

Приложение № 1

к постановлению администрации
города Благовещенска

от 29.05.2019 № 1662

Проект планировки территории. Основная часть.

1 ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории части квартала 139 города Благовещенска разработан на основании постановления администрации города Благовещенска от 31.10.2017 № 3895 и в соответствии с заданием № 22-ТП/2018 от 18.01.2018 г. на разработку документации по планировке территории и проекта межевания части территории квартала 139 города Благовещенска.

Документация выполнена в соответствии с требованиями Градостроительного, Земельного кодексов РФ и других законодательных актов и нормативно-правовых документов Российской Федерации.

Проект выполнен на основании:

- Генерального плана г. Благовещенска, утвержденного решением Благовещенской городской Думы от 26.07.2007г. №30/75 с изменениями утвержденными решениями Благовещенской городской думы от 26.03.2015г. № 8/92;
- Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утвержденных решением Благовещенской городской Думы от 27.10.2016 г. № 26/100;
- постановления Правительства Амурской области от 30.12.2011г. №984 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Амурской области»;
- Нормативами градостроительного проектирования муниципального округа город Благовещенск, утвержденных решением Благовещенской городской думы 26.05.2016 г. № 22/50

Основная цель разработки проекта планировки – обеспечение устойчивого развития территории, выделение элемента планировочной структуры, установление границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

2 ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Размещение объектов капитального строительства федерального значения

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

Размещение объектов капитального строительства регионального значения

Размещение на территории объектов капитального строительства регионального значения не предусмотрено.

Размещение объектов капитального строительства местного значения

Размещение на территории объектов капитального строительства местного значения не предусмотрено.

Предложения по установлению красных линий.

Одной из целей проекта планировки является выделение части квартала 139 в качестве элемента планировочной структуры в границах улиц Калинина, Горького, Комсомольской и переулка Крестьянского.

Красные линии улиц Горького и Комсомольская сохранены. Красная линия улицы Калинина подверглись незначительной корректировке на участке, где размещено кафе (угол Горького - Калинина). Введены планируемые красные линии по переулку Крестьянскому с учетом существующих примыкающих к улице капитальных зданий.

Ведомость координат поворотных точек красных линий

№	X	Y
1	13929.57	23571.73
2	14050.99	23591.85
3	14051.25	23590.08
4	14078.96	23594.37
5	14078.63	23596.41
6	14084.11	23597.31
7	14043.59	23875.61
8	14049.86	23876.65
9	14090.35	23598.35
10	13913.24	23878.07
11	13912.54	23882.00
12	13886.33	23877.27
13	13887.00	23873.54
14	13882.77	23872.80

3 ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Зоны планируемого размещения объектов

Проектом планировки предложены следующие зоны планируемого размещения объектов:

1. Многоэтажная жилая застройка (9-10 этажей)
2. Среднеэтажная жилая застройка (5 этажей)
3. Жилая застройка смешанной этажности (5-9 этажей)
4. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
5. Для размещения объектов розничной торговли, общественного питания
6. Административно-производственная база
7. Для подземного гаража
8. Для размещения индивидуальных гаражей
9. Для эксплуатации теплой стоянки с теплым складом
10. Для объектов инженерной инфраструктуры
11. Для территории общего пользования

3.1 Характеристики развития систем жилого и общественного

строительства, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

3.1.2 Параметры планируемого строительства зданий и сооружений жилого и общественного назначения

№	Наименование здания, сооружения	Этажность	Наименование основного показателя	Количество
	Планируемая застройка			
1	Многоквартирный жилой дом	9	Площадь квартир, кв. м	2281
	Существующая застройка			
2	8-квартирный жилой дом	1	Площадь жилого здания, кв. м	387
3 и 4	133-квартирный жилой дом	9 - 10	Общая площадь, кв.м	5800
5	100-квартирный жилой дом	5	Общая площадь, кв.м	5260
6	60-квартирный жилой дом	5	Общая площадь, кв.м	3250
7	80-квартирный жилой дом	5	Общая площадь, кв.м	3560
8	200-квартирный жилой дом	10	Общая площадь, кв.м	6870
9и10	89-квартирный жилой дом	5-9	Площадь жилого здания, кв. м	3762
20	Индивидуальный жилой дом	1		
11	Кафе	3	Посадочных мест	50
12	Производственные строения	-	Площадь застройки, кв.м	1238
13	Подземное сооружение (гараж)	1	Общая площадь, кв.м мест	785 24
14	Индивидуальные гаражи	1-2		
15	Трансформаторная подстанция	1		
16	Насосная станция	1		
18	Административно-торговое здание	2	Торговая площадь, кв.м	200
19	Административное здание	2	Общая площадь, кв.м	560

Согласно ПЗЗ г. Благовещенска минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков принята 15%.

3.1.3 Параметры планируемого строительства системы транспортного обслуживания

Улично-дорожная сеть и транспортное обеспечение.

Схема магистралей и транспорта проектируемого района – существующая, принята в соответствии с генеральным планом города.

Улицы Горького и Калинина являются магистральными улицами общегородского значения.

Улица Комсомольская и переулок Крестьянский являются улицами в жилой застройке.

Проезжие части улиц расположенных по периметру квартала 139 города Благовещенска имеет асфальтобетонное покрытие, покрытие проезжей части переулка Крестьянский имеет песчано-гравийное покрытие.

Транспортное обслуживание территории в соответствии с ответом администрации города Благовещенска в пределах пешеходной доступности к организованным местам остановок транспорта общего пользования маршрутов №№ 36, 2К, 9, 22, 28. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки городского пассажирского транспорта не превышает 300 метров, что находится в пределах расчетного показателя НПП Благовещенска. Для обслуживания внутриквартальной территории имеется система проездов.

Потребность в парковочных местах для автомобильного транспорта.

Расчетное количество парковочных мест на расчетный срок составляет 227. Фактическое количество мест по проекту планировки равно 282, в том числе:

- открытые стоянки – 196 машино-места;
- подземный гараж – 24 машино-места;
- индивидуальные гаражи - 62 машино-места.

Количество машино-мест на территории существующей застройки доводится до нормативного за счет средств землепользователей или иным способом в зависимости от сложившихся условий и потребностей.

3.1.4 Параметры планируемого строительства системы инженерно-технического обслуживания

3.1.4.1 Водоснабжение

Потребность в воде для планируемого объекта составляет 20,9 м³/сут.

Источником водоснабжения существующих и планируемых объектов в границах территории проекта является городская система централизованного водоснабжения. Противопожарный водопровод объединен с хозяйственно-питьевым водопроводом. Наружное пожаротушение предусматривается от существующих и проектируемых пожарных гидрантов.

Расход воды на наружное пожаротушение 20 л/сек.

Время прибытия подразделений пожарной охраны не более 10 минут.

3.1.4.2 Водоотведение

Водоотведение планируемого объекта проектируется в городские сети канализации по ул. Горького.

Расход сточных вод 20,9 м³/сут.

3.1.4.3 Ливневая канализация

Отвод ливневых стоков многоэтажной жилой застройки осуществляется по рельефу до приемных колодцев ливневой канализации по ул. Горького.

3.1.4.4 Теплоснабжение

Расчетное потребление тепла 0,102 Гкал/час.

Подключение планируемого объекта осуществляется от существующей теплотрассы по ул. Горького, с устройством дополнительной теплофикационной камеры.

3.1.4.5 Электроснабжение

Суммарное потребление электроэнергии проектируемой части квартала составит 92 кВт.

Электроснабжение многоквартирного жилого дома (лит. 1) выполняется от существующей трансформаторной подстанции.

3.1.4.6 Связь, телевидение

Система проводной радиотрансляции в городе Благовещенске отсутствует, поэтому проектом не предусматривается. Для прослушивания важных правительственных сообщений, сигналов ГО ЧС и других сообщений центрального радиовещания в проекте предлагается установить в зданиях электрорадиоприемники всеволновые марки «ICF-SW11».

Проектом предусматривается прием телевизионных российских каналов, по которым могут быть приняты сигналы оповещения о чрезвычайных ситуациях.

3.1.4.7 Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Схема организации рельефа проектируемого квартала выполнена в увязке со смежными территориями и улицами, окаймляющими проектируемую территорию.

Принцип организации рельефа – сплошная вертикальная планировка с максимально возможным решением водоотведения ливневых вод с территории самотеком. Учитывая проектное решение улиц и принцип организации рельефа, территория подсыпается на высоту от 0,5 до 0,9 метра и примыкает к существующей планировке. По проектируемым проездам минимальный уклон принят из условия нормального водоотведения ливневых вод - 0,5%.

Территория квартала 139 города Благовещенска расположена в зоне затопления паводком однопроцентной обеспеченности. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами методами предусмотренными СП 116.13330.2012. «Свод правил. Инженерная защита

территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003», СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления», СП 58.13330.2012. «Свод правил. Гидротехнические сооружения. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 33-01-2003» и раздела 16 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области.

Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно-планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

4 ОЧЕРЕДНОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

Проектом предлагается строительство единственного объекта - 9-ти этажного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения (литер 1 по экспликации на листе эскиза застройки) без разделения на этапы (очереди) строительства.

5 ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ КВАРТАЛА

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	
			Современное состояние	Расчетный срок
1	Территория части квартала в красных линиях	га	4,8562	4,8772
1.1	Территория общественной застройки	га	0,7430	0,7535
1.2	Территория для жилой застройки	га	3,5139	3,4423
1.3	Коэффициент застройки		0,28	0,30
1.4	Коэффициент плотности застройки		1,18	1,27
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел	1,062	1,145
2.2	Плотность населения	чел./га	218	235
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площади квартир	28,889	31,17082*
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	6,62	6,76
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м ² общей площади квартир	28,889	28,889
3.4	Убыль жилищного фонда			
	Всего, в том числе:	тыс. м ² общей площади квартир	-	-
	Государственной и муниципальной собственности	тыс. м ² общей	-	-

		площади квартир		
	Частной собственности	тыс. м ² общей площади квартир	-	-
3.5	Новое жилищное строительство многоэтажное	тыс. м ² общей площади квартир	-	2,281
4	Объекты социально-культурного обслуживания населения и коммунально – бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения (согласно письма управления образования администрации города Благовещенска от 06.03.2018 г. № 1703 на территории 139 квартала закреплены следующие детские дошкольные учреждения: МАДОУ "ДС № 19")	Всего чел. мест	57	61
4.2	Общеобразовательные школы (согласно письма управления образования администрации города Благовещенска от 06.03.2018 г. № 1703 на территории 139 квартала закреплены следующие общеобразовательные школы: МАОУ "Прогимназия г. Благовещенска", "Алексеевская гимназия г. Благовещенска")	Всего чел. мест	125	135
4.3	Поликлиники (согласно письма министерства здравоохранения Амурской области от 05.03.2018 г. №08-3556 139 квартал по территориально-участковому принципу относится к ГАУЗ АО "Городская поликлиника № 1")	Посещ. в смену	37	38
4.4	Аптеки	объект	1	1
4.5	Предприятия розничной торговли	м ² торговой площади	106	114
4.6	Учреждения культуры и искусства	Мест в зрит. зале	67	72
4.7	Физкультурно-спортивные учреждения	м ² площ.	106	114
4.8	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства	объект	-	-
4.9	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	объект	1	1
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность внутриквартальных проездов местного значения	км	1,245	1,330
5.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	Маш/мест	78	78
	В том числе, расположенные в границах территории проектирования:			
	Постоянного хранения	Маш/мест	78	78
	Временного хранения	Маш/мест	-	-

	Расположенные за границами территории проектирования	Маш/мест	-	-
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление	м³/сут	458,4	479,3
6.2	Водоотведение	м³/сут	458,4	479,3
6.3	Потребление тепла	Гкал/час	2,100	2,202
6.4	Расчетная мощность электропотребления	МВт	2,100	2,110
6.5	Количество твердых бытовых отходов	т/год	756	798
6.6	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	-	-
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон		-	-
7.2	Уровень шумового воздействия	дБ	23	23
8	Ориентировочная стоимость строительства по первоочередным мероприятиям проекта всего, в том числе:	млн. руб.	-	140,24
8.1	Жилищное строительство	млн. руб.	-	138,59
	Социальная инфраструктура	млн. руб.	-	-
	Инженерное оборудование и благоустройство территории	млн. руб.	-	1,65
	Улично-дорожная сеть		-	-
8.2	Удельные затраты			
	На 1 кв. м общей площади квартир жилых домов нового строительства	тыс. руб	-	53,94
	На 1 га территории	млн. руб.	-	364,12