

Основная часть проекта планировки территории

I. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории

Территория проектирования расположена в городе Благовещенск на территории квартала 252 и ограничена улицами:

- на юге – ул. Чехова,
- на западе – ул. Пушкина.

Площадь территории в границах проектирования составляет – 6,05 га.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утвержденными Постановлением администрации города Благовещенска от 30.01.2025 № 479 (далее – Правила, ПЗЗ) территория проектирования расположена в следующей территориальной зоне:

- коммунально-складская зона (П-2);

С учетом градостроительных регламентов, указанных территориальных зон, проектом планировки территории предусматривается следующее развитие территории проектирования:

Новое строительство

- Трансформаторная подстанция, площадь застройки 60 м²;
- Котельная, площадь застройки, площадь застройки 300 м². Этажность – 1 эт.

Ликвидируемые объекты капитального строительства:

- 3 хозяйственных корпуса, площадь застройки 691 м²

Площадь планируемого земельного участка составляет 8639,3 м².

В результате реализации планировочных решений интенсивность использования территории составляет:

- коэффициент застройки – 0,29;
- коэффициент плотности застройки – 0,30;
- плотность застройки – 2,89 тыс.м²/га;

Проектом планировки устанавливаются красные линии.

Также, на территории проектирования устанавливается следующая зона размещения объектов капитального строительства:

- Зона инженерной инфраструктуры, площадь зоны 0,86 га.

Таблица 1

Ведомость координат поворотных точек границ зоны планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры

Номер	Дир.угол	Длина	X	Y
1	7° 0' 36"	95.21	455103.26	3289219.16

2	101° 33' 41"	10.28	455197.76	3289230.78
3	71° 20' 22"	8.03	455195.7	3289240.85
4	8° 52' 25"	9.92	455198.27	3289248.46
5	342° 34' 51"	8.92	455208.07	3289249.99
6	315° 44' 17"	7.14	455216.58	3289247.32
7	292° 43' 27"	8.88	455221.69	3289242.34
8	5° 51' 12"	36.38	455225.12	3289234.15
9	90° 11' 45"	23.4	455261.31	3289237.86
10	149° 47' 8"	1.97	455261.23	3289261.26
11	166° 8' 18"	58.14	455259.53	3289262.25
12	176° 21' 27"	130.48	455203.08	3289276.18
13	240° 16' 44"	3.01	455072.86	3289284.47
14	183° 28' 6"	0.33	455071.37	3289281.86
15	282° 9' 26"	7.69	455071.04	3289281.84
16	282° 27' 18"	58.89	455072.66	3289274.32
17	7° 26' 52"	18.05	455085.36	3289216.82

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Объекты жилого назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов жилого назначения.

2.2 Объекты производственного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

2.3 Объекты общественно-делового назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов общественно-делового назначения.

2.4 Объекты социальной инфраструктуры

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов социальной инфраструктуры.

2.5 Объекты иного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов иного назначения.

2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры

2.6.1 Водоснабжение

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают строительство 0,064 км сетей водоснабжения. Подключение планируемой для размещения газовой котельной мощностью 65 Гкал/ч. предусмотрено в соответствии с письмом и схемой предварительного подключения представленными в Приложении №4 Ответ от ООО «Амурские коммунальные системы» от 10.10.2024 №101-18-9488. В сети водоснабжения, проходящие вдоль ул. Пушкина. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

Сети хозяйственно-питьевого водопровода рекомендуется выполнить из стальных труб с современной антикоррозийной защитой при совместной прокладке с тепловыми сетями и из полимерных материалов при отдельной прокладке.

Объём водопотребления планируемой для размещения газовой котельной мощностью 65 Гкал/ч. Необходимо определить на последующих стадиях проектирования после определения зоны обслуживания котельной и количества абонентов, планируемых к подключению.

2.6.2 Канализация

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают строительство 0,08 км безнапорных коллекторов хозяйственно-фекальной канализации (уточняется на дальнейших стадиях проектирования). Отвод стоков от планируемой для размещения газовой котельной мощностью 65 Гкал/ч. предусмотрен в самотечные сети, проходящие вдоль ул. Пушкина.

Также в границах проекта планировки предусмотрено к размещению 0,073 км безнапорных коллекторов хозяйственно-фекальной канализации в соответствии с Генеральным планом городского округа города Благовещенска, утвержденным Решением Благовещенской городской Думы от 26.01.2023 № 52/06.

Рекомендуемый материал – полиэтилен.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов канализации в границах территории проектирования.

Объём водоотведения от планируемой для размещения газовой котельной мощностью 65 Гкал/ч. Необходимо определить на последующих стадиях проектирования после определения параметров котельной.

2.6.3 Теплоснабжение

Для обеспечения существующих и перспективных абонентов близлежащих районов системой теплоснабжения и горячего водоснабжения проектом планировки территории предусмотрено:

- строительство газовой котельной мощностью 65 Гкал/ч. (все параметры уточняются на дальнейших стадиях проектирования);

- строительство сетей теплоснабжения общей протяжённостью трассы в границах рассматриваемой территории 0,061 км (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

Подключение тепловых сетей перспективной газовой котельной к действующим тепловым сетям АО «ДГК» СП «Амурские тепловые сети» для частичного переключения тепловой нагрузки с БТЭЦ на перспективную котельную возможно в соответствии с письмом и схемой предварительного подключения представленными в Ответ от АО «ДГК» СП «Амурские тепловые сети» от 07.10.2024 №230-17/2699.

Мощность газовой котельной принята согласно задания на подготовку документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала 252 города Благовещенска.

Граница зоны планируемого размещения газовой котельной мощностью 65 Гкал/ч. определена на основании типовой проектной документации подобных объектов капитального строительства, размещенных на сайте Минстроя России.

2.6.4 Электроснабжение

По степени надежности система электроснабжения потребителей относится к второй категории (при необходимости требуемую категорию объекта возможно обеспечить автономными источниками энергоснабжения).

Для обеспечения системой электроснабжения перспективной газовой котельной мощностью 65 Гкал/ч проектом планировки территории предусмотрено:

- строительство воздушных линий электропередачи номиналом 10 кВ общей протяжённостью трассы в границах рассматриваемой территории 0,104 км от проектной линии электроснабжения 10 кВ предусмотренной для строительства в соответствии с Генеральным планом городского округа города Благовещенска, утвержденным Решением Благовещенской городской Думы от 26.01.2023 № 52/06;

- строительство воздушных линий электропередачи номиналом 10 кВ общей протяжённостью трассы в границах рассматриваемой территории 0,079 км предусмотренной для строительства в соответствии с Генеральным планом городского округа города Благовещенска, утвержденным Решением Благовещенской городской Думы от 26.01.2023 № 52/06;

- строительство трансформаторной подстанции ТП 10/0,4 кВ. Мощность ТП необходимо принять с учётом уличного освещения и перспективных нагрузок от проектируемой котельной, и сопутствующих сооружений (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

- строительство кабельных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ общей протяжённостью трассы в границах рассматриваемой территории 0,008 км.

Проектом рекомендуется при строительстве воздушных линий электропередачи использовать самонесущий изолированный провод на ж/б опорах.

Марку и сечение проектных линий электропередачи необходимо определить после уточнения нагрузок. Трассировку, место подключения, используемые материалы должны определяться на дальнейших стадиях проектирования.

2.6.5 Газоснабжение

В соответствии с Генеральным планом городского округа города Благовещенска, утвержденным Решением Благовещенской городской Думы от 26.01.2023 № 52/06 для обеспечения устойчивого развития и создания условий для комфортного проживания населения предусматривается развитие централизованной системы газоснабжения по средствам строительства новых сетей газоснабжения и объектов на территории города Благовещенска, а также перевод котельных на природный газ.

Для обеспечения системой газоснабжения перспективной газовой котельной мощностью 65 Гкал/ч проектом планировки территории предусмотрено строительство сетей газоснабжения низкого давления общей протяжённостью трассы 0,053 км с подключением в перспективный газопровод низкого давления предусмотренный к строительству в соответствии с Генеральным планом городского округа города Благовещенска, утвержденным Решением Благовещенской городской Думы от 26.01.2023 № 52/06.

В границах рассматриваемой территории в соответствии с Генеральным планом городского округа города Благовещенска, утвержденным Решением Благовещенской городской Думы от 26.01.2023 № 52/06 предусмотрено строительство сетей газоснабжения низкого давления общей протяжённостью трассы 0,086 км. Подключение предусмотрено в соответствии с письмом и схемой предварительного подключения Ответ от Министерства ЖКХ Амурской области от 25.10.2024 №01-9172-гбу.

Расход газа проектируемой газовой котельной мощностью 65 Гкал/ч ориентировочно составит 9327 м³/час (32,4 млн м³/год). Приведенное газопотребление необходимо уточнить на дальнейших стадиях разработки документации по газоснабжению.

2.6.6 Связь

Для обеспечения системой высокоскоростного доступа в интернет и системой связи перспективной газовой котельной мощностью 65 Гкал/ч проектом планировки территории предусмотрено строительство воздушных сетей связи общей протяжённостью трассы 0,046 км с подключением к существующим линиям связи (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

Проектом планировки не предусмотрено строительство в границах территории проектирования объектов связи.

2.7 Объекты транспортной инфраструктуры

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают размещение проезда: площадь покрытия- 82 м², протяженность- 0,01 км.

3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения

На рассматриваемой территории из проектируемых объектов местного значения присутствуют:

объекты инженерной инфраструктуры:

- трансформаторная подстанция,
- котельная.

Площадь зоны планируемого размещения объектов местного значения - 0,86 га.

3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

В границах территории проектирования не предусматривается размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района. Следовательно, сведения, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с ч. 12.7 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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, не подлежат отображению в настоящем разделе.

II. Положения об очередности планируемого развития территории

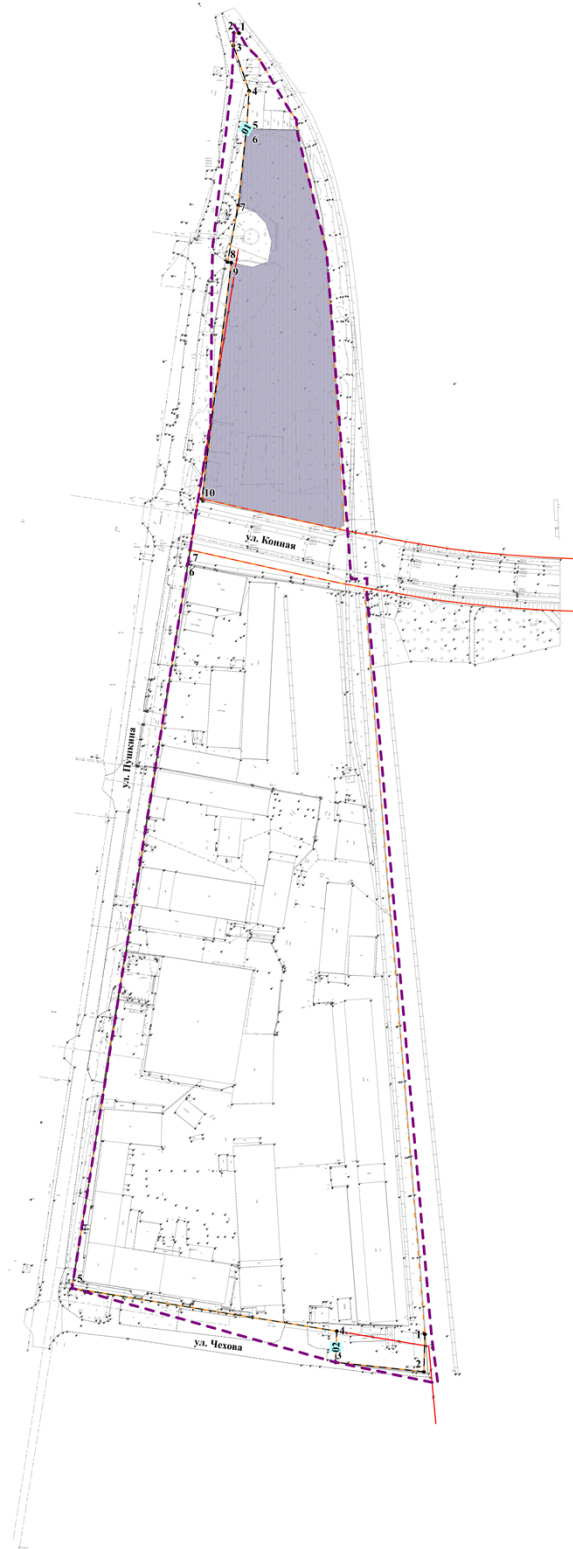
Срок окончания строительства - 2028 год.

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории	Срок реализации	Примечание
1-я очередь			
1 этап	Снос объектов капитального строительства Проведение кадастровых работ	2026	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет.
2 этап	Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку	2026-2027	
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	2025-2026	
2-я очередь			
1 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	2027-2028	<i>Строительство объектов инженерной инфраструктуры:</i> - трансформаторная подстанция; - котельная; - сети инженерного обеспечения.
2 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	2028	



ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА 252 ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000



ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ
ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Номер	X, м	Y, м	Дир. угол	Длина, м
Красная линия 01				
1	455307.13	3289234.44	271° 22' 49"	2.49
2	455307.19	3289231.95	181° 14' 43"	5.98
3	455301.21	3289231.82	160° 58' 45"	22.89
4	455279.57	3289239.28	183° 35' 18"	17.73
5	455261.87	3289238.17	208° 58' 4"	0.64
6	455261.31	3289237.86	185° 51' 12"	36.38
7	455225.12	3289234.15	190° 53' 5"	27.48
8	455198.12	3289228.90	101° 29' 29"	1.86
9	455197.76	3289230.78	187° 4' 47"	113.26
10	455085.36	3289216.82	4° 32' 34"	222.47
Красная линия 02				
1	454687.76	3289122.91	181° 20' 24"	17.91
2	454669.86	3289122.46	276° 8' 34"	42.33
3	454674.39	3289280.37	2° 21' 54"	14.78
4	454689.16	3289280.98	279° 15' 5"	127.64
5	454709.68	3289155	9° 5' 4"	249.11
6	455054.41	3289210.12	9° 7' 27"	6.68
7	455061.01	3289211.18	163° 20' 7"	389.61

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- Граница проекта планировки
- Границы существующих элементов планировочной структуры
- Границы планируемых элементов планировочной структуры
- Существующие красные линии
- Устанавливаемые красные линии
- Отмеченные красные линии
- Поворотные точки красных линий
- Условный номер устанавливаемой красной линии

Зоны планируемого размещения
объектов капитального строительства

- Зоны объектов инженерной инфраструктуры

ПП 32/ПМ 29 – 2024									
Документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала 252 города Благовещенска									
Исполн.	Исполн.	Исполн.	Исполн.	Исполн.	Исполн.	Исполн.	Исполн.	Исполн.	Исполн.
Разработчик	Разработчик	Разработчик	Разработчик	Разработчик	Разработчик	Разработчик	Разработчик	Разработчик	Разработчик
Проверен	Проверен	Проверен	Проверен	Проверен	Проверен	Проверен	Проверен	Проверен	Проверен
Основная часть проекта планировки территории						Состав	Лист	Листов	
Чертеж планировки территории М 1:1000						ПП	1	1	
ООО "Террапланс"									