортивного и коммерческого значения. Территорию комплекса планируется использовать для создания благоустроенной зоны отдыха для жителей и гостей Амурской области.

Зона общественного, спортивного и коммерческого значения включает:

- спортивно-развлекательные площади;
- зона отдыха, сочетающая в себе различные виды проведения досуга: оздоровительного, развлекательного, спортивного, событийного.

Комплекс № 4 - Культурно - досуговая зона отдыха. Предполагается создание единого открытого пространства за счет реконструкции и благоустройства существующей площади Ленина и ее плавного перехода на намывную территорию. Территория зоны предполагается использоваться для проведения культурно - зрелищных мероприятий и активного отдыха жителей и гостей Амурской области.

Зона культурно-досугового центра включает размещение:

- большой городской центр «Трибуна Холл»;
- детский центр;
- многофункциональная площадка;
- аллея фонтанов;
- холмы на набережной.

Комплекс № 5 - Зона духовно - культурного центра. На территории предполагается строительство православного храма с прилегающей к нему существующей благоустроенной территорией набережной р. Амур. Православный храм олицетворяет культурное и религиозное наследие России.

Таблица 2.2 – Ориентировочные параметры зданий и сооружений

Наименование зоны	Характеристика трассы	Показатели
1	2	3
Зона делового, общественного и коммерческого назначения	Гостиничный комплекс международного уровня:	4 звезды
	площадь	7 309 м ²
	этажность	10 этажей
	количество номеров	224 номера
Зона трансграничной канатной дороги*	Пассажирская подвесная канатная дорога:	1 шт.
	режим работы	круглогодично
	тип дороги	маятниковая канатная дорога АТ110
	длина по горизонтали	976.28 ±15 м
	Пассажирский терминал с предприятиями торговли, пунктом пропуска через государственную границу и посадочной платформой канатной дороги:	
	площадь	21 500 м ²
	этажность	4 этажа с эксплуатируемой кровлей
Зона общественного, спортивного и коммерческого значения	Многофункциональный комплекс со спортивными объектами:	
	Площадь	около 40 000 м ²
	Этажность	4 этажа
Культурно - досуговая зона отдыха	Большой городской центр «Трибуна Холл»	
	площадь	3 258.5 м ²
	этажность	1-2, с эксплуатируемой кровлей
	Детский центр	
	площадь	377.3 м ²
	Торговые павильоны	
	площадь	340 м ²
Зона духовно - культурного центра	Православный храм	
	площадь	3 000 м ²

*Зона трансграничной канатной дороги не входит в границы разработки настоящей документации по планировке территории. Для комплекса №2 разработан проект планировки территории и проект межевания территории «Трансграничная канатно-подвесная дорога через реку Амур между городами Благовещенск (РФ) и Хэйхэ (КНР) с пассажирским терминалом» шифр АЗП-15-ТП/2019-П.ППМТ.1. Утвержден постановлением №4443 от 24.12.2019 г.

Строительство зданий и сооружений на территории «Золотой мили» предполагается выполнять по индивидуальным проектам. В рамках настоящей работы они обозначаются условными габаритами. Параметры их застройки будут уточнены на последующих стадиях проектирования.

4 Характеристика транспортного обеспечения проектируемой территории

Автомобильное движение по проектируемой территории выполняется путем организации одностороннего двухполосного движения с заездом на территорию от ул. Ленина через проезд между площадью Ленина и гостиницей «Юбилейная», ул. Шимановского на ул. Краснофлотская (основное автомобильное движение).

Благоустройство земельного участка осуществлено для отдыха населения, которое выполнено исключительно из прогулочных зон и не предусматривает движение автомобильной техники. Для этой цели улица Краснофлотская на участках: от ул. Пионерской до гостиницы «Юбилейная» и от ул. Трудовой до ул. Кузнечной, закрывается для транспортного движения (за исключением спецтранспорта). Для подъезда транспорта предусмотрена возможность проезда по пешеходному покрытию, для этого на основных пешеходных путях в т.ч. и на ул. Краснофлотской предусмотрено усиленное основание покрытий.

Вдоль набережной запроектирован проезд шириной 6 метров, предназначенный для проезда электромобильного транспорта и транспорта спецназначения. Въезд на набережную осуществляется с ул. Пионерской и проезда с ул. Краснофлотской в районе ул. Театральная.

Зигзагообразный (челночный) рисунок автомобильного транспортного движения полностью обеспечивает транспортное обслуживание, как прилегающей территории, так и комплексов застройки.

Временное хранение легковых автомобилей в проекте предусматривается на открытых наземных стоянках вблизи зданий и сооружений и на специальных полосах вдоль проезжих частей жилых улиц.

Проектом предлагается реконструкция существующих парковок ул. Пионерская и ул. Островского (гостиница «Юбилейная»)

5 Характеристика инженерного обеспечения проектируемой территории

5.1 Водоснабжение и водоотведение

Проектируемая территории находится рядом с существующей застройкой г. Благовещенск, где имеются централизованные городские сети. Рядом с проектируемой площадкой расположены существующие городские сети систем водоснабжения и водоотведения. Схема городских сетей водоснабжения кольцевая. Качество воды должно соответствовать требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода».

Для подключения объекта «Трибуна Холл» к городским сетям имеются технические условия, выданные АО «Амурские коммунальные системы» г. Благовещенск.

5.1.1 Водоснабжение

Подача воды для проектируемых зданий требуется для хоз-питьевых нужд (санитарно-технические приборы), приготовление горячей воды, внутреннего и наружного пожаротушения.

Существующий водовод расположен на насыпной территории р.Амур.

Для водоснабжения проектируемого объекта водой необходимо предусмотреть подключение к централизованной городской системе водоснабжения по ул. Пионерской, запроектировать и построить водопровод по ул. Краснофлотская диаметром 350 мм.

Для осуществления наружного пожаротушения необходимо, чтобы существующая сеть была кольцевая с установленными на ней пожарными гидрантами (п. 11.5 СП 31.13330.2012).

Диаметр существующего водовода 315 мм, выполнен из пластиковых труб с глубиной заложения от 2.0 м до 4.5 м.

Качество воды соответствует требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода».

Гарантированный напор в существующей наружной сети согласно ТУ составляет 22.0 м.

При недостаточных гидравлических параметрах существующего водовода для обеспечения проектируемого объекта водоснабжением для хоз-питьевых нужд и приготовления горячей воды, а также нужд пожаротушения, предусматривается устройство насосной станции повышения давления внутри здания.

Для осуществления наружного пожаротушения здания предполагается устройство новых пожарных гидрантов с учетом радиуса действия 200.0 м.

Прокладка наружной водопроводной сети предусматривается на глубине заложения ниже 0.50 м глубины промерзания грунта. На проектируемых наружных сетях водоснабжения предусматриваются смотровые колодцы с отключающей арматурой и пожарными гидрантами по т.п. 901-09-11.84 из сборных железобетонных элементов по серии 3.900.1-14.

Водоснабжение проектируемой территории, в соответствии с техническими условиями, планируется осуществлять от водозабора «Северный». В связи с недостаточной мощностью городских водозаборов подключение проектируемых объектов к городским сетям водоснабжения возможно после завершения реализации проекта «Реконструкция водозабора Северного жилого района».

Расчетный максимальный расход воды в сутки – 733.5 м³/сут.

Расчетный противопожарный расход воды - 486 м³/сут.

5.1.2 Водоотведение

Для проектируемых зданий согласно норм требуются следующие системы канализации: хозяйственная и ливневая (для отвода дождевых и талых вод).

Рядом с проектируемой площадкой расположены существующие городские сети водоотведения.

Сточные воды от зданий будут отведены в существующую внутриплощадочную канализационную сеть, расположенную на насыпной территории р. Амур. Глубина заложения существующего коллектора составляет от 2.0 м до 4.0 м. Внутриплощадочные сети предполагается в самотечном режиме подключить к существующей канализационной сети.

На проектируемых наружных сетях канализации предусматриваются смотровые колодцы по т.п. 902-09-22.84 из сборных железобетонных элементов.

Для обеспечения водоотведения от проектируемой территории, предусмотрено подключение к существующему канализационному коллектору диаметром 1 500 мм на пересечении улиц Трудовая и Краснофлотская.

5.1.3 Ливневая канализация

На территории «Золотой мили», в соответствии с проектом «Берегоукрепление и реконструкция набережной р. Амур в г. Благовещенске» (ЗАО «Ленгипроречтранс»), для обеспечения сбора и отвода дождевых вод в очистные сооружения произведена прокладка магистрального коллектора. Трасса магистрального коллектора дождевой канализации проходит по проектируемой набережной, ул. Чайковского, ул. Краснофлотской и далее через затон им. Ленина до площадки проектируемых канализационных очистных сооружений поверхностных стоков в районе ул. Октябрьская. Сброс очищенного дождевого стока предусматривается в р. Зея.

На всей территории предусмотрено устройство дождеприемных и смотровых колодцев ливневой канализации.

Трубы для ливневой канализации приняты «Корсис» диаметром 250-315 мм. Глубина заложения от 2.0-4.5м.

Подключение предусмотрено к существующей ливневой канализации диаметром 1400 и 315мм.

Частично отвод поверхностного стока будет осуществляться по спланированной территории на твердые покрытия улиц, далее в существующую систему водоотвода улиц.

5.1.4 Фонтаны

Данным проектом предусмотрено устройство плоскостного светомузыкального фонтанного комплекса длиной 120.0 м, состоящего из 10 круглых чаш разного диаметра.

Данный комплекс попадает на существующие сети ливневой канализации и хозяйственного водопровода, в связи с чем, предполагается частичная перекладка этих сетей.

Опорожнение и перелив с чаш фонтана осуществляется в ливневую канализацию с использованием колодцев-гасителей и дальнейшем отводом в самотечном режиме.

5.2 Теплоснабжение

Обеспечение объектов проектируемой территории тепловой энергией предполагается от сетей централизованного теплоснабжения. Источник теплоснабжения Благовещенская ТЭЦ.

Развитие теплоснабжения комплекса «Золотая Миля» целесообразно решить от 2 очереди БТЭЦ, работающей на твердом топливе.

Для обеспечения теплоснабжения объектов в границах территории района «Золотая миля» необходимо запроектировать и построить трубопровод по ул. Краснофлотская от существующей тепловой сети по ул. Пионерская. Расчетом определен максимальный диаметр 500 тепловой сети для комплекса «Золотая Миля». В проекте принята двухтрубная централизованная система теплоснабжения.

Расчетное потребление тепла - 20.2 Гкал/час.

5.3 Электроснабжение

Для электроснабжения туристско-рекреационного комплекса «Золотая миля» предусмотрено размещение электроподстанции 110/10 кВ «Деловой Центр» и двух кабельных линий 110 кВ для ее питания от электроподстанции ПС 110/10 «Портовая».

Напряжение проектируемых высоковольтных сетей принято по напряжению источника питания и составляет 10 кВ, напряжение низковольтных сетей принято 380/220В, с глухо-заземленной нейтралью трансформатора.

Категория электроснабжения объектов «Золотой мили» II и I, а также возможно частично III.

Сети электроснабжения 0.4 и 10 кВ выполняются кабелем в земле в траншее.

Расход электроэнергии – 5 676 кВт.

В проекте выполнено наружное освещение открытых площадей и пешеходных зон в границах предоставленного участка.

6 Положение об очередности планируемого развития территории

Первоочередным объектом строительства на проектируемой территории является строительство канатной дороги над р. Амур, который призван связать г. Благовещенск (РФ) с г. Хэйхэ (КНР).

Старт строительства был дан 18 июля 2019 года. Церемония проходила на барже посреди реки Амур.

Ожидаемый ввод в эксплуатацию канатной дороги - 2022 год.

После ввода в эксплуатацию канатной дороги через реку Амур, обеспечивающей турпоток, планируется запустить проекты «Многофункциональный комплекс со спортивным объектом» и «Гостиница 4 звезды в г. Благовещенск».

В 2020 году планируется начать реконструкцию площади Ленина и намывной территории. Реконструкцию планируется выполнить в три этапа:

1. Благоустройство старой площади
2. Благоустройство намывной территории
3. Строительство на намывной территории объекта капитального строительства – Трибуна-холл.

Таблица 2.3- Этапы проектирования и строительства планируемых объектов

№ п/п	Наименование объекта	Тип работ	Этап
1	2	3	4
1	Площадь Ленина	реконструкция	1 этап
2	Намывная территория:	благоустройство	2 этап
	Многофункциональная площадка	строительство	
	Детский центр		
	Холмы на набережной		
3	Большой городской центр «Трибуна Холл»	строительство	3 этап
4	Пассажирская подвесная канатная дорога. Пассажирский терминал с предприятиями торговли, пунктом пропуска через государственную границу и посадочной платформой канатной дороги.	строительство	1 этап
5	Многофункциональный комплекс со спортивными объектами	строительство	4 этап
6	Гостиничный комплекс международного уровня	строительство	5 этап
7	Православный храм	строительство	6 этап
8	Коммунальная инфра-	строительство	7 этап

	структура:		
	Инженерные сети: водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения		
	ПС 110 кВ «Деловой центр»		
9	Транспортная инфраструктура:		8 этап
	парковки ул. Пионерская и ул. Островского (гостиница «Юбилейная»)	реконструкция	
	Ул. Краснофлотская	ремонт	
10	Наблюдательный пункт для службы пограничных отрядов	строительство	9 этап

7 Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Таблица 2.4- Перечень координат характерных точек зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ точки	Координаты МСК28	
	X	Y
1	2	3
Зона духовно-культурного центра		
1	452 722.57	3 286 606.89
2	452 806.00	3 286 613.34
3	452 804.58	3 286 628.35
4	452 801.53	3 286 640.07
5	452 788.86	3 286 713.08
6	452 703.49	3 286 699.60
Культурно-досуговая зона отдыха		
1	452942,49	3287044,48
2	452975,94	3286847,02
3	452976,87	3286841,46
4	453008,57	3286653,66
5	452888,01	3286636,38
6	452837,51	3286628,44
7	452834,68	3286624,10
8	452835,24	3286617,95
9	452826,61	3286616,50
10	452826,41	3286616,46
11	452826,63	3286614,94
12	452806,00	3286613,34
13	452804,58	3286628,35
14	452801,53	3286640,07
15	452788,86	3286713,08
16	452703,49	3286699,60
17	452683,96	3286794,36

18	452628,32	3286990,19
19	452622,42	3287006,32
20	452686,34	3287017,06
21	452694,40	3287018,46
22	452720,19	3287022,74
23	452779,72	3287032,74
24	452804,45	3287036,89
25	452807,48	3287020,86
26	452814,13	3287022,03
27	452817,09	3287022,54
<i>Зона общественного, спортивного и коммерческого значения</i>		
1	452 723.31	3 287 377.10
2	452 574.98	3 287 331.28
3	452 567.28	3 287 338.37
4	452 558.54	3 287 345.76
5	452 549.47	3 287 351.81
6	452 539.78	3 287 356.81
7	452 539.78	3 287 356.82
8	452 525.42	3 287 364.70
9	452 517.89	3 287 368.86
10	452 511.11	3 287 373.71
11	452 504.62	3 287 378.95
12	452 498.45	3 287 384.55
13	452 492.61	3 287 390.51
14	452 487.16	3 287 396.77
15	452 482.29	3 287 403.82
16	452 477.64	3 287 411.00
17	452 473.19	3 287 418.33
18	452 468.97	3 287 425.78
19	452 464.96	3 287 433.35
20	452 454.31	3 287 456.73
21	452 446.82	3 287 473.57
22	452 441.33	3 287 490.61
23	452 437.34	3 287 510.13
24	452 436.39	3 287 515.32
25	452 423.98	3 287 511.53
26	452 510.39	3 287 304.76
27	452 518.98	3 287 286.54
28	452 527.47	3 287 266.13
29	452 623.10	3 287 006.44
30	452 779.71	3 287 032.74
31	452 774.33	3 287 061.94
32	452 754.98	3 287 121.38
33	452 724.93	3 287 305.07
34	452 728.75	3 287 343.77
35	452 621.83	3 287 031.53
36	452 630.83	3 287 031.53
37	452 630.83	3 287 022.53
38	452 621.83	3 287 022.53
<i>Зона делового, общественного и коммерческого назначения</i>		

1	452 423.97	3 287 511.53
2	452 436.39	3 287 515.32
3	452 670.19	3 287 587.62
4	452 563.83	3 287 723.55
5	452 533.14	3 287 754.15
6	452 483.12	3 287 834.84
7	452 481.04	3 287 833.43
8	452 423.14	3 287 792.81
9	452 382.00	3 287 852.00
10	452 304.57	3 287 797.23
<i>Зона объектов коммунального обслуживания</i>		
1	452 444.90	3 287 896.49
2	452 483.12	3 287 834.84
3	452 423.14	3 287 792.81
4	452 382.00	3 287 851.99
<i>Зона обеспечения обороны и безопасности</i>		
1	452 621.83	3 287 031.53
2	452 630.83	3 287 031.53
3	452 630.83	3 287 022.53
4	452 621.83	3 287 022.53
<i>Зона общего пользования для территорий,</i>		
1	452 779.71	3 287 032.73
2	452 814.46	3 287 038.59
3	452 811.22	3 287 052.16
4	452 785.17	3 287 131.43
5	452 759.91	3 287 286.98
6	452 766.01	3 287 320.93
7	452 733.20	3 287 516.69
8	452 738.93	3 287 547.92
9	452 708.58	3 287 595.28
10	452 604.22	3 287 728.73
11	452 576.02	3 287 760.89
12	452 478.31	3 287 918.92
13	452 445.23	3 287 895.96
14	452 534.58	3 287 752.71
15	452 563.83	3 287 723.55
16	452 680.24	3 287 574.78
17	452 695.18	3 287 550.71
18	452 723.31	3 287 377.10
19	452 728.81	3 287 343.77
20	452 725.16	3 287 305.09
21	452 755.57	3 287 120.68
22	452 774.74	3 287 061.76
23	452 779.71	3 287 032.73

Таблица 2.5 – Характеристика проектируемой территории

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя
<i>Территории</i>			
1	Территория в границах проектирования	га	29.77
2	Зона делового, общественного и коммерческого назначения	га	6.54
3	Зона объектов коммунального обслуживания	га	0.50
4	Зона общественного, спортивного и коммерческого значения	га	6.62
5	Культурно-досуговая зона отдыха в том числе	га	11.85
6	Зона духовно-культурного центра	га	0.85
7	Зона обеспечения обороны и безопасности	га	0.0081
8	Территория общего пользования, в т. ч.:	га	15.71
	- участки зеленых насаждений	га	2.53
<i>Объекты капитального строительства</i>			
9	Гостиничный комплекс международного уровня	м ²	7 309
10	Многофункциональный комплекс со спортивными объектами	м ²	40 000
11	Большой городской центр «Трибуна Холл»	м ²	5 692.5
12	Православный храм	м ²	3 000
13	ПС 110кВ Деловой центр	м ²	2 600
14	Наблюдательный пункт для службы пограничных отрядов	м ²	39
<i>Транспортная инфраструктура</i>			
15	Протяженность улично-дорожной сети, в т.ч.	км	5.87
15.1	- улицы в жилой застройке	км	2.44
15.2	- проезды	км	3.43
16	Стоянки хранения легковых автомобилей (расчетное количество)	машино-мест	550