

**Основная часть проекта планировки территории**  
**1. Положение о характеристиках планируемого развития территории**  
**1.1. Характеристики планируемого развития территории**

Проектом предусмотрено размещение общеобразовательной школы на 700 мест в территориальной зоне Ж-4 с видом разрешённого использования: дошкольное, начальное и среднее общее образование и многоквартирного жилого дома в территориальной зоне Ж-3 с видом разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), размещение озелененных территорий общего пользования и площадок различного назначения, также пешеходных тротуаров. Размещение общеобразовательной школы принято на основании положений Генерального плана города Благовещенска, с учетом уточнения расчетов мощности объекта образования. Реализация общеобразовательной школы предусматривается в рамках механизма комплексного развития территории.

Основная часть проекта планировки территории, которая подлежит утверждению, подготовлена в отношении земельных участков, которые предназначены для размещения объектов социального и жилого назначения, а также территорий общего пользования.

*Таблицы координат границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства*

Таблица 1

Площадь –20726 м²		
Общеобразовательная организация		
№	X	Y
1	454535.62	3288287.98
2	454433.19	3288275.96
3	454408.00	3288446.38
4	454460.45	3288454.65
5	454460.17	3288456.35
6	454461.42	3288456.57
7	454478.63	3288459.66
8	454475.66	3288483.58
9	454471.98	3288507.65
10	454498.36	3288512.04
11	454507.04	3288513.49
12	454518.95	3288438.19
13	454520.54	3288426.20
14	454519.72	3288426.11
15	454520.00	3288423.42
16	454520.89	3288423.51
17	454523.78	3288401.74
18	454537.13	3288312.98

Площадь – 3594 м²		
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)		
№	X	Y
1	454478.61	3288459.66
2	454475.66	3288483.58
3	454471.98	3288507.65
4	454467.97	3288506.66
5	454434.18	3288501.36
6	454400.26	3288495.99
7	454401.87	3288486.08
8	454405.94	3288461.17
9	454408.00	3288446.38
10	454460.45	3288454.65
11	454460.17	3288456.35
12	454461.42	3288456.57
1	454478.61	3288459.66

19	454537.90	3288307.40
20	454540.80	3288288.53
1	454535.62	3288287.98


Проектом предусматривается установление красных линий с учетом сложившейся и планируемой застройки.

Таблица 2

*Перечень координат устанавливаемых красных линий\**

№ точки	X	Y
1	454535.62	3288287.98
2	454433.19	3288275.96
3	454408.00	3288446.38
4	454405.94	3288461.17
5	454401.87	3288486.08
6	454400.26	3288495.99
7	454434.18	3288501.36
8	454467.97	3288506.66
9	454471.98	3288507.65
10	454498.36	3288512.04

\* - устанавливаемые красные линии определены с учетом существующих, без замыкания координат.

Таблица 3

*Перечень координат существующих красных линий*

№ точки	X	Y
1	454535.62	3288287.98
2	454540.80	3288288.53
3	454523.78	3288401.74
4	454518.95	3288438.19
5	454507.04	3288513.49
6	454498.36	3288512.04

## 2.2. Информация о плотности и параметрах застройки территории

### Территориальная зона Ж-3:

Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории и не превышают:

*Для участков с видом разрешённого использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6):*

- этажность для многоквартирных жилых домов: минимальное – 5 / максимальное – без ограничения уровня этажности;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 33 %;
- коэффициент плотности застройки – 3,0;
- минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – 14,95 м<sup>2</sup> на 100 м<sup>2</sup> общей площади квартир жилого дома;
- минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений с северной и западной сторон – не менее 1 м (для объектов вспомогательного использования – трансформаторной подстанции, въезда в подземную автостоянку, границы подземной автостоянки), с южной и восточной сторон – по красной линии в границах земельного участка кадастровым номером 28:01:010225:202

Территориальная зона Ж-4:

Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории и не превышают:

Для участков с видом разрешённого использования: Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1):

- этажность – не более 4;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;
- коэффициент плотности застройки – 2,4;
- минимальный процент озеленения – 50 %;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта образования со стороны ул. Политехническая, Северная и пер. Технический – 6 метров, со стороны ул. Театральная – 25 метров.

**2.3. Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и 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 и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

**2.3.1 Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения**

Таблица 4

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений (показатели +/- 5%)											
№	Наименование	Этажность	Кол-во квартир	Кол-во секций (зданий)	Площадь застройки, м2	Общая площадь /общая площадь по контуру наружных стен*, м2	Общая площадь квартир, м2	Население	Мощность	Площадь встроенных нежилых помещений, м2	Строительный объем, тыс. м3
<b>Проектируемая застройка</b>											
Объекты жилого назначения											
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (Л 14) и подземной автостоянкой (Л 15)	25	322	1	834,3	18 315,4/ 16 576,08	11140,8	368	-	574,3	62,3
Объекты инженерной инфраструктуры											
2	ТП-10/0,4кВ	1	-	1	48	48	-	-	-	-	0,1
Объекты социального назначения											
3	Общеобразователь	3	-	1	4732,1	11514,6	-	-	700	-	54,3

бная школа (на 700 мест)								мест		
<b>Итого (по проектируемой застройке):</b>	-	322	-	5614,4	29878,0	11140,8	368	-	574,3	116,7
<b>Всего (по кварталу 225):</b>	-	322	-	5614,4	29878,0	11140,8	368	-	574,3	116,7

\* - сумма площадей всех наземных этажей зданий в габаритах наружных стен, включая технический, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м, в которую также включается площадь антресолей, галерей, зрительных балконов и других залов, веранд, балконов летних помещений, наружных застекленных галерей, а также переходов в другие здания, применяемая для расчета плотности застройки функциональных зон (осн. п. 3.326 СП 42.13330.2016)

### **1.3.2 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

#### *Водоснабжение*

Проектом предусматривается сохранение централизованных систем для обеспечения проектных потребителей водой питьевого качества от существующих объектов хозяйственно-питьевого водоснабжения. Предлагается присоединение к существующему водопроводу с юго-западной стороны по ул. Октябрьская, диаметром d-150 мм.

Водопотребление на расчетный срок – 180,46 м³/сут.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

#### *Водоотведение*

Проектом предусматривается оборудование централизованной канализацией всей проектируемой застройки.

Система канализации принята полная раздельная, при которой хозяйственно-бытовые стоки отводятся по трубопроводам на очистные сооружения. Поверхностные стоки отводятся по самостоятельной сети закрытыми лотками.

Сточные воды напорно-самотечными коллекторами от большей части застройки собираются в главную насосную станцию.

Водоотведение на расчетный срок – 180,46 м³/сут.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

#### *Теплоснабжение*

Проектом предусматривается развитие централизованных тепловых сетей. Перспективу теплоснабжения проектируемой застройки от существующих тепловых сетей необходимо рассматривать с учетом существующих тепловых нагрузок, диаметров магистральных трубопроводов и мощности действующих источников.

Расход тепла на расчетный срок – 1,8998 Гкал/час.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

#### *Газоснабжение*

Планируемая застройка не предполагается к подключению сетей газоснабжения.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

### *Электроснабжение*

Потребителями электроэнергии являются: общеобразовательная организация, многоквартирный жилой дом и наружное освещение внутриквартальных проездов. Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям необходимо осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ).

Мощность электропотребления на расчетный срок – 1132,4 кВт.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

### *Сети связи*

Территорию проекта планировки обеспечить услугами связи – телефонной, Интернет, передача данных от существующих систем связи.

Радиофикация от групповых или индивидуальных антенн УКВ вещания.

Телевидение от групповых или индивидуальных телевизионных антенн.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

### *Инженерная подготовка территории*

Проектом предусматриваются защита от подтопления, противоэрозионные и противооползневые мероприятия.

Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока, локальная подсыпка территории.

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока.

Противооползневые мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока и уположивание откосов.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

### *Санитарная очистка*

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

Количество контейнерных площадок – 1х3 контейнеров.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

### **1.3.3 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют улицы следующих категорий:

1. *Магистральные улицы и дороги:*

1.1. *Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения:*

- ул. Театральная:

Ширина проезжей части – 16,0 м..

2. *Улицы и дороги местного значения:*

2.1. *Улицы в зонах жилой застройки:*

- ул. Северная (наиболее важная):

Ширина проезжей части (переменная) – 10,6-16,2 м.

- ул. Политехническая:

Ширина проезжей части (переменная) – 9,0-12,4 м.

- пер. Технический:

Ширина проезжей части (переменная) – 3,0-6,0 м.

В проекте планировки территории формируется непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство территорий общего пользования и тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

Ширина пешеходной части тротуаров:

- ул. Театральная – 2,7-3,0 м;

- ул. Северная – 2,0 м;

- ул. Политехническая – 2,7-3,0 м;

- пер. Технический – 2,0 м.

Маршрут автобусного транспорта предусмотрен по ул. Театральная, от ул. Загородная по ул. Октябрьская до ул. Театральной.

Общественный пассажирский транспорт на территории в границах проектирования не предусмотрен.

Проектом предусмотрено обеспечение наземными стоянками для хранения автомобилей:

- в границах квартала – 286 машино-мест, из них:

а) открытые наземные стоянки хранения автомобилей на территории проектируемой многоквартирной жилой застройки – 86 м/м;

б) открытые наземные стоянки для общеобразовательного учреждения – 29 м/м;

в) сверхнормативные машино-места в границах территориальной доступности – 108 м/м;

г) парковочные места на закрытой подземной автостоянке под территорией двора – 63 м/м

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, отсутствуют.

#### **1.3.4 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**

Формирование и развитие системы культурно-бытового обслуживания в значительной мере способствует достижению главной цели градостроительной политики - обеспечение комфортности проживания.

Улучшение и развитие системы социально-культурного обслуживания населения, создание полноценных условий труда, быта и отдыха жителей относится к приоритетным направлениям.

На территории предусмотрено размещение следующих социальных объектов, технические характеристики которых приведены ниже:

- общеобразовательная школа на 700 мест – Этажность – 3, площадь застройки – 4732,1 м<sup>2</sup> (строительство нового здания школы).

#### **1.3.5 Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если**

земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории

Таблица 5

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
			Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения: - ул. Театральная	м	Ширина проезжей части – 16,0	Общеобразовательное учреждение	мест	700
			Улица местного значения – ул. Северная	м	Ширина проезжей части (переменная) – 10,6-16,2			
			Улица местного значения – ул. Политехническая	м	Ширина проезжей части (переменная) – 9,0-12,4			
			Улица (дорога) местного значения – пер. Технический		Ширина проезжей части (переменная) – 3,0-6,0			
			Ширина пешеходной части тротуаров	м	- ул. Театральная – 2,7-3,0 м; - ул. Северная – 2,0 м; - ул. Политехническая – 2,7-3,0 м; - пер. Технический – 2,0 м.			
			Открытые надземные стоянки автомобилей на территории проектирования	м/м	223			
			Парковочные места на закрытой подземной автостоянке под территорией двора	м/м	63			
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Водоснабжение	м³/сут	180,46						
Водоотведение	м³/сут	180,46						
Теплоснабжение	Гкал/час	1,8998						
Электроснабжение	кВт	1132,4						
Санитарная очистка	кг/год	282						

**1.4. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения**

Размещение планируемых объектов федерального значения, объектов регионального значения не предусматривается.

Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов местного значения, приведены в п.2.2.

Согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ не предусматривается.

**2. 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 ИНФРАСТРУКТУРЫ, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

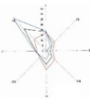
**2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения**

№	Наименование	Этап проектирования	Этап строительства, реконструкции
<b>Проектируемая застройка</b>			
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (Л 14) и подземной автостоянкой (Л 15)	2024 г.	2025 г.
2	Общеобразовательная школа на 700 мест	2024 г.*	2030 г.*

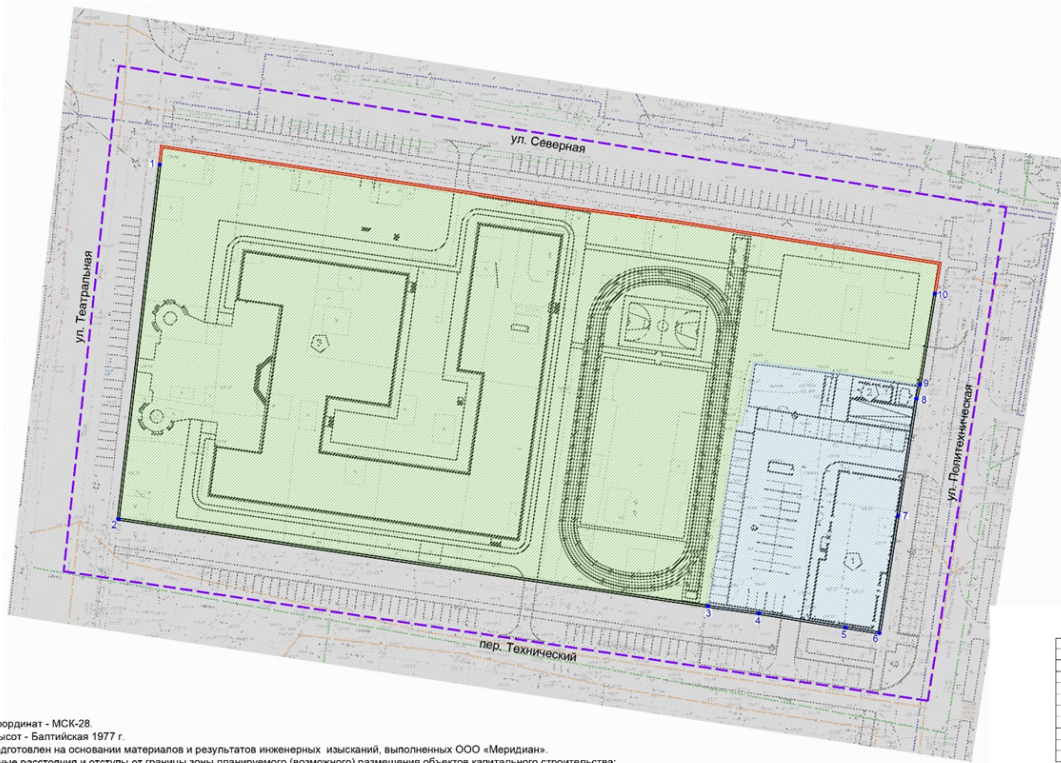
Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства.

\* - указанные сроки могут быть изменены в зависимости от реализации процессов комплексного развития территории в рамках которых предусматривается реализация проектируемой застройки.





ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА 225 ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА



Перечень координат устанавливаемых красных линий

№ точки	X	Y
1	454355.62	3288287.98
2	454433.19	3288275.96
3	454408.00	3288446.38
4	454405.94	3288461.17
5	451101.87	3288486.08
6	454400.26	3288495.99
7	454434.18	3288501.36
8	454467.97	3288506.66
9	454471.98	3288507.65
10	454498.36	3288512.04

- Примечания:
- Система координат - МСК-28
  - Система высот - Балтийская 1977 г.
  - Чертеж подготовлен на основании материалов и результатов инженерных изысканий, выполненных ООО «Меридиан».
  - Минимальные расстояния и отступы от границы зоны планируемого (возможного) размещения объектов капитального строительства:
    - Расстояния общеобразовательной организации (стены здания) до красной линии магистральных улиц 25 м (согласно таблицы 10.4 сп 42.13330.2016).
    - Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений - не менее 6 м (согласно Правил землепользования и застройки города Благовещенска Амурской области).
    - В случае если граница земельного участка проходит по линии застройки, совпадающей с красной линией, и откоса здания совмещается с тротуаром улицы, объекты капитального строительства допускается размещать без отступов от границ земельных участков (согласно п.3.1.3 Правил землепользования и застройки города Благовещенска Амурской области).
  - До момента реализации размещения объектов, предусмотренных данным проектом, примыкание проектных решений к ул. Северной выполняется в соответствии с Постановлением Администрации города Благовещенска № 406 от 07.02.2024 «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории, предназначенной для размещения линейного объекта - реконструкция автомобильной дороги по улице Северная от улицы Ладо до улицы Театральная города Благовещенска».

Условные обозначения

Границы

Граница проектируемой территории

Красные линии

Устанавливаемые красные линии

Существующие красные линии

Границы элементов планировочной структуры

Существующих элементов планировочной структуры

Территорий общего пользования

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Общеобразовательной организации (школа на 700 мест)

Иное

Номера поворотных точек устанавливаемых красных линий

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений										
№	Наименование	Этажность	Кол-во секций (зданий)	Кол-во квартир (зданий)	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Общая площадь квартир, м2	Население	Мощность	Площадь встроеной нежилой помещений, м2
Проектируемая застройка										
Объекты жилого назначения										
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (Л114) и подземной автостоянкой (Л15)	25	322	1	834,3	18315,4	11140,8	368	-	574,3
Объекты инженерной инфраструктуры										
2	ТП-10/0,4кВ	1	-	1	48	48	-	-	-	0,1
Объекты социального назначения										
3	Общеобразовательная школа (на 700 мест)	3	-	1	4732,1	11514,6	-	-	700 мест	54,3
Итого (по проектируемой застройке):		-	322	-	5614,4	29878,0	11140,8	368	-	574,3
Всего (по кварталу 225):		-	322	-	5614,4	29878,0	11140,8	368	-	574,3

01/01-2024 ПП.04					
ООО "СЗ "Содружество"					
Изм.	Кол-во	Лист № док.	Подп.	Дата	
Разр.	Андрей АБ.	02.2024			
Проект	Колесников АС.	02.2024			
ТП	Колесников СС.	02.2024			
Н. контроль	Тирюков АБ.	02.2024			
Документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала 225 города Благовещенска					Страница 1
Чертеж планировки территории Масштаб: 1:1000					Лист 1
					Листов 1

Формат А4x3