

Проект планировки. Основная часть.

**1. Положения о характеристиках планируемого развития территории
Зоны планируемого размещения объектов**

Проектом планировки предложена зона планируемого размещения объектов капитального строительства:

1. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

**Ведомости координат поворотных точек зон планируемого размещения объектов
капитального строительства:**

1. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

№ точки	X	Y
1	454806.85	3287192.45
2	454805.13	3287203.13
3	454803.52	3287212.19
4	454802.78	3287216.36
5	454801.04	3287226.36
6	454795.46	3287250.07
7	454796.64	3287250.30
8	454793.34	3287272.53
9	454752.37	3287264.17
10	454752.31	3287264.93
11	454750.42	3287264.54
12	454708.44	3287256.49
13	454712.63	3287232.64
14	454716.33	3287209.89
15	454720.06	3287187.84
16	454721.72	3287178.80
17	454749.66	3287183.28
18	454748.28	3287191.25
19	454762.44	3287194.27
20	454762.03	3287196.07
21	454762.71	3287196.19
22	454770.20	3287197.46
23	454770.41	3287197.49
24	454777.31	3287198.65
25	454777.43	3287197.91
26	454777.73	3287197.97
27	454777.73	3287197.96
28	454777.53	3287197.27
29	454777.83	3287197.31
30	454778.96	3287191.81
31	454779.67	3287191.79
32	454780.09	3287188.17

Информация о плотности и параметрах застройки территории

Территориальная зона Ж-4:

Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории.

Для размещения планируемого многоквартирного жилого дома определена территория площадью 7446 м², в том числе: 6576,4 на участке №1 (по проекту межевания территории) для размещения здания, благоустройства и части парковок, 420,5 м² на участке №2 (по проекту межевания территории) для размещения придорожных стоянок (парковок) транспортных средств) и 449,1 м² на участке №3 (по проекту межевания территории) для размещения придорожных стоянок (парковок) транспортных средств).

Процент застройки –30;

Коэффициент плотности застройки – 3,0.

Озеленение.

В соответствии с ПЗЗ г. Благовещенска п. 3.4.8. при застройке земельных участков, расположенных вне рекреационных зон (Р) и примыкающих к лесам, лесопаркам, городским и районным садам и паркам в пределах доступности не более 300 м, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30%: 1739 – 30% = 1218 м². Фактическая площадь озеленения составляет 1218 м². Уменьшение площади озеленения составляет 30%, что в пределах допустимого.

2. Характеристики развития систем жилого и общественного строительства, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

2.1. Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

№ по экспликации	Наименование	Этажность (количество надземных этажей)	Количество этажей (включая подземный этаж)	Ориентировочное кол-во квартир	Кол-во секций	Ориентировочная площадь застройки, м ²	Ориентировочная общая площадь, м ²	Ориентировочная общая площадь квартир, м ²	Население	Мощность	Ориентировочный строительный объем, тыс. м ³
	<i>Проектируемая застройка</i>										
1	Многоэтажный жилой дом	12	13	198	4	2170	-	10870	362	-	70,25
	Встроенные помещения офисного назначения	1 (встроен ный)	1 (встроен ный)	-	-	-	951	-	-	-	в составе жилого дома
	Итого (по проектируемой застройке):	12	13	198	4	2170	951	10870	362	-	70,25

Параметры объекта капитального строительства являются ориентировочными и подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования не более чем на 5% от указанных в проекте планировки.

Минимальные отступы от границ земельного участка до стен зданий, строений, сооружений – не менее 6 метров. Параметры линии отступа от красной линии вдоль улицы 50 лет Октября в целях определения места допустимого размещения зданий,

строений и сооружений – 16 метров южной части и 17 метров в северной части территории проектирования.

2.2. Параметры планируемого строительства системы транспортного обслуживания

Улично-дорожная сеть и транспортное обеспечение

Улица 50 лет Октября – магистральная улица городского значения. Улицы Северная, Ломоносова, Островского – улицы местного значения в жилой застройке.

По сложившейся схеме и по Генеральному плану города Благовещенска, транспортное обслуживание территории на перспективу будет осуществляться автобусными маршрутами, существующими на настоящее время. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки городского пассажирского транспорта не превышает 300 метров, что находится в пределах расчетного показателя НГП Благовещенска.

Для обслуживания внутриквартальной территории предусмотрена система проездов.

В целях исключения выноса грязи со строительной площадки на асфальтобетонное покрытие проезжих частей улиц города, во время строительства предусмотреть мойку колес автотранспорта, выезжающего со стройплощадки.

Транспортное обслуживание территории осуществляется автобусами по муниципальным автомобильным маршрутам регулярных перевозок №2К, №2Кт, №30, №39 по ул. 50 лет Октября, где расположены остановки общественного транспорта.

При разработке рабочей документации в составе схем планировочной организации земельных участков необходимо предусмотреть мероприятия, обеспечивающие беспрепятственное, безопасное и удобное перемещение маломобильных групп населения (МГН) по участку к зданиям. Покрытие пешеходных дорожек, тротуаров и пандусов выполнить из материалов с ровной, шероховатой поверхностью, без зазоров. Пути движения по участку должны стыковаться с внешними транспортными и пешеходными коммуникациями и специализированными парковочными местами. Выполнить мероприятия для МГН при входе в здания. В зоне автостоянок запроектировать места для парковки автотранспортных средств инвалидов. Предусмотреть информационную обеспеченность объектов согласно действующих нормативов в целях получения МГН полноценной и качественной информации, позволяющей ориентироваться в пространстве.

В местах пересечения проездов с тротуарами предусмотреть пандусы-сезды.

Потребность в парковочных местах для автомобильного транспорта

Расчет потребности в парковочных местах для многоквартирного жилого дома произведен в соответствии с «Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска».

Для планируемого многоквартирного жилого дома с ориентировочной общей площадью квартир 10870 м², с ориентировочным количеством квартир 198, требуется 111 парковок. Количество парковок по проекту – 112, в том числе: гостевых стоянок – 22, мест для постоянного хранения – 90. Открытые гостевые автостоянки для временного хранения автомобилей расположены частично в границах участка, частично за границами участка на территории общего пользования. На основании п.11.32 (СП 42.13330.16 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений») в зонах жилой застройки допускается размещать открытые автостоянки в пешеходной доступности не более 800 м. Парковки и гостевые автостоянки для жилого дома расположены в границах земельных участков №№ 1, 2, 3 (по проекту межевания территории) (109 м/м) и частично на прилегающей территории (9 м/м).

Для встроенных нежилых помещений (офисные помещения) с ориентировочной общей площадью 951 м², требуется 19 гостевых автостоянок (НГПН Амурской области, табл. 3.1.2.). Количество гостевых автостоянок по проекту – 19 (в том числе: 14 - на прилегающей территории к ул. 50 лет Октября и 5 – на земельном участке).

2.3. Параметры планируемого строительства системы инженерно-технического обеспечения

2.3.1. Водоснабжение

Потребность в воде для проектируемого объекта составляет 130,0 м³/сут.

Источником водоснабжения объекта являются водопроводные сети г. Благовещенска. Точка подключения расположена на водопроводной сети D-150 по ул. 50 лет Октября от ул. Октябрьская до ул. Ломоносова с увеличением диаметра трубопровода до 315 мм. Противопожарный водопровод объединяется с хозяйственно-питьевым водопроводом. Водопроводная сеть кольцевая. Наружное пожаротушение предусматривается от существующих и проектируемых пожарных гидрантов.

Противопожарный водопровод объединяется с хозяйственно-питьевым водопроводом. Водопроводная сеть кольцевая. Наружное пожаротушение предусматривается от существующих и проектируемых пожарных гидрантов.

Расход воды на наружное пожаротушение 20 л/сек.

Время прибытия подразделений пожарной охраны не более 10 минут.

2.3.2. Водоотведение

Подключение к сетям водоотведения выполнено на основании технических условий № 101-18-1817 от 27.02.2024 г. И разъяснениях данных техусловий за № 101-18-2860 от 01.04.2024 г., выданных ООО "АКС" "Амурские коммунальные системы".

Точка подключения к сетям водоотведения для заявителя -граница инженерно-технических сетей многоквартирного дома, для исполнителя - канализационный колодец (существующий), расположенный на канализационной сети Д-1200 мм, по ул. Октябрьской (пересечение с ул. Островского).

Расход сточных вод для проектируемого многоквартирного жилого дома составляет 130,0 м³/сутки. Технические условия № 101-18-2803 от 29.03.2024 г.

2.3.3. Ливневая канализация

Отвод ливневых стоков осуществляется по проездам благодаря методу вертикальной планировки организации рельефа к дождеприемным колодцам, далее через проектируемую ливневую канализацию в существующую ливневую канализацию по ул. Ломоносова.

Дождеприемные колодцы устраиваются в карманах проезжей части, возле бортового камня, в пониженных местах проектируемого проезда. Технические условия ГСТК № 2430 от 11.07.2023 г.

2.3.4. Теплоснабжение

Расчетное потребление тепла для проектируемого многоквартирного жилого дома составляет 0,600 Гкал/час.

- в т.ч. отопление – 0,330 Гкал/час.

- в т.ч. горячее водоснабжение (закрытое) – 0,270 Гкал/час.

Планируемое подключение объекта осуществляется к тепломагистрали АО «ДГК»: ТК-6 на т/м №3 Центрального района. Точка подключения к тепловым сетям ООО «АКС»: ЧТ (сущ.), расположенная на тепловой сети в районе здания по ул. Ломоносова, 167. Согласование ООО «АКС» от 14.08.2023 г., № 101-18-8556.

2.3.5. Электроснабжение

Расчетное потребление электроэнергии для проектируемого многоквартирного жилого дома составляет 500 кВт.

Электроснабжение объекта выполнено согласно ТУ №101-106-4320 от 12.04.2024 г. Точкой присоединения являются элементы электрической сети сетевой организации, расположенной в ВРУ 0,4 кВ подключаемого объекта. Точка подключения электроснабжения жилой и общественно-деловой застройки, согласно ТУ, располагается в 15 метрах от северной границы земельного участка.

Для исполнителя: элементы электрической сети сетевой организации, расположенные на кабельных наконечниках проектируемых КЛЭП-04 кВ выход с проектируемой Т10/0,4 кВ. Основной источник питания: Ф № 38 ПС «Сетевая» I секция ТП-проект. Резервный источник питания: Ф № 20 ПС «Сетевая» I I секция ТП-проект.

2.3.6. Связь, телевидение

Согласно техническим условиям ООО «Телевокс» от 03.10.2023 г. прокладку оптического кабеля для телефонизации и интернета от точки питания (ул. Ломоносова, 167) к техническому чердаку проектируемого здания планируется произвести силами и средствами ООО «Телевокс».

Система проводной радиотрансляции в городе Благовещенске отсутствует, поэтому проектом не предусматривается. Для прослушивания важных правительственных сообщений, сигналов ГО ЧС и других сообщений центрального радиовещания в проекте предлагается установить в зданиях всеволновые электрорадиоприемники. Проектом предусматривается прием телевизионных российских каналов, по которым могут быть приняты сигналы оповещения о чрезвычайных ситуациях.

2.3.7. Санитарная очистка

Организацию сбора и вывоза мусора предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО.

Проектом предусмотрено необходимое количество контейнеров с зарезервированными местами для КО:

- для проектируемого жилого дома предусмотрено 5 контейнеров на 1 площадке;

Накопление бытовых отходов от проектируемых объектов, на расчетный срок составит 1850 м³/год.

2.3.8. Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Перечень проектируемых объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан:

- объекты отсутствуют.

3. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

№ по эксп.	Наименование	Этап проектирования и строительства	Этап строительства, реконструкции
Проектируемая застройка			
1	Многоквартирный жилой дом. (две блок-секции)	2025 - 2027 гг.	1 этап строительства
1	Многоквартирный жилой дом. (две блок-секции)	2026 - 2028 гг.	2 этап строительства

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительного-монтажных работ отражается в проекте организации строительства.

4. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения

Размещение объектов капитального строительства федерального значения

Размещение объектов капитального строительства федерального значения на проектируемой территории не предусмотрено.

Размещение объектов капитального строительства регионального значения

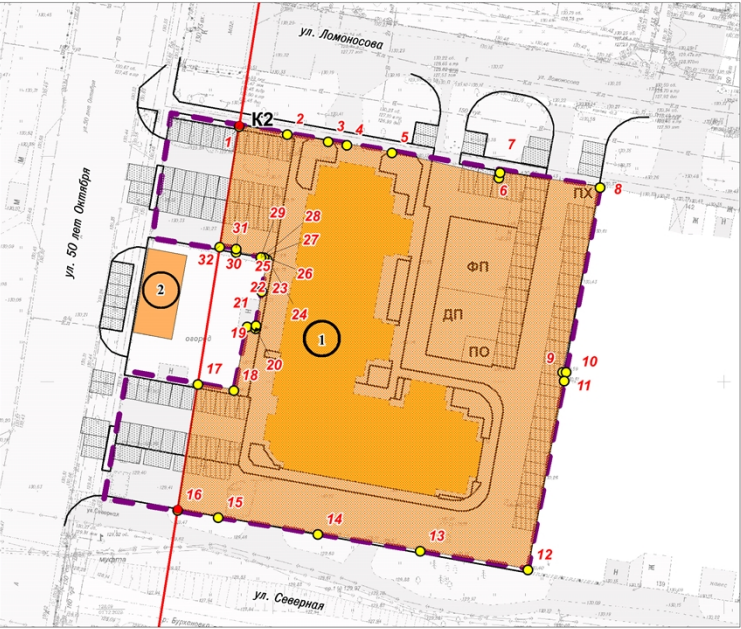
Размещение объектов капитального строительства регионального значения на проектируемой территории не предусмотрено.

Размещение объектов капитального строительства местного значения

Размещение объектов капитального строительства местного значения на проектируемой территории не предусмотрено.

Проект планировки территории и проект межевания территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010187:326, :325, :13, :10, :56 квартала 187 города Благовещенска

Чертеж планировки территории.



Зоны размещения объектов капитального строительства

Зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)

Поворотные точки границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

К1 Поворотные точки красных линий их номера

Координаты поворотных точек красных линий

Номер точки	Координата_X	Координата_Y
K1	454721,69	3287178,80
K2	454806,85	3287192,45

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы существующего элемента планировочной структуры

Границы планируемого элемента планировочной структуры

Граница проектирования

Существующие красные линии

Существующие жилые здания

Проектируемые жилые здания

ФП Площадки различного назначения

Проектируемые парковки

Экспликация зданий и сооружений

Номер	Наименование	Количество надземных этажей
1	ПРОЕКТИРУЕМЫЕ	
	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на 1 этаже	12
	СУЩЕСТВУЮЩИЕ	
2	Индивидуальный жилой дом	1

1. Вся территория проектирования расположена в границах приаэродромной территории.
2. Вся территория проектирования расположена в территориальной зоне жилой застройки смешанной этажности (Ж-4)
3. В границах проектирования отсутствуют объекты культурного наследия
4. Топо съемка выполнена ООО "ДальГеоПроект" в 2024 году

						ППМТ 187-24		
						Проект планировки территории и проект межевания территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010187:326, :325, :13, :10, :56 квартала 187 города Благовещенска		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист
Архитектор	Продашанов						ППТ	I
						Чертеж планировки территории. масштаб 1:1000	г. Благовещенск 2024	