

Основная часть проекта планировки территории

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1. Плотность и параметры застройки территории.

Территория проектирования части кварталов 607 расположена в границах улиц Нагорная – ул. Красноармейская – ул. Амурская в западном планировочном районе г. Благовещенска Амурской области.

Город Благовещенск является областным центром Амурской области с численностью населения 225 091 человек в связи с чем, относится к зоне интенсивной урбанизации (зона А).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, территория в границах разработки проекта расположена в территориальной зоне - Ж-3- зона многоэтажной жилой застройки.

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования МО г. Благовещенска (таблица 26 примечание 3.6) приняты следующие значения:

- коэффициент застройки – 1.0;
- коэффициент плотности застройки – 3.0.

Территория проектирования расположена в части границах кадастрового квартала – 28:01:030607. Общая площадь территории (в границах проектирования) 9,8384 га, включает:

- 9.8384 га - территория многоэтажной жилой застройки.

Зоны планируемого размещения объектов

Проектом планировки предложены следующие проектируемые зоны планируемого размещения объектов:

1. Зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка);
2. Зона объектов транспортной инфраструктуры (стоянки закрытого типа);
3. Зона коммунальное обслуживание;
4. Зона дошкольного, начального и среднего общего образования;
5. Зона объектов торговли;
6. Земельные участки (территории) общего пользования.
7. Зона объектов обеспечения научной деятельности

Показатель зонирования застраиваемого участка

Таблица 1

Наименование	Количество , га
Общая площадь территории в том числе:	9.8887
Зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	5,3822
Зона коммунального обслуживания	1,5748
Зона объектов транспортной инфраструктуры (стоянки закрытого типа, гаражи)	0.3033
Зона дошкольного, начального и среднего общего образования	0.5592
Зона объектов торговли	0.5147
Земельные участки (территории) общего пользования	0.3983
Зона объектов обеспечения научной деятельности	1.1562

Ведомости координат поворотных точек зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

Таблица 2

Зона объектов торговли

№ Точки	координаты	
	X	Y
1	454630.75	3283220.59
2	454711.10	3283231.63
3	454717.09	3283260.62
4	454714.47	3283292.79
5	454705.13	3283291.61
6	454701.83	3283291.50
7	454694.93	3283290.48
8	454694.43	3283290.48
9	454694.87	3283287.10
10	454623.17	3283277.31

Зона коммунального обслуживания 1

№ Точки	координаты	
	X	Y
11	454637.82	3283419.99
12	454635.47	3283436.59
13	454628.07	3283435.67
14	454620.30	3283434.58
15	454621.39	3283424.38
16	454629.42	3283418.71

Зона коммунального обслуживания 2

№ Точки	координаты	
	X	Y
17	454462.51	3283197.48
18	454472.98	3283198.93
19	454471.21	3283211.82
20	454460.77	3283210.50

Зона коммунального обслуживания 3

№ Точки	координаты	
	X	Y
21	454494.35	3283488.78
22	454610.01	3283507.62
23	454622.43	3283509.64
24	454627.14	3283510.41
25	454622.38	3283559.95
26	454618.88	3283561.74
27	454614.34	3283604.23
28	454595.35	3283602.67
29	454591.28	3283623.66
30	454478.29	3283604.39

Зона транспортной инфраструктуры 1

№ Точки	координаты	
	X	Y
38	454696.30	3283516.29
39	454691.36	3283515.75
40	454637.74	3283509.80

41	454627.14	3283510.37
24	454627.14	3283510.41
23	454622.43	3283509.64
42	454623.19	3283499.81
43	454697.07	3283506.86

Зона транспортной инфраструктуры 2

№ Точки	координаты	
	X	Y
21	454494.35	3283488.78
44	454449.97	3283483.08
45	454452.76	3283469.57
46	454483.80	3283473.78
47	454611.62	3283491.13
48	454611.23	3283496.54
22	454610.01	3283507.62

Зона дошкольного, начального и среднего общего образования

№ Точки	координаты	
	X	Y
49	454601.55	3283363.77
50	454597.90	3283391.05
51	454581.30	3283388.56
52	454523.91	3283380.73
53	454532.67	3283314.57
54	454534.18	3283306.80
55	454607.92	3283316.56

Зона объектов обеспечения научной деятельности

№ Точки	координаты	
	X	Y
56	454243.01	3283167.35
57	454244.63	3283167.56
58	454449.54	3283195.70
59	454442.23	3283253.57
60	454233.33	3283218.19

Зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) 1

№ Точки	координаты	
	X	Y
55	454607.92	3283316.56
61	454621.17	3283219.28
62	454589.88	3283214.98
63	454524.90	3283206.05
64	454517.45	3283205.03
65	454504.80	3283302.67
54	454534.18	3283306.80

Зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) 2

№ Точки	координаты	
	X	Y
66	454698.17	3283493.29
67	454699.45	3283477.53
68	454692.64	3283476.97
69	454624.07	3283468.76

70	454624.17	3283467.26
71	454625.09	3283461.76
72	454625.42	3283453.86
13	454628.07	3283435.67
14	454620.30	3283434.58
15	454621.39	3283424.38
16	454629.42	3283418.71
11	454637.82	3283419.99
73	454639.62	3283420.21
74	454645.52	3283421.02
75	454652.62	3283422.35
76	454664.21	3283423.88
77	454668.53	3283424.50
78	454676.81	3283425.62
79	454685.55	3283358.58
8	454694.43	3283290.48
9	454694.87	3283287.10
10	454623.17	3283277.31
80	454611.27	3283364.89
49	454601.55	3283363.77
50	454597.90	3283391.05
51	454581.30	3283388.56
52	454523.91	3283380.73
53	454532.67	3283314.57
81	454494.06	3283309.34
82	454500.58	3283258.24
83	454508.07	3283203.75
18	454472.98	3283198.93
19	454471.21	3283211.82
20	454460.77	3283210.50
17	454462.51	3283197.48
84	454455.71	3283196.55
58	454449.54	3283195.70
59	454442.23	3283253.57
84	454418.52	3283443.01
44	454449.97	3283483.08
45	454452.76	3283469.57
46	454483.80	3283473.78
47	454611.62	3283491.13
85	454612.05	3283485.47
86	454621.36	3283486.19

**Расчётные коэффициенты плотности застройки проектируемых объектов
капитального строительства**

Таблица 3

№ Литера	Наименование объекта капитального строительства	Общая площадь квартир, м ² (ориентиро вочная)	Общая площадь встроенных нежилых помещений, м ²	Площадь земельного участка, м ²	Коэффи циент плотнос ти застройк и	Площадь застройк и	Коэффици ент застройки	Крзу
-------------	--	--	---	--	---	--------------------------	------------------------------	------

Литер 1	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (Тип 1)	4878,2	447,5	10270+3106=13376	1,80	802	0,12	171
Литер 2	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (Тип 1)	4878,2	447,5			802		
Литер 3	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (Тип 1)	4878,2	447,5	11354	2,12	802	0,14	145
Литер 4	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (Тип 1)	4878,2	447,5			802		
Литер 5	Многоквартирный жилой дом (Тип2)	5964,0	-	12429	1,74	719	0,12	130
Литер 6	Многоквартирный жилой дом (Тип2)	5964,0	-			719		
Литер 7.1	Многоквартирный жилой дом с автостоянкой (Тип 3)	5517,7	-	16663	2,19	719	0,25	126
Литер 7.2		-	-			1013		
Литер 7.3		5423,0	-			719		
Литер 7.4		-	-			1013		
Литер 7.5		5558,3	-			719		
8	Детский сад на 120 мест	-	-	5592	-	1309,0	0.23	
9	Торговый центр	-	-	5147	-	1482,0	0,29	
10	Гаражи	-	-	677	-	466,4	0.68	
11	Гаражи	-	-	2356	-	1036,75	0,44	
12	Трансформаторная подстанция		-	138		50		
13	Трансформаторная подстанция		-	239		50		
14	Учебно-административный корпус	-	2968	11562		540		
15	Лабораторный корпус	-	6480			1200		
16	Корпус лабораторной палеонтологии с залом экспозиции	-	2636			1500		
17	Газовая котельная на 20 Гкал	-	-	15371		~276		

Расчёт коэффициента плотности застройки:

Коэффициент плотности застройки - отношение общей площади всех надземных этажей зданий и сооружений к площади участка. Расчёт выполнен на основании НГП МО г. Благовещенска от 13.01.2022 №78 (примечание таблица 26).

Литер 1 и Литер 2 (этажность - 15 этажей)

$802 \times 15 = 12030$ кв.м. площадь здания

где 802 кв.м. - площадь этажа

$12030 + 12030 / 13376 = 1.8$

где 12030 кв.м. – площадь здания,

13376 кв.м. – площадь земельного участка (10246 кв.м. – контур участка №1, 3106 кв.м.-контур участка №2).

Литер 3 и Литер 4 (этажность - 15 этажей)

$802 \times 15 = 12030$ кв.м. площадь здания

где 802 кв.м. - площадь этажа

$12030 + 12030 / 11354 = 2,12$

где 12030 кв.м. – площадь здания,

11354 кв.м. – площадь земельного участка.

Литер 5 и Литер 6 (этажность - 15 этажей)

$719 \times 15 = 10785$ кв.м. площадь здания

где 719 кв.м. - площадь этажа

$10785 + 10785 / 12429 = 1,74$

где 10785 кв.м. – площадь здания,

12429 кв.м. – площадь земельного участка.

Литер 7.1 $719 \times 16 = 11504$ кв.м. площадь здания (этажность - 16 этажей)

Литер 7.2 – 1013 кв.м. площадь здания (этажность - 1 этаж)

Литер 7.3 - $719 \times 16 = 11504$ кв.м. площадь здания (этажность - 16 этажей)

Литер 7.4 – 1013 кв.м. площадь здания (этажность - 1 этаж)

Литер 7.5 - $719 \times 16 = 11504$ кв.м. площадь здания (этажность - 16 этажей)

$11504 + 1013 + 11504 + 1013 + 11504 = 36538$ кв.м. площадь здания

$36538 / 16663 = 2,19$

где 36538 кв.м. – площадь здания,

16663 кв.м. – площадь земельного участка.

На основании Правил землепользования и застройки г. Благовещенска (таблица 2) максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) составляет 3,0.

Расчёт площади земельных участков для проектируемых многоквартирных жилых домов:

Расчёт выполнен на основании НГП г. Благовещенска, утверждённым постановлением администрации г. Благовещенска от 13.01.2022г. №78. Таблица 26.

$K_{рзу} = \frac{(S_{застр} + S_{простр}) \times K_{коммуникаций}}{S_{общ.кв.}}$

х 100, где

$K_{рзу}$ - значение не ниже указанного в таблице 26 НГП г. Благовещенска

$S_{застр}$ - территория, занимаемая жилым зданием.

$S_{простр}$ – площадь пространств, направленная на удовлетворение потребностей для жителей.

$K_{коммуникаций}$ – коэффициент, определяющий необходимый размер территории (=1.25)

Собщ.кв. – общая площадь квартир (взята ориентировочно, уточнить при рабочем проектировании)

Литер 1 и Литер 2:

$$\text{Крзу} = \frac{(802+802+11772) \times 1.25}{4878,2 + 4878,2} \times 100 = 171$$

Литер 3 и Литер 4:

$$\text{Крзу} = \frac{(802+802+9750) \times 1.25}{4878,2 + 4878,2} \times 100 = 145$$

Литер 5 и Литер 6:

$$\text{Крзу} = \frac{(719+719+10991) \times 1.25}{5964 + 5964} \times 100 = 130$$

Литер 7.1-7.5:

$$\text{Крзу} = \frac{(4183+12480) \times 1.25}{16498,7} \times 100 = 126$$

Нормативный коэффициент размера земельного участка для жилых зданий с количеством этажей 16 - 70.2, с количеством этажей 17 – 69.4. Таким образом, коэффициенты размеров земельных участков, не ниже указанных в таблице 26 НПП г. Благовещенска, что соответствует требуемым нормам.

Параметры объектов капитального строительства являются ориентировочными и подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования, не более 5% от указанного в проекте планировки территории.

1.2. Перечень планируемых к установлению видов разрешённого использования с указанием предельных (минимальных и (или) максимальных) предельных параметров разрешённого строительства.

На территории квартала планируются к установлению следующие виды разрешённого использования. Предельные параметры земельных участков и разрешённого строительства (реконструкции) объектов капитального строительства приведены в табл.4 в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Благовещенска.

Таблица 4

Территориальная зона	Наименование планируемого к установлению вида разрешённого использования	Предельные (максимальные или минимальные) размеры земельного участка (площадь, ширина)	Предельные параметры разрешённого строительства (реконструкции) объектов капитального строительства				
			Минимальное/максимальное количество этажей, Минимальная/максимальная высота	Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, сооружений	Максимальный процент застройки земельных уч-ков \ Максимальный коэффициент плотности застройки земельных участков	Минимальные отступы от красных линий улиц, проездов до зданий (линии регулирования застройки)	Минимальная допустимая доля (%) озеленения территории земельных участков
Зона многоэтажной жилой	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); Дошкольное, начальное	Для многоквартирных жилых домов – 1000 кв.м / для данной зоны не подлежит установлению	Для многоквартирных жилых домов: минимальное – 5 / максимальное – 17	Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, сооружений	Многоэтажная жилая застройка (на территории кварталов)	В условиях комплексной реконструкции территории - линия регулирования застройки устанавливается	Многоквартирные жилые дома – 16 кв.м. на 100 кв.м. общей площади квартир

й застр ойки (Ж-3)	и среднее общее образовани е; Коммуналь ное обслужива ние; Магазины; Объект обеспечени я научной деятельнос ти; Хранение автотрансп орта	ю; Минимальная ширина по фронту улицы: для многоквартирных жилых домов – 25 м; для объектов общественног о назначения – 2000 кв.м / для данной зоны не подлежит установлени ю;	ное – без ограничен ия уровня этажности; для иных зданий, строений, сооружений – не более 5 Минималь ная/максим альная высота для данной зоны не подлежит установлен ию	строений, сооружен ий предлагае тся установит ь – 3 м. Для объектов хранения транспорт а – 1м.	в условиях реконстру кции): процент застройки - 33; коэффицие нт плотности застройки - 3. Обществен ная застройка - 80, коэффициен т плотности застройки -2.4	ся документацие й по планировке территории Минимальны е отступы от красной линии по ул. Красноармейс кой – без отступов. Дорога местного значения (западная сторона участка) – 6 метров.	жилого дома. Объекты начального и среднего общего образования – 50% территории земельного участка; Прочие – 15% территории земельного участка.
---	---	---	--	---	---	--	--

Одной из задач развития жилищного строительства на территории квартала является создание эффектного восприятия района на подъездах к городу, создание современного, комфортного жилья наряду с высоким уровнем благоустройства и озеленения. Авторами проекта предложена высотная застройка, с количество этажей – до 17 этажей.

Согласно Правил землепользования и застройки территории проектируемый участок относится к зоне Ж-3 (Зона многоэтажной жилой застройки, от 9 этажей и выше). Многоэтажна жилая застройка (высотная застройка); коммунальное обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; магазины; объекты обеспечения научной деятельности – относятся к основным видам разрешённого использования территории. Хранение автотранспорта – условно разрешённые виды использования земельного участка для данной зоны, требуется выполнить отклонения от предельных параметров разрешённого строительства.

В связи с переносом красной линии, и исключения формирования границы планируемого размещения объектов торговли в двух территориальных зонах (Ж-3, С-2), проектом планировки предлагается установить территориальную зону для данного участка Ж-3.

1.3. Характеристика объектов капитального строительства.

В соответствии с п. 3.3.4. ПЗЗ в условиях существующей застройки допускается устанавливать линию регулирования застройки - по существующей линии застройки или по красной линии.

Территория проектирования примыкает к ул. Красноармейской - магистральная улица общегородского значения с регулируемым движением и дороге местного значения (западная сторона участка). Категории улиц предоставлены на основании Генерального плана городского округа города Благовещенска, утверждённым решением Благовещенской городской Думы от 26.01.2023 №52/06.

Проектом планировки предлагается перенос красной линии по ул. Красноармейской, исключая прохождение красной линии по существующим объектам капитального строительства. Ширина красной линии ул. Красноармейской на участке проектирования должна составлять 40,0м.(в соответствии с СП 42.13330-2016, примечание 1 таблица 11.2). Дополнительно с западной стороны участка устанавливается красная линии по дороге местного значения. На основании СП

42.13330-2016 (примечание 1, таблица 11.2) ширину данной красной линии предлагается установить 20 м.

Проектом планировки территории предлагается установить минимальные отступы от красных линий улиц в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

- по ул. Красноармейской – без отступа.
- проезд (западная сторона участка) – 6 метров.

Устанавливаемая красная линия

№ Точки	координаты	
	X	Y
1	454245.12	3283167.63
2	454711.10	3283231.63
3	454717.09	3283260.62
4	454694.73	3283535.50

1.3.1. Характеристика развития объектов жилого назначения.

Расчётная минимальная обеспеченность общей площадью помещений принята 30.0 м²/чел. (согласно пп11 приложения таблицы 27 МНГП г. Благовещенска от 13.01.2022г. №78)

Данные проектируемой застройки

Таблица 5

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Кол-во квартир	Кол-во жителей	Общая площадь квартир м² ориентировоч ная	Общая площадь нежилых помещений м²
Литер 1	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (Тип 1)	110 в том числе: 77-1ком.кв; 26-2х ком.кв.; 7-3х ком.кв.	163	4878,2	447,5
Литер 2		110 в том числе: 77-1ком.кв; 26-2х ком.кв.; 7-3х ком.кв.	163	4878,2	447,5
Литер 3		110 в том числе: 77-1ком.кв; 26-2х ком.кв.; 7-3х ком.кв.	163	4878,2	447,5
Литер 4		110 в том числе: 77-1ком.кв; 26-2х ком.кв.; 7-3х ком.кв.	163	4878,2	447,5
Литер 5		118 в том числе: 83-1ком.кв; 28-2х ком.кв.;	199	5964,0	-

	Многоквартирный жилой дом (Тип2)	7-3х ком.кв.			
Литер 6		118 в том числе: 83-1ком.кв; 28-2х ком.кв.; 7-3х ком.кв.	199	5964,0	-
Литер 7.1		116 в том числе: 81-1ком.кв; 27-2х ком.кв.; 7-3х ком.кв.; 1 – пентхаус	184	5517,7	-
Литер 7.3	Многоквартирный жилой дом с автостоянкой (Тип 3)	113 в том числе: 79-1ком.кв; 26-2х ком.кв.; 7-3х ком.кв.; 1 – пентхаус	181	5423,0	-
Литер 7.5		116 в том числе: 81-1ком.кв; 27-2х ком.кв.; 7-3х ком.кв.; 1 – пентхаус	185	5558,3	-

Проектируемая застройка составляет 1021 квартир и 1600 жителей.

Общая численность жителей квартала составит 1600 жителей (этот показатель зависит от сроков освоения жилых кварталов, так как расчётная минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений к 2030 г. – составит 33,7 м²/чел.).

1.3.2. Обеспечение площадками благоустройства общего пользования.

В целях создания комфортной среды, для жителей, проектируемых многоквартирных жилых домов проектом предусматривается создание комплекса площадок общего пользования: для отдыха взрослого населения, игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, занятий физкультурой, хозяйственных площадок.

Площадки размещаются согласно нормам удалённости (по шуму) от окон жилых домов в соответствии с нормативами:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 12 м;
- для отдыха взрослого населения – 10 м;
- для занятий физкультурой в зависимости от шумовых характеристик – 10-20
- для хозяйственных целей – 8 м

Общая площадь территории, занимаемая площадками для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10 % общей площади жилой зоны проектируемой застройки.

Расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых приняты 8 м. (с учётом отдельного сбора мусора и на основании МНГП г. Благовещенска п.3.1 табл.28 примечание 3)

Расчёт площадок придомового благоустройства для проектируемых многоквартирных жилых домов

Таблица 6

Назначение площадки	Удельный размер площадки м ² на 1	Расчётный размер						
		Литер 1	Литер 2	Литер 3	Литер 4	Литер 5	Литер 6	Литер 7.1 Литер 7.3

	человека							Литер 7.5
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0.7	228,2	228,2	278,6	385,0			
Для отдыха взрослого населения	0.2	65,2	65,2	79,6	110,0			
Для занятий физкультурой	0.7	228,2	228,2	278,6	385,0			
Для хозяйственных целей и выгула собак	-	22	22	22	22			
Озеленение	16	1561,0	1561,0	1908,48	2639,8			
Автостоянка для МЖД м/м	кол.кв х 0.8х0.8	141	141	151	221			
Автостоянки для встроенных нежилых помещений м/м	1м/м на 60 кв.м.	7	7	7	7	-	-	-

Расчёты площадок выполнены с учётом градостроительных норм и правил города Благовещенска.

1.3.3. Характеристика развития системы социального обслуживания населения.

Из учреждений обслуживания, для комфортного проживания населения, на территории проектируемого квартала предусматривается:

- магазин - общей площадью 1482 кв. м.

Обслуживание населения учреждениями, организациями и предприятиями (уровень территориальной доступности)

Таблица 7

Учреждения, организации и предприятия	Нормативный радиус обслуживания	Наименование учреждений, организаций и предприятий	Уровень территориальной доступности
Дошкольные образовательные организации	500-800м СП 2.4.3648-20	Существующий: детский сад №55 Проектируемый: детский сад на 120 мест	600м 20-200м
Общеобразовательные школы	500-800м СП 2.4.3648-20	Существующая: Школа №22 Проектируемая: квартал 605	610м 660м
Учреждения здравоохранения	1000м СП42.13330-2016	Детская поликлиника №4 (ул. Больничная 45/3); Городская поликлиника №1 (ул. Амурская, 213) Благовещенская городская клиническая больница (ул. Больничная, 32)	1000-1500м 2300м 1000м
Аптеки	500м СП42.13330-2016	Амурфармация (ул. Нагорная, 1)	260м
Физкультурно-оздоровительные центры	1500м СП42.13330-2016	Фитнес-клуб Колизей (ул. Горького 233/1) фитнес клуб FamilyClub (ул. Горького 235/2)	1500м 1300м

Предприятия торговли	500м СП42.13330-2016	Проектируемый магазин (общая площадь 1482 кв.м)	20-250м
Отделения связи и банки	500м СП42.13330-2016	Банк ВТБ (ул. Ленина,190) Сбербанк (ул. Зейская, 235)	1000м 1000м

Расчёт размера земельных участков объектов социального обслуживания населения.

Расчёт размера земельных участков выполнен на основании СП 42.13330-2016 (приложение Д, таблица Д.1):

Детский сад на 120 мест:

$120 \times 38 = 4560$ кв.м., где

120 - количество мест в детском дошкольном учреждении,

38 – количество кв.м. на одно место.

Проектируемая площадь земельного участка для школы 5592 кв.м.

Торговый центр:

Торговые центры с обслуживанием населения от 4-6 тыс.чел. – 0.4-0.6га. на объект.

Проектируемая площадь земельного участка торгового центра 5147 кв.м.

1.3.4. Транспортное обслуживание.

Существующая дорожная сеть района представляет собой прямоугольную систему с расположением широтных улиц параллельно р. Амур и меридиональных – параллельно р. Зея.

Улицы опоясывающие планируемую территорию: ул. Амурская, ул. Красноармейская, ул. Нагорная, ул. Железнодорожная. Улица Красноармейская и ул. Нагорная, согласно генерального плана г. Благовещенска, относятся к магистральным улицам общегородского значения регулируемого движения. К категории улицы и дороги местного значения относятся: ул. Амурская, ул. Железнодорожная и дорога с западной стороны участка. Тип покрытия данных улиц – облегчённое.

Движение общественного транспорта осуществляется по улице Нагорной, ул. Красноармейской.

Общественный транспорт представлен автобусами по ул. Нагорной и ул. Красноармейской маршрут №3 и №9, по ул. Ленина маршрутами №5,16с, 38, 38а, 41с, 101. Проектируемая территория обеспечена доступностью до остановочных пунктов общественного транспорта 400 м.

Планировочное решение проектируемой территории предполагает транспортное обслуживание объектов обслуживания с прилегающих проездов и исключает транзитное движение транспорта через дворовые территории. Подъезд на территорию многоквартирных жилых домов осуществляется с ул. Красноармейской и внутриквартального проезда.

Ко всем зданиям и сооружениям, расположенным на проектируемой территории, обеспечен подъезд пожарной техники.

Хранение индивидуального автомобильного транспорта на проектируемой территории предусмотрено на открытых автостоянках и в закрытой автостоянке.

Расчётные показатели обеспеченности жилой застройки парковками (местами для постоянного хранения автомобилей) и гостевыми стоянками соответствуют требованиям МНГП МО г. Благовещенска (таблица 14).

Проектом предусмотрено строительство девяти многоквартирных жилых домов с автостоянками постоянного хранения автотранспорта с общим количеством квартир 1021. С учётом требования МНГП МО г. Благовещенска потребность в стоянках автомобильного транспорта для жителей указанных домов составляет 654 машино/мест для многоквартирных жилых домов и 28 м/м для встроенных нежилых помещений. Проектом планировки территории предусматривается:

- 163 м/м постоянного хранения, стоянки закрытого типа (гаражи);

- 17 м/м постоянного хранения, открытого типа;
- 656 м/м гостевых автостоянок, в том числе 76 м/м для МГН
- 13 м/м за границей участка (вдоль проезжей части).

Места, предназначенные для стоянки специальных автотранспортных средств инвалидов, предусмотрены на территории каждого многоквартирного жилого дома.

1.3.5 Параметры планируемого строительства системы инженерно-технического обеспечения.

Водопотребление

Согласно технических условий №101-18-14362 от 29.12.2022 водоснабжение объектов (многоквартирные жилые дома, автостоянки, детский садик, торговый центр) возможно от водопроводной сети диаметром 600 мм в районе 607 квартала по ул. Красноармейской. Максимальная нагрузка в точке присоединения составляет 245 м³/сут.

Планируемая нагрузка водоснабжения составляет **364,53** куб.м./сут в том числе:

- 35,75 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 1 (Литер 1)
- 35,75 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 1 (Литер 2)
- 35,75 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 1 (Литер 3)
- 35,75 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 1 (Литер 4)
- 38,03 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 5)
- 38,03 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 6)
- 38,03 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 3 (Литер 7.1)
- 38,03 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 3 (Литер 7.3)
- 38,03 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 3 (Литер 7.5)
- 9,60 куб.м./сут детский садик (8)
- 0,50 куб.м./сут торговый центр (9)
- 3,68 куб.м./сут Учебно-Административный корпус (14)
- 11,0 куб.м./сут Лабораторный корпус (15)
- 6,60 куб.м./сут Корпус лаборатории палеонтологии с залом экспозиции (Музей Динозавров) – 16
- 1,0 куб.м./сут Котельная (17)

Наружное пожаротушение согласно СП 8.13130.2020 составляет 25 л/с (90 м³/час)

Водоотведение

Согласно технических условий №101-18-14362 от 29.12.2022 водоотведение объектов (многоквартирные жилые дома, автостоянки, детский садик, торговый центр) возможно в сеть водоотведения диаметром 300 мм в районе 607 квартала около жилых домов по ул. Нагорной, 1/4, 1/5 и гаражного массива. Максимальная нагрузка в точке присоединения составляет 245 м³/сут.

Планируемая нагрузка водоснабжения составляет **364,53** куб.м./сут в том числе:

- 35,75 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 1 (Литер 1)
- 35,75 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 1 (Литер 2)
- 35,75 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 1 (Литер 3)
- 35,75 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 1 (Литер 4)
- 38,03 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 5)
- 38,03 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 6)
- 38,03 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 3 (Литер 7.1)
- 38,03 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 3 (Литер 7.3)
- 38,03 куб.м./сут многоквартирный жилой дом тип 3 (Литер 7.5)
- 9,60 куб.м./сут детский садик (8)
- 0,50 куб.м./сут торговый центр (9)
- 3,68 куб.м./сут Учебно-Административный корпус (14)
- 11,0 куб.м./сут Лабораторный корпус (15)

- 6,60 куб.м./сут Корпус лаборатории палеонтологии с залом экспозиции (Музей Динозавров) – 16
- 1,0 куб.м./сут Котельная (17)

Теплоснабжение

Температура наиболее холодной пятидневки, обеспеченностью 0.92 составляет - 33°C; продолжительность периода со среднесуточной температурой не более 8°C - 210сут; средняя температура воздуха, периода со среднесуточной температурой не более 8°C составляет - 10,7 град.С; средняя скорость ветра, за период со среднесуточной температурой воздуха не более 8°C - 2.0м/сек.

Проект наружных сетей теплоснабжения разработан для наружной температуры воздуха -33°C.

Согласно технических условий №230-10/314 от 03.02.2023 г. для подключения застройки в квартале 607 ближайшей точкой присоединения является павильон УТ-1Ц на т/м №1 Центрального района, расположенный напротив Формовочного завода, по ул. Больничная, 79/1. Подключение возможно к теплотрассе ДРСУ, находящуюся в собственности муниципального образования г. Благовещенска и запитанную от т/м №1 Центрального района, но при условии реконструкции с увеличением диаметра трубопровода с Ду 250 мм до Ду 300мм

Расчётная максимальная нагрузка составляет **13,88168** Гкал/час, в том числе:

- 0,409 Гкал/ч многоквартирный жилой дом тип 1 (Литер 1)
- 0,409 Гкал/ч многоквартирный жилой дом тип 1 (Литер 2)
- 0,409 Гкал/ч многоквартирный жилой дом тип 1 (Литер 3)
- 0,409 Гкал/ч многоквартирный жилой дом тип 1 (Литер 4)
- 0,427 Гкал/ч многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 5)
- 0,427 Гкал/ч многоквартирный жилой дом тип 2 (Литер 6)
- 0,427 Гкал/ч многоквартирный жилой дом тип 3 (Литер 7.1)
- 0,062 Гкал/ч автостоянка на 46 м/м (Литер 7.2)
- 0,427 Гкал/ч многоквартирный жилой дом тип 3 (Литер 7.3)
- 0,062 Гкал/ч автостоянка на 46 м/м (литер 7.4)
- 0,427 Гкал/ч многоквартирный жилой дом тип 3 (Литер 7.5)
- 0,242 Гкал/ч детский садик (8)
- 0,19 Гкал/ч торговый центр (9)
- 1,11858 Гкал/ч Учебно-Административный корпус (14)
- 7,372 Гкал/ч Лабораторный корпус (15)
- 1,0641 Гкал/ч Корпус лаборатории палеонтологии с залом экспозиции (Музей Динозавров) - 16
- 0,03 Гкал/ч Котельная (17)

Электроснабжение

На основании технических условий от ООО АКС» от 01.02.2023г. №101-106-0854 реализовать электроснабжение на данный момент возможно только по третьей категории надёжности электроснабжения путём строительства линии электропередач – 0.4кВт от трансформаторной подстанции (ТП-607) находящейся в собственности ООО «АКС». Для обеспечения подключаемого объекта по второй категории надёжности электроснабжения возможно при условии строительстве новых кабельных линий – 10 кВт, строительства трансформаторной подстанции – 10/0.4кВ, строительства кабельных линий – 0.4 кВ.

Расчёт производится в соответствии с СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа», в соответствии с заданным кол-вом квартир, лифтов, сантехнического и силового оборудования, а также систем дымоудаления и пожаротушения. Расчёт проводился только для нормального

режима работы. В случае работы устройств дымоудаления и пожаротушения расчётная нагрузка возрастает приблизительно на 10 %.

Расчёт закрытых автостоянок, производился по укрупнённым показателям, в соответствии с табл. 7.14 СП256.1325800.2016, и будет уточнён при конкретном проектировании, в зависимости от технологии объекта и перечня электроприёмников.

Примерное электропотребление по объектам застройки, в соответствии с расчётом:

Литер №1; №2; №3; №4 (жилой дом с встроенными помещениями) - требуемая расчётная мощность составляет – 200 кВт;

Литер №5; №6 (жилой дом) - требуемая расчётная мощность составляет – 175 кВт;

Литер №7.1 (жилой дом) - требуемая расчётная мощность составляет – 175 кВт;

Литер №7.2 (автостоянка) - требуемая расчётная мощность составляет – 25 кВт;

Литер №7.3 (жилой дом) - требуемая расчётная мощность составляет – 175 кВт;

Литер №7.4 (автостоянка) - требуемая расчётная мощность составляет – 25 кВт;

Литер №7.5 (жилой дом) - требуемая расчётная мощность составляет – 175 кВт;

Литер №8 (детский сад 120 мест) - требуемая расчётная мощность составляет – 150 кВт;

Литер №9 (торговый центр) - требуемая расчётная мощность составляет – 260 кВт;

Литер №10 (гаражи 22 шт) - требуемая расчётная мощность составляет – 18 кВт;

Литер №11 (гаражи 49 шт) - требуемая расчётная мощность составляет – 26,5 кВт.

Литер №14 (Учебно-административный корпус)- требуемая расчётная мощность составляет – 161 кВт.

Литер №15 (Лабораторный корпус)- требуемая расчётная мощность составляет – 350 кВт.

Литер №16 (Корпус палеонтологии)- требуемая расчётная мощность составляет – 143 кВт.

Литер №17 (Газовая котельная 20 Гкал)- требуемая расчётная мощность составляет – 198 кВт.

ИТОГО по всем объектам

- требуемая расчётная мощность составляет – **2406 кВт**;

- требуемая категория электроснабжения в соответствии с п. 6.1 СП256.1325800.2016 – **II (вторая)**;

- требуемое напряжение – **10 кВ**;

- приблизительный коэффициент мощности – **0,92**.

Планируется установка двух двухтрансформаторных подстанций 2х1125 кВА, или 2х1600 кВА, в зависимости от плана застройки и расположения объектов на местности. Мощность трансформаторных подстанций может быть скорректирована, при проектировании.

Ливневая канализация

Согласно технических условий МКП г. Благовещенска «ГСТК» от 25.05.2023г. №1843 сети ливневой канализации в проектируемом района отсутствуют. Ближайшая точка подключения в ливневую канализацию возможна по ул. Железнодорожной.

Отвод дождевых и талых вод с территории осуществляется по проездам, со сбросом дождевых и талых вод в ливневую канализацию с врезкой в существующую ливневую канализацию по ул. Железнодорожной.

Связь, телевидение

Проектом не предусмотрено размещение проводной телефонной связи. Территория находится в зоне доступа нескольких операторов сотовой связи.

Проведение кабельных линий подключения сети «интернет» возможно на опорах освещения.

2. Информацию о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

На территории проектирования предусматривается место под объекты капитального строительства федерального значения - ФГБУН Институт геологии и природопользования Дальневосточного отделения Российской академии наук, с общей площадью земельного участка 11562 кв.м. (Зона объектов обеспечения научной деятельности)

Объекты капитального строительства регионального значения отсутствуют.

В границах территории проектирования предусмотрено размещение объектов местного значения:

- в области образования (муниципальные объекты общедоступного и бесплатного образования (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования, дошкольного образования)- дошкольные образовательные организации (детский сад на 120 мест).

- коммунальное обслуживание – газовая котельная на 20 Гкал.

3. Положение об очерёдности планируемого развития территории содержащие этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства.

Проектом планировки рекомендуется следующая очерёдность проведения ряда мероприятий по развитию территории 607 квартала:

Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учёт.

Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку.

Сформированные земельные участки предоставляются под застройку в соответствии с главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения.

Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

4. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций.

Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию.

Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

№ Этапа строител	Наименование	Период проектирован ия	Период строительст ва
Первый этап строитель	Многokвартирный жилой дом с автостоянкой (Литер 7.1-7.5)	2024	2025-2028
	Объекты инженерной инфраструктуры (литер 12)	2024	2025-2028
	Строительство внеплощадочных сетей (в т.ч. по договорам тех присоединения)	2024	2025-2028
	Строительство внутриквартальных дорог и проездов	2024	2025-2028
Второй этап строительства	Многokвартирный жилой дом (Литер 5 и Литер 6)	2026	2027-2029
	Объекты инженерной инфраструктуры (литер 13)	2026	2027-2029
	Строительство стоянок закрытого типа (гаражи) (литер 10,11)	2026	2027-2029
	Строительство внеплощадочных сетей (в т.ч. по договорам тех присоединения)	2026	2027-2029
	Строительство внутриквартальных дорог и проездов	2026	2027-2029
Третий этап строительства	Торговый центр (Литер 9)	2027	2028-2034
	МДОУ Детский сад ясли на 120 мест (литер 8)	2027	2028-2034
	Многokвартирный жилой дом со встроенными помещениями общественными назначениями (Литер 3 и Литер 4)	2027	2028-2030
	Многokвартирный жилой дом со встроенными помещениями общественными назначениями (Литер 1 и Литер 2)	2028	2029-2031
	Строительство внеплощадочных сетей (в т.ч. по договорам тех присоединения)	2027	2028-2034
	Строительство внутриквартальных дорог и проездов	2027	2028-2034

Строительство улично-дорожной сети, объектов благоустройства ведётся параллельно строительству основных объектов, в таблице не отражено.

Проектом предлагается строительство объектов в несколько этапов и очередей. Очередность строительства и этапы строительства уточнить при рабочем проектировании каждого из объектов капитального строительства.

Чертёж планировки территории

Условные обозначения

- Граница проектирования
Устанавливаемая красная линия
Красная линия, подлежащая отмене
Существующая красная линия
СН
Существующая застройка
10
Проектируемые объекты капитального строительства
10
Поворотные точки красной линии
10
Поворотные точки зон планируемого размещения объектов капитального строительства
Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
Зона многоквартирной жилой застройки (высотная застройка)
Зона коммунального обслуживания
Зона объектов торговли
Зона объектов обеспечения научной деятельности
Зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
Зона планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры (стоянки закрытого типа)

Примечание
1. Параметры объектов капитального строительства являются ориентировочными, подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования, не более 5% от указанного в проекте планировки

Экспликация зданий и сооружений

№ литеры	Наименование	Кол. этажей	Этажность	Кол. кв.	Площадь уч. кв. м.	Общая пл. квартир кв. м, ориентировочная	Площадь застройки кв. м.	Коэф. плотности застройки	Кру	Основной материал
Литер 1	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (тип 1)	16	15	110	13376 (контуры: 1 - 10270; 2 - 3106)	4878,2	802	1,8	171	кирпич
Литер 2	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (тип 1)	16	15	110	11354	4878,2	802	2,12	145	кирпич
Литер 3	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (тип 1)	16	15	110		4878,2	802			кирпич
Литер 4	Многоквартирный жилой дом (тип 2)	16	15	118	12429	5964	719	1,74	130	кирпич
Литер 5	Многоквартирный жилой дом (тип 2)	16	15	118		5964	719			кирпич
Литер 6	Многоквартирный жилой дом (тип 2)	16	15	118		5964	719			кирпич
Литер 7.1	Многоквартирный жилой дом с автостоянкой (тип 3)	17	16	116		5517,7	719			кирпич
Литер 7.2	Многоквартирный жилой дом с автостоянкой (тип 3)	2	1	-		-	1013			кирпич
Литер 7.3	Многоквартирный жилой дом с автостоянкой (тип 3)	17	16	113	16663	5423,0	719	2,19	126	кирпич
Литер 7.4	Многоквартирный жилой дом с автостоянкой (тип 3)	2	1	-		-	1013			кирпич
Литер 7.5	Многоквартирный жилой дом с автостоянкой (тип 3)	17	16	116		5558,3	719			кирпич
8	Детский сад на 120 мест	3	2	-	5592	-	1309	-	-	кирпич
9	Торговый центр	1	1	-	5147	-	1482	-	-	кирпич
10	Гаражи	1	1	22	677	-	466,4	-	-	кирпич
11	Гаражи	1	1	49	2356	-	1036,75	-	-	кирпич
12	Трансформаторная подстанция	1	1	-	138	-	50	-	-	кирпич
13	Трансформаторная подстанция	1	1	-	239	-	50	-	-	кирпич
14	Учебно-административный корпус	7	6	-	2968	540	-	-	-	кирпич
15	Лабораторный корпус	7	6	-	11562	6480	1200	-	-	кирпич
16	Корпус лабораторной палеонтологии с залом экспозиции (Музей динозавров)	3	2	-	2636	1500	-	-	-	кирпич
17	Газовая котельная на 20 Гкал	1	1	-	15371	-	276	-	-	кирпич

Границы существующих элементов планировочной структуры



Границы планируемых элементов планировочной структуры



005-ППМТ-2023

Проект планировки и межевания в части квартала 607 города Благовещенска Амурской области

Проект планировки территории
Основная часть

Чертёж планировки территории
М 1:2000

Стадия	Лист	Листов
ПП	1	1



ПРОЕКЦИЯ
проектное бюро

Согласовано

Изм. инв. №

Подпись и дата

Изм. инв. №