**Приложение № 4**

к постановлению администрации

города Благовещенска

от 18.08.2014 года №

**Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристика планируемого развития территории.**

**1. Общие положения**

Проект планировки и межевания территории выполнен на основании постановления администрации города Благовещенска от 27.06.2014 № 2713 «О подготовке документации по планировке территории квартала 404 города Благовещенска», в соответствии с заданием на разработку документации по планировке территории 2-ТП/2014 администрации города Благовещенска и заданием ЗАО «Амурстрой».

Проект выполнен в качестве обоснования для внесения изменений в Генеральный план города Благовещенска и Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, в соответствии с требованиями технических регламентов и действующих законодательных документов.

**2. Природно-климатические условия.**

По строительно-климатическому районированию Российской Федерации территория города относится к зоне I B.

Расчетные температуры для проектирования отопления и вентиляции соответственно равны 34° и 25°. Продолжительность отопительного периода 212 дней. Низкие температуры зимой и незначительная высота снежного покрова обуславливают большую глубину промерзания грунта, которая при средних условиях составляет 200-220 см, а в особо холодные и малоснежные зимы достигает 240 см. Суровые зимние условия обуславливают требования по максимальной теплоизоляции зданий.

В летний период обильные ливневые осадки создают большую влагонасыщенность деятельной поверхности на территории селитьбы. В связи с этим требуется организация микрорельефа для быстрого отвода сточной воды.

По метеорологическим условиям рассеивание вредных примесей территории города относится к зоне с невысоким потенциалом загрязнения. Повторяемость слабых ветров составляет 53%, повторяемость приземных температурных инверсий – 40-50%. Условия формирования инверсии и застоев воздуха имеют наибольшую повторяемость зимой.

**Инженерно-геологические и гидрологические условия*.***

В границах проектируемой территории инженерно-геологические изыскания выполнялись в июне-августе 2011 года отделом инженерных изысканий ООО «ТехноВек ДВ» для строительства жилой застройки по заданию ЗАО «Амурстрой».

Район исследования расположен в северо-западном районе города, в границах квартала 404 на территории, прилегающей к ул. Игнатьевское шоссе, к югу от территории существующей областной больницы и западнее от существующей жилой застройки вдоль ул. Василенко.

Площадка относительно ровная с абсолютными отметками в пределах 140.40-142,00мм. Представляет собой пустырь с луговой растительностью, с островками мелкого кустарника и площадками планомерной отсыпки песчано-гравийной смесью. Так как поверхность исследуемой площадки ниже по отношению к прилегающей застроенной территории, она не редко подвергалась подтоплению поверхностными водами атмосферного и техногенного происхождения. Из-за длительного застоя поверхностных вод образуются заболоченные участки. Значительная часть поверхностных вод фильтруется в насыпные и нижерасположенные грунты, формируя верховодку.

В геоморфологическом отношении площадка расположена на надпойменной террасе рек Амура и Зеи, сложенной до исследованной глубины 17.0м верхнечетвертичными аллювиальными отложениями, представленными глиной, суглинком, песками пылеватыми средней крупности и гравелистыми. Аллювиальные отложения подстилаются на всей площадке твердым суглинком мелового периода.

По сложности инженерно-геологических и гидрологических условий площадка относится ко II категории сложности.

Глинистые грунты непросадочные, набухающие. По степени морозного пучения грунт почвенно-растительного слоя, насыпной грунт, глина и суглинок сильно пучинистые с относительной деформацией пучения менее 0,07д.е.

Установившийся уровень подземных вод постоянного водоносного горизонта зафиксирован в июне-июле 2011г. на глубине 5.2-6.5м на отметках 135.43-135.49м. Воды, на момент изысканий, обладали гидравлическим напором высотой от 0,8 до 2,2м. Возможно повышение уровня подземных вод в дождливые годы до отметки 137.00м.

В слое насыпного грунта на глинистых грунтах распространена верховодка. Установившийся её уровень зафиксирован на глубине 0,6-1,3м на отметках 140.67-140.74м.

В весенне-осенний период года возможно более широкое формирование верховодки, местами вплоть до дневной поверхности площадки.

Коррозийная агрессивность грунтов, залегающих на глубине 1,0м, по отношению к свинцовым оболочкам кабелей по всем показателям низкая, к алюминиевым оболочкам кабелей низкая, по содержанию иона железа и хлор-иона средняя. Коррозийная агрессивность грунтов на глубине 3,0м по отношению к углеродистой и низколегированной стали высокая.

По инженерно-геологическим и гидрологическим условиям, а также по опыту строительства на прилегающих территориях, на исследованной площадке целесообразно применение свайных фундаментов висячего типа с использованием в качестве несущих элементов слоев глины и суглинка и песков пылеватых и средней крупности элементов.

Учитывая колебание мощности толщи глинистых грунтов по площадке от 5,4 до 7,7м и неравномерную плотность сложения с глубиной песчаных грунтов, рекомендуется уточнить несущую способность свай.

Учитывая наличие сильнопучинистых грунтов, при проектировании и строительстве фундаментов рекомендуется руководствоваться пунктами 2.32, 2.68, 2.70 СНиП 2.02.01-83\*.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов площадки по теплотехническому расчету составляет 3,1м.

При проектировании и строительстве подвальных помещений рекомендуется учесть длительный застой поверхностных вод в юговосточной части площадки, наличие вод верховодки в насыпных грунтах и возможное подтопление ими котлована или ям под фундаменты. Уровень верховодки в период эксплуатации зданий будет зависеть от уровня его зарегулированности при строительстве.

**3. Современное использование территории проектирования.**

Территорией проектирования является территория квартала 404 г. Благовещнска, в границах улиц Игнатьевское шоссе – Тепличная - Воронкова – Василенко, который располагается в северо-западной части города.

Информация о существующей застройке представлена на схеме использования территории в период подготовки проекта графической части.

Территория квартала разделена на земельные участки, информация о которых приведена в таблице.

**Информация о земельных участках,**

**расположенных в границах территории проектирования.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Кадастровый №** | **Sз.у.**  **(м2)** | **Разрешенное использование** | **Право** | **Обременен.** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. | 28:01:020404:1 | 105135 | Для областной клинической больницы | Собств.  ПБП | -- |
| 2. | 28:01:020404:2 | 18601 | Для эксплуатации и обслуживания дома ребенка | Собств.  ПБП | -- |
| 3. | 28:01:020404:3 | 159 | Распределительный пункт № 9 | Собств. | Аренда |
| 4. | 28:01:020404:22 | 101 | ТП № 4 | Собств. | Аренда |
| 5. | 28:01:020404:23 | 108 | ТП № 3 | Собств. | Аренда |
| 6. | 28:01:020404:24 | 107 | ТП № 2 | Собств. | Аренда |
| 7. | 28:01:020404:25 | 70 | ТП № 33М | Собств. | Аренда |
| 8. | 28:01:020404:27 | 2029 | АЗС | -- | Аренда |
| 9. | 28:01:020404:29 | 8429 | Под административное здание, теплую стоянку и хозяйственный склад | Собств.  ПБП | -- |
| 10. | 28:01:020404:31 | 8274 | Для строительства двух многоквартирных жилых домов со встроенными объектами общественного назначения, трансформаторной подстанции, повысительной насосной станции, 18-ти одноэтажных автостоянок закрытого типа. | -- | Аренда |
| 11. | 28:01:020404:36 | 24 | Строительства гаража | -- | Аренда |
| 12. | 28:01:020404:37 | 24 | Для гаража | Собств. | -- |
| 13. | 28:01:020404:38 | 24 | Гараж | Собств. | -- |
| 14. | 28:01:020404:39 | 25612 | Строительство многоквартирных жилых домов | -- | Участие в сделке, ипотека, аренда, залог в силу закона |
| 15. | 28:01:020404:70 | 55590 | Парк отдыха | Собств. | Аренда |
| 16. | 28:01:020404:71 | 11681 | Для размещения крытого объекта физической культуры и спорта | -- | -- |
| 17. | 28:01:020404:75 | 23330 | Для размещения многоквартирных жилых домов и размещения автостоянок закрытого типа: многоярусной и наземной, одноэтажной, боксовой (на 18 боксов), размещение объектов РЭУ | Долевая собств. | Залог в силу закона, аренда, ипотека |
| 18. | 28:01:020404:76 | 24 | строительство гаража | -- | Аренда |
| 19. | 28:01:020404:77 | 32449 | Областной перинатальный центр | Собств.  ПБП | -- |
| 20. | 28:01:020404:1077 | 14824 | Размещение парка | -- | -- |

**Примечание**. ПБП – постоянное (бессрочное) пользование

В настоящее время северная часть квартала полностью застроена объектами здравоохранения. На ней располагаются корпуса областного больничного комплекса, здания перинатального центра и дом ребенка. С юга существующая застройка представлена зданием пенсионного фонда и многоквартирными жилыми домами с сопутствующими объектами инженерного обеспечения и объектами для хранения личного автотранспорта граждан.

Существующая жилая застройка представлена преимущественно домами 10-14 этажей. Перечень объектов жилого назначения представлен в таблице.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Кадастровый № земельного участка** | **Адрес** | **№ по экспликац.** | **Этажность** | **Кол-во квартир** | **Расчетное число жителей** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| 1. | 28:01:020404:39 | ул. Василенко 14 | 7 | 10 | 112 | 246 |
| 2. | 28:01:020404:39 | ул. Василенко 14/1 | 8 | 10 | 159 | 350 |
| 3. | 28:01:020404:39 | ул. Василенко 14/2 | 12 | 14 | 278 | 612 |
| 4. | 28:01:020404:39 | ул. Василенко 14/3 | 13 | 4 | 44 | 97 |
| 5. | 28:01:020404:31 | ул. Василенко 16 | 6 | 5 | 54 | 119 |
| 6. | 28:01:020404:39 | ул. Василенко 16/1 | 9 | 10 | 151 | 322 |
| 7. | 28:01:020404:31 | ул. Василенко 18 | 5 | 9 | 90 | 198 |
| 8. | 28:01:020404:75 | ул. Василенко 20/1 | 10 | 14 | 112 | 246 |
| 9. | 28:01:020404:75 | ул. Василенко 20/2 | 11 | 14 | 98 | 216 |
| 10. | 28:01:020404:75 | ул. Василенко 20/3 | 14 | 14 | 426 | 937 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| ВСЕГО: | | | | | 1524 | 3343 |

**Примечание**. Для расчета числа жителей принят коэффициент расселения 2,2.

Часть южной территории квартала вдоль ул. Игнатьевское шоссе в настоящее время свободна от застройки и представляет собой пустырь на природном лугу, отсыпаемый на данный момент привозным грунтом.

Район обеспечен транспортной и инженерной инфраструктурами.

Улицы Игнатьевское шоссе, Василенко и Воронкова благоустроены, имеют твердое покрытие, их технические характеристики соответствуют нормативным требованиям для той категории дорог, к которым они относятся. Улица Тепличная имеет грунтовое покрытие, неблагоустроенна и требует модернизации до уровня нормативных требований.

Существующая застройка обеспечена сетями тепло- и водоснабжения, водоотведения, сетью ливневой канализации и телефонными сетями.

Магистральные сети водоснабжения и водоотведения проходят по ул. Игнатьевское шоссе. Там же проходит закрытый коллектор системы ливневой канализации. Магистральные сети теплоснабжения проходят по ул. Тепличная.

**4. Проектные предложения по развитию территории**

Проектом планировки осуществляется первая стадия регулирования планировочной организации территории, когда отделяются «публичные» земли в качестве инфраструктурного планировочного «каркаса» территории (в виде дорог, сетей инженерно-технического обеспечения) от «частных» земель.

Красные линии отделяют территории общего пользования, которыми может беспрепятственно пользоваться неограниченный круг лиц и которые не подлежат приватизации (согласно пункту 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации), от других территорий, которые находятся или могут находиться в собственности физических и юридических лиц. Кроме этого красные линии обозначают границы земельных участков линейных объектов.

Границами элемента планировочной структуры приняты границы территории общего пользования улиц, ограничивающих квартал. При этом произведено уточнение места расположения красных линий на основании привязок к осевым линиям проезжих частей улиц. Учтены нормативные требования, установленные п. 11.5 СП 42.13330.2011, а также трассировка магистральных сетей инженерного обеспечения территории и их зоны влияния.

Для графического построения осевых проезжих частей использовалась топографическая съемка М 1:500 и данные кадастра недвижимости о границах кадастрового квартала.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Каталог координат точек пересечения осевых линий проезжих частей улиц** | | |  | **Каталог координат поворотных точек красных линий** | | |
| № п/п | **х** | **у** | № п/п | **х** | **у** |
| 1 | 18378,40 | 22495,70 | 1 | 18335,10 | 22519,61 |
| 2 | 18296,97 | 23010,97 | 2 | 18267,86 | 22982,29 |
| 3 | 17814,60 | 22932,40 | 3 | 17857,66 | 22917,67 |
| 4 | 17699,80 | 22862,80 | 4 | 17785,89 | 22887,97 |
| 5 | 17477,20 | 22681,30 | 5 | 17631,04 | 22780,09 |
| 6 | 17806,70 | 22269,80 | 6 | 17534,70 | 22701,12 |
| 7 | 18026,18 | 22443,48 | 7 | 17819,52 | 22345,41 |
|  |  |  | 8 | 17824,49 | 22349,35 |
|  |  |  | 9 | 17837,86 | 22332,66 |
|  |  |  | 10 | 18014,24 | 22472,03 |

**Примечание**. Нумерация точек пересечения осевых проезжих частей улиц и точек поворота красных линий показана на разбивочном чертеже красных линий графической части проекта.

В связи с тем, что часть территории квартала уже застроена, проектом проведен анализ функционального использования территории и установлены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Площадь территории перспективной застройки составляет 8,18 га.

В границы территории зон планируемого размещения объектов входят свободные от застройки земельные участки с кадастровым номером 28:01:020404:70, 28:01:020404:71, 28:01:020404:1077, а также земельный участок с кадастровым номером 28:01:020404:27, на котором в настоящее время располагается автозаправочная станция.

На территории существующих земельных участков расположены объекты самовольного строительства – боксовые гаражи.

**Каталог координат поворотных точек**

**границ зон планируемого размещения объектов**

Зона планируемого размещения объекта местного значения – детского сада

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | **х** | **у** |
| 1 | 17954,21 | 22478,01 |
| 2 | 17938,39 | 22609,91 |
| 3 | 17838,59 | 22582,05 |
| 4 | 17816,71 | 22564,64 |
| 4 | 17911,96 | 22445,91 |

Зона планируемого размещения объектов перспективной застройки

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | **х** | **у** | № п/п | **х** | **у** |
| 1 | 17961,64 | 22430,46 | 10 | 17785,00 | 22593,02 |
| 2 | 17954,21 | 22478,01 | 11 | 17698,86 | 22699,26 |
| 3 | 17911,96 | 22445,91 | 12 | 17663,89 | 22742,41 |
| 4 | 17816,72 | 22564,64 | 13 | 17631,04 | 22780,08 |
| 5 | 17838,59 | 22582,05 | 14 | 17534,70 | 22701,10 |
| 6 | 17950,97 | 22613,39 | 15 | 17819,52 | 22345,39 |
| 7 | 17948,31 | 22632,45 | 16 | 17824,49 | 22349,36 |
| 8 | 17840,74 | 22602,03 | 17 | 17837,86 | 22332,66 |
| 9 | 17839,50 | 22617,00 |  |  |  |

**Примечание.** Нумерация точек ведется от верхней точки и далее по часовой стрелке.

Санитарно-гигиенические и инженерно-геологические условия территории благоприятны для размещения жилой застройки. Рельеф местности спокойный, что потребует минимального объема инженерной подготовки, планировочных работ и мероприятий по сохранению естественного состояния природной среды. Планировочные ограничения отсутствуют.

**Архитектурно-планировочная организация территории перспективной застройки.**

Многоэтажная жилая застройка представлена секционными и точечными домами высотой от 10 до 14 этажей. В застройке применяются ветрозащитные дома–экраны свободной ориентации (т.е. здания располагаются под углом к северу или югу), направленные одной стороной к господствующим ветрам с северо-запада и защищающие собой дворовое пространство, которое раскрывается преимущественно на юг и юго-восток. Дворовые пространства не замкнуты, а перетекают одно в другое, что позволяет обеспечивать защиту дворов от господствующих ветров и, в то же время, обеспечить нормальный режим проветривания жилой застройки. Свободная ориентация зданий обеспечивает нормативный режим инсоляции помещений.

Архитектурно - пространственное решение жилой застройки принято с учетом обеспечения условий комфортного проживания населения. Расчетные показатели объема и типа жилья приняты согласно п. 2.1.10 МНГП Амурской области. Тип жилых домов и квартир по уровню комфорта принят по таблице 6 – «массовый» (эконом-класс). Расчет площади земельных участков для жилых домов выполнен с учетом площади элементов благоустройства, в соответствии с нормативными показателями, установленными МНГП Амурской области.

При рабочем проектировании систему площадок различного назначения необходимо рассчитывать с учетом состава населения и его возрастной структуры, с соблюдением нормированных расстояний от окон домов. Детские площадки должны быть изолированы от транзитного пешеходного движения, проездов автотранспорта, гостевых стоянок, площадок для установки мусоросборников.

Внутриквартальные проезды должны обеспечить возможность проезда автомашины к каждому подъезду и иметь разворотные площадки, чтобы обеспечить подъезд к дому пожарных машин в случае необходимости.

Гостевые автостоянки временного хранения автомобилей частично вынесены за пределы внутри дворового пространства, но расположены в непосредственной близости от жилых домов. Вблизи подъездов жилых домов предусмотрены автостоянки для временной парковки автотранспорта и временного хранения транспорта мало-мобильных групп населения. Количество парковок принято согласно нормативным требованиям – 25% от расчетного количества автомобилей, при уровне автомобилизации 350 машин на 1 тысячу жителей.

Использование территории прилегающей к проездам общего пользования для устройства гостевых парковок позволит увеличить показатели обеспечения жилых домов автостоянками, не влияя на комфортные условия проживания в этих домах. Данные о жилой застройке сведены в таблицу.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | **Объекты жилого назначения.** | |  | | | |  | |  | |  | |
| № по экспл | Наименование | | Состав квартир | | | | Кол-во жит.  (чел.) | | Sобщ. Квартир  (м2) | | S эл-ов благ-ва  (м2) | | Число парк. мест  (м/м) |
| 1 | | 2 | 3 |  | |  | |  | |  |
| 1 | 120 кв. 10 эт. жилой дом с пристр. объектом обществен. назначения | | 60 | | 40 | 20 | 200 | | 6870 | | 546 | | 18 |
| 2 | 200 кв. 14 эт. жилой дом | | 100 | | 80 | 20 | 320 | | 11610 | | 992 | | 28 |
| 3 | 80 кв. 10 эт. жилой дом с пристр. объектом обществен. назначения | | 40 | | 40 | -- | 120 | | 4740 | | 372 | | 11 |
| 4 | 80 кв. 10 эт. жилой дом | | 40 | | 40 | -- | 120 | | 4740 | | 372 | | 11 |
| 5 | 80 кв. 10 эт. жилой дом с пристр. объектом обществен. назначения | | 40 | | 40 | -- | 120 | | 4740 | | 372 | | 11 |
| 6 | 80 кв. 10 эт. жилой дом с пристр. объектом обществен. назначения | | 40 | | 40 | -- | 120 | | 4740 | | 372 | | 11 |
| 7 | 80 кв. 10 эт. жилой дом | | 40 | | 40 | -- | 120 | | 4740 | | 372 | | 11 |
| 8 | 80 кв. 10 эт. жилой дом | | 40 | | 40 | -- | 120 | | 4740 | | 372 | | 11 |
| 9 | 98 кв. 14 эт. жилой дом | | 70 | | 28 | -- | 126 | | 4130 | | 391 | | 11 |
| 10 | 98 кв. 14 эт. жилой дом | | 70 | | 28 | -- | 126 | | 4130 | | 391 | | 11 |
| 11 | 98 кв. 14 эт. жилой дом | | 70 | | 28 | -- | 126 | | 4130 | | 391 | | 11 |
| 12 | 98 кв. 14 эт. жилой дом | | 70 | | 28 | -- | 126 | | 4130 | | 391 | | 11 |
| 13 | 200 кв. 10 эт. жилой дом | | 100 | | 80 | 20 | 320 | | 11610 | | 992 | | 28 |
|  |  | |  | |  |  |  | |  | |  | |  |
|  | ИТОГО: | | 780 | | 552 | 60 | 2064 | | 75050 | | 6326 | | 184 |

**Примечания:**

1. Расчет площади нормируемых элементов благоустройства дворовой территории выполнен согласно таб. 11 МНГП Амурской области.
2. Нумерация объектов принята согласно экспликации зданий и сооружений архитектурно-планировочной организации территории перспективной застройки графической части проекта.

**Показатели перспективной жилой застройки.**

Количество квартир: 3х комнатных – 60

2х комнатных – 552

1 комнатных – 780 ВСЕГО: 1392 квартир

Общая площадь жилых помещений составит 75050м2

Численность проживающего населения составит около 2100 чел.

Общая расчетная численность населения жилой части квартала 404 составит 5440 человек (3340 – в существующей застройке, 2100 – в перспективной застройке). Вся территория жилой застройки составляет 12,6га. Расчетная плотность населения составит 432 чел/га.

Расчет потребности в местах детских дошкольных и школьных образовательных учреждений произведен с учетом демографических показателей по состоянию на 01.01.2012г. При этом расчетный уровень обеспеченности детей дошкольными учреждениями принят согласно нормативным требованиям.

Дети в возрасте до 6 лет 5440 х 7,7% х 70% х 1,3= 381

от 7 до 14 лет 5440 х 7,0% х 100% х 1,3=495

15-16 лет 5440 х 1,9% х 75% х 1,3=101

Расчетная обеспеченность на 1 тыс. жителей составит:

дошкольные учреждения – 70 мест;

общеобразовательные учреждения – 110 мест, что соответствует требованию норм градостроительного проектирования Амурской области (приложение 10).

Обеспечение населения квартала местами в детских садах осуществляется за счет объекта дошкольного образования на 340 мест перспективной застройки.

Обеспечение населения квартала местами в школах осуществляется за счет существующего образовательного учреждения - школа № 13, расположенного в квартале 402.

Общее требуемое количество автостоянок для постоянного хранения автомобилей расчетного населения квартала составляет 735 м/мест. Из них не менее 90% следует размещать на прилегающей территории при пешеходной доступности не более 800м.

Места для постоянного хранения личного автотранспорта предусмотрены за счет строительства боксовых гаражей – 154м/мест, что составляет 20% от требуемого количества автостоянок.

Размещение объектов повседневного обслуживания населения предусмотрено в пристроенных помещениях к зданиям многоэтажной жилой застройки, расположенным вдоль улиц.

Система культурно-бытового обслуживания принята двухступенчатой. Расчет потребности в учреждениях обслуживания произведен на все расчетное количество населения квартала 404 -5440 человек.

**Расчет потребности в учреждениях обслуживания населения.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/ п | Наименование | Ед. изм. | Потребность на 1000 жителей | Всего по проекту |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|  | **Детские образовательные учреждения** | | | |
| 1 | Детские дошкольные учреждения | мест | 67 | 381 |
| 2 | Школы | мест | 107 | 596 |
|  | **Учреждения здравоохранения** | | | |
| 3 | Аптека | объект | 1 | 6 |
| 4 | Поликлиника для взрослых и детей | К-во посещ. в смену | 35 | 190 |
|  | **Физкультурные и спортивные сооружения** | | | |
| 5 | Спортивный зал | м2 площ. | 80 | 435 |
|  | **Учреждения культуры и искусства** | | | |
| 6 | Клуб /клубные помещения/ | 1 место в зрит. зале | 80 | 435 |
| 7 | Кинотеатр | 1 место | 30 | 163 |
|  | **Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания** | | | |
| 8 | Магазины продовольственных товаров | 1 м2 торг. площ. | 70 | 381 |
| 9 | Магазины непродовольственных товаров | lм2 ropr. площ. | 30 | 163 |
| 10 | Предприятия общественного питания | 1 место | 8 | 49 |
|  | **Предприятия коммунального обслуживания** | |  | |
| 11 | Комплексные приёмные пункты с мастерскими и парикмахерскими /встроенные/ | Произв. Рабочий | 4 | 22 |
| 12 | Приёмные пункты прачечных | 1кг. сух. белья в смену | 20 | 109 |
| 13 | Предприятия химчистки | 1кг. обр. вещей в смену | 8 | 44 |
| 14 | Баня | 1 место | 5 | 27 |
|  | **Организации и учреждения управления финансирования и предприятия связи** | | | |
| 15 | Отделения связи | 1 на 6 тыс. жит. | 1 | 1 |
| 16 | Сберегательные банки и прочие отделения банков | 1 на 6 тыс. жит | 1 | 1 |
|  | **Учреждения коммунального хозяйства** | | | |
| 17 | Жилищно – эксплуатационная организация | 1 на м-он | 1 | 1 |
| 18 | Гаражи для хранения индивидуального транспорта | 350  м/мест на 1 тыс. жит. |  | 1904 |
| 19 | Уборные общественные | прибор на 1 тыс чел. | 1 | 6 |

При коммерческом подходе к вопросу реализации площадей возможно и другое использование нежилых помещений в рамках, предусмотренных градостроительным регламентом территориальной зоны.

**5. Транспортное обеспечение территории.**

Улицы Игнатьевское шоссе и Тепличная являются магистральными улицами общегородского значения регулируемого движения. По ним осуществляется транспортная связь между жилыми, промышленными районами и центром города, центрами планировочных районов; выходы на магистральные улицы и внешние автомобильные дороги.

Улицы Воронкова и Василенко являются магистральными улицами районного значения. По ним осуществляются транспортные и пешеходные связи в пределах планировочного района, между жилыми районами, а также между жилыми и промышленными районами, общественными центрами, выходы на другие магистральные улицы.

По улицам Игнатьевское шоссе, Василенко, Воронкова осуществляется движение общественного транспорта. Места остановок общественного транспорта определены.

В настоящее время технические характеристики данных транспортных связей, кроме ул.Тепличная, соответствуют нормативным требованиям. Необходимо выполнить благоустройство улиц: установку пешеходного ограждения вдоль проезжей части высотой не менее 1,2м, устройство тротуаров шириной не менее 3,0м, озеленение территории в границах красных линий.

Улица Тепличная требует модернизации: устройство твердого дорожного покрытия для 4 полос движения транспорта, устройство пешеходных тротуаров шириной не менее 3,0м, озеленение прилегающей территории. При этом ширину одной полосы движения принять 3,5м. При отсутствии бордюрного ограждения ширину проезжей части дорог следует увеличивать на 1 м на каждую полосу движения за счет боковых разделительных полос или уширения с внешней стороны.

Радиусы закругления проезжих частей на примыкании к улицам принять не менее 10м.

При рабочем проектировании на территории перспективной застройки для обеспечения подъездов к группам жилых домов и к иным отдельным зданиям следует предусматривать проезды в соответствии с требованиями таблицы 94 МНГП Амурской области, в том числе:

- к группам жилых домов, объектам дошкольного образования – основные проезды с шириной проезжей части 5,5 м;

- к отдельно стоящим зданиям – второстепенные проезды с шириной проезжей части 3,5 м.

Для подъезда к отдельно стоящим объектам инженерной инфраструктуры допускается предусматривать проезды с шириной проезжей части 3,5 м.

Тупиковые проезды к отдельно стоящим зданиям должны быть протяженностью не более 150 м и заканчиваться разворотными площадками диаметром не менее 16м.

Предусмотреть устройство усовершенствованного покрытия проездов, площадок для стоянок, тротуаров (асфальтобетон, тротуарная плитка). Укрепить их по периметру бортовым камнем.

Ширину тротуаров в пределах проектируемой территории принять не менее 2,25м. Тротуары внутри дворовой территории принять шириной не менее 1,5м, приподняв над уровнем проездов на высоту 0,15м.

**6. Инженерное обеспечение территории**

## Территория проектирования обеспечена объектами инженерной инфраструктуры (см. схему инженерного обеспечения территории).

## **Теплоснабжение.**

Общая расчетная тепловая нагрузка для объектов перспективной застройки - 6 Гкал/ч.

Источник теплоснабжения – Благовещенская ТЭЦ (предполагаемое подключение к БТЭЦ 1-ой очереди – 1 кв. 2015г.)

Параметры теплоносителя – горячая вода с расчетными параметрами 130-70 град.С, расчетное располагаемое давление в трубопроводах БТЭЦ в точках подключения: в подающем 7,8 кг/см2, в обратном – 3,5 кг/см2.

Теплотрассу выполнить расчетным диаметром не менее Ду 200мм, и проложить стальными трубами в антикоррозийной и тепловой изоляции (при подземной прокладке и непроходных ж/бетонных каналах) с устройством в месте врезки теплового павильона (клетки) из стального прута для защиты арматуры и КИП. В месте врезки установить на отпайке стальные задвижки на Ру 25кг/см2, байпас на подающем трубопроводе диаметром не менее Ду 100мм с двумя стальными задвижками на Ру 25кг/см2 и съемного патрубка с фланцевым соединением для дроссельной шайбы на байпасе и КИП. Точку врезки согласовать с БТЭЦ.

**Водоснабжение и водоотведение.**

Максимальная нагрузка в возможных точках подключения к сетям ***водоснабжения***: максимальная нагрузка в точке водоотбора – 600м3/сутки,

планируемая подключаемая нагрузка – 525,0 м3/сутки.

Для водоснабжения выполнить новую закольцовку водопровода диаметром не менее 250мм от точек подключения. В точках подключения запроектировать новые камеры с установкой в них распределительных и отключающих задвижек.

Трассировку внутриквартальной закольцовки водопровода, а также пожаротушение застройки определить при рабочем проектировании.

Для водоснабжения высокоэтажных домов предусмотреть строительство отдельно стоящей ПНС, выполнить к ней два ввода водопровода, оборудовать насосами и СЧУ по мощности насосов со щитом управления насосами.

При устройстве встроено-пристроенных помещений в зданиях, предусмотреть водоснабжение самостоятельным трубопроводом с отключающими устройствами, отдельными приборами учета воды.

Максимальная нагрузка в возможных точках подключения к сетям ***водоотведения***: максимальная нагрузка в точке приема стоков 600 м3/сутки,

планируемая подключаемая нагрузка – 525 м3/сутки.

Возможные точки подключения к сетям водоотведения:

- канализационный коллектор Д-600 мм по ул. Игнатьевское шоссе;

- существующая внутриквартальная сеть канализации.

Водоотведение объектов застройки предусмотреть по одному из двух вариантов:

1. Самостоятельной трассой в коллектор Д-600мм по ул. Игнатьевское шоссе с точкой подключения – существующий колодец. В коллектор войти вверх трубы.
2. Существующая внутриквартальная сеть канализации, предварительно просчитав возможность подключения по отметкам и расходам.

**Электроснабжение.**

Максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств составляет 1370кВт.

Для определения основного источника питания необходимо получить технические условия на подключение.

Для электроснабжения объекта необходимо строительство РП с прокладкой ЛЭП 10 кВ к ТП-10/0,4кВ (количество согласно тех. условиям) и необходимое количество ЛЭП-0,4 кВ расчетного сечения до ВРУ-0,4кВ объектов. Тип ЛЭП 10 кВ, сечение, трассу прохождения определить при рабочем проектировании исходя из условий пропуска полной перспективной нагрузки объекта при отключении одной из ЛЭП.

Освещение прилегающей территории выполнить в виде самостоятельной сети наружного освещения, которую выполнить проводом СИП расчетного сечения. Опоры принять железобетонные типа СВ 110 с шагом 35м. В качестве источника света принять светильники типа ЖКУ с лампой типа ДНаТ-250.

**Телефонизация.**

Проектные решения по обеспечению объектов перспективной застройки телефонными сетями общего пользования выполнить на основании технических условий ОАО «Ростелеком».

**7. Вертикальная планировки и инженерная подготовка территории.**

Инженерная подготовка территории должна обеспечивать своевременный сбор дождевых и талых вод и организованный отвод их за пределы строительной площадки. При рабочем проектировании следует учитывать величину напора грунтовых вод и предусматривать защиту от порыва и попадания их в котлованы и подземные части сооружений.

В связи со значительной подсыпкой маловероятны процессы, связанные с пучением грунтов. Ожидается лишь более широкое формирование «верховодки», концентрирующейся в насыпном грунте на кровле покровных глинистых грунтов. Установившийся её уровень зафиксирован на глубине 0,6-1,3м на отметках 140.67-140.74м.

Так как поверхность исследуемой площадки ниже по отношению к прилегающей застроенной территории, она не редко подвергалась подтоплению поверхностными водами атмосферного и техногенного происхождения. Из-за длительного застоя поверхностных вод образуются заболоченные участки. Значительная часть поверхностных вод фильтруется в насыпные и нижерасположенные грунты, формируя верховодку.

В целях понижения грунтовых вод от проектной отметки территории застройки необходимо применять дренажные системы, а в случае невозможности их устройства – специальную гидроизоляцию. При расчете дренажных систем необходимо соблюдать требования [СНиП](file:///C:\Program%20Files\StroyConsultant\SNIP\Temp\776.htm#PO0000006#PO0000006) 2.06.15-85 и определять рациональное их местоположение и заглубление.

Дренажные системы в строительстве (трубы, скважины, подземные галереи и т.д.) служат для сбора и отвода грунтовых вод от сооружений. Выбор метода дренажа территории (её осушение или понижение уровня грунтовых вод) определяется при рабочем проектировании и может осуществляться горизонтальной или вертикальной системой дренирования. При горизонтальном дренаже грунтовая вода поступает в трубы через отверстия и по дренам отводится в водоприемник. При вертикальном дренаже на осушаемой территории равномерно размещают скважины глубиной 30-150м и диаметром 15-50см, объединенные сборным коллектором, из которого вода откачивается насосами. Возможно применение локального дренажа. В этом случае дренирующие приспособления располагают в основании сооружения или по его контуру.

Указанные мероприятия должны обеспечивать в соответствии со СНиП 2.06.15-85 понижение уровня грунтовых вод на территории: капитальной застройки - не менее 2 м от проектной отметки поверхности; стадионов, парков, скверов и других зеленых насаждений - не менее 1 м.

По инженерно-геологическим и гидрологическим условиям, а также по опыту строительства на прилегающих территориях, на исследованной площадке целесообразно применение свайных фундаментов висячего типа с использованием в качестве несущих элементов слоев глины и суглинка и песков пылеватых и средней крупности элементов.

Вертикальная планировка территории проектирования производится методом подсыпки грунта, обеспечивая беспрепятственный сток поверхностных вод по проездам в проектируемую дождевую канализацию с предварительной очисткой стока и далее в существующую общегородскую сеть ливневой канализации по ул. Игнатьевское шоссе (см. схему).

**8. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности территории**

Первичные меры пожарной безопасности включают в себя:

1) реализацию полномочий органов местного самоуправления по решению вопросов организационно-правового, финансового, материально-технического обеспечения пожарной безопасности муниципального образования;

2) разработку и осуществление мероприятий по обеспечению пожарной безопасности муниципального образования и объектов муниципальной собственности, которые должны предусматриваться в планах и программах развития территории, обеспечение надлежащего состояния источников противопожарного водоснабжения, содержание в исправном состоянии средств обеспечения пожарной безопасности жилых и общественных зданий, находящихся в муниципальной собственности;

3) разработку и организацию выполнения муниципальных целевых программ по вопросам обеспечения пожарной безопасности;

4) разработку плана привлечения сил и средств для тушения пожаров и проведения аварийно-спасательных работ на территории муниципального образования и контроль за его выполнением;

5) установление особого противопожарного режима на территории муниципального образования, а также дополнительных требований пожарной безопасности на время его действия;

6) обеспечение беспрепятственного проезда пожарной техники к месту пожара;

7) обеспечение связи и оповещения населения о пожаре;

8) организацию обучения населения мерам пожарной безопасности и пропаганду в области пожарной безопасности, содействие распространению пожарно-технических знаний;

9) социальное и экономическое стимулирование участия граждан и организаций в добровольной пожарной охране, в том числе участия в борьбе с пожарами.

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

1. Обеспечение постоянной готовности источников противопожарного водоснабжения (гидрантов, водонапорных башен, водозаборных скважин) для успешного использования при тушении пожаров.
2. Организация обслуживания мест размещения колодцев с пожарными гидрантами с очисткой этих мест от мусора, в зимнее время от снега и льда.
3. Обеспечение своевременной очистки территории от сгораемых отходов, сухой растительности, мусора.
4. Обеспечение объектов защиты первичными средствами тушения пожаров и противопожарным инвентарем.
5. Обеспечение зданий и территории средствами связи и сигнализации, знаками пожарной безопасности, системами оповещения граждан на случай возникновения пожара.
6. При усилении ветра до 15 м/сек. и более, других резких изменениях метеорологических условий (сухая, жаркая погода) принятие мер по усилению противопожарной защиты и охраны объектов, установлению дополнительного дежурства членов противопожарных формирований, ответственных должностных лиц, отключение электроснабжения неэксплуатируемых зданий и сооружений, при необходимости отключение воздушные линии электропередач.
7. Принятие мер по ликвидации стоянок автотранспорта и иных объектов, размещённых с нарушением противопожарных требований и препятствующих проезду и расстановке пожарной и специальной техники в случае возникновения пожаров.
8. Своевременное привлечение сил и средств городского звена территориальной подсистемы РСЧС на предупреждение и ликвидацию чрезвычайных ситуаций, связанных с пожарами. Информирование пожарной охраны о неисправностях систем противопожарной защиты, изменении состояния дорог, проездов, источников противопожарного водоснабжения.

Система обеспечения пожарной безопасности объектов защиты включает в себя систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности. Данная система в обязательном порядке должна содержать комплекс мероприятий, исключающих возможность превышения значений допустимого пожарного риска, установленного Федеральным законом № 123-ФЗ, и направленных на предотвращение опасности причинения вреда третьим лицам в результате пожара.

Перспективная застройка предложена объектами относящимися по классу функциональной пожарной опасности: детский сад - Ф1.1, многоквартирные жилые дома – Ф1.3, предприятия по обслуживанию населения (помещения этих предприятий характерны большей численностью посетителей, чем обслуживающего персонала) - Ф3, стоянки для автомобилей без технического обслуживания – Ф5.2.

При рабочем проектировании необходимо принять конструктивную пожарную опасность зданий не ниже класса С1, степень огнестойкости зданий не ниже II.

1. **Охрана окружающей среды.**

Климатические условия района оцениваются как благоприятные и не вызывают планировочных ограничений.

Городская застройка существенно влияет на основные климатические характеристики (температура воздуха и почвы, влажность воздуха, осадки).

Температура воздуха испытывает наиболее сильное влияние урбанизации территории и является одним из наиболее ощутимых населением метеопараметров.

Следует учесть, что на территории застройки за счёт уменьшения теплоотдачи температура воздуха будет на 1-2оС больше по сравнению с незастроенными территориями, что имеет положительные и отрицательные стороны. Так, в летнее время происходит снижение комфортности условий пребывания населения на территории города в результате повышения температуры воздуха в сочетании с уменьшением скорости ветра. В связи с этим, проектом предусматривается озеленение территории в целях увеличения альбедо (отношение отражённой радиации к суммарной) подстилающей поверхности. В холодное время биоклиматический эффект носит позитивный характер. За счёт тех же факторов, а также за счёт повышения абсолютных минимумов температуры дискомфортность условий пребывания населения на открытых пространствах снижается.

Поле скорости ветра в условиях города находится под влиянием подстилающей поверхности (городской застройки) и городских "островов тепла" (поля температуры в городе, ограниченные изотермами). Деформация поля ветра за счёт влияния застроенности городской территории ведёт к понижению устойчивости выросших в городских условиях деревьев к механическим воздействиям, что приводит к увеличению размера ущерба зелёным насаждениям, особенно ощутимое летом.

Поэтому в проекте предусмотрены определённые планировочные решения для предотвращения негативного воздействия ветра, в том числе и ослабление скорости ветра до нужных пределов.

Предложена строчная застройка секционными домами, чередующаяся точечными, что послужит минимизации застойных ветровых зон, создающих условия для повышенного уровня загрязнения воздушного бассейна.

В части квартала, удаленной от основного источника загрязнения воздуха – автотранспорта, предложено размещение детского сада.

Влажность воздуха, туманы и атмосферные осадки также изменяются под влиянием городской застройки, однако эти изменения носят менее очевидный характер. Для отвода сверхнормативных поверхностных вод предусматривается дождевая канализация закрытого типа с предварительной очисткой стока.

В настоящее время на территории проектирования расположена автозаправочная станция, оказывающая негативное воздействие на окружающую среду. Проектом предложено вынесение АЗС за пределы жилой застройки и использование земельного участка в рамках требований регламента территориальной зоны.

В соответствии с требованиями САНПИН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "СЗЗ и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» автостоянки закрытого типа не относятся к объектам санитарно-эпидемиологической опасности. Разрыв от наземных гаражей-стоянок закрытого типа принимается на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия.

При рабочем проектировании автостоянки закрытого типа необходимо предусмотреть конструкции стен, позволяющие минимизировать уровень негативного воздействия.

В целях снижения выбросов от автотранспорта на проектируемой территории предлагаются следующие меры:

- исключается транзитное движение через проектируемую территорию;

- вдоль проездов предусматривается прокладка тротуаров и полос озеленения;

- вблизи жилой застройки техническое обслуживание автомобилей и размещение автозаправочных станций не предусматривается.

Чтобы ограничить зону распространения загрязняющих веществ от автотранспорта, необходимо сохранять придорожные зелёные насаждения, а где их нет – создавать их из пыле- и газоустойчивых древесных пород деревьев и кустарников. Стоянки автотранспорта следует оформлять с использованием «живой изгороди» из быстрорастущих кустарников.

При отсутствии активных элементов природного ландшафта необходимо обогащение природной среды проектируемой территории искусственно создаваемыми компонентами - водоемами, насыпями, зелеными пространствами.

В целом, на территории жилой застройки создаются комфортные условия для проживания людей.

**10. Зоны с особыми условиями использования территории.**

В настоящее время в границах проекта располагается АЗС на земельном участке с кадастровым номером 28:01:020404:27. Площадь участка составляет 1676м2.

Существующее местоположение АЗС нарушает требования законодательства о пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологические нормы.

Информационная справка.

**N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (ред. от 10.07.2012)**Статья 71. Противопожарные расстояния от зданий и сооружений автозаправочных станций до граничащих с ними объектов защиты (в ред. Федерального закона от 10.07.2012 N 117-ФЗ)

1. При размещении автозаправочных станций на территориях населенных пунктов противопожарные расстояния следует определять от стенок резервуаров (сосудов) для хранения топлива и аварийных резервуаров, наземного оборудования, в котором обращаются топливо и (или) его пары, от дыхательной арматуры подземных резервуаров для хранения топлива и аварийных резервуаров, корпуса топливно-раздаточной колонки и раздаточных колонок сжиженных углеводородных газов или сжатого природного газа, от границ площадок для автоцистерн и технологических колодцев, от стенок технологического оборудования очистных сооружений, от границ площадок для стоянки транспортных средств и от наружных стен и конструкций зданий и сооружений автозаправочных станций с оборудованием, в котором присутствуют топливо или его пары:

(в ред. Федерального закона от 10.07.2012 N 117-ФЗ)

1) до границ земельных участков детских дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, общеобразовательных учреждений интернатного типа, лечебных учреждений стационарного типа, одноквартирных жилых зданий;

**2) до окон или дверей (для жилых и общественных зданий).**

2. Противопожарные расстояния от автозаправочных станций моторного топлива до соседних объектов должны соответствовать требованиям, установленным в [таблице 15](#Par2919) приложения к настоящему Федеральному закону. Общая вместимость надземных резервуаров автозаправочных станций, размещаемых на территориях населенных пунктов, не должна превышать 40 кубических метров.

Таким образом, противопожарное расстояние устанавливается от границ земельного участка заправочной станции до окон или дверей жилых и общественных зданий. Согласно таблице 15 для АЗС с подземными резервуарами до жилых и общественных зданий оно составляет 25м.

**СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 СЗЗ и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов**

7.1 12.Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг.

***КЛАСС IV - санитарно-защитная зона 100 м.***

5. Автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом.

***КЛАСС V - санитарно-защитная зона 50 м.***

8. Автозаправочные станции для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина с объектами обслуживания (магазины, кафе).

Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий III, IV, V классов опасности может быть изменен Главным Государственным санитарным врачом субъекта Российской Федерации или его заместителем на основании натурных исследований и измерений.

По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать жилую застройку и др. объекты, перечисленные в п.5.1 и п.5.2 правил. Таким образом, использование территории СЗЗ чрезвычайно ограничено.

**СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях**

II. Гигиенические требования к участку и территории жилых зданий при их размещении

2.2. Участок, отводимый для размещения жилых зданий, должен находиться **за пределами** территории промышленно-коммунальных, **санитарно-защитных зон** предприятий, сооружений и иных объектов, первого пояса зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;

Для исключения нарушений, указанных выше требований, проектом предлагается изменение места расположения АЗС с переносом за пределы жилой застройки, при условии, что оборудование АЗС позволит отнести её к объектам V класса опасности с СЗЗ 50м.

Границы противопожарного расстояния и санитарно-защитной зоны показаны на схеме зон с особыми условиями использования территории графической части проекта.

От боксовых гаражей, расположенных на территории квартала, предусмотрены разрывы до жилых домов и территории детского сада.

Информационная справка.

**СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов**

Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по **таблице 7.1.1.**

**Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объекты, до которых исчисляется разрыв | Расстояние, м | | | | |
| Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест | | | | |
| 10 и менее | 11-50 | 51-100 | 101-300 | свыше 300 |
| Фасады жилых домов и торцы с окнами | 10 | 15 | 25 | 35 | 50 |
| Торцы жилых домов без окон | 10 | 10 | 15 | 25 | 35 |
| Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских. | 25 | 50 | 50 | 50 | 50 |

1.Разрыв от наземных гаражей-стоянок, паркингов закрытого типа принимается на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия.

2.При размещении наземных гаражей-стоянок, паркингов, автостоянок должны быть соблюдены нормативные требования обеспеченности придомовой территории с необходимыми элементами благоустройства по площади и наименованиям.

3.Наземные гаражи-стоянки, паркинги, автостоянки вместимостью свыше 500 м/м следует размещать на территории промышленных и коммунально-складских зон.

4.Для подземных, полуподземных и обвалованных гаражей-стоянок регламентируется лишь расстояние от въезда-выезда и от вентиляционных шахт до территории школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, жилых домов, площадок отдыха и др., которое должно составлять не менее 15 метров.

В случае размещения подземных, полуподземных и обвалованных гаражей-стоянок в жилом доме, расстояние от въезда-выезда до жилого дома, не регламентируется. Достаточность разрыва обосновывается расчетами загрязнения атмосферного воздуха и акустическими расчетами.

5.Разрыв от проездов автотранспорта из гаражей-стоянок, паркингов, автостоянок до нормируемых объектов должно быть не менее 7 метров.

6.Вентвыбросы из подземных гаражей-стоянок, расположенных под жилыми и общественными зданиями, должны быть организованы на 1,5 м выше конька крыши самой высокой части здания.

7.На эксплуатируемой кровле подземного гаража-стоянки допускается размещать площадки отдыха, детские, спортивные, игровые и др. сооружения, на расстоянии 15 м от вентиляционных шахт, въездов-выездов, проездов, при условии озеленения эксплуатируемой кровли и обеспечении ПДК в устье выброса в атмосферу.

8.Размеры территории наземного гаража-стоянки должны соответствовать габаритам застройки, для исключения использования прилегающей территории под автостоянку.

9.Разрыв от территорий подземных гаражей- стоянок не лимитируется.

10.Требования, отнесенные к подземным гаражам, распространяются на

размещение обвалованных гаражей-стоянок.

11.Для гостевых автостоянок жилых домов, разрывы не устанавливаются.

12.Разрывы, приведенные в табл.7.1.1. могут приниматься с учетом интерполяции.

**11. Межевание территории.**

Факт утверждения откорректированных красных линий не означает автоматического причисления соответствующих земельных участков и их частей к территориям общего пользования. Утвержденные в составе проектов планировки красные линии должны в этом случае использоваться как основание для последующего принятия решений о резервировании, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Проект планировки - первая стадия регулирования планировочной организации территории. Первая стадия задает условия и «рамки» осуществления в пределах установленных планировочных элементов последующей стадии регулирования планировочной организации территории – установления границ земельных участков посредством проекта межевания.

Схема существующего землепользования показана в графической части проекта. На ней отображены существующие сохраняемые земельные участки, зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости, и существующие земельные участки, изменяемые проектом.

Перечень существующих сохраняемых земельных участков

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Кадастровый №** | **Разрешенное использование** | **Sз.у.**  **(м2)** |
| 1 | 2 | 4 | 3 |
| 1. | 28:01:020404:1\* | Для областной клинической больницы | 105 135 |
| 2. | 28:01:020404:2\* | Для эксплуатации и обслуживания дома ребенка | 18 601 |
| 3. | 28:01:020404:3 | Распределительный пункт № 9 | 159 |
| 4. | 28:01:020404:22 | ТП № 4 | 101 |
| 5. | 28:01:020404:23 | ТП № 3 | 108 |
| 6. | 28:01:020404:24 | ТП № 2 | 107 |
| 7. | 28:01:020404:25 | ТП № 33М | 70 |
| 8. | 28:01:020404:29\* | Под административное здание, теплую стоянку и хозяйственный склад | 8 429 |
| 9. | 28:01:020404:31\* | Для строительства двух многоквартирных жилых домов со встроенными объектами общественного назначения, трансформаторной подстанции, повысительной насосной станции, 18-ти одноэтажных автостоянок закрытого типа. | 8 274 |
| 10. | 28:01:020404:36 | Строительства гаража | 24 |
| 11. | 28:01:020404:37 | Для гаража | 24 |
| 12. | 28:01:020404:38 | Гараж | 24 |
| 13. | 28:01:020404:39\* | Строительство многоквартирных жилых домов | 25 612 |
| 14. | 28:01:020404:75 | Для размещения многоквартирных жилых домов и размещения автостоянок закрытого типа: многоярусной и наземной, одноэтажной, боксовой (на 18 боксов), размещение объектов РЭУ | 23 330 |
| 15. | 28:01:020404:76 | строительство гаража | 24 |
| 16. | 28:01:020404:77\* | Областной перинатальный центр | 32 449 |

**Примечание**. (\*) - кадастровый номер земельного участка, границы которого должны быть приведены в соответствие с красными линиями.

В границы перспективной застройки входят свободные от застройки земельные участки с кадастровым номером 28:01:020404:70, 28:01:020404:71, 28:01:020404:1077, а также земельный участок с кадастровым номером 28:01:020404:27, на котором в настоящее время располагается автозаправочная станция.

После внесения изменений в Правила землепользования и застройки в части отнесения территории проектирования к зоне многоэтажной жилой застройки –Ж-3, изменить разрешенное использование земельных участков:

28:01:020404:70\*\* - для размещения многоквартирных жилых домов;

28:01:020404:71\*\* - для размещения многоквартирных жилых домов;

28:01:020404:1077\*\* - для размещения объектов дошкольного образования;

28:01:020404:27\*\* - для размещения многоквартирных жилых домов.

**Примечание**. (\*\*) - кадастровый номер земельного участка с измененным видом разрешенного использования, границы которого приведены в соответствие с красными линиями.

**Перечень формируемых земельных участков.**

**Примечание:** номера земельных участков приняты согласно экспликации на чертеже межевания территории графической части проекта.

Участок **1**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение** – для многоквартирного жилого дома  **S уч. по проекту** – 3 039м2  **Проектное решение:**  формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером 28:01:020404:70\*\* | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17961,64 | 22430,50 | | 2 | 17956,35 | 22464,32 | | 3 | 17911,06 | 22428,05 | | 4 | 17902,50 | 22421,00 | | 5 | 17890,74 | 22435,58 | | 6 | 17870,46 | 22419,24 | | 7 | 17900,35 | 22382,02 | |

Участок **2**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение** – для многоквартирного жилого дома с встроено-пристроенными помещениями общественного назначения  **S уч. по проекту** – 3 938м2  **Проектное решение:** формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером 28:01:020404:70\*\* | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17900,35 | 22382,02 | | 2 | 17870,46 | 22419,24 | | 3 | 17803,47 | 22365,45 | | 4 | 17819,52 | 22345,39 | | 5 | 17824,49 | 22349,35 | | 6 | 17837,86 | 22332,66 | |

Участок **3**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение** – для многоквартирного жилого дома  **S уч. по проекту** – 2 494м2  **Проектное решение:**  формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером 28:01:020404:70\*\* | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17839,10 | 22409,48 | | 2 | 17817,83 | 22435,94 | | 3 | 17808,81 | 22428,70 | | 4 | 17777,54 | 22428,70 | | 5 | 17762,50 | 22416,64 | | 6 | 17795,96 | 22374,81 | |

Участок **4**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение** – для многоквартирного жилого дома  **S уч. по проекту** – 5 489м2  **Проектное решение:**  формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером 28:01:020404:70\*\* | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17891,89 | 22451,87 | | 2 | 17834,66 | 22523,16 | | 3 | 17791,31 | 22488,42 | | 4 | 17827,42 | 22443,66 | | 5 | 17817,83 | 22435,94 | | 6 | 17839,10 | 22409,48 | |

Участок **5**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение** – для многоквартирного жилого дома с встроено-пристроенными помещениями общественного назначения  **S уч. по проекту** – 3 268м2  **Проектное решение:** формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером 28:01:020404:70\*\* | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17827,42 | 22443,66 | | 2 | 17791,31 | 22488,42 | | 3 | 17777,66 | 22477,53 | | 4 | 17738,71 | 22446,34 | | 5 | 17762,50 | 22416,64 | | 6 | 17777,54 | 22428,70 | | 7 | 17808,81 | 22428,70 | | 8 | 17817,83 | 22435,94 | |

Участок **6**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение** – для многоквартирного жилого дома  **S уч. по проекту** – 3 178м2  **Проектное решение:** формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером 28:01:020404:70\*\* | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17834,66 | 22523,16 | | 2 | 17807,43 | 22557,03 | | 3 | 17750,27 | 22511,27 | | 4 | 17777,66 | 22477,53 | | 5 | 17791,31 | 22488,42 | |

Участок **7**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение** – для многоквартирного жилого дома  **S уч. по проекту** – 2 162м2  **Проектное решение:**  формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером 28:01:020404:70\*\* | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17777,66 | 22477,53 | | 2 | 17750,27 | 22511,27 | | 3 | 17711,54 | 22480,25 | | 4 | 17738,71 | 22446,35 | |

Участок **8**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение** – для многоквартирного жилого дома с встроено-пристроенными помещениями общественного назначения  **S уч. по проекту** – 3 467м2  **Проектное решение:**  формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером 28:01:020404:70\*\* | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17761,51 | 22542,06 | | 2 | 17723,07 | 22589,62 | | 3 | 17704,32 | 22574,93 | | 4 | 17704,32 | 22534,65 | | 5 | 17682,21 | 22516,88 | | 6 | 17700,91 | 22493,54 | |

Участок **9**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение** – для многоквартирного жилого дома  **S уч. по проекту** – 2 254м2  **Проектное решение:**  формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером 28:01:020404:70\*\* | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17704,32 | 22534,65 | | 2 | 17704,32 | 22574,93 | | 3 | 17663,01 | 22574,93 | | 4 | 17646,41 | 22561,60 | | 5 | 17682,21 | 22516,88 | |

Участок **н10**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение** – для многоквартирного жилого дома с встроено-пристроенными помещениями общественного назначения  **S уч. по проекту** – 3 139м2  **Проектное решение:**  формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером 28:01:020404:70\*\* | | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17723,07 | 22589,62 | | 2 | 17689,76 | 22630,77 | | 3 | 17629,06 | 22583,25 | | 4 | 17646,41 | 22561,60 | | 5 | 17663,01 | 22574,93 | | 6 | 17704,32 | 22574,93 | |
|  |
| Участок **н11**  **Назначение** – для многоквартирного жилого дома  **S уч. по проекту** – 3 702м2  **Проектное решение:**  формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером 28:01:020404:70\*\* | | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17689,76 | 22630,77 | | 2 | 17665,17 | 22661,19 | | 3 | 17659,46 | 22668,28 | | 4 | 17654,12 | 22664,07 | | 5 | 17599,06 | 22620,72 | | 6 | 17629,06 | 22583,25 | |

Участок **н12**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение** – для многоквартирного жилого дома  **S уч. по проекту** – 2 079м2  **Проектное решение:**  формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером 28:01:020404:71\*\* | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17654,12 | 22664,07 | | 2 | 17635,04 | 22687,69 | | 3 | 17621,53 | 22676,64 | | 4 | 17580,92 | 22643,38 | | 5 | 17599,06 | 22620,72 | |
|  |  |

Участок **13**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение** – для многоквартирного жилого дома  **S уч. по проекту** – 4 935м2  **Проектное решение:**  формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером 28:01:020404:71\*\* и части земельного участка с кадастровым номером 28:01:020404:27\*\* | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17698,86 | 22699,26 | | 2 | 17663,89 | 22742,41 | | 3 | 17631,04 | 22780,08 | | 4 | 17602,71 | 22756,90 | | 5 | 17629,89 | 22723,04 | | 6 | 17628,94 | 22695,34 | | 7 | 17635,04 | 22687,69 | | 8 | 17654,12 | 22664,07 | | 9 | 17659,46 | 22668,28 | |

Участок **14**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение** – для размещения объекта дошкольного образования  **S уч. по проекту** – 12 984м2  **Проектное решение:**  формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером 28:01:020404:1077\*\* | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17954,21 | 22478,01 | | 2 | 17938,39 | 22609,91 | | 3 | 17838,59 | 22582,05 | | 4 | 17816,72 | 22564,64 | | 5 | 17911,96 | 22445,91 | |

Участок **н15**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение** – для автозаправочной станции  **S уч. по проекту** – 2 383м2  **Проектное решение:**  формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером  28:01:020404:71\*\* | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17603,74 | 22699,54 | | 2 | 17575,69 | 22734,73 | | 3 | 17534,70 | 22701,10 | | 4 | 17562,81 | 22665,99 | |

Участок **н16**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение** – для объекта инженерного обеспечения  **S уч. по проекту** – 172м2  **Проектное решение:**  формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером  28:01:020404:71\*\* | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17635,04 | 22687,69 | | 2 | 17628,94 | 22695,34 | | 3 | 17615,29 | 22684,29 | | 4 | 17621,54 | 22676,64 | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Участок **н17**  **Назначение** – для объекта инженерного обеспечения  **S уч. по проекту** – 207м2  **Проектное решение:**  формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером  28:01:020404:70\*\* | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17911,06 | 22428,06 | | 2 | 17899,41 | 22442,55 | | 3 | 17890,74 | 22435,58 | | 4 | 17902,50 | 22421,01 | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Участок **н18**  **Назначение** – для объекта инженерного обеспечения  **S уч. по проекту** – 348м2  **Проектное решение:**  формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером  28:01:020404:70\*\* | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17801,54 | 22567,72 | | 2 | 17791,63 | 22580,05 | | 3 | 17774,42 | 22566,44 | | 4 | 17781,33 | 22557,91 | | 5 | 17784,49 | 22554,03 | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Участок **н19**  **Назначение** – для объекта инженерного обеспечения  **S уч. по проекту** – 258м2  **Проектное решение:** формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером 28:01:020404:70\*\* | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17817,41 | 22580,45 | | 2 | 17811,42 | 22587,90 | | 3 | 17791,63 | 22580,05 | | 4 | 17801,54 | 22567,72 | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Участок **н20**  **Назначение** – для боксовой автостоянки  **S уч. по проекту** – 2 121м2  **Проектное решение:**  формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером  28:01:020404:70\*\* | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17776,65 | 22554,19 | | 2 | 17752,88 | 22583,45 | | 3 | 17747,21 | 22578,93 | | 4 | 17674,61 | 22668,64 | | 5 | 17665,17 | 22661,19 | | 6 | 17689,76 | 22630,77 | | 7 | 17723,07 | 22589,62 | | 8 | 17761,51 | 22542,06 | |

Участок **н21**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение** – для боксовой автостоянки  **S уч. по проекту** – 1 993м2  **Проектное решение:** формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером 28:01:020404:70\*\* | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17841,16 | 22599,38 | | 2 | 17840,74 | 22602,03 | | 3 | 17839,50 | 22617,00 | | 4 | 17785,00 | 22593,02 | | 5 | 17765,72 | 22616,80 | | 6 | 17745,52 | 22602,07 | | 7 | 17774,42 | 22566,44 | | 8 | 17791,63 | 22580,05 | | 9 | 17811,42 | 22587,90 | |

Участок **н22**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение** – для боксовой автостоянки  **S уч. по проекту** – 2 431м2  **Проектное решение:**  формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером 28:01:020404:70\*\* | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17765,72 | 22616,80 | | 2 | 17704,58 | 22692,21 | | 3 | 17684,67 | 22676,52 | | 4 | 17745,52 | 22602,07 | |

Участок **н23**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение** – для боксовой автостоянки  **S уч. по проекту** – 830м2  **Проектное решение:**  формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером 28:01:020404:70\*\* | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17752,88 | 22583,45 | | 2 | 17680,23 | 22673,04 | | 3 | 17674,61 | 22668,64 | | 4 | 17747,21 | 22578,93 | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Участок **н24**  **Назначение** – для проезда  **S уч. по проекту** – 3 592м2  **Проектное решение:**  формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером 28:01:020404:71\*\* | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17628,94 | 22695,34 | | 2 | 17629,89 | 22723,04 | | 3 | 17602,71 | 22756,90 | | 4 | 17575,69 | 22734,73 | | 5 | 17603,74 | 22699,54 | | 6 | 17562,81 | 22665,99 | | 7 | 17580,92 | 22643,38 | | 8 | 17621,53 | 22676,64 | | 9 | 17615,29 | 22684,29 | |
| Участок **н25**  **Назначение** – для проезда  **S уч. по проекту** –8 920м2  **Проектное решение:**  формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером 28:01:020404:70\*\* | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17956,36 | 22464,32 | | 2 | 17954,21 | 22478,01 | | 3 | 17911,96 | 22445,91 | | 4 | 17816,71 | 22564,64 | | 5 | 17838,59 | 22582,05 | | 6 | 17938,39 | 22609,91 | | 7 | 17950,97 | 22613,97 | | 8 | 17948,31 | 22632,45 | | 9 | 17840,74 | 22602,03 | | 10 | 17841,16 | 22599,38 | | 11 | 17811,42 | 22587,90 | | 12 | 17817,41 | 22580,45 | | 13 | 17784,49 | 22554,03 | | 14 | 17781,33 | 22557,91 | | 15 | 17776,65 | 22554,19 | | 16 | 17700,91 | 22493,54 | | 17 | 17711,54 | 22480,25 | | 18 | 17807,43 | 22557,03 | | 19 | 17891,89 | 22451,87 | | 20 | 17795,96 | 22374,81 | | 21 | 17803,47 | 22365,49 | | 22 | 17899,41 | 22442,55 | | 23 | 17911,06 | 22428,06 | |

Участок **н26**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение** – для проезда  **S уч. по проекту** – 1 355м2  **Проектное решение:**  формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером 28:01:020404:70\*\* | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 17781,33 | 22557,91 | | 2 | 17745,52 | 22602,07 | | 3 | 17684,67 | 22676,52 | | 4 | 17704,58 | 22692,21 | | 5 | 17698,86 | 22699,26 | | 6 | 17659,46 | 22668,28 | | 7 | 17665,17 | 22661,19 | | 8 | 17680,23 | 22673,04 | | 9 | 17776,65 | 22554,19 | |

Участок **н27**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение** – для проезда  **S уч. по проекту** – 2 898м2  **Проектное решение:**  формирование земельного участка предлагается из части земельного участка с кадастровым номером 28:01:020404:1077\*\* и свободной территории, находящейся в государственной собственности. | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 18006,03 | 22465,56 | | 2 | 17972,50 | 22460,00 | | 3 | 17950,97 | 22613,39 | | 4 | 17938,39 | 22609,91 | | 5 | 17954,21 | 22478,01 | | 6 | 17956,36 | 22464,32 | | 7 | 17961,64 | 22430,50 | |
| Участок **н28**   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Назначение** – для проезда  **S уч. по проекту** – 6 277м2  **Проектное решение:**  формирование земельного участка предлагается из свободной территории, находящейся в государственной собственности. | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 18006,03 | 22465,56 | | 2 | 17972,50 | 22460,00 | | 3 | 17950,97 | 22613,39 | | 4 | 17938,39 | 22609,91 | | 5 | 17954,21 | 22478,01 | | 6 | 17956,36 | 22464,32 | | 7 | 17961,64 | 22430,50 | | | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 18313,44 | 22668,68 | | 2 | 18310,39 | 22689,61 | | 3 | 18076,40 | 22654,19 | | 4 | 18077,20 | 22646,90 | | 5 | 18067,80 | 22645,50 | | 6 | 18066,80 | 22652,58 | | 7 | 18057,30 | 22652,18 | | 8 | 18063,05 | 22575,01 | | 9 | 18083,39 | 22578,01 | | 10 | 18075,21 | 22632,73 | | 11 | 18193,37 | 22651,34 | |
| Участок **н29**   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Назначение** – для сквера  **S уч. по проекту** – 7 062м2  **Проектное решение:**  формирование земельного участка предлагается из свободной территории, находящейся в государственной собственности. | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 18006,03 | 22465,56 | | 2 | 17972,50 | 22460,00 | | 3 | 17950,97 | 22613,39 | | 4 | 17938,39 | 22609,91 | | 5 | 17954,21 | 22478,01 | | 6 | 17956,36 | 22464,32 | | 7 | 17961,64 | 22430,50 | | | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **№**  **точки** | **координаты** | | | **X** | **У** | | 1 | 18147,79 | 22491,82 | | 2 | 18132,90 | 22585,37 | | 3 | 18063,05 | 22575,01 | | 4 | 18070,09 | 22480,33 | |

Баланс территории квартала

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Территория | Ед. изм. | Существующее положение | | Проектное  решение | | |
| кол-во | % | кол-во | % | |
|  | Территория квартала (микрорайона) в красных линиях – всего, в том числе: | га | 33,192 | 100 | 32,011 | 100 | |
| 1. | Территория жилой застройки |  | 5,814 | 17,5 | 10,144 | 31,7 | |
| 2. | Участки школ |  | - | - | - | - | |
| 3. | Участки дошкольных организаций |  | - | - | 1,298 | 4,0 | |
| 4. | Участки объектов обслуживания |  | 16,43 | 49,5 | 16,668 | 52,1 |
| 5. | Участки закрытых автостоянок |  | 0,010 | 0,03 | 0,737 | 2,3 |
| 6. | Участки объектов инженерной инфраструктуры |  | 0,055 | 0,17 | 0,154 | 0,5 |
| 7. | Участки общего пользования: |  |  |  |  |  |
|  | участки озеленения и проездов |  | - | - | 3,010 | 9,4 |
| 8. | Прочие территории |  | 10,883 | 32,8 | - | - |

**12. Основные технико-экономические показатели проекта**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N  п/п | Наименование показателя | Ед. изм. | По проекту |
| 1. | Территория |  |  |
| 1.1. | Территория в границах проекта, в том числе: | га | 40,459 |
|  | в том числе:  - территория общего пользования; | га | 8,451 |
|  | - территория частных земель, | га | 32,008 |
|  | в том числе:  - территория общественной застройки; | га | 17,819 |
|  | - территория жилой застройки | га | 14,189 |
| 1.2. | Территория жилой застройки, в том числе: |  |  |
|  | - существующей сохраняемой застройки | га | 5,824 |
|  | - перспективной застройки | га | 8,365 |
| 1.3. | Территория перспективной застройки, в том числе: |  |  |
|  | - для жилых домов | га | 4,315 |
|  | - для объекта дошкольного образования | га | 1,298 |
|  | для объектов транспортной инфраструктуры: |  |  |
|  | - для гаражей | га | 0,737 |
|  | - для АЗС | га | 0,238 |
|  | - для объектов инженерной инфраструктуры | га | 0,09 |
|  | - для проездов | га | 2,313 |
|  | - для озеленения | га | 0,706 |
| 2. | Население , в том числе: | чел. | 5440 |
| 2.1. | - в существующей застройке | чел. | 3340 |
| 2.1. | - в перспективной застройке | чел. | 2100 |
| 2.2. | Плотность населения | чел./га | 383 |
| 3. | Жилищный фонд |  |  |
| 3.1. | Квартир, в том числе: |  | 2916 |
|  | - в существующей застройке |  | 1524 |
|  | - в перспективной застройке |  | 1392 |
| 3.2. | Общая площадь квартир перспективной застройки | м2 | 75050 |
| 3.3. | Средняя этажность жилой застройки | этаж | 12 |
| 3.4. | Плотность перспективной жилой застройки | м2/га | 7431 |
| 4. | Транспортная инфраструктура |  |  |
| 4.1. | Протяженность улично-дорожной сети,в том числе: |  |  |
|  | - магистральные улицы общегородского значения | км | 1,16 |
|  | - магистральные улицы районного значения | км | 1,43 |
| 4.2. | Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей перспективной застройки, в том числе: |  |  |
|  | - постоянного хранения | м/мест | 154 |
|  | - временного хранения | м/мест | 360 |
| 5. | Инженерное оборудование и благоустройство территории |  |  |
| 5.1. | Водопотребление | м3/сутки | 525 |
| 5.2. | Водоотведение | м3/сутки | 525 |
| 5.3. | Потребление тепла | Гкал/час. | 6,0 |
| 5.4. | Энергопотребление | кВт | 1370 |
| 5.5. | Количество твердых бытовых отходов | кг в сутки | 911 |