

## **Основная часть проекта планировки территории**

### **1. Положения о характеристиках планируемого развития территории.**

#### **1.1. Плотность и параметры застройки территории.**

Территория проектирования части кварталов 424, 449 расположена в границах улиц Батарейная – ул. Зейская – ул. Железнодорожная 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 Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки, территория в границах разработки проекта включает две территориальные зоны: Ж-4 - зона жилой застройки смешанной этажности и С-2 – зона режимных территорий.

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.
- плотность населения 255 чел/1 га.

Территория проектирования расположена в части границах кадастрового квартала – 28:01:010424 и в границах кадастрового квартала - 28:01:010449. Общая площадь территории (в границах проектирования) 11.6395 га, включает:

- 3.5466 га - территория режимных объектов;
- 1.6970 га - многоквартирными жилыми домами;
- 0.7133 га - образование и просвещение (детский сад);
- 0.319 га - собственность публично-правовых образований;
- 0.4121га - малоэтажная застройка;
- 0.419683га - размещение сетей инженерно-технического обеспечения (проезд);
- 0.0048 га - гаражи;
- 0.0965 - магазин;
- 2.5034 га - индивидуальная жилая застройка;
- 0.627336 га - для строительства канализационного коллектора (проезд);1,
- 1.300181 га - свободная от застройки территория.

#### **Зоны планируемого размещения объектов**

Проектом планировки предложены следующие проектируемые зоны планируемого размещения объектов:

1. Зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (код классификатора 2.6);
2. Зона коммунальное обслуживание (код классификатора 3.1);
3. Зона бытовое обслуживание (код классификатора 3.3);
4. Зона дошкольного, начального и среднего общего образования (код классификатора 3.5.1);
5. Зона магазины (код классификатора 4.4);
6. Земельные участки (территории) общего пользования (код классификатора 12.0).

## Показатель зонирования застраиваемого участка

Таблица 1

Наименование	Количество , га
Общая площадь проектируемой территории в том числе:	11.6395
Зона многоэтажной жилой застройки	1.8235
Зона коммунального обслуживания	0.0568
Зона бытового обслуживания	0.5158
Зона дошкольного, начального и среднего общего образования	4.0857
Зона магазинов	0.2604
Земельные участки (территории) общего пользования	0.9109
Зона режимных объектов	3.5466
Свободная территория	0,4398

**Ведомости координат поворотных точек зон планируемого размещения объектов  
капитального строительства:**

Таблица 2

№	Площадь	Зоны	Координаты	
1	3936	Зона многоэтажной жилой застройки	3283625.44	454099.06
			3283621.89	454068.12
			3283620.19	454053.42
			3283603.31	454057.38
			3283600.96	454045.19
			3283561.85	454053.69
			3283564.90	454064.36
			3283568.30	454076.11
			3283546.36	454081.56
			3283545.71	454083.05
			3283544.06	454083.36
			3283544.37	454084.85
			3283537.36	454086.00
			3283540.28	454099.48
			3283543.23	454113.78
			3283553.09	454111.97
			3283553.30	454112.86
			3283558.69	454111.92
			3283558.85	454112.84
			3283578.80	454109.39
			3283592.19	454106.96
			3283591.60	454104.86
			3283604.26	454102.74
			3283625.44	454099.06
2	4356	Зона многоэтажной жилой застройки	454042.24	3283574.05
			453942.75	3283548.69
			453937.08	3283567.78
			453942.19	3283570.53
			453945.87	3283573.15
			453945.19	3283577.79
			453964.56	3283585.6
			453962.5	3283593.46
			453970.06	3283595.45
			453967.65	3283610.14
			453969.72	3283610.55
			454006.67	3283615.5
			454032.18	3283618.96

			454036.36	3283599.27
3	4957	Зона многоэтажной жилой застройки	3283568.3 3283546.36 3283545.71 3283544.06 3283544.37 3283537.36 3283540.28 3283534.55 3283530.61 3283525.85 3283515.76 3283484.18 3283546.77 3283557.67 3283561.85 3283564.9	454076.11 454081.56 454083.05 454083.36 454084.85 454086 454099.48 454100.82 454101.75 454090.95 454095.35 454025.99 453997.64 454039.19 454053.69 454064.36
4	4986	Зона многоэтажной жилой застройки	454025.99 453973.12 453973.09 453962.93 453960.39 453942.77 453926.91 453997.64 454025.99	3283484.18 3283460.11 3283460.17 3283486.27 3283490.61 3283482.66 3283527.13 3283546.77 3283484.18
5	118	Зона коммунальное обслуживание	3283519.83 3283515.76 3283525.85 3283530.61	454104.28 454095.35 454090.95 454101.75
6	450	Зона коммунальное обслуживание	453884.63 453880.3 453854.2 453857.99 453858.31 453882.57 453882.99 453884.63	3283598.65 3283611.85 3283606.65 3283589.46 3283588.49 3283597.42 3283597.57 3283598.65
7	1882	Зона бытовое обслуживание	453921.18 453930.85 453942.75 453937.08 453942.19 453945.87 453945.19 453964.56 453962.5 453970.06 453967.65 453969.72 453968.73 453966.26 453921.18	3283611.38 3283551.02 3283548.69 3283567.78 3283570.53 3283573.15 3283577.79 3283585.6 3283593.46 3283595.45 3283610.14 3283610.55 3283618.85 3283618.57 3283611.38
8	1982	Зона бытовое обслуживание	453930.85 453921.18 453890.62	3283551.02 3283611.38 3283602.61

			453884.63	3283598.65
			453882.99	3283597.57
			453882.57	3283597.42
			453886.52	3283589.27
			453884.48	3283588.56
			453892.24	3283568.38
			453897.99	3283550.40
			453910.04	3283555.11
9	1293	Зона бытовое обслуживание	453873.52	3283540.86
			453897.99	3283550.4
			453892.24	3283568.38
			453884.48	3283588.56
			453886.52	3283589.27
			453882.57	3283597.42
			453858.31	3283588.49
			453871.77	3283546.31
			453873.52	3283540.86
10	2604	Зона магазины	453939.83	3283444.95
			453907.18	3283537.63
			453879.18	3283526.85
			453895.66	3283489.22
			453919.19	3283435.55
11	28567	Зона объектов начального и среднего общего образования	453884.63	3283598.65
			453890.62	3283602.61
			453921.18	3283611.38
			453966.26	3283618.57
			453968.73	3283618.85
			453958.47	3283686.84
			453956.17	3283686.52
			453953.17	3283706.46
			453949.11	3283706.39
			453939.79	3283756.28
			453938.06	3283756.24
			453935.02	3283757.95
			453932.89	3283768.96
			453929.97	3283778.52
			453929.48	3283778.77
			453930.72	3283784.18
			453933.97	3283784.5
			453919.52	3283862.84
			453805.39	3283845.81
			453840.8	3283667.38
			453854.2	3283606.65
			453880.3	3283611.85
			453884.63	3283598.65

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

Таблица 3

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Общая площадь квартир, м <sup>2</sup>	Площадь земельног о участка, м <sup>2</sup>	Коэффици ент плотности застройки	Площадь застройки	Коэффици иент застройки	Крзу
1	Многokвартирны	8528	4356	2.5	678,0	0,18	

	й жилой дом 24-х этажный с подземной автостоянкой на 77м/м	-	-	-	2270	-	97,12
2	Многоквартирный й жилой дом 20- ти этажный с подземной автостоянкой на 37м/м	7026	3936	2.5	678,0	0,20	98,66
		-	-	-	1610	-	
3	Многоквартирный й жилой дом 23-х этажный с подземной автостоянкой на 69м/м и встроенными нежилыми помещениями	8668,8	4957	2,0	690,0	0,16	116,5
					3126		
4	Многоквартирный й жилой дом 23-х этажный со встроенными нежилыми помещениями	8256	4986	3,0	690,0	0,14	75,5
7	Административно е здание	-	1882	0,106	200	0,106	
8	Багетная мастерская	-	1982	0.1009	200	0.1009	
9	Выставочный зал	-	1293	0,155	200	0,155	
9	Магазин	-	2604	0,264	690	0.264	
10	Школа на 650 мест	-	28567	0,43	4154	0,14	

#### 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

$678 \times 24 + 120 = 16\,392$  кв.м. площадь здания

где 678 кв.м. - площадь застройки

120 кв.м. – площадь въезда в подземную парковку

$16392 / 4356 + 2150 = 16392 / 6506 = 2,5$

где 16392 кв.м. – площадь здания,

4356 кв.м. – площадь земельного участка.

2150 кв.м. – площадь подземной парковки.

#### Литер 2

$678 \times 20 + 120 = 13680$  кв.м. площадь всех этажей МКД.

где 678 кв.м. - площадь этажа

120 кв.м. – площадь въезда в подземную парковку

$13680 / 3936 + 1490 = 13680 / 5426 = 2,5$

где 13680 кв.м. – площадь здания,  
3936кв.м. – площадь земельного участка.  
1490кв.м. – площадь подземной парковки.

### Литер 3

$690 \times 23 + 120 = 15990$  кв.м. площадь всех этажей МКД.

где 690 кв.м. - площадь этажа

120 кв.м. – площадь въезда в подземную парковку

$15990 / 4957 + 3006 = 15990 / 7963 = 2,0$

где 15990кв.м. – площадь здания,

4957кв.м. – площадь земельного участка.

3006кв.м. – площадь подземной парковки.

### Литер 4

$690 \times 22 = 15180$  кв.м. площадь всех этажей МКД.

где 690 кв.м. - площадь этажа

$15180 / 4986 = 3,0$

где 15180кв.м. – площадь здания,

4986кв.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.

## 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 разрешенного использования	Предельные (максимальные или минимальные) размеры земельного участка (площадь, ширина)	Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства				
			Минимальное/максимальное количество этажей, Минимальная/максимальная высота	Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки и земельный участок \ Максимальный коэффициент плотности застройки и земельный участок	Минимальные отступы от красных линий улиц, проездов до зданий (линии регулирования застройки)	Минимально допустимая доля (%) озеленения территории земельных участков

<p><b>Зона многоэтажной жилой застройки (Ж-3)</b></p>	<p><b>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); Дошкольное, начальное и среднее общее образование; Коммунальное обслуживание; Магазины</b></p>	<p>Для объектов общественного назначения – 2000 кв.м. / для данной зоны не подлежит установлению; для многоквартирных жилых домов – 1000 кв.м / для данной зоны не подлежит установлению; Минимальная ширина по фронту улицы: для многоквартирных жилых домов – 25 м; для объектов общественного назначения – 20 м.</p>	<p>Для многоквартирных жилых домов: минимальное – 5 / максимальное – без ограничения уровня этажности; для иных зданий, строений, сооружений – не более 5</p> <p>Минимальная/максимальная высота для данной зоны не подлежит установлению</p>	<p>Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений: для жилой застройки – не менее 6 м., для общественного назначения – без отступов. Объекты капитального строительства допускаются размещать без отступов от границ земельных участков в случаях:</p> <p>1) если граница земельного участка проходит по линии застройки, совпадающей с красной линией, и отстояние здания совмещается с тротуаром улицы;</p> <p>2) реконструкции здания (только при надстройке</p>	<p>Многоэтажная жилая застройка (на территориях кварталов в условиях реконструкции): процент застройки и - 33; коэффициент плотности застройки и - 3.</p> <p>Общественная застройка: процент застройки и - 80; коэффициент плотности застройки и - 2,4.</p>	<p>В условиях комплексной реконструкции территории - линия регулирования застройки и устанавливается документацией по планировке территории Минимальные отступы от красной линии по ул. Железнодорожной – 6м., по ул. Зейской – без отступов</p>	<p>Многоквартирные жилые дома – 16 кв.м. на 100 кв.м. общей площади квартир жилого дома. Объекты начального и среднего образования – 50% территории земельного участка; Прочие – 15% территории земельного участка.</p>
---	---	---	---	--	---	--	---

				), если земельный участок под зданием сформирован по его контуру; 3) реконструкции здания при размещении пандусов, крылец, прямиков при условии невозможности размещения данных конструктивных элементов в другой части здания.			
<b>Зона жилой застройки смешанной этажности (Ж-4)</b>	<b>Бытовое обслуживание ;  Культурное развитие</b>	Для объектов общественного назначения – 1000кв.м./2000 кв.м; для многоквартирных жилых домов – 1000 кв.м / для данной зоны не подлежит установлению;  Минимальная ширина по фронту улицы: для	Для многоквартирных жилых домов: минимальное – 3 / максимальное не более 12;  для иных зданий, строений, сооружений – не более 5  Минимальная/максимальная высота для данной зоны не подлежит установлению	Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений: для жилой застройки – не менее 6 м. , общественного назначения – без отступов Объекты капитального строительства допускаются	Многоэтажная жилая застройка (на территориях кварталов в условиях реконструкции): процент застройки и - 33; коэффициент плотности застройки и - 3.  Общественная	В условиях комплексной реконструкции территории - линия регулирования застройки и устанавливается документацией по планировке территории Минимальные отступы	Многоквартирные жилые дома – 16 кв.м. на 100 кв.м. общей площади квартир жилого дома. Объекты начального и среднего образования – 50% территории земельного



		многоквартирных жилых домов – 25 м; для объектов общественного назначения – 20 м.	ию	я размещать без отступов от границ земельных участков в случаях: 1) если граница земельного участка проходит по линии застройки, совпадающей с красной линией, и отступа здания совмещается с тротуаром улицы; 2) реконструкции здания (только при надстройке), если земельный участок под зданием сформирован по его контуру; 3) реконструкции здания при размещении пандусов, крылец, прямков при условии невозможности размещения данных конструктивных элементов в другой	застройк а: процент застроек и - 80; коэффициент плотности застроек и - 2,4.	от красной линии по ул. Железнодорожной – 6м., по ул. Зейской – без отступов	участка; Прочие – 15% территории земельного участка.
--	--	--	----	--	---	--	--

				части здания.			
--	--	--	--	------------------	--	--	--

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 (максимальная этажность – 24 этажа).

В связи с этим проектом планировки территории предлагается изменение установленных действующей редакцией Правил землепользования и застройки границ и назначения территориальных зон видов разрешённого использования.

Зону Ж-4 (Зона жилой застройки смешанной этажности, от 4 до 8 этажей) предлагается частично заменить зоной Ж-3 (Зона многоэтажной жилой застройки, от 9 этажей и выше).

Получение отклонения от предельных параметров разрешённого строительства для остальной застройки не требуется.

### 1.3. Характеристика объектов капитального строительства.

Линии регулирования застройки расположены в соответствии с Правилами землепользования и застройки на расстоянии 6,0 м от красных линий.

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.

Проектом планировки предлагается перенос красной линии по ул. Железнодорожной. Размер (расстояние между красными линиями) установлен в соответствии с категорией улицы и интенсивностью движения транспортных средств по данной улице. Интенсивность движения ул. Железнодорожной на момент проектирования составляет менее 100 ед/ч. Интенсивность движения транспортного потока определена путём натурного наблюдения.

В соответствии с Генеральным планом г. Благовещенска улица Железнодорожная по категории - улица местного значения. На основании СП 42.13330-2016 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений п.11.5 таблица 11.2 примечание 1) ширина улиц и дорог в красных линиях принимается для улиц и дорог местного значения -15-30м. Проектируемая красная линия ул. Железнодорожной на участке проектирования составляет от 18.0м. до 22.35м. (переменная). Существующая красная линия по ул. Зейской остаётся без изменений, ширина красной линии на участке проектирования от 38.02 до 41.48м.

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

- по ул. Железнодорожной – 6.0 м.;
- по ул. Зейской - без отступов.

*Координаты проектируемой красной линии по ул. Железнодорожной.*

	Х	У
1	3283536.31	454140.49
2	3283435.55	453919.19
3	3283442.9	453915.96
4	3283536.87	453874.79
5	3283589.46	453857.99
6	3283667.38	453840.8
7	3283846.27	453805.35
8	3284001.92	453780.57

### 1.3.1. Характеристика развития объектов жилого назначения.

Расчетная минимальная обеспеченность общей площадью помещений принята 30.0 м<sup>2</sup>/чел. (согласно пп11 приложения таблицы 27 п 3.1 МНГП МО г. Благовещенска, утверждённого постановлением администрации от 29.12.2021г. №5551)

#### Данные проектируемой застройки

Таблица 5

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Кол-во жителей/ Кол-во квартир	Общая площадь квартир м <sup>2</sup>	Общая площадь здания м <sup>2</sup>
1	Многokвартирный жилой дом 24-х этажный с подземной автостоянкой на 77 м/м	284/182	8528	15360+2270=17630
2	Многokвартирный жилой дом 20-ти этажный с подземной автостоянкой на 37 м/м	234/150	7026	12987+1610=14597
3	Многokвартирный жилой дом 23-ти этажный с подземной автостоянкой на 69 м/м и встроенными нежилыми помещениями	289/210	8668,8	16287+3126=19413
4	Многokвартирный жилой дом 22-ти этажный со встроенными нежилыми помещениями	275/160	8256	15610

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

Проектируемая застройка составляет 702 квартир и 1082 жителей.

Общая численность жителей квартала составит 2505 жителей (этот показатель зависит от сроков освоения жилых кварталов, так как расчетная минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений к 2030 г. – составит 33,7 м<sup>2</sup>/чел.).

#### 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.

$$K_{pзy} = \frac{(S_{зaстр} + S_{пpocтp}) \times K_{кoммyникaций}}{S_{oбщ.кв.}} \times 100, \text{ где}$$

K<sub>pзy</sub> - значение не ниже указанного в таблице 26 НГП г. Благовещенска

S<sub>зaстр</sub> - территория занимаемая жилым зданием.

S<sub>пpocтp</sub> – площадь пространств направленная на удовлетворение потребностей для жителей.

K<sub>кoммyникaций</sub> – коэффициент, определяющий необходимый размер территории (=1.25)

S<sub>oбщ.кв.</sub> – общая площадь квартир.

#### Литер 1:

$$K_{pзy} = \frac{(678+120+3678+2150) \times 1.25}{8528} \times 100 = 97,12$$

Нормативный коэффициент размера земельного участка для жилых зданий с количеством жилых этажей выше 24 - не устанавливается

**Литер 2:**

$$\text{Крзу} = \frac{(678+120+3258+1490) \times 1.25}{7026} \times 100 = 98,66$$

Нормативный коэффициент размера земельного участка для жилых зданий с количеством жилых этажей 21 - 67,1.

**Литер 3:**

$$\text{Крзу} = \frac{(690+120+4147+3126) \times 1.25}{8668,8} \times 100 = 116,5$$

Нормативный коэффициент размера земельного участка для жилых зданий с количеством жилых этажей 24 - 65,9.

**Литер 4:**

$$\text{Крзу} = \frac{(690+4296) \times 1.25}{8256} \times 100 = 75,5$$

Нормативный коэффициент размера земельного участка для жилых зданий с количеством жилых этажей 23 - 66,3.

Таким образом, коэффициенты размеров земельных участков, не ниже указанных в таблице 26 НГП г. Благовещенска, что соответствует требуемым нормам.

### 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 удаленности (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 м;
- 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. (на основании МНГП МО г. Благовещенска п.3.1 табл.28 примечание 3)

### Расчёт площадок придомового благоустройства для проектируемых многоквартирных жилых домов

Таблица 6

п/п	Назначение площадки	Удельный размер площадки м <sup>2</sup> на 1 человека	Расчетный размер			
			Литер 1	Литер 2	Литер 3	Литер 4
	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0.7	198,8	163,8	202,3	192,5
	Для отдыха взрослого населения	0.2	56,8	46,8	57,8	55,0

	Для занятий физкультурой	0.7	198,8	163,8	202,3	192,5
	Для хозяйственных целей и выгула собак	-	11	11	11	11
	Озеленение	16	1365	1124	1387	1321
	Автостоянка для МЖД м/м	кол.кв х 0.8х0.7	102	84	118	90

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

### 1.3.3. Характеристика развития системы социального обслуживания населения.

Из учреждений обслуживания на территории проектируемого квартала предусматривается:

- магазин - общей площадью 690 кв. м.
- объекты бытового обслуживания – общей площадью 600 кв.м.

Из общеобразовательных организаций запроектирована школа на 650 мест.

Детские образовательные учреждения предлагается использовать существующие, расположенные в нормируемом радиусе доступности. Радиус доступности обслуживания от места проживания до ДОО общего типа должен быть не более 300 м. В данном радиусе доступности находится существующее МАДОУ по адресу: Детский сад №55, пер. Речной, 11.

Радиус доступности обслуживания от места проживания до общеобразовательных организаций должен быть не более 500 м. Проектом предлагается размещение в 424 квартале школы на 650 мест.

Учреждения здравоохранения в данном квартале не предусмотрены, так как используются существующие:

Детская поликлиника №4 – расположенная по адресу ул. Больничная 45/3;

Взрослая поликлиника – расположенная по адресу ул. Амурская, 213.

Учреждения культуры и искусства, также отсутствуют в районе проектирования, в связи с чем предлагается использовать существующие.

### Расчёт размера земельных участков объектов социального обслуживания населения.

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

#### Школа на 650 мест:

$650 \times 35 = 22750$  кв.м., где

650 - количество мест в общеобразовательной организации,

35 – количество кв.м. на одного обучающегося.

Проектируемая площадь земельного участка для школы 28567 кв.м.

#### Административное здание:

44 кв.м. – на одного сотрудника.

Проектируемая площадь земельного участка 1882 кв.м.

Площадь земельного участка определяется по заданию на проектирование.647,

#### Магазин:

С торговой площадью от 250 до 650 кв.м. – 0.08-0.06га

Для магазина с ориентировочной торговой площадью 400 кв.м. – площадь участка должна составлять не ниже 0.07га.

Проектируемая площадь земельного участка 2604 кв.м.

Для выставочного зала и багетной мастерской, площадь земельного участка определяется по заданию на проектирование.

### **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. Батарейная, ул. Зейская, ул. Железнодорожная. Улица Железнодорожная и ул. Батарейная, согласно генерального плана г. Благовещенска, относится к второстепенным улицам в жилой застройке. К категории улицы и дороги местного значения относятся: ул. Амурская, ул. Зейская. Тип покрытия данных улиц – облегчённое.

Движение общественного транспорта осуществляется по улице Батарейной, ул. Зейской и ул. Ленина.

Общественный транспорт представлен автобусами по ул. Батарейной и ул. Зейской маршрут № 2 и № 2а, по ул. Ленина маршрутами № 5,16с, 38, 38а, 41с, 101. Проектируемая территория обеспечена доступностью до остановочных пунктов общественного транспорта 300 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. Зейской, ул. Железнодорожной и пер. Речного. На территорию существующего детского сада № 55 предусмотрено два подъезда с пер. Речного и ул. Зейской.

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

Хранение индивидуального автомобильного транспорта на проектируемой территории предусмотрено на парковках, гостевых стоянках 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 четырёх многоквартирных домов с подземными автостоянками с общим количеством квартир 680. С учётом требования МНГП МО г. Благовещенска потребность в стоянках автомобильного транспорта для жителей указанных домов составляет 381 машино/мест. Проектом планировки территории предусматривается:

- 173 м/м в подземной автостоянке;
- 414 м/м гостевых автостоянки;

Места, предназначенные для стоянки специальных автотранспортных средств инвалидов, предусмотрены возле каждого из многоквартирных жилых домов.

### **1.3.5 Параметры планируемого строительства системы инженерно-технического обеспечения.**

#### *Водопотребление*

Согласно тех. условий №101-18-12678 от 18.11.2022 водоснабжение объектов (многоквартирные жилые дома, автостоянка, административные здания, магазин) возможно от водопроводной камеры на водопроводной сети диаметром 2х250 мм, расположенной по ул. Железнодорожной. Согласно тех. условий №101-18-12680 от 18.11.2022 водоснабжение школы и существующего детского сада возможно от водопроводной сети, расположенной на ул. Батарейной.

Планируемая нагрузка водоснабжения составляет 349,0 куб.м./сут в том числе:

- 79,20 куб.м./сут многоквартирный жилой дом (1)
- 68,40 куб.м./сут многоквартирный жилой дом (2)

- 79,20 куб.м./сут многоквартирный жилой дом (3)
- 79,20 куб.м./сут многоквартирный жилой дом (4)
- 35,0 куб.м./сут школа.

- 0,5 куб.м./сут административное здание (7)
- 0,5 куб.м./сут багетная мастерская (8)
- 0,5 куб.м./сут выставочный зал (9)
- 6,5 куб.м./сут магазин (10)

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

#### *Водоотведение*

Согласно тех. условий №101-18-12679 от 18.11.2022 водоотведение объектов (многоквартирные жилые дома, автостоянка. магазин) возможно в канализационный колодец на канализационной сети диаметром 300 мм, расположенной по ул. Железнодорожной.

Согласно тех. условий №101-18-12681 от 18.11.2022 водоотведение объектов (школа, существующий детский сад, многоквартирный жилой дом, административные здания) возможно в канализационную сеть диаметром 300 мм, расположенную на ул. Зейской.

Планируемая нагрузка водоотведения составляет 349,0 куб.м./сут в том числе:

- 79,20 куб.м./сут многоквартирный жилой дом (1)
- 68,40 куб.м./сут многоквартирный жилой дом (2)
- 79,20 куб.м./сут многоквартирный жилой дом (3)
- 79,20 куб.м./сут многоквартирный жилой дом (4)
- 35,0 куб.м./сут школа.

- 0,5 куб.м./сут административное здание (7)
- 0,5 куб.м./сут багетная мастерская (8)
- 0,5 куб.м./сут выставочный зал (9)
- 6,5 куб.м./сут магазин (10)

#### *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 - 10,7град.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 тех. условий №02-10/2671 от 07.11.2022 г. подключение объектов возможно от теплотрассы ООО "АКС", запитанной от УТ-10Ц т/м №1 Центрального района и проложенной от ул. Больничной по пер. Серышевский и далее вдоль ул. Железнодорожная до пер. Речной.

Расчетная максимальная нагрузка составляет 2.947 Гкал/час, в том числе:

- 0,4492 Гкал/ч многоквартирный жилой дом (1)
- 0,3907 Гкал/ч многоквартирный жилой дом (2)
- 0,6304 Гкал/ч многоквартирный жилой дом (3)
- 0,6304 Гкал/ч многоквартирный жилой дом (4)
- 0,676741 Гкал/ч - школа.

- 0,032 Гкал/ч административное здание (7)
- 0,032 Гкал/ч багетная мастерская (8)

-0,032 Гкал/ч выставочный зал (9)

-0,074 Гкал/ч магазин (10)

#### *Электроснабжение*

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 электрических нагрузок школы и закрытой автостоянки, 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.

Литер №1 - требуемая расчётная мощность составляет – 293 кВт;

Подземная автостоянка на 77 м/м - 25 кВт;

Литер №2 - требуемая расчётная мощность составляет – 293 кВт;

Подземная автостоянка на 37 м/м - 25 кВт;

Литер №3 - требуемая расчётная мощность составляет – 293 кВт;

Подземная автостоянка на 69 м/м - 25 кВт;

Литер №4 - требуемая расчётная мощность составляет – 293 кВт;

Школа общеобразовательная на 650 мест - требуемая расчётная мощность составляет – 170 кВт;

Объекты бытового обслуживания - 15 кВт на каждый объект (количество 4 шт.

ИТОГО по всем объектам - требуемая расчётная мощность составляет – 1477 кВт;

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

- требуемое напряжение – 10/0,4 кВ;

- коэффициент мощности в соответствии с расчётом – 0,963.

Рекомендуется установка одной двухтрансформаторной подстанции 2х1000 кВА, 10/0,4 кВ, либо двух двухтрансформаторных подстанций 2х630 кВА, в зависимости от плана застройки и расположения объектов на местности.

#### *Ливневая канализация*

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. Зейской и ул. Железнодорожной. На основании информационного письма МКП г. Благовещенска «ГСТК» от 16.11.2022г. №4573.

#### *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 объекты капитального строительства федерального и регионального значения отсутствуют.

В границах территории проектирования предусмотрено размещение объектов местного значения:

- в области дорожной деятельности - автомобильные дороги местного значения в границах муниципального образования;



- в области образования (муниципальные объекты общедоступного и бесплатного образования (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования, дошкольного образования)- общеобразовательные учреждения (общеобразовательные школы).

### **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 424 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.

Проектом планировки территории предлагается строительство многоэтажных жилых домов. Варианты размещения объектов капитального строительства предложены с учётом видов разрешённого использования земельных участков, в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Благовещенска.

Поэтапное строительство многоквартирных жилых домов будет осуществляться согласно нумерации объектов капитального строительства (см. графическую часть).

Сроки освоения территории:

Первый этап строительства: Литер 1 - 2023-2025г.г., объекты бытового обслуживания – 2023-2024г.г.

Второй этап строительства: Литер 2 - 2024-2026г.г.

Третий этап строительства: Литер 3,4 - 2024-2027г.г.

Четвёртый этап строительства: Объекты бытового обслуживания и магазин – 2028-2030г.г.

Срок освоения территории до 2030 года.

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

Согласовано

Взам. инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Чертёж планировки территории. Чертёж красных линий.  
Граница существующих и планируемых элементов планировочной структуры

Условные обозначения

Существующая красная линия

Устанавливаемая красная линия

Красная линия, подлежащая отмене

Проектируемые объекты капитального строительства

Существующая застройка

Проектируемые проезды (асфальтобетонное покрытие)

Характерная точка красной линии

Проектируемые тротуары

Проектируемые площадки благоустройства

Граница проектирования

Парковки подземные

Парковки

Парковки для маломобильных групп населения

Экопарковки

Границы существующих элементов планировочной структуры

Границы планируемых элементов планировочной структуры

Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Кол-во этажей	Этажность	Типовой проект	Площадь уч. кв.м.	Общая пл.кварт. кв.м.	Площадь застройки кв.м.	Коеф. плотности застройки	Круиз	Основной материал	Общая площадь здания, кв.м.
1	Проектируемый многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой на 77 м.м.	25	24	индив.	4356	8528	678	2,5	97,12	моноклит	15360
2	Проектируемый многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой на 37 м.м.	21	20	индив.	3936	7026	678	2,5	98,66	моноклит	12987
3	Проектируемый многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой на 69 м.м. и встроенными нежилыми помещениями	24	23	индив.	4957	8668,8	690	2,0	116,5	моноклит	16287
4	Проектируемый многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	23	22	индив.	4986	8256	690	3,0	75,5	моноклит	15610
5,6	Трансформаторная подстанция	1	1	индив.	118/450	-	50	0,4/0,11	-	кирпич	-
7	Административное здание	1	1	индив.	1882	-	200	0,1	-	с/п	-
8	Балетная мастерская	1	1	индив.	1982	-	200	0,1	-	с/п	-
9	Выставочный зал	1	1	индив.	1293	-	200	0,15	-	с/п	-
10	Магазин	1	1	индив.	2604	-	690	0,26	-	с/п	-
11	Школа на 650 мест	4	3	индив.	28567	-	4154	0,43	-	кирпич	-
I	Детский сад	3	2	сущест.	7435	-	355	0,14	-	кирпич	-
II	Казарма	2	2	сущест.	-	-	863	-	-	кирпич	-
III	Жилой дом	3	2	сущест.	628	-	72	-	-	-	-

007-ППМ-2022

Проект планировки и межевания в части кварталов 424, 449 города Благовещенска Амурской области

Проект планировки территории  
Основная часть

Чертёж планировки территории. Чертёж красных линий. Граница существующих и планируемых элементов планировочной структуры  
М 1:2000

Изм. Кол.уч Лист Ндок. Подп. Дата

Разработал Лошаков

Проверил Слепцова

ГИП Слепцова

Стадия Лист Листов

ПП 1 2

