Приложение № 1

к постановлению администрации

городаБлаговещенска

от 25.09.2023 № 5008

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**1.1 ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ**

Численность населения — 870 человек.

Плотность населения в границах участка — 116 чел./га.

Коэффициент плотности застройки — 0,39.

Коэффициент застройки — 0,12.

**1.2 НУМЕРАЦИЯ, ПЕРЕЧЕНЬ И НАИМЕНОВАНИЕ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ПАРАМЕТРЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Проектируемые территории дифференцированы на следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

- зона индивидуальной жилой застройки;

- зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки;

- зона административной и общественно-деловой застройки;

- зона объектов улично-дорожной сети.

**Параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

Согласно градостроительным регламентам установлены следующие параметры:

1. Зона индивидуальной жилой застройки

Максимальная/ минимальная площадь земельного участка:

- для размещения индивидуального жилого дома — 600 м2 / 1000 м2;

- для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (по 2 дома) — 300 м2 / 1000 м2 (на одну жилую единицу);

Минимальная ширина по фронту улиц:

- для размещения индивидуального жилого дома — 15 м;

- для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (по 2 дома) — 10 м (для одной жилой единицы).

Максимальное количество этажей для индивидуальных и блокированных жилых домов принимается не более 3-х.

Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений для индивидуальных жилых домов — не менее 3 м.

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

- коэффициент застройки — 0,2;

- коэффициент плотности застройки — 0,4.

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

Иные параметры принимаются в соответствии с действующими техническими регламентами и местными нормативами градостроительного проектирования.

2. Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки

Минимальная площадь земельного участка для многоквартирной жилой застройки — 1000 м2. Максимальная площадь земельного участка для многоквартирной жилой застройки — не подлежит установлению.

Минимальная ширина по фронту улиц для многоквартирной жилой застройки — 25 м.

Максимальное количество этажей для многоквартирных жилых домов принимается не более 12, минимальное — 3 этажа.

Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений для многоквартирных жилых домов — не менее 6 м.

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

Застройка многоквартирными жилыми домами средней этажности:

- коэффициент застройки — 0,4;

- коэффициент плотности застройки — 0,8.

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

Иные параметры принимаются в соответствии с действующими техническими регламентами и местными нормативами градостроительного проектирования.

3. Зона административной и общественно-деловой застройки

Минимальная площадь земельного участка для объектов общественного назначения — 1000 м2. Максимальная площадь земельного участка для объектов общественного назначения — 2000 м2.

Минимальная ширина по фронту улиц для объектов общественного назначения — 20 м.

Максимальное количество этажей для объектов общественного назначения — не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений для многоквартирных жилых домов — не подлежит установлению.

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

- коэффициент застройки — 0,8;

- коэффициент плотности застройки — 2,4.

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

Иные параметры принимаются в соответствии с действующими техническими регламентами и местными нормативами градостроительного проектирования.

4. Зона объектов улично-дорожной сети

Максимальное количество этажей / максимальная высота здания — не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений для многоквартирных жилых домов — не подлежит установлению.

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

Иные параметры принимаются в соответствии с действующими техническими регламентами и местными нормативами градостроительного проектирования.

## В таблице 1.1 приведены нумерация, перечень и наименование зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Номера ЗПР ОКС, а также их наименования здесь и далее указаны в соответствии с Листом 1.3 «Чертеж планировки территории, на котором отображаются границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства».

Таблица 1.1

Нумерация, перечень, наименование и параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства

| **Номер ЗПР ОКС** | **Наименование ЗПР ОКС** | **Площадь ЗПР, га** | **Планируемые к размещению ОКС** | **Координаты характерных точек зон планируемого размещения объектов капитального строительства** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ точки** | **X** | **Y** |

| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ЗПР 1 | зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки | 0,3369 | Многоквартирный 7-этажный жилой дом | н32 | 454753.87 | 3286354.67 |
| н33 | 454752.41 | 3286362.98 |
| н34 | 454755.45 | 3286364.94 |
| н35 | 454751.68 | 3286386.43 |
| н17 | 454748.28 | 3286405.6 |
| н30 | 454745.06 | 3286423.51 |
| н29 | 454740.71 | 3286444.35 |
| н36 | 454737.02 | 3286464.52 |
| н37 | 454738.73 | 3286466.34 |
| н38 | 454737.75 | 3286471.64 |
| н39 | 454716.12 | 3286467.92 |
| н40 | 454717.26 | 3286457.12 |
| н41 | 454720.32 | 3286436.13 |
| н42 | 454720.45 | 3286435.4 |
| н43 | 454723.17 | 3286420.04 |
| н44 | 454723.47 | 3286417.95 |
| н45 | 454727.03 | 3286418.74 |
| н46 | 454729.93 | 3286397.28 |
| н47 | 454712.63 | 3286393.66 |
| н48 | 454712.51 | 3286394.36 |
| н49 | 454702.08 | 3286392.45 |
| н50 | 454696.47 | 3286390.05 |
| н51 | 454701.15 | 3286365.27 |
| н52 | 454723.84 | 3286369.58 |
| н53 | 454725.55 | 3286365.07 |
| н54 | 454727.06 | 3286364.73 |
| н55 | 454731.68 | 3286356.48 |
| н56 | 454737.39 | 3286354.59 |
| н57 | 454740.76 | 3286353.47 |
| н31 | 454742.21 | 3286352.99 |
| н32 | 454753.87 | 3286354.67 |
| ЗПР 2 | зона административной и общественно-деловой застройки | 0,157 | Предприятие общественного питания | н81 | 454614.81 | 3286297.85 |
| н82 | 454653.81 | 3286304.81 |
| н83 | 454649.87 | 3286328.09 |
| н84 | 454646.98 | 3286345.45 |
| н85 | 454626.31 | 3286342.1 |
| н86 | 454626.95 | 3286338.8 |
| н87 | 454609 | 3286335.98 |
| н81 | 454614.81 | 3286297.85 |
| ЗПР 3 | зона индивидуальной жилой застройки | 0,071 | Индивидуальный жилой дом | н5 | 454709.2 | 3286603.4 |
| н6 | 454714.02 | 3286604.41 |
| н7 | 454713.99 | 3286604.52 |
| н8 | 454708.92 | 3286634.18 |
| н9 | 454705.02 | 3286660.79 |
| н10 | 454684.13 | 3286656.94 |
| н11 | 454685.98 | 3286639.03 |
| н12 | 454699.78 | 3286640.07 |
| н13 | 454702.86 | 3286614.08 |
| н14 | 454706.06 | 3286614.59 |
| н15 | 454707.39 | 3286604.39 |
| н16 | 454709.34 | 3286604.65 |
| н5 | 454709.2 | 3286603.4 |
| ЗПР 4 | зона административной и общественно-деловой застройки | 0,3618 | Многофункциональный центр | н59 | 454731.77 | 3286318.46 |
| н74 | 454785.21 | 3286328.74 |
| н75 | 454813.23 | 3286333.76 |
| н76 | 454812.35 | 3286339.44 |
| н77 | 454807.07 | 3286373.25 |
| н78 | 454795.87 | 3286371.39 |
| н79 | 454795.73 | 3286372.14 |
| н80 | 454777.65 | 3286369.28 |
| н34 | 454755.45 | 3286364.94 |
| н33 | 454752.41 | 3286362.98 |
| н32 | 454753.87 | 3286354.67 |
| н31 | 454742.21 | 3286352.99 |
| н57 | 454740.76 | 3286353.47 |
| н56 | 454737.39 | 3286354.59 |
| н55 | 454731.68 | 3286356.48 |
| н54 | 454727.06 | 3286364.73 |
| н53 | 454725.55 | 3286365.07 |
| н52 | 454723.84 | 3286369.58 |
| н51 | 454701.15 | 3286365.27 |
| н65 | 454703.1 | 3286354.94 |
| н64 | 454700.85 | 3286354.45 |
| н63 | 454701.72 | 3286349.81 |
| н62 | 454712.57 | 3286351.83 |
| н61 | 454713 | 3286351.68 |
| н60 | 454725.38 | 3286353.96 |
| н59 | 454731.77 | 3286318.46 |
| ЗПР 5 | зона административной и общественно-деловой застройки | 0,1216 | Офисный центр | н88 | 454604.68 | 3286363.6 |
| н89 | 454643.03 | 3286369.29 |
| н90 | 454641.63 | 3286379.05 |
| н91 | 454638.53 | 3286400.68 |
| н92 | 454622.95 | 3286397.33 |
| н93 | 454599.82 | 3286395.02 |
| н88 | 454604.68 | 3286363.6 |
| ЗПР 6 | зона объектов улично-дорожной сети | 0,1199 | Улично-дорожная сеть | н19 | 454800.46 | 3286414.65 |
| н94 | 454799.96 | 3286414.57 |
| н17 | 454748.28 | 3286405.60 |
| н28 | 454745.36 | 3286421.88 |
| н27 | 454745.06 | 3286423.51 |
| н26 | 454744.02 | 3286428.50 |
| н25 | 454751.26 | 3286429.54 |
| н24 | 454757.47 | 3286430.09 |
| н23 | 454760.23 | 3286430.51 |
| н22 | 454772.96 | 3286432.63 |
| н21 | 454796.62 | 3286436.56 |
| н20 | 454796.92 | 3286436.61 |
| – | – | **1,1682** | – |  | – | – |

**1.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

В границах проектируемой территории запланировано строительство 7-ми этажного многоквартирного жилого дома, одного индивидуального жилого дома, объектов обслуживания – многофункционального и офисного центров и предприятия общественного питания.

Характеристика объектов капитального строительства представлена в таблице 1.2.

Таблица 1.2

Ориентировочные параметры планируемых объектов капитального строительства

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **№ участка** | **№ по проекту планировки**  **территории** | **Наименование объекта капитального строительства** | **Этажность** | **Площадь**  **застройки,**  **м2** | **Общая**  **площадь, м2** | **Площадь**  **участка,**  **нормативная**  **фактическая,**  **га** | **Примечания** |
| **процент**  **застройки, max %** |

| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Объекты капитального строительства** | | | | | | | | |
| **Планируемые** | | | | | | | | |
| 1 | :952 | 1 | Многоквартирный жилой дом | 7 | 538,0 | 1883,0 | 0,1567  0,3369 | жилищная обеспеченность  30,0 м2/человека |
| 24,59 |
| 2 | :ЗУ19 | 2 | Предприятие общественного питания | 2 | 327,4 | 560,5 | 0,1  0,157 | - |
| 21,2 |
| 3 | :ЗУ44 | 3 | Индивидуальный жилой дом | 1 | 129,2 | 103,36 | 0,06  0,0715 | жилищная обеспеченность  30,0 м2/человека |
| 18,2 |
| 4 | :951 | 4 | Многофункциональный центр  (Общественное питание, магазины) | 5 | 961,0 | 3848,0 | 0,1  0,3618 | - |
| 26,56 |
| 5 | :ЗУ15 | 5 | Офисный центр | 2 | 244,5 | 366,75 | 0,1  0,1216 | - |
| 20,1 |
| **Всего** | | | | | **2199,6** | **6761,61** | **0,5167**  **1,0488** | **-** |
| **34,34** |

**1.4 ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Для подъезда к проектируемым объектам предусмотрена система кольцевых проездов, что соответствует современным требованиям, продиктованным уровнем автомобилизации и противопожарной безопасностью. Для хранения автомобилей на территории квартала предусмотрены автостоянки. Въезды на внутриквартальные парковки осуществляются по отдельным внутриквартальным проездам. Обеспечивается подъезд автотранспорта к жилым домам.

Для развития транспортной инфраструктуры проектом предлагается перечень мероприятий:

Параметры планируемых объектов улично-дорожной сети:

- устройство сети второстепенных проездов общей протяженностью 529 м;

- строительство парковок для маломобильной группы населения на 6 мест;

- строительство парковок на 105 мест.

**1.5 ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

**1.5.1 Водоснабжение**

Для развития системы водоснабжения Проектом предлагается:

- строительство сетей водоснабжения протяженностью 0,231 км.

**1.5.2 Водоотведение**

Для развития системы водоотведения Проектом предлагается:

- строительство сетей бытовой канализации протяженностью 0,423 км;

- строительство сетей дождевой канализации протяженностью 0,635 км.

**1.5.3 Электроснабжение**

Для развития системы электроснабжения Проектом предлагается:

- строительство линий электропередачи 0,4 кВ протяженностью 0,351 км;

- демонтаж линий электропередачи 0,4 кВ протяженностью 0,674 км;

**1.5.4 Связь**

Для развития системы связи Проектом предлагается:

- прокладка сетей связи к планируемым объектам протяженностью 0,392 км.

**1.5.5 Теплоснабжение**

Для развития системы теплоснабжения Проектом предлагается:

- строительство тепловых сетей протяженностью 0,380 км.

**РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**2.1 ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Положения об очередности планируемого развития территории представлены в таблице 2.1.

Таблица 2.1

Положения об очередности планируемого развития территории

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Экспликационный  номер \*** | **Наименование объекта капитального строительства** | **Этапы** | | |
| **демонтаж** | **разработка рабочей документации** | **строительство** |

| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 1 | Семиэтажный многоквартирный жилой дом | 2023–2024 годы | 2024–2025 годы | 2024–2025 годы |
| 2 | 2 | Предприятие общественного питания | 2024–2025 годы | 2024–2025 годы | 2024–2025 годы |
| 3 | 3 | Индивидуальный жилой дом | 2023–2024 годы | 2024–2025 годы | 2023–2024 годы |
| 4 | 4 | Многофункциональный центр (Общественное питание, магазины) | 2023–2024 годы | 2024–2025 годы | 2024–2025 годы |
| 5 | 5 | Офисный центр | 2024–2025 годы | 2025–2026 годы | 2026–2028 годы |

Примечание – \* Экспликационный номер приведен в соответствии со Схемой планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории.

**2.2 ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

В части инженерного обеспечения необходимо выполнить:

1. На первую очередь до конца 2024 года:

* демонтаж линий электропередачи 0,4 кВ протяженностью 0,674 км;

1. На расчетный срок до конца 2028 года:

* строительство сетей водоснабжения протяженностью 0,231 км;
* строительство сетей бытовой канализации протяженностью 0,423 км;
* строительство сетей дождевой канализации протяженностью 0,635 км;
* строительство линий электропередачи 0,4 кВ протяженностью 0,351 км;
* строительство сетей связи к планируемым объектам протяженностью 0,392 км;
* строительство тепловых сетей протяженностью 0,380 км.

**РАЗДЕЛ 3. КРАСНЫЕ ЛИНИИ, ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ**

В настоящее время на территории проектирования установлены красные линии, которые утверждены постановлением администрации города Благовещенска от 11.03.2021 № 786 «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала 162 города Благовещенска».

Проектом предлагается изменение существующих красных линий. Каталог координат характерных точек планируемых красных линий представлен в таблице 3.1.

Таблица 3.1

Каталог координат характерных точек планируемых красных линий

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ характерной точки** | **X** | **Y** |

| **1** | **2** | **3** |
| --- | --- | --- |
| **Красная линия № 1** | | |
| 1 | 454800.46 | 3286414.65 |
| 2 | 454799.96 | 3286414.57 |
| 39 | 454748.28 | 3286405.60 |
| 4 | 454745.36 | 3286421.88 |
| 5 | 454745.06 | 3286423.51 |
| 6 | 454744.02 | 3286428.50 |
| 7 | 454751.26 | 3286429.54 |
| 8 | 454757.47 | 3286430.09 |
| 9 | 454760.23 | 3286430.51 |
| 10 | 454772.96 | 3286432.63 |
| 11 | 454796.62 | 3286436.56 |
| 12 | 454796.92 | 3286436.61 |

Линии регулирования застройки (отступ от красной линии), в соответствии с пунктом 3.3.3 статьи 16 Правил землепользования и застройки муниципального образования   
города Благовещенска, в условиях комплексной реконструкции территории, принимаются в соответствии с документацией по планировке территории. Проектом предлагается установление линий регулирования застройки без отступа от красных линий.

