



Администрация города Благовещенска
Амурской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

23.10.2026

№ 5798

г. Благовещенск

О внесении изменений в проект планировки территории и проект межевания территории Северного планировочного района в границах улиц 50 лет Октября – Мостостроителей – Муравьева-Амурского – Зеленая города Благовещенска, утвержденный постановлением администрации города Благовещенска от 10.08.2023 № 4188 «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории Северного планировочного района в границах улиц 50 лет Октября – Мостостроителей – Муравьева-Амурского – Зеленая города Благовещенска»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании заявления ООО «СЗ «Новый Восток» от 31.08.2026 № 8271з, заключения по результатам публичных слушаний от 08.10.2026,

п о с т а н о в л я ю:

1. Внести изменения в проект планировки территории и проект межевания территории Северного планировочного района в границах улиц 50 лет Октября – Мостостроителей – Муравьева-Амурского – Зеленая города Благовещенска, утвержденный постановлением администрации города Благовещенска от 10.08.2023 № 4188 «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории Северного планировочного района в границах улиц 50 лет Октября – Мостостроителей – Муравьева-Амурского – Зеленая города Благовещенска», изложив приложение № 1, в новой редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города Благовещенска обеспечить размещение настоящего постановления в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня размещения в сетевом издании «Официальный сайт Администрации города Благовещенск» (www.admblag.ru).

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя мэра города Благовещенска Воронова А.Е.

Мэр города Благовещенска

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line extending to the right.

О.Г. Имамеев

Приложение № 1
к постановлению
администрации
города Благовещенска
от 23.10.2026 № 5798

Приложение № 1
к постановлению
администрации
города Благовещенска
от 10.08.2023 № 4188

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Исходные данные, используемые при подготовке проекта планировки территории

Проект выполнен с соблюдением норм и требований:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Водного кодекса Российской Федерации;
- Воздушного кодекса Российской Федерации;
- Лесного кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- СП 42.13330.2026 «Градостроительство. Планировка и застройка территорий;
- СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»;
- СанПиН 2.2/1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;
- Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Постановления Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации

по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;

- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;

- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства России от 25.04.2017 № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;

- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.03.2019 № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома»;

- Приказа Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

- СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения». Актуализированная редакция СНиП 11-02-96;

- СП 116.13330.2012 «СНиП 22-02-2003. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения». Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003;

- СП 11-104-97 «Свод правил. Инженерно- геодезические изыскания для строительства»;

- СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85»;

- СП 396.1325800.2018 «Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»;

- Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

- Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

- Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- Закона Амурской области от 05.12.2006 № 259-ОЗ «О регулировании градостроительной деятельности в Амурской области»;

- Постановления Правительства Амурской области от 20.12.2019 № 749 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Амурской области»;

– Решения Благовещенской городской Думы от 29.05.2025 № 17/85 «О внесении изменений в Генеральный план городского округа города Благовещенска, утвержденный решением Благовещенской городской Думы от 26.01.2023 №52/06»;

– Постановления администрации города Благовещенска от 30.01.2025 № 479 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска» (далее - ПЗЗ);

– Постановления администрации города Благовещенска от 16.02.2026 № 632 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска» (далее - МНГП).

Основной целью данного проекта является внесение изменений в утвержденный ранее проект планировки территории. Изменения вносятся в параметры планируемых объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:01:020800:3574.

1.2. Сведения о территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки

Территория проекта планировки расположена в границах: ул. 50 лет октября – ул. Мостостроителей – ул. Муравьева-Амурского – ул. Зеленая, в кадастровом квартале 28:01:20800 город Благовещенск.

Территория проекта планировки площадью 84,32 га ограничена:

- с севера – улица Мостостроителей;
- с запада – улица 50 лет Октября;
- с юга – улица Зеленая;
- с востока – улица Муравьева-Амурского.

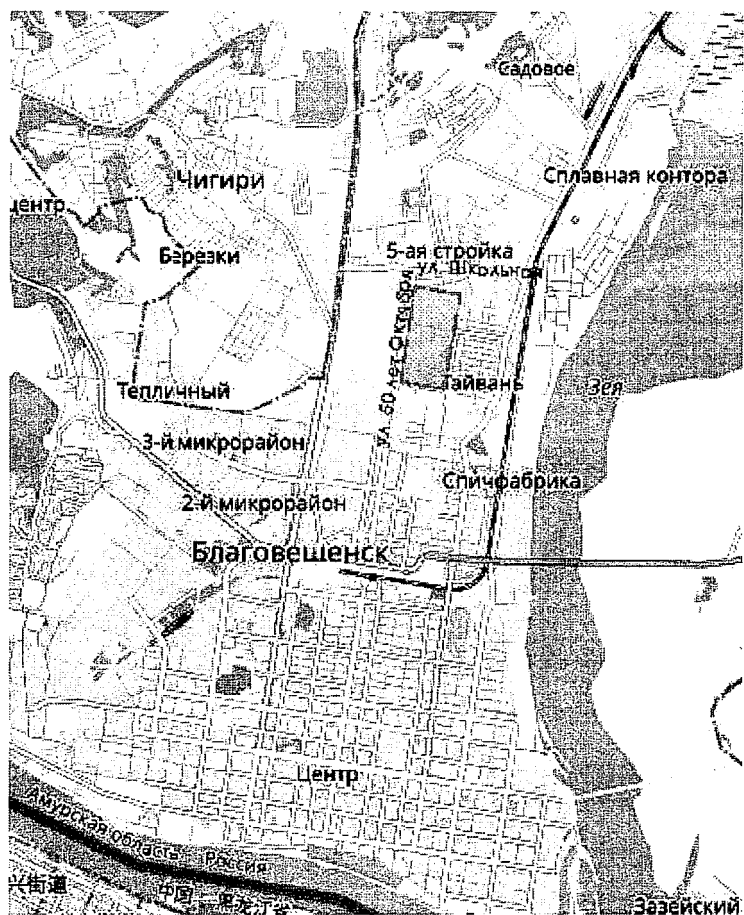


Рисунок 1 – Ситуационный план расположения территории проектирования

Территория севернее улицы Шафира представлена луговой растительностью с редко посаженными широколиственными деревьями, небольшими канавами, тропами и заболачиваемым участком. Имеет общий уклон в юго-восточном направлении.

Территория южнее улицы Шафира частично застроена жилыми домами от трех до десяти этажей, объектами общественного назначения, нежилыми строениями. На территории расположен объект среднего специального образования.

Рассматриваемая территория предназначена для размещения объектов капитального строительства, в соответствии с основными видами разрешенного использования, для территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (Ж-4).

Постоянное население в границах территории проекта планировки, рассчитано условно по данным сведений ДОМ.МИНЖКХ составляет порядка 4555 человек.

В границах разработки проекта планировки территории располагаются объекты инженерной инфраструктуры. Экспликация к существующим объектам инженерной инфраструктуры, в т. ч. предполагаемых к выносу указана в таблице 1.1

Таблица 1.1

№	Наименование	Длина сети, м	Назначение объекта	Статус объекта
1	Сети водоснабжения	5859,09	Существующие сети	Сохранение
2	Сети газоснабжения	71,25	Существующие сети	Сохранение
3	Сети связи	867,05	Существующие сети	Сохранение
4	Сети хозяйственной канализации	8923,01	Существующие сети	Сохранение
5	Сети теплоснабжения	4630,65	Существующие сети	Сохранение
6	Сеть электроснабжения (высокого напряжения)	2168,02	Существующие сети	Снос
7	Сеть электроснабжения (высокого напряжения)	9694,49	Существующие сети	Сохранение
8	Сеть электроснабжения (низкого напряжения)	6959,63	Существующие сети	Сохранение

Примечание: сохранение - предлагаются к сохранению в границах ППТ; снос - предлагаются к сносу за границы ППТ.

Также к сносу предлагаются отдельно стоящие гаражные строения, занимающие площадь 732 кв. м.

Основные типы и параметры существующих улиц и дорог, расположенных в границах проекта планировки территории, перспективы развития транспортной сети в части трассировки и строительства объектов улично-дорожной сети приняты в соответствии с Генеральным планом, утвержденным решением Благовещенской городской Думы от 26.01.2023 № 52/06 «Об утверждении Генерального плана города Благовещенска».

Характеристики существующей улично-дорожной сети:

- улица 50 лет Октября – магистральная улица районного значения, с шириной в красных линиях 80 м, протяженностью вдоль границ проекта планировки территории 1250 м;

- улица Шафира – магистральная улица районного значения, с шириной в красных линиях 50 м, протяженностью вдоль границ проекта планировки территории 690 м;

- улица Муравьева-Амурского – магистральная улица районного значения, с шириной в красных линиях 45 м, протяженностью вдоль границ проекта планировки территории 1250 м;

- улица Зеленая – магистральная улица районного значения, с шириной в красных линиях 40 м, протяженностью вдоль границ проекта планировки территории 690 м;

- улица Мостостроителей – улица местного значения, с шириной в красных линиях 30 м, протяженностью вдоль границ проекта планировки территории 680 м;

- улица Строителей – улица местного значения улица в жилой застройке, с шириной в красных линиях 15 м, протяженностью вдоль границ проекта планировки территории 680 м.

На момент подготовки проекта планировки обслуживание территории осуществляется автомобильным и общественным транспортом. Имеются

остановки общественного транспорта, по улицам Муравьёва-Амурского – Зеленая – 50 лет Октября. (ост. Медицинский колледж, ост. Шафира, ост. Зеленая, ост. Строителей (Муравьёва-Амурского), ост. Магазин Восточный).

В существующем состоянии в границах проекта планировки имеются объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта (гаражи и открытые стоянки).

По данным управления архитектуры и градостроительства Амурской области от 25.04.2023 №1041/19 в границах территории отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия (в том числе археологического). Территория расположена вне защитных зон объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. В связи с чем в графической части проекта планировки территории отсутствует схема границ территорий ОКН.

Особо охраняемые природные территории в границах проектируемых территорий отсутствуют.

При анализе территории, в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории выявлены ограничения – зоны минимально допустимых расстояний от существующих (сохраняемых) инженерных коммуникаций до фундаментов зданий и сооружений, санитарно-защитные зоны гаражей, санитарно-защитные зоны предприятий и сооружений, публичные сервитуты, охранный зона транспорта, определены (выделены) на основе инженерно-топографических планов, предоставленных Заказчиком в качестве исходных данных.

На территорию распространяется действие ограничений по условиям размещения: в границах приаэродромных территорий аэродрома Благовещенск (Игнатьево), утверждённых приказом Росавиации от 30.09.2024 № 889-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Благовещенск (Игнатьево)».

Зоны с особыми условиями использования территорий указаны в таблице 1.2.

Таблица 1.2

№	Вид ограничений	Реестровый номер
1	Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Благовещенск (Игнатьево)	28:00-6.693
2	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Благовещенск (Игнатьево) (Сектор 101)	28:00-6.619
3	Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Благовещенск (Игнатьево)	28:00-6.503
4	Охранный зона ВЛ-110 Благовещенск-Центральная	28:01-6.19

5	Охранная зона ВЛ 35 кВ Центральная - Астрахановка-Заводская	28:01-6.50
6	Охранная зона объекта электросетевого хозяйства	28:01-6.48

Перечень ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Благовещенск (Игнатьево) указан в Приложении к приказу Росавиации от 30.09.2024 № 889-П.

В границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

В пределах четвертой подзоны приаэродромной территории запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих следующие абсолютные высотные ограничения в секторах: Сектор 101 – от 625,00 м до 650,00 м. Проектируемые объекты в квартале 800 имеют абсолютные высотные отметки в Балтийской системе высот 1977 года значительно ниже указанных высотных ограничений.

Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон Утверждены Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) проводить работы, угрожающие повреждению объектов электросетевого хозяйства, размещать объекты и предметы, которые могут препятствовать доступу обслуживающего персонала и техники к объектам электроэнергетики, без сохранения и (или) создания, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, необходимых для такого доступа проходов и подъездов в целях обеспечения эксплуатации оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

е) убирать, уничтожать, перемещать, засыпать и повреждать предупреждающие и информационные знаки (либо предупреждающие и информационные надписи, нанесенные на объекты электроэнергетики);

ж) производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ);

з) осуществлять использование земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов.

9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

е) осуществлять остановку транспортных средств на автомобильных дорогах в местах пересечения с воздушными линиями электропередачи с проектным номинальным классом напряжения 330 кВ и выше (исключительно в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) устанавливать рекламные конструкции.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.03.2018 г. №222 Об утверждении правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон в границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях:

а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства;

б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

1.3. Сведения об объектах капитального строительства, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной социальной инфраструктур и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

В границах элемента планировочной структуры возведение объектов капитального строительства, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной социальной инфраструктур, не планируется.

1.4. Сведения о планируемом размещении в границах проекта планировки территории объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района

На момент подготовки проекта планировки, в границах территории не планируется размещение объектов федерального значения, объектов

регионального значения. Однако на территории существует объект капитального строительства регионального значения (ГПОАУ Амурской области «Амурский колледж транспорта и дорожного хозяйства»).

К размещению планируются объекты местного значения:

- Детское дошкольное учреждение до 3 этажей, вместимостью 250 человек;
- Детское дошкольное учреждение до 3 этажей, вместимостью 340 человек;
- Общеобразовательная школа до 4 этажей, вместимостью 1200 человек.

1.5. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории

1.5.1. Характеристики планируемого развития территории

Основные расчетные показатели проекта планировки территории представлены в таблице 1.3.

Таблица 1.3

Наименование	Ед. изм.	Значение
Площадь территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки	га	84,32
Площадь территории зон многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	га	20,81
Площадь территории зон дошкольного, начального и среднего общего образования	га	5,72
Площадь территории зон коммунального обслуживания	га	0,12
Площадь территории зон улично-дорожной сети	га	6,84
Население		
Численность населения (планируемая застройка)	чел.	6564
Численность населения (существующая застройка)	чел.	4 555
Итоговая планируемая численность населения	чел.	11119
Плотность населения	чел./га	132
Жилищный фонд		
Максимальная общая площадь квартир	кв. м	196 900,2*
Количество квартир	шт.	4149 *
Этажность застройки (не более)	эт.	16
Норма жилищной обеспеченности	кв. м/чел.	30

Примечание: * - значения показателей предварительные и могут уточняться на последующих стадиях проектирования.

1.5.2. Координаты границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Каталог координат характерных точек для зоны размещения дошкольного, начального и среднего общего образования (№1) представлен в таблице 1.4.

Таблица 1.4

№	X	Y
1	459615,2743	3288278,189
2	459602,7801	3288359,015
3	459719,0954	3288377,147

4	459731,7381	3288296,043
1	459615,2743	3288278,189

Каталог координат характерных точек для зоны размещения дошкольного, начального и среднего общего образования (№2) представлен в таблице 1.5.

Таблица 1.5

№	X	Y
1	459447,95	3288097,71
2	459424,46	3288260,06
3	459377,91	3288253,33
4	459370,13	3288252,2
5	459364,11	3288251,32
6	459343,15	3288248,29

7	459348,84	3288211,08
8	459339,01	3288209,64
9	459350,86	3288087,03
10	459351,15	3288084,04
1	459447,95	3288097,71

Каталог координат характерных точек для зоны размещения дошкольного, начального и среднего общего образования (№3) представлен в таблице 1.6.

Таблица 1.6

№	X	Y
1	459371,5105	3288288,378
2	459343,1	3288448,81
3	459247,28	3288433,4
4	459251,73	3288405,75
5	459081	3288378,28
6	459081,3141	3288376,305
7	459071,6746	3288374,755

8	459087,6476	3288280,095
9	459091,44	3288280,38
10	459152,3	3288285
11	459147,47	3288322,21
12	459154,29	3288323,03
13	459232,59	3288332,51
14	459241,9021	3288269,559
1	459371,5105	3288288,378

Каталог координат характерных точек для зоны размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (№4) представлен в таблице 1.7.

Таблица 1.7

№	X	Y
1	459408,9059	3288070,281
2	459429,3477	3287933,615
3	459192,4372	3287897,429

4	459171,72	3288034,41
5	459277,4103	3288050,39
1	459408,9059	3288070,281

Каталог координат характерных точек для зоны размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (№5) представлен в таблице 1.8.

Таблица 1.8

№	X	Y
1	459565,7415	3288082,922
2	459583,94	3287983,72
3	459559,64	3287953,52
4	459437,5126	3287934,862
5	459433,9608	3287958,599
6	459444,8382	3287960,241
7	459442,1515	3287978,039

8	459431,297	3287976,401
9	459422,1271	3288037,682
10	459434,5582	3288039,493
11	459431,1345	3288062,509
12	459550,8941	3288080,671
1	459565,7415	3288082,922

Каталог координат характерных точек для зоны размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (№6) представлен в таблице 1.9.

Таблица 1.9

№	X	Y
1	459551,8445	3288089,159
2	459475,8925	3288077,641
3	459456,611	3288210,069
4	459469,687	3288211,914
5	459467,6636	3288225,811
6	459454,6193	3288223,748
7	459447,4121	3288273,248
8	459521,4301	3288286,405

9	459528,19	3288287,6
10	459533,6287	3288257,955
11	459535,8287	3288245,962
12	459540,4525	3288220,759
13	459559,4504	3288117,211
14	459547,6976	3288115,43
1	459551,8445	3288089,159

Каталог координат характерных точек для зоны размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (№7) представлен в таблице 1.10.

Таблица 1.10

№	X	Y
1	459502,25	3288429,03
2	459483,88	3288529,13
3	459478,49	3288528,31
4	459426,17	3288519,95
5	459431,66	3288487,25
6	459418,33	3288484,91

7	459423,49	3288452,74
8	459396,62	3288447,91
9	459398,32	3288437,25
10	459414,08	3288439,78
11	459418,56	3288414,32
12	459496,14	3288427,96
1	459502,25	3288429,03

Каталог координат характерных точек для зоны размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (№8) представлен в таблице 1.11.

Таблица 1.11

№	X	Y
1	459923,0425	3288009,054
2	459833,7268	3288585,016
3	459695,201	3288562,904
4	459698,4812	3288541,876
5	459572,2026	3288522,171
6	459592,8836	3288389,501

7	459719,1664	3288409,165
8	459739,2389	3288280,604
9	459612,9282	3288260,914
10	459655,22	3287989,61
11	459822,0413	3288015,616
12	459825,3872	3287994,132
1	459923,0425	3288009,054

Каталог координат характерных точек для зоны размещения коммунального обслуживания (№9) представлен в таблице 1.12.

Таблица 1.12

№	X	Y
1	459442,1515	3287978,039
2	459444,8382	3287960,241

3	459433,9614	3287958,599
4	459431,297	3287976,401
1	459442,1515	3287978,039

Каталог координат характерных точек для зоны размещения коммунального обслуживания (№10) представлен в таблице 1.13.

Таблица 1.13

№	X	Y
1	459434,5808	3288039,496
2	459422,125	3288037,682

3	459418,6945	3288060,622
4	459431,1345	3288062,509
1	459434,5808	3288039,496

Каталог координат характерных точек для зоны размещения коммунального обслуживания (№11) представлен в таблице 1.14.

Таблица 1.14

№	X	Y
1	459469,687	3288211,914
2	459456,611	3288210,069

3	459454,6193	3288223,748
4	459467,6636	3288225,811
1	459469,687	3288211,914

Каталог координат характерных точек для зоны размещения коммунального обслуживания (№12) представлен в таблице 1.15.

Таблица 1.15

№	X	Y
1	459763,3001	3288125,566
2	459742,9585	3288122,205
3	459741,3692	3288132,665

4	459761,7107	3288136,026
1	459763,3001	3288125,566

Каталог координат характерных точек для зоны размещения коммунального обслуживания (№13) представлен в таблице 1.16.

Таблица 1.16

№	X	Y
1	459742,2785	3288260,899
2	459721,2578	3288257,791
3	459719,5764	3288268,578

4	459740,5971	3288271,686
1	459742,2785	3288260,899

Каталог координат характерных точек для зоны размещения коммунального обслуживания (№14) представлен в таблице 1.17.

Таблица 1.17

№	X	Y
1	459676,4158	3288538,433
2	459674,573	3288550,306
3	459686,4315	3288552,144

4	459688,2723	3288540,283
1	459676,4158	3288538,433

Каталог координат характерных точек для зоны улично-дорожной сети (№15) представлен в таблице 1.18.

Таблица 1.18

№	X	Y
1	459825,3872	3287994,132
2	459638,4	3287965,56
3	459537,75	3288537,77
4	459695,201	3288562,904
5	459698,4789	3288541,876
6	459688,2723	3288540,283
7	459686,4315	3288552,144
8	459674,573	3288550,306
9	459676,4158	3288538,433
10	459572,2026	3288522,171
11	459592,8836	3288389,501

12	459719,1664	3288409,165
13	459739,2389	3288280,604
14	459612,9282	3288260,914
15	459633,6562	3288127,943
16	459655,22	3287989,61
17	459781,4993	3288009,296
18	459822,0413	3288015,616
1	459825,3872	3287994,132
19	459615,2743	3288278,189
20	459602,7801	3288359,015
21	459719,0954	3288377,147

22	459731,7381	3288296,043
----	-------------	-------------

18	459615,2743	3288278,189
----	-------------	-------------

Каталог координат характерных точек для зоны улично-дорожной сети (№16) представлен в таблице 1.19.

Таблица 1.19

№	X	Y
1	459528,1873	3288287,6
2	459521,4308	3288286,401
3	459447,4118	3288273,25
4	459454,6193	3288223,748
5	459456,611	3288210,069
6	459475,4981	3288080,35
7	459475,8925	3288077,641
8	459551,8445	3288089,159
9	459547,6976	3288115,43
10	459559,4504	3288117,211
11	459564,2521	3288091,041
12	459565,7415	3288082,922
13	459418,6945	3288060,622
14	459437,5126	3287934,862
15	459429,3477	3287933,615
16	459408,9059	3288070,281
17	459277,4095	3288050,393
18	459277,4095	3288050,393
19	459171,72	3288034,41
20	459192,4386	3287897,419
21	459066,94	3287878,24
22	459063,5	3287900,77
23	459145	3287911,46
24	459138,46	3287956,15
25	459043,41	3287943,43
26	459046,59	3287920,47
27	459028,97	3287917,8
28	459023,63	3287953,2
29	459055,17	3287957,46
30	459054,2223	3287963,308
31	459060,42	3287964,32
32	459068,44	3287965,63
33	459073,34	3287966,44
34	459078,37	3287967,26
35	459083,3	3287968,07
36	459087,57	3287968,77
37	459092,33	3287969,54
38	459096,93	3287970,26
39	459101,47	3287970,98
40	459105,67	3287971,66
41	459110,04	3287972,43
42	459114,36	3287973,13
43	459118,9	3287973,86

44	459123,54	3287974,61
45	459127,53	3287975,26
46	459132,48	3287976,07
47	459137,41	3287976,9
48	459142,19	3287977,72
49	459147,41	3287978,58
50	459153,33	3287979,55
51	459153,54	3287978,2
52	459159,52	3287979,13
53	459158,04	3287988,22
54	459152,0686	3287987,3
55	459151,87	3287988,52
56	459149,72	3287988,19
57	459140,84	3288050,02
58	459193,75	3288055,79
59	459192,85	3288063,18
60	459350,86	3288087,03
61	459351,15	3288084,04
62	459447,95	3288097,71
63	459424,4597	3288260,062
64	459377,9097	3288253,332
65	459370,1297	3288252,202
66	459364,1097	3288251,322
67	459343,1497	3288248,292
68	459348,8397	3288211,082
69	459339,0097	3288209,642
70	459335,4597	3288246,182
71	459318,4097	3288243,762
72	459247,21	3288233,64
73	459246,0575	3288241,434
74	459248,92	3288241,85
75	459260,89	3288243,59
76	459266,77	3288244,41
77	459272,85	3288245,34
78	459272,7981	3288245,68
79	459277,5	3288246,35
80	459277,4941	3288246,389
81	459282,82	3288247,15
82	459282,8079	3288247,23
83	459288,82	3288248,08
84	459294,94	3288248,4
85	459301,47	3288249,32
86	459307,26	3288250,15
87	459317,0691	3288251,635

88	459318,47	3288251,84
89	459317,53	3288258,27
90	459306,35	3288256,56
91	459300,55	3288255,79
92	459294,01	3288254,85
93	459287,86	3288254,4
94	459281,85	3288253,56
95	459276,53	3288252,79
96	459271,82	3288252,08
97	459271,872	3288251,74
98	459265,81	3288250,76
99	459259,96	3288249,91
100	459247,9011	3288248,143
101	459245,14	3288247,75
102	459241,8987	3288269,559
103	459358,7264	3288286,521
104	459371,5128	3288288,378
105	459343,098	3288448,822

106	459336,0397	3288488,722
107	459251,78	3288475,16
108	459244,39	3288521,05
109	459268,32	3288524,89
110	459272,41	3288499,51
111	459290,67	3288502,45
112	459286,5884	3288527,84
113	459327,9297	3288534,492
114	459345,1397	3288537,262
115	459350,3297	3288507,842
116	459355,1997	3288480,142
117	459368,3597	3288405,482
118	459389,8497	3288283,432
119	459429,0197	3288289,122
120	459525,3197	3288303,222
1	459528,1873	3288287,6

1.5.3. Плотность и параметры застройки территории земельного участка с кадастровым номером 28:01:020800:3574

Проектом планировки установлены следующие предельные параметры застройки:

- Параметры предельной этажности – 16 этажей;
- Отступ от красной линии улиц, проездов – 0 м;
- Минимальные отступы от границ земельного участка – не менее 1 м (согласно градостроительному плану № РФ-28-2-01-0-00-2025-0546-0 от 22.07.2025г); часть проезда пожарной техники для Литера 2 и Литера 3 осуществляется по смежному муниципальному земельному участку с кадастровым номером 28:01:020800:4036, с видом разрешенного использования – земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0).

- Коэффициент плотности застройки земельных участков в условиях реконструкции – 3,0;

- Максимальный процент застройки в условиях реконструкции – 33 %;
- Минимальный процент озеленения для жилья – 25% от общей площади земельного участка;

- Минимальный процент озеленения для детских дошкольных и общеобразовательных учреждений – 50 % от площади земельного участка.

- Минимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м;

- Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.

Параметры планируемых объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:01:020800:3574

Наименование	Этажность	Количество квартир	Площадь застройки, кв.м.	Площадь встроенных помещений, кв.м
Многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями, Литер 1	10	150	1816,9	796,1
Многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями, Литер 2	16	105	725,9	324,7
Многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями, Литер 3	16	120	779,8	364,5
Подземная автостоянка на 180 м/м	1	-	327,3	

Расчет процента застройки (отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, выраженное в процентах).

Согласно ПЗЗ в зоне Ж-4, для вида разрешенного использования земельного участка – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка): максимальный процент застройки в условиях реконструкции – 33%.

Площадь земельного участка составляет 14816 кв.м

$$1816,9+725,9+779,8+327,3 / 14816 \times 100\% = 25\%,$$

Расчёт коэффициента плотности застройки (отношение общей площади всех надземных этажей зданий и сооружений к площади участка).

Согласно Правил в зоне Ж-4, для вида разрешенного использования земельного участка – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка): коэффициент плотности в условиях реконструкции – 3,0.

Коэффициент плотности застройки =

$$=(1816,9+1518,7*9)+(725,9+705,4*15)+(779,8+759,3*15)+327,3 / 14816=2,7$$

Расчет требуемого количества парковочных мест производится согласно таблице 2 раздела 3 МНГП. Пешеходная доступность до мест остановки общественного транспорта согласно ранее утвержденному проекту планировки территории составляет менее 400 м, в связи с чем, для расчета м/м принимаем понижающий коэффициент – 0,8, для Северного планировочного района.

Для многоквартирного жилого дома Литер 1:

$$150*0,8*0,8=96 \text{ м/м},$$

Согласно СП 59.13330.2020 10 м/м требуется для людей с инвалидностью, из них 5 специализированных м/м увеличенного размера 6х3,6 м.

Для встроенных нежилых помещений, общей площадью 796,1 кв.м требуется:

$$(796,1*2*0,8/100)=13 \text{ м/м}$$

Из них 2 м/м для людей с инвалидностью, в том числе 1 м/м специализированные.

Для многоквартирного жилого дома Литер 2:

$$105*0,8*0,8=68 \text{ м/м,}$$

Согласно СП 59.13330.2020 7 м/м требуется для людей с инвалидностью, из них 4 специализированных м/м увеличенного размера 6х3,6 м.

Для встроенных нежилых помещений, общей площадью 324,7 кв.м требуется:

$$(324,7*2*0,8/100)=6 \text{ м/м}$$

Из них 1 м/м для людей с инвалидностью специализированное.

Для многоквартирного жилого дома Литер 3:

$$120*0,8*0,8=77 \text{ м/м,}$$

Согласно СП 59.13330.2020 8 м/м требуется для людей с инвалидностью, из них 4 специализированных м/м увеличенного размера 6х3,6 м.

Для встроенных нежилых помещений, общей площадью 364,5 кв.м требуется:

$$(364,5*2*0,8/100)=6 \text{ м/м}$$

Из них 1 м/м для людей с инвалидностью специализированное.

Расчет парковочных мест для электромобилей и гибридных автомобилей производится согласно п.9 примечаний к Таблице 3.2, раздела 3 МНГП

$$\text{ПЭЛ}=0,15*266*0,32*0,75=10 \text{ м/м}$$

Итого требуется 266 м/м, из них 29 для людей с инвалидностью (16 м/м увеличенного размера), 10 м/м для электромобилей и гибридных автомобилей.

Проектом принято 275 м/м. 180 м/м расположены в подземной автостоянке, 95 м/м (включая 29 м/м для МГН, из них 16 м/м специализированных увеличенного размера 6х3,6м, 10 м/м для электромобилей) на земельном участке с кадастровым номером 28:01:020800:3574

Расчет площадок различного назначения.

Общая площадь квартир проектируемых многоквартирных домов Литер 1, Литер 2, Литер 3 составляет 18748,6 кв.м.

Жилищная обеспеченность принята согласно СП 42.13330.2026 п. 6.2.14 30 м²/чел

Количество жителей в планируемой застройке составляет $18748,6/30=625$ чел.

Расчёт площадок общего пользования различного назначения для многоквартирных домов производится в соответствии с таб. 16 п. 3.6 МНГП

Наименование площадок	Удельные размеры площадок, м ² /чел	Требуемая площадь площадок, м ²	Фактическая площадь площадок, м ²
Детские игровые площадки	0,7	438	562
Площадки для занятий физкультурой	0,7	438	585
Площадка отдыха взрослого населения	0,2	125	161
Хозяйственная площадка для сбора ТБО			27

На проектируемой территории отсутствует место возможного размещения площадки для выгула собак, соответствующее всем требованиям, установленным в Нормативах градостроительного проектирования городского округа города Благовещенска.

Требуемая площадь озеленения $14816 \cdot 0,25 = 3704$ кв.м

Из них 30% могут быть оборудованы площадками для отдыха, детскими и спортивными площадками. $3704 \cdot 0,3 = 1111$ кв.м.

Площадь озеленения по проекту составляет 3220 кв.м, 484 кв.м занимает площадка для отдыха, частично детская и спортивная.

1.6. Положение о характеристиках объектов капитального строительства

Наименование, основные характеристики и назначение планируемых для размещения объектов капитального строительства жилого назначения представлены в таблице 1.20.

Таблица 1.20

Очередь	Номер корпуса	Этажность (макс)	Количество квартир	Площадь квартир, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Общая площадь здания, кв. м	Площадь коммерции, кв. м
1	1	9	87	4701	805	7244,6	160
	2	16	184	7364	719,3	11508,5	295
	3	9	133	6469	1141,9	10277,3	627
	4	16	187	7511	719,3	11508,5	524
	5	9	80	4528	805	7244,6	91
	6	16	173	7256	719,3	11508,5	64
	7	9	140	6281	1146,6	10319,4	110
	8	16	156	7787,6	719,3	11508,5	161
	29	1	-	-	219,6	219,6	219,6

Очередь	Номер корпуса	Этажность (макс)	Количество квартир	Площадь квартир, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Общая площадь здания, кв. м	Площадь коммерции, кв. м
	30	1	-	-	471,9	471,9	471,9
	31	1	-	-	219,9	219,9	219,9
	32	1	-	-	471,5	471,5	471,5
	37	10	150	7400	1816,9	14256,2	796,1
	40	1	-	-	327,3	6017,3	-
Всего 1 очередь:			1290	59297,6	10302,8	102776,3	4211
2	9	9	101	4500	805	7244,6	500
	10	16	184	7198	719,3	11508,5	294
	33	1	-	-	560,3	560,3	560,3
	38	16	105	5437,2	725,9	9754,2	324,7
Всего 2 очередь:			390	17135,2	2810,5	29067,6	1679
3	12	16	249	12215	1196,5	19144	395
	13	16	184	7555	719,3	11508,5	245
	14	12	127	5310	681,1	8173,2	230
	15	12	126	5635	769,5	9234,4	245
	16	16	184	8960	828,3	13252,3	530
	34	1	-	-	242,3	242,3	242,3
	39	16	120	5911,4	779,8	10497	364,5
Всего 3 очередь:			990	45586,4	5216,8	72051,7	2251,8
4	17	12	126	6995	882,4	10588,3	305
	18	16	156	8960	828,3	13252,3	290
	19	12	126	6995	882,4	10588,3	305
	20	16	156	8960	828,3	13252,3	780
	35	1	-	-	494,3	494,3	494,3
Всего 4 очередь:			564	31910	3915,7	48175,5	2174,3
5	11	9	101	4701	805	7244,6	380
	21	16	156	7555	719,3	11508,5	245
	22	16	249	12215	1196,5	19144,3	395
	23	16	156	7555	719,3	11508,5	505
	24	12	126	5635	769,5	9233,76	245
	25	12	127	5310	681,1	8173,2	230
	36	1	-	-	257,2	257,2	257,2
Всего 5 очередь:			915	42971	5147,9	67070,1	2257,2
Итого			4149	196900,2	27393,7	319141,2	12573,3

Примечание: * - значения показателей предварительные и могут уточняться на последующих стадиях проектирования.

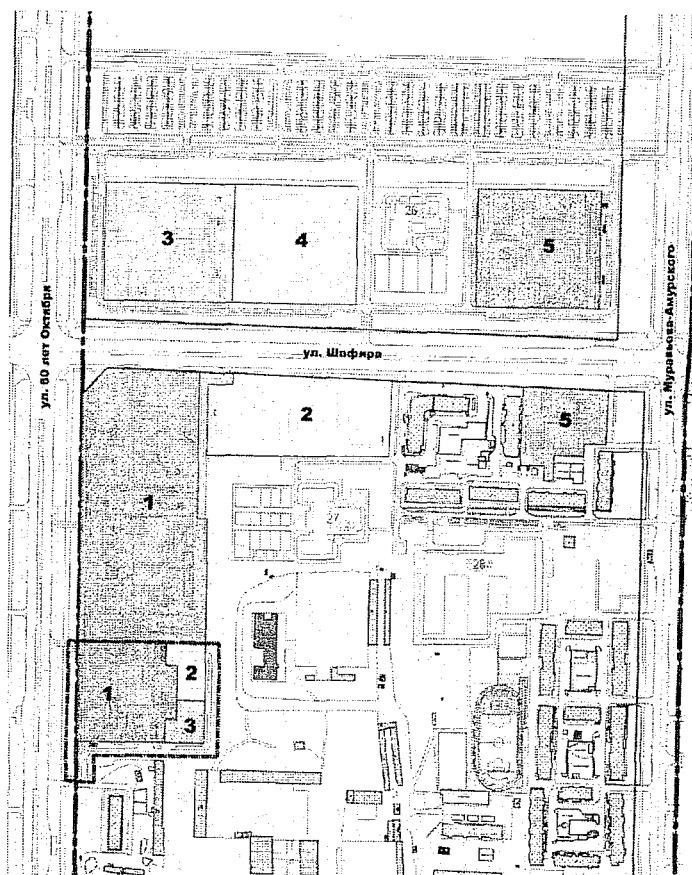


Рисунок 2 – Схема расположения очередей застройки.

Наименование, основные характеристики и назначение планируемых для размещения объектов капитального строительства социального назначения представлены в таблице 1.21.

Таблица 1.21

№	Наименование	Мощность		Площадь застройки, м²	Площадь общая, м²	Этаж-ность
		Ед. изм.	Значение			
ОКС дошкольного образования						
1	Объект дошкольного образования (ДДУ 1)	мест	250	1760	5280	до 3
2	Объект дошкольного образования (ДДУ 2)	мест	340	2676	8029	до 3
ОКС общеобразовательного назначения						
3	Общеобразовательная школа (СОШ)	мест	1200	7265	21797	до 4

Объекты федерального, регионального и местного значения на земельном участке с кадастровым номером 28:01:020800:3574 отсутствуют

1.7. Наименование, основные характеристики и назначение планируемых для размещения в границах проектирования объектов обеспечения жизнедеятельности граждан (объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры)

Оценка вариантов развития улично-дорожной сети произведена графическим и расчетным методами, с учетом уровней обслуживания, установленных в соответствии с СП 34.13330.2012 «Свод правил. Автомобильные дороги» (актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85). Характеристика развития системы транспортного обслуживания (улично-дорожной сети) представлена в Таблице 1.22.

Таблица 1.22

Категория улиц и дорог	Число полос движения	Ширина проезжей части, м	Ширина в красных линиях	Протяженность, м	Общая площадь покрытия, кв. м	Статус	Этап
Улица 50 лет Октября (магистральная улица районного значения)	6	27,0	80,0	1250	-	С	-
Улица Шафира (магистральная улица районного значения)	6	27,0	50,0	690	-	Р	-
Улица Муравьёва-Амурского (магистральная улица районного значения)	4	15,0	45,0	1250	-	С	-
Улица Зеленая (магистральная улица районного значения)	4	15,0	40,0	690	-	С	-
Улица Строителей (улица местного значения улица в жилой застройке)	2	6,0	15,0	680	-	С	-
Улица Мостостроителей (улица местного значения)	2	6,0	30,0	680	-	П	1
Внутриквартальные проезды	2	6,0	-	8075	48450	П	1

Примечание: П – проектируемый объект, Р – реконструкция, С – существующая.

Благоустройство предполагает размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории.

Благоустройство в жилых кварталах предлагается обеспечить размещением детских, спортивных, взрослых площадок. Так же

предполагается благоустройство улично-дорожной сети: озеленение, пешеходные связи.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения элементами планировочной организации территории жилой застройки представлены в таблице 1.23.

Таблица 1.23

№ п/п	Вид элементов планировочной организации территории	Расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности	Необходимая обеспеченность, м²	Обеспеченность, предусмотренная проектом, м²
1.	Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста)	0,4 - 0,7 м ² /чел	2626,8 – 4596,9	5946,6
2.	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	0,5 - 0,7 м ² /чел	3283,5 – 4596,9	7008,7
3.	Площадка отдыха взрослого населения	0,1 - 0,2 м ² /чел	656,7 – 1313,4	3121
4.	Озеленение МКД	25% площади земельных участков	31848	34129,1
5.	Озеленение ДДУ и СОШ	50% от площади земельного участка	28573,5	28575

Проектом планировки территории необходимо предусмотреть обеспечение планируемых объектов системами:

- водоснабжения;
- водоотведения;
- теплоснабжения;
- электроснабжения;
- сетями связи и информатизации.

На проектируемой территории необходимо проведение мероприятий по инженерной подготовке территории с целью организации внутриплощадочных проездов, автостоянок, а также отвода поверхностных стоков дождевых и талых вод.

Планируемое размещение объектов системы инженерно-технического обеспечения территории определяется в материалах по обоснованию проекта планировки, уточняется и детализируется на стадии архитектурно-строительного проектирования.

Расчетные инженерные нагрузки нового строительства в границах проектирования приведены в таблице 1.24.

Таблица 1.24

№	Наименование	Единица измерения	Расчетная нагрузка нового строительства
1	Водоснабжение	м³/сут	1281,56
2	Водоотведение	м³/сут	1214,93
3	Теплоснабжение	Гкал/час	14,767
4	Электроснабжение	кВт	8980,96

Расчетные инженерные нагрузки водоснабжения нового строительства в границах проектирования приведены в таблице 1.25.

Таблица 1.25

Порядковый номер ОКС	Единица измерения	Расчетная нагрузка нового строительства
1 корпус	м³/сут	30,67
4 корпус		48,48
Пристройка 1, 4 корпус		0,17
Поливка 1, 4 корпус		4,39
2, 3 корпус		90,53
Поливка 2, 3 корпус		15,29
5 корпус		43,5
8 корпус		43,5
Поливка 5, 8 корпус		9,6
6, 7 корпус		87,1
Поливка 6,7 корпус		11,4
9 корпус		24,24
10 корпус		47,64
Поливка 9, 10 корпус		7,92
11 корпус		24,24
Поливка 11 корпус		2,66
12 корпус		73,5
Поливка 12 корпус		8,14
13 корпус		45,51
Поливка 13 корпус		5,04
14 корпус		32,0
Поливка 14 корпус		3,54
15 корпус		33,99
16 корпус		54,14
Поливка 15, 16 корпус		9,74
17 корпус		42,12
Поливка 17 корпус		4,66
18 корпус		53,99
Поливка 18 корпус		5,98
19 корпус		42,12
20 корпус		54,29
Поливка 19, 20 корпус		10,64
21 корпус		45,51
Поливка 21 корпус		5,04
22 корпус		73,5
Поливка 22 корпус		8,14

23 корпус		45,66
24 корпус		33,99
Поливка 23, 24 корпус		8,8
25 корпус		32,0
Поливка 25 корпус		3,54
ДОО на 250 мест		19,75
СОШ на 1200 мест		35,2
ИТОГО		1281,86

Расчетные инженерные нагрузки водоотведения нового строительства в границах проектирования приведены в таблице 1.26.

Таблица 1.26

Порядковый номер ОКС	Единица измерения	Расчетная нагрузка нового строительства
1 корпус	М³/сут	30,67
4 корпус		48,48
Пристройка 1, 4 корпус		0,17
Стоки 1, 4 корпус		6,1
2, 3 корпус		90,53
Стоки 2, 3 корпус		6,9
5 корпус		43,5
Стоки 5 корпус		2,12
8 корпус		43,5
Стоки 8 корпус		3,85
6, 7 корпус		87,1
9 корпус		24,24
Стоки 9 корпус		2,17
10 корпус		47,64
Стоки 10 корпус		3,85
11 корпус		24,24
Стоки 11 корпус		2,12
12 корпус		73,5
Стоки 12 корпус		5,76
13 корпус		45,51
Стоки 13 корпус		3,85
14 корпус		32,0
Стоки 14 корпус		2,69
15 корпус		33,99
Стоки 15 корпус		2,22
16 корпус		54,14
Стоки 16 корпус		3,85
17 корпус		42,12
Стоки 17 корпус		3,39
18 корпус		53,99
Стоки 18 корпус		3,85
19 корпус		42,12
Стоки 19 корпус		3,39
20 корпус		54,29
Стоки 20 корпус		3,85
21 корпус		45,51

Стоки 21 корпус		3,85
22 корпус		73,5
Стоки 22 корпус		5,76
23 корпус		45,66
Стоки 23 корпус		3,85
24 корпус		33,99
Стоки 24 корпус		2,22
25 корпус		32,0
Стоки 25 корпус		2,69
ДОО на 250 мест		15,0
СОШ на 1200 мест		19,2
ИТОГО		1214,93

Расчетные инженерные нагрузки теплоснабжения нового строительства в границах проектирования приведены в таблице 1.27

Таблица 1.27

Порядковый номер ОКС	Единица измерения	Расчетная нагрузка нового строительства
1 корпус	Гкал/час	0,535
2 корпус		0,599
3 корпус		0,535
4 корпус		0,599
5 корпус		0,599
6 корпус		0,535
7 корпус		0,535
8 корпус		0,599
9 корпус		0,388
10 корпус		0,642
11 корпус		0,388
12 корпус		0,907
13 корпус		0,607
14 корпус		0,461
15 корпус		0,482
16 корпус		0,709
17 корпус		0,574
18 корпус		0,695
19 корпус		0,574
20 корпус		0,724
21 корпус		0,607
22 корпус		0,907
23 корпус		0,623
24 корпус		0,482
25 корпус		0,461
ИТОГО		14,767

Расчетные инженерные нагрузки электроснабжения нового строительства в границах проектирования приведены в таблице 1.28

Таблица 1.28

Порядковый номер ОКС	Единица	Расчетная нагрузка нового
----------------------	---------	---------------------------

	измерения	строительства
1 корпус	кВт	206,6
2 корпус		364,0
3 корпус		382,6
4 корпус		376,6
5 корпус		184,2
6 корпус		322,3
7 корпус		234,2
8 корпус		334,7
9 корпус		255,3
10 корпус		268,8
11 корпус		298,4
12 корпус		520,56
13 корпус		322,06
14 корпус		234,45
15 корпус		248,93
16 корпус		415,48
17 корпус		309,13
18 корпус		381,88
19 корпус		309,13
20 корпус		450,48
21 корпус		322,06
22 корпус		520,56
23 корпус		358,46
24 корпус		248,93
25 корпус		234,45
ДОО на 250 мест	290,0	
СОШ на 1200 мест	550,0	
Наружное освещение	36,7	
ИТОГО		8980,96

Планируемые объекты инженерной инфраструктуры представлены в таблице 1.29

Таблица 1.29

Наименование	Мощность		Значение	Статус
	Ед. изм.	Значение		
Водоснабжение				
Сети водоснабжения	км	4,4	ОМЗ	П
Водоотведение				
Сети хозяйственно-бытовой канализации	км	4,4	ОМЗ	П
Сети ливневой канализации	км	7,6	ОМЗ	П
Теплоснабжение				
Сети теплоснабжения	км	3,4	ОМЗ	П
Электроснабжение				
Линии электропередачи 6 кВ	км	3,9	ОМЗ	П
Линии электропередачи 0,4 кВ	км	3,8	ОМЗ	П

Примечания: Статус: П – планируемый к размещению объект. Значение: ОМЗ – объект местного значения.

1.8. Положения об очередности планируемого развития территории

Очередность развития территории направлена на обеспечение безопасности и компактности работ по возведению проектируемой застройки, создание комфортного проживания жителей по мере ввода в эксплуатацию проектируемых объектов капитального строительства.

Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

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

Реализация мероприятий запланирована в два этапа:

- Первый: 2022 г. – 2027 г.;
- Второй: 2025 г. – 2029 г.

В рамках первого этапа строительства (2022 г. – 2027 г.), возводятся объекты капитального строительства жилого назначения с южной стороны улицы Шафира – очереди 1-2, совместно со строительством плоскостных открытых паркингов, подземной автостоянки обеспечивающих расчетную потребность в машино-местах для хранения транспорта.

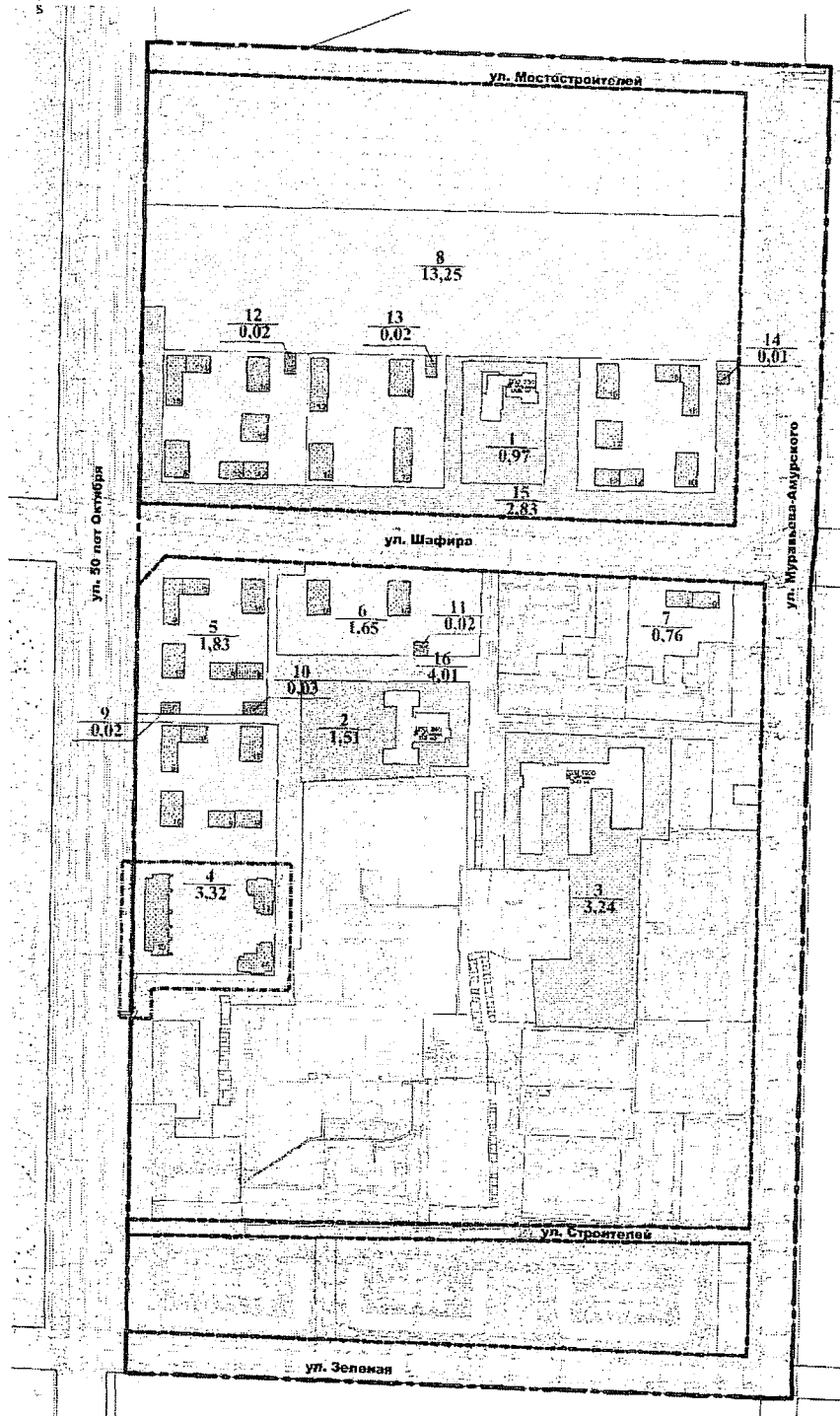
Кроме того, в рамках первого этапа возведены объекты социального назначения: СОШ и ДДУ 1, которые полностью обеспечат потребность территории, согласно требованиям нормативов градостроительного проектирования, а также благоустройство территорий общего пользования.

Вторым этапом (2025 г. – 2029 г.) планируется строительство объектов капитального строительства жилого назначения вдоль северной стороны улицы Шафира – очереди 3-5. При этом будет полностью завершено строительство объектов социальной инфраструктуры (ДДУ 2), совместно со строительством плоскостных открытых паркингов, обеспечивающих расчетную потребность в машино-местах для хранения транспорта всего проектируемого количества транспорта.

На каждом этапе возведения застройки планомерно и в соответствии с рабочей документацией будет осуществляться прокладка сетей энергоресурсов, а также строительство капитальных объектов инженерной инфраструктуры (трансформаторные подстанции).

Снос существующих объектов капитального строительства не предполагается, что позволяет сократить время на ликвидацию объектов капитального строительства и осуществить строительство до 2029 года. Однако, предполагается вынос линии электроснабжения вдоль улицы Шафира, а также снос временных сооружений для хранения автотранспорта (гаражей).

Деление по очередям строительства МКД представлено на рис.2.



стронциевым доломитом, а также по
является объектом образования