



Администрация города Благовещенска
Амурской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.02.2018

№ 535

г. Благовещенск

Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала 11 города Благовещенска

Рассмотрев проект планировки территории и проект межевания территории квартала 11 города Благовещенска, выполненный на основании постановления администрации города Благовещенска от 31.10.2017 № 3895 «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала 11 города Благовещенска», протокол публичных слушаний от 01.02.2018, заключение комиссии по Правилам землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска от 05.02.2018, в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации,

постановляю:

1. Утвердить проект планировки территории и проект межевания территории квартала 11 города Благовещенска в составе:

1.1. Основная часть проекта планировки территории согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

1.2. Основная часть проекта межевания территории согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

2. Управлению по документационному обеспечению управления администрации города Благовещенска:

2.1. Обеспечить опубликование настоящего постановления, проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала 11 города Благовещенска, указанного в подпунктах 1.1, 1.2 пункта 1 в газете «Благовещенск», в течение семи дней со дня принятия настоящего постановления.

2.2. Направить 1 экземпляр настоящего постановления и электронную версию документации по планировке территории, указанной в подпункте 1.2 пункта 1 в филиал ФГПУ «ФКП Росреестра».

3. Управлению архитектуры и градостроительства обеспечить размещение настоящего постановления в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Благовещенска.

4. Настоящее постановление подлежит размещению на официальном сайте администрации города Благовещенска.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя мэра города Благовещенска О.В. Залива.

Мэр города Благовещенска



В.С. Калита

Проект планировки территории квартала 11 г. Благовещенска. Основная часть.

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Проект планировки территории квартала 11 города Благовещенска разработан на основании постановления администрации города Благовещенска от 31.10.2017 № 3895 и в соответствии с заданием № 18-ТП/2017 от 03.11.2017г. на разработку документации по планировке территории и проекта межевания территории квартала 11 города Благовещенска.

Работа выполнена в соответствии с требованиями Градостроительного, Земельного кодексов РФ и других законодательных актов и нормативно-правовых документов Российской Федерации.

Проект выполнен на основании:

– Генерального плана г. Благовещенска, утвержденного решением Благовещенской городской Думы от 26.07.2007г. №30/75 с изменениями утвержденными решениями Благовещенской городской думы от 26.03.2015г. № 8/92;

– Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утвержденных решением Благовещенской городской Думы от 27.10.2016 г. № 26/100;

– постановления Правительства Амурской области от 30.12.2011г. №984 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Амурской области»;

– Нормативами градостроительного проектирования муниципального округа город Благовещенск, утвержденных решением Благовещенской городской думы 26.05.2016 г. № 22/50

Основная цель разработки проекта планировки – выделение элемента планировочной структуры, установление параметров планируемого развития элемента планировочной структуры, установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

**2 ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ**

Размещение объектов капитального строительства федерального значения

Размещение объектов капитального строительства федерального значения на проектируемой территории не предусмотрено.

Размещение объектов капитального строительства регионального значения

Размещение на территории объектов капитального строительства регионального значения не предусмотрено.

Размещение объектов капитального строительства местного значения

Размещение на территории объектов капитального строительства местного значения не предусмотрено.

Предложения по установлению красных линий.

Одной из целей проекта планировки является выделение квартала 11 в качестве элемента планировочной структуры в границах улиц Амурская, Мухина, Зейская, Новая.

Существующие красные линии улицы Мухина сохранены.

Красные линии по улицам Зейская и Амурская подверглись незначительной корректировке для увязки с застройкой. Введены планируемые красные линии по ул. Новая с учетом существующих примыкающих к улице капитальных зданий.

Предложения по установлению публичных сервитутов.

Проектом межевания территории для осуществления беспрепятственного доступа к земельным участкам, не имеющим общей границы с землями общего пользования, предложено установить публичные сервитуты для осуществления прохода и проезда (см. проект межевания территории).

3 ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Зоны планируемого размещения объектов

Проектом планировки предложены следующие зоны планируемого размещения объектов:

1. Многоэтажная жилая застройка (9-10 этажей)
2. Среднеэтажная жилая застройка (5 этажей)
3. Многоэтажная жилая застройка (до 17 этажей)
4. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
5. Для общественно-деловой застройки
6. Для объектов бытового обслуживания, РЭУ
7. Для размещения объектов розничной торговли
8. Для размещения спортивных объектов
9. Для размещения объектов инфраструктуры
10. Для подземного гаража
11. Земельные участки (территории) общего пользования

3.1 Характеристики развития систем жилого и общественного строительства, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

3.1.2 Параметры планируемого строительства зданий и сооружений жилого и общественного назначения

№	Наименование здания, сооружения	Этажность	Наименование основного показателя	Количество
	Планируемая застройка			
1	Многоквартирный жилой дом	9	Площадь квартир, кв. м	6915
2	Многоквартирный жилой дом	9	Площадь жилого здания, кв. м	9374
3	Многоквартирный жилой дом	9	Площадь жилого здания, кв. м	7470
4	Трансформаторная подстанция	1		
5	Многоквартирный жилой дом	9	Площадь жилого здания, кв. м	6392
6	Офисное здание	5	Общая площадь, кв.м	2000
	Существующая застройка			
7	Административное здание РЭУ	3	Общая площадь, кв.м	1188
8	Индивидуальный жилой дом	1		

9	221 кв. жилой дом	17	Общая площадь квартир , кв. м	8410
10	Трансформаторная подстанция	1		
11	45 кв. жилой дом	9	Общая площадь квартир , кв. м	2217
12	Подземное сооружение (гараж)	1	Общая площадь, кв.м мест	1088 43
13	Магазин	1	Общая площадь, кв.м	208
14	Насосная станция водопровода	1		
15	114 кв. жилой дом	10	Общая площадь квартир , кв. м	2144
16	14 кв. жилой дом	5	Общая площадь квартир , кв. м	1150
17	Магазин	1	Общая площадь, кв.м	150
18	118 кв. жилой дом	10	Общая площадь квартир , кв. м	7635
19	Трансформаторная подстанция	1		
20	100 кв. жилой дом	5	Общая площадь квартир , кв. м	4310
21	Магазин	2	Общая площадь, кв.м	473
22	Спортзал	2	Общая площадь, кв.м	284
23	144 кв. жилой дом	9	Общая площадь квартир , кв. м	4999
24	144 кв. жилой дом	9	Общая площадь квартир , кв. м	4999

25	Гараж	1		
26	Торговые павильоны			

Согласно ПЗЗ г. Благовещенска минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков принята 15%.

3.1.3 Параметры планируемого строительства системы транспортного обслуживания

Улично-дорожная сеть и транспортное обеспечение.

Транспортная схема проектируемого квартала разработана с учетом генерального плана города Благовещенска.

Улица Мухина является магистральной улицей районного значения.

Улицы Амурская, Зейская и Новая являются улицами местного значения в жилой застройке.

Транспортное обслуживание территории в соответствии с ответом администрации города Благовещенска в пределах пешеходной доступности к организованным местам остановок транспорта общего пользования маршрутов №№ К, 2, 3, 5, 7, 9, 11, 36, 39, 101. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки городского пассажирского транспорта не превышает 300 метров, что находится в пределах расчетного показателя НПП Благовещенска. Для обслуживания внутриквартальной территории предусмотрена система проездов.

Потребность в парковочных местах для автомобильного транспорта.

Расчетное количество парковочных мест на расчетный срок составляет 423.

Фактическое количество мест по проекту планировки равно 425, в том числе:

- открытые стоянки – 382 машино-места;
- подземный гараж – 43 машино-места.

Количество машино-мест на территории существующей застройки доводится до нормативного за счет средств землепользователей или иным способом в зависимости от сложившихся условий и потребностей.

3.1.4 Параметры планируемого строительства системы инженерно-технического обслуживания

3.1.4.1 Водоснабжение

Потребность в воде для объектов, размещаемых в квартале 11, составляет 251,5 м³/сут., в т.ч.:

Многоквартирные жилые дома – 232,7;

Офисное здание – 18,8.

Источником водоснабжения существующих и планируемых объектов в границах территории проекта является городская система централизованного водоснабжения.

Противопожарный водопровод объединен с хозяйственно-питьевым водопроводом. Наружное пожаротушение предусматривается от существующих и проектируемых пожарных гидрантов.

Расход воды на наружное пожаротушение 20 л/сек.

Время прибытия подразделений пожарной охраны не более 10 минут.

3.1.4.2 Водоотведение

Водоотведение планируемых объектов проектируется в городские сети канализации Д-500 по ул. Новая, Мухина

Расход сточных вод 251,5 м³/сут.

3.1.4.3 Ливневая канализация

Ливневая канализация выполнена по закрытому типу вдоль ул. Амурская, Мухина, Новая. Уклон ливневой канализации в основном 0,005, ввиду малых уклонов проектируемой территории.

Глубина трубопроводов ливневой канализации определяется из условий приема дренажных вод, глубины промерзания грунта и с учетом ранее запроектированных сетей. Для водоотвода приняты коллекторы из железобетонных труб по ГОСТ 6482-88 и из асбестоцементных - диаметром ГОСТ31416-2009.

3.1.4.4 Теплоснабжение

Расчетное потребление тепла 1,222 Гкал/час, в т.ч.:

- многоэтажная жилая застройка - 1,126;

- офисное здание - 0,096.

Подключение планируемых объектов планируется от существующей теплотрассы по ул. Амурская, с устройством дополнительной теплофикационной камеры.

3.1.4.5 Электроснабжение

Проектируемая трансформаторная подстанция предусмотрена в центре электрических нагрузок. Суммарное потребление электроэнергии проектируемой части квартала составит 1,151 МВт, в т.ч.:

- многоквартирные жилые дома (лит. 1, 2, 3, 5) - 1,073 МВт;

- офисное здание (лит. 6) - 78 кВт.

Электроснабжение многоквартирного жилого дома (лит. 1) выполняется от существующей трансформаторной подстанции (лит. 10). Электроснабжение многоквартирных жилых домов (лит. 2, 3) и офисного здания (лит. 6) выполняются от планируемой трансформаторной подстанции (лит. 4). Электроснабжение многоквартирного жилого дома (лит. 5) выполняется от существующей трансформаторной подстанции, находящейся в смежном квартале 9.

3.1.4.6 Связь, телевидение

Для телефонизации застройки проектируемого квартала предусматривается установка ж/бетонных колодцев и строительство телефонной канализации.

Телефонная канализация выполняется из асбоцементных труб 100мм, с установкой железобетонных колодцев среднего типа.

Проектом предусматривается 100%-я телефонизация проектируемого квартала.

Система проводной радиотрансляции в городе Благовещенске отсутствует, поэтому проектом не предусматривается. Для прослушивания важных правительственных сообщений, сигналов ГО ЧС и других сообщений центрального радиовещания в проекте предлагается установить в зданиях электрорадиоприемники всеволновые марки «ICF-SW11».

Проектом предусматривается прием телевизионных российских каналов, по которым могут быть приняты сигналы оповещения о чрезвычайных ситуациях.

3.1.4.7 Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Схема организации рельефа проектируемого квартала выполнена в увязке со смежными территориями и улицами, окаймляющими проектируемую территорию.

Принцип организации рельефа – сплошная вертикальная планировка с максимально возможным решением водоотведения ливневых вод с территории самотеком. Учитывая проектное решение улиц и принцип организации рельефа, территория подсыпается на высоту от 0,5 до 1,5 метров и примыкает к существующей планировке. По проектируемым проездам минимальный уклон принят из условия нормального водоотведения ливневых вод - 0,5%.

Поскольку застройка территории квартала по большей части сформирована, решить проблему 1 % паводка посредством подсыпки территории или ее обвалованием невозможно. В состав средств инженерной защиты от затопления предлагается использовать дренаж с отводом воды самотеком.

4 ОЧЕРЕДНОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

Проектом предлагается поэтапное строительство объектов:

Первый этап – 9-ти этажный многоквартирный жилой дом (литер 1 по экспликации на листе эскиза застройки).

Второй этап – 9-ти этажный многоквартирный жилой дом (литер 2 по экспликации на листе эскиза застройки).

Третий этап – 9-ти этажный многоквартирный жилой дом (литер 3 по экспликации на листе эскиза застройки).

Четвертый этап – офисное здание (литер 6 по экспликации на листе эскиза застройки).

Пятый этап – 9-ти этажный многоквартирный жилой дом (литер 5 по экспликации на листе эскиза застройки).

5 ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	
			Современное состояние	Расчетный срок

1	Территория квартала в красных линиях	га	5,4355	5,5025
1.1	Территория общественной застройки	га	0,3043	0,543
1.2	Территория для жилой застройки	га	4,5995	4,8312
1.3	Коэффициент застройки		0,36	0,26
1.4	Коэффициент плотности застройки		0,988	1,244
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел	1,683	2,218
2.2	Плотность населения	чел./га	310	403
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площади квартир	45,444	59,89
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	3,74	10,75
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м ² общей площади квартир	45,444	35,944
3.4	Убыль жилищного фонда			
	Всего, в том числе:	тыс. м ² общей площади квартир	9,500	-
	Государственной и муниципальной собственности	тыс. м ² общей площади квартир	0,085	-
	Частной собственности	тыс. м ² общей площади квартир	9,415	-
3.5	Новое жилищное строительство многоэтажное	тыс. м ² общей площади квартир	-	23,24
4	Объекты социально-культурного обслуживания населения и коммунально – бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения (согласно письма управления образования администрации города Благовещенска от 07.11.2017 г. № 8552 на территории 11 квартала закреплены следующие детские дошкольные учреждения: МАДОУ "ДС № 19", "ДС № 28", "ДС № 55")	Всего чел.мест	90	119
4.2	Общеобразовательные школы (согласно письма управления образования администрации города Благовещенска от 07.11.2017 г. № 8552 на территории 11 квартала закреплены следующие общеобразовательные школы: MAOY "Гимназия № 1", "Школа № 26)	Всего чел.мест	198	212
4.3	Поликлиники (согласно письма министерства здравоохранения Амурской области от 17.11.2017 г. №05-16652 11 квартал по территориально-участковому принципу относится к ГАУЗ АО "Городская поликлиника № 4")	Посещ. в смену	59	77
4.4	Аптеки	объект	1	1
4.5	Предприятия розничной торговли	м ² торговой площади	168	220
4.6	Учреждения культуры и искусства	Мест в зрит. зале	106	140
4.7	Физкультурно-спортивные учреждения	м ² площ.	170	224

4.8	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства	объект	-	-
4.9	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	объект	1	1
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность внутриквартальных проездов местного значения	км	0,37	0,62
5.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	Маш/мест	43	43
	В том числе, расположенные в границах территории проектирования:			
	Постоянного хранения	Маш/мест	43	43
	Временного хранения	Маш/мест	-	-
	Расположенные за границами территории проектирования	Маш/мест	-	-
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление	м ³ /сут	409	660,5
6.2	Водоотведение	м ³ /сут	409	660,5
6.3	Потребление тепла	Гкал/час	1,990	3,212
6.4	Расчетная мощность электропотребления	МВт	1,875	3,026
6.5	Количество твердых бытовых отходов	т/год	828	1090
6.6	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	-	-
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон		-	-
7.2	Уровень шумового воздействия	дБ	23	23
8	Ориентировочная стоимость строительства по первоочередным мероприятиям проекта всего, в том числе:	млн. руб.	-	407,2
8.1	Жилищное строительство	млн. руб.	-	1412,1
	Социальная инфраструктура	млн. руб.	-	105,7
	Инженерное оборудование и благоустройство территории	млн. руб.	-	15,1
	Улично-дорожная сеть		-	-
8.2	Удельные затраты			
	На 1 кв. м общей площади квартир жилых домов нового строительства	тыс. руб	-	51,0
	На 1 га территории	млн. руб.	-	216,6

Проект планировки территории и проект межевания территории квартала 11 г.Благовещенска
 Схема зон размещения объектов капитального строительства



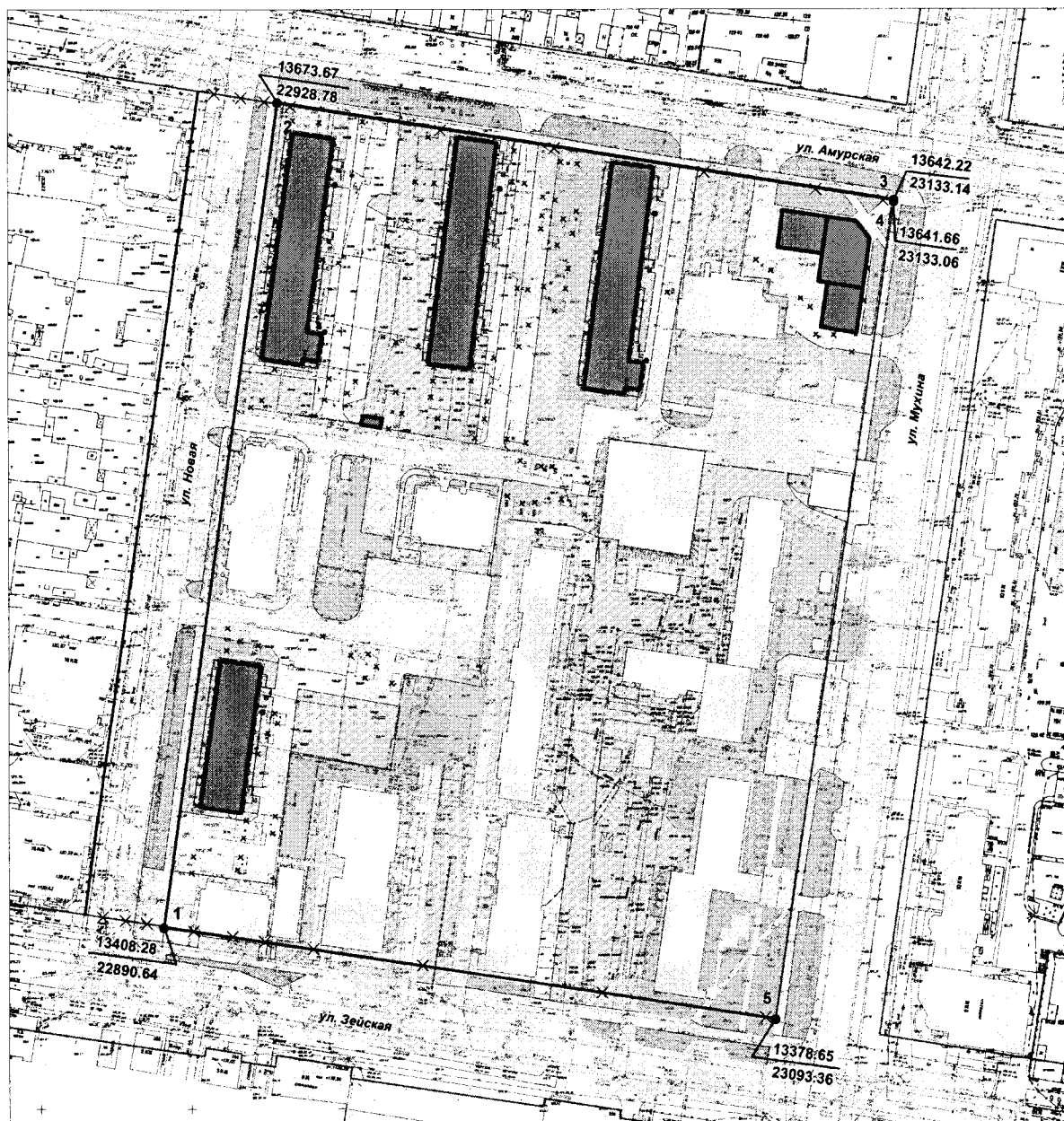
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Зоны размещения объектов капитального строительства**
- Существующие красные линии
 - Проектные красные линии
 - Изменяемые красные линии
- Здания и сооружения**
- Существующие здания, строения
 - Проектируемые здания, строения
- Зоны размещения объектов капитального строительства (continued):**
- Многоэтажная жилая застройка (9-10 этажей)
 - Многоэтажная жилая застройка (до 17 этажей)
 - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
 - Для размещения объектов розничной торговли
 - Для размещения объектов инфраструктуры
 - Среднеэтажная жилая застройка (5 этажей)
 - Для общественно-деловой застройки
 - Для объектов бытового обслуживания, РЗУ
 - Для размещения спортивных объектов
 - Для подземного гаража
 - Земельные участки (территории) общего пользования





						ППМ 11/17 - ППТ		
						Проект планировки территории и проект межевания территории квартала 11 г.Благовещенска		
Имя	Колуч.	Лист	М.зак	Подпись	Дата	Страна	Лист	Листов
Архитектор		Проектировщик				Россия	6	
						Схема зон размещения объектов капитального строительства масштаб 1:1000		
						г.Благовещенск 2017		

Проект планировки территории и проект межевания территории квартала 11 г.Благовещенска

План красных линий



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Существующие красные линии
-  Проектные красные линии
-  Изменяемые красные линии
-  Поворотные точки проектных красных линий, их номера, координаты

ППМ 11/17 - ППТ					
Проект планировки территории и проект межевания территории квартала 11 г.Благовещенска					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Архитектор	Проектировщик				
Проект планировки территории				Страниц	Лист
				ППТ	7
План красных линий масштаб 1:1000				г. Благовещенск 2017	

Проект межевания территории квартала 11 г. Благовещенска. Основная часть.

Проект планировки территории и проект межевания территории, квартала 11 города Благовещенска выполнен ООО "СК "Царская усадьба" на основании задания № 18-ТП/2017, утвержденного начальником управления архитектуры и градостроительства администрации города Благовещенска от 03.11.2017, постановления администрации города Благовещенска от 31.10.2017 № 3895, о разработке проекта планировки территории и проект межевания территории, в квартале 11 города Благовещенска.

Состав графического материала и пояснительной записки сформирован в соответствии с СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», постановлением мэра города Благовещенска от 15.07.2008 № 2182, об утверждении Порядка подготовки документации по планировке территории муниципального образования города Благовещенска.

Документация по планировке территории и проекта межевания территории подготовлена на основании Генерального плана города Благовещенска и Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утвержденных решением Благовещенской городской Думы от 21.01.2008 № 38/09 (в ред. от 27.10.2016), Нормативов градостроительного проектирования Амурской области, утвержденных постановлением Губернатора Амурской области от 30.12.2011 № 984, Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска, утвержденных решением Благовещенской городской думы от 26.05.2016 № 22/50 с учетом требований нормативных правовых актов и нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании», Градостроительному кодексу РФ.

1. Существующая ситуация. Анализ современного использования территории

1.1. Эколого-градостроительная ситуация

Элемент планировочной структуры, на который разрабатывается проект планировки и проект межевания территории, в квартале 11 города Благовещенска.

Генеральным планом города территория в определена как территория преимущественно зоной жилой застройки смешанной этажности.

Правилами землепользования и застройки муниципального образования г.Благовещенска территория в квартале 11 города Благовещенска определена - зоной жилой застройки смешанной этажности- Ж-4.

Этот район обладает неплохой транспортной доступностью, несмотря на то, что в квартале нет ни одного остановочного пункта общественного транспорта. Остановочные пункты расположены в шаговой доступности на улице Ленина, Зейская и Амурская.

Улица Мухина является магистральной улицей районного значения.

Улицы Амурская, Зейская и Новая являются улицами местного значения в жилой застройке.

Экологическая ситуация в районе проектирования удовлетворительная.

Негативное влияние на нее оказывает прохождение магистральной улицы с восточной стороны. Благоприятное влияние оказывает большое количество зеленых насаждений и газонов расположенных в элементах внутриквартального благоустройства.

Зимой, здесь преобладают северо-западные ветры. Летом велика также повторяемость южных и северных ветров.

1.2. Существующее использование территории

Территория в квартале 11 города Благовещенска в большей своей части застроена. Северная и западная часть квартала застроена индивидуальными жилыми дома с приусадебными земельными участками, центральная, восточная и южная часть квартала застроены многоквартирными жилыми домами и объектами общественного назначения (магазины), вдоль улицы Мухина размещены объекты движимого имущества - торговые павильоны.

Рельеф участка не спланирован и требуется вертикальная планировка территории. Абсолютные отметки колеблются от 126,96 до 129,56 м.

Многokвартирные дома имеют централизованное инженерное обеспечение: электричество, отопление, водопровод, водоотведение.

Инженерные сети проходят вдоль ул. Мухина и ул. Зейская и через центральную часть квартала.

1.3. Состояние фонда жилых и общественных зданий.

Жилой фонд в квартале 11 города Благовещенска смешанной этажности.

1.4 Состояние инженерно-транспортной инфраструктуры.

Схема магистралей и транспорта проектируемого района – существующая, принята в соответствии с генеральным планом города.

Улица Мухина является магистральной улицей районного значения.

Улицы Амурская, Зейская и Новая являются улицами местного значения в жилой застройке.

Проезжие части улиц расположенных по периметру квартала 11 города Благовещенска имеет асфальтобетонное покрытие.

Инженерные сети (тепломагистрали, водопровод, канализация, силовые и слаботочные сети) проходят по прилегающим улицам к территории элемента планировочной структуры и через центральную часть квартала.

Водоснабжение объектов осуществляется от существующих сетей городского водопровода.

Электроснабжение - от трансформаторных подстанций, находящихся на территории квартала.

Теплоснабжение от Благовещенской ТЭЦ.

Водоотведение - в городскую канализационную сеть.

1.5 Благоустройство территории квартала.

Благоустройство территории развито слабо, выполнены детские и физкультурные площадки, на которых размещены малые архитектурные формы. Покрытие проездов и тротуаров имеет твердое покрытие, озеленение, представлено в виде газонов.

Внутриквартальные проезды и пешеходные дорожки имеют асфальтобетонное покрытие.

1.6. Наличие объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

На территории квартала объекты культурного наследия отсутствуют.

2. Распределение существующих территорий по форме собственности.

В настоящее время на территории квартала можно выделить несколько частей:

- Территория для размещения многоквартирных и индивидуальных жилых домов с приусадебными участками (участки находятся в собственности)
- Территория для размещения многоквартирных жилых домов (сведения о регистрации прав отсутствуют)
- Территории для магазинов (сведения о регистрации прав отсутствуют)
- Территории объектов инженерной инфраструктуры.
- Территория для размещения гаражей (сведения о регистрации прав отсутствуют)

2. Обоснование принятых в проекте решений.

Территория квартала 11 города Благовещенска практически застроена в юго-восточной части квартала высотными многоквартирными жилыми домами, северо-западная и северная часть застроена многоквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками. В центральной части, расположены объекты инженерной инфраструктуры и объекты гаражного назначения.

Границы застроенных участков определялись на основе фактического землепользования, с учетом градостроительных норм и правил, действовавших на период застройки.

Проектом межевания предусмотрено формирование новых земельных участков в связи с тем, что территория квартала занята застройкой многоквартирными жилыми домами не отвечающим нормам и требованиям действующего законодательства, санитарно - гигиеническим нормам. Проектом предложено перераспределения земельных участков с целью образования земельных участков на которых запроектировано строительство новых многоэтажных домов и элементов благоустройства к ним.

В соответствии со статьей 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации проектом межевания предусмотрено:

- 1) Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:4 с видом разрешенного использования - для жилого дома, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:20 с видом разрешенного использования - индивидуальное жилье, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:21 с видом разрешенного использования - индивидуальное жилье, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:35 с видом разрешенного использования - многоквартирный жилой дом, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:38 с видом разрешенного использования - многоквартирный жилой дом, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:78 с видом разрешенного использования - индивидуальный жилой дом, земельного участка с кадастровым номером

28:01:010011:289 с видом разрешенного использования - многоквартирный жилой дом и территории свободной от прав третьих лиц. В связи с формированием земельного участка до существующей красной линии, предлагаемой проектной документацией к установлению.

2) Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:9 с видом разрешенного использования - индивидуальное жилье, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:25 с видом разрешенного использования - индивидуальное жилье, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:26 с видом разрешенного использования - жилые дома, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:30 с видом разрешенного использования - многоквартирный жилой дом, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:43 с видом разрешенного использования - многоквартирный жилой дом, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:290 с видом разрешенного использования - индивидуальный жилой дом и территории свободной от прав третьих лиц. В связи с формированием земельного участка до проектируемой красной линии, предлагаемой проектной документацией к установлению.

3) Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:41 с видом разрешенного использования - многоквартирная жилая застройка, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:76 с видом разрешенного использования - среднеэтажная, многоэтажная, жилая застройка (размещение многоквартирного жилого дома), земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:449 с видом разрешенного использования - многоквартирный жилой дом и территории свободной от прав третьих лиц. В связи с формированием земельного участка до проектируемой красной линии, предлагаемой проектной документацией к установлению. Исходя из решений проекта планировки минимальные отступы от южной границы земельного участка до зданий, строений, сооружений установлены в размере 2,5 метра.

4) Уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:291 с видом разрешенного использования - для объектов бытового обслуживания, РЭУ до проектируемой красной линии.

5) Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:79 с видом разрешенного использования - многоквартирные жилые дома, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:835 с видом разрешенного использования - многоквартирный жилой дом и территории свободной от прав третьих лиц. В связи с формированием земельного участка до проектируемой красной линии, предлагаемой проектной документацией к установлению.

6) Уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:18 с видом разрешенного использования - многоквартирный жилой дом до проектируемой красной линии.

7) Уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:468 с видом разрешенного использования - для размещения многоквартирных жилых домов с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения до проектируемой красной линии.

8) Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:859 с видом разрешенного использования - для размещения многоквартирного жилого дома, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:59 с видом разрешенного использования - дополнительный земельный участок для жилого дома. В связи с формированием земельного участка по фактическому землепользованию.

9) Уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:55 с видом разрешенного использования - магазин до проектируемой красной линии.

10) Уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:15 с видом разрешенного использования - многоквартирный жилой дом до проектируемой красной линии.

11) Уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:6 с видом разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка до проектируемой красной линии.

12) Уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:2 с видом разрешенного использования - магазин до проектируемой красной линии.

13) Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:1 с видом разрешенного использования - организация проезда, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:860 с видом разрешенного использования - для коммунального обслуживания (размещение сетей теплоснабжения) и территории свободной от прав третьих лиц. В связи с формированием земельного участка по фактическому землепользованию до проектируемой красной линии.

14) Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:17 с видом разрешенного использования - многоквартирный жилой дом и территории свободной от прав третьих лиц. В связи с формированием земельного участка до проектируемой красной линии, предлагаемой проектной документацией к установлению.

15) Уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:77 с видом разрешенного использования - для размещения многоквартирных жилых домов без ограничения верхнего уровня этажности до проектируемой красной линии.

16) Уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:288 с видом разрешенного использования - для размещения многоквартирных жилых домов без ограничения верхнего уровня этажности до проектируемой красной линии.

17) Уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:287 с видом разрешенного использования - для размещения крытых и открытых спортивных объектов без трибун для зрителей (спортзалы, спортплощадки) до проектируемой красной линии.

18) Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:838 с видом разрешенного использования - для размещения объектов розничной торговли, общественного питания и территории свободной от прав третьих лиц. В связи с формированием земельного участка до проектируемой красной линии, предлагаемой проектной документацией к установлению.

19) Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:3 с видом разрешенного использования - для жилого дома, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:10 с видом разрешенного использования - для индивидуального жилья, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:54 с видом разрешенного использования - индивидуальное жилье, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:459 с видом разрешенного использования - многоквартирный жилой дом, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:60 с видом разрешенного использования - многоквартирный жилой дом и территории свободной от прав третьих лиц. В связи с формированием земельного участка до проектируемой красной линии, предлагаемой проектной документацией к установлению.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Проектом планировки и межевания предусмотрено установление красной линии.

Также проектом предлагается линию градостроительного регулирования совместить с красной линией без отступов от границ земельных участков.

2.1 Планировочные ограничения.

Планировочные ограничения приняты в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в соответствии с таблицей 10* СНиП2.07.01-89* «Градостроительство».

Планировочные ограничения проектируемой территории обусловлены наличием объектов инженерной инфраструктуры. В случае необходимости расстояния могут быть определены по согласованию с органами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

3. Межевание территории.

На основании проведенного анализа современного функционального использования территории приняты следующие проектные решения:

Участок №1 по проекту

Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010011:4, 28:01:010011:20, 28:01:010011:21, 28:01:010011:35, 28:01:010011:38, 28:01:010011:78, 28:01:010011:289.

Разрешенное использование - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Площадь участка по проекту – 4644 м²

Проектное решение. Проектом предложено перераспределение земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:4 с видом разрешенного использования - для жилого дома, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:20 с видом разрешенного использования - индивидуальное жилье, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:21 с видом разрешенного использования - индивидуальное жилье, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:35 с видом разрешенного использования - многоквартирный жилой дом, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:38 с видом разрешенного использования - многоквартирный жилой дом, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:78 с видом разрешенного использования - индивидуальный жилой дом, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:289 с видом разрешенного использования - многоквартирный жилой дом и территории свободной от прав третьих лиц. В связи с формированием земельного участка до существующей красной линии, предлагаемой проектной документацией к установлению.

Участок №2 по проекту

Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010011:9, 28:01:010011:25, 28:01:010011:26, 28:01:010011:30, 28:01:010011:43, 28:01:010011:290.

Разрешенное использование - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Площадь участка по проекту – 5859 м²

Проектное решение. Проектом предложено перераспределение земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:9 с видом разрешенного использования - индивидуальное жилье, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:25 с видом разрешенного использования - индивидуальное жилье, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:26 с видом разрешенного использования - жилые дома, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:30 с видом разрешенного использования - многоквартирный жилой дом, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:43 с видом разрешенного использования - многоквартирный жилой дом, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:290 с видом разрешенного использования - индивидуальный жилой дом и территории свободной

от прав третьих лиц. В связи с формированием земельного участка до проектируемой красной линии, предлагаемой проектной документацией к установлению.

Участок №3 по проекту

Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010011:41, 28:01:010011:76, 28:01:010011:449.

Разрешенное использование - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Площадь участка по проекту – 4322 м²

Проектное решение. Проектом предложено перераспределение земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:41 с видом разрешенного использования - многоквартирная жилая застройка, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:76 с видом разрешенного использования - среднеэтажная, многоэтажная жилая застройка (размещение многоквартирного жилого дома), земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:449 с видом разрешенного использования - многоквартирный жилой дом и территории, свободной от прав третьих лиц. В связи с формированием земельного участка до проектируемой красной линии, предлагаемой проектной документацией к установлению. Исходя из решений проекта планировки минимальные отступы от южной границы земельного участка до зданий, строений, сооружений установлены в размере 2,5 метра.

Участок №4 по проекту

Уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:291 до красной линии.

Разрешенное использование - бытовое обслуживание

Площадь участка по проекту – 1558 м²

Проектное решение. Проектом предложено уточнить границы земельного до проектируемой красной линии.

Участок №5 по проекту

Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010011:79, 28:01:010011:835.

Разрешенное использование - деловое управление.

Площадь участка по проекту – 2052 м²

Проектное решение. Проектом предложено перераспределение земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:79 с видом разрешенного использования - многоквартирные жилые дома, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:835 с видом разрешенного использования - многоквартирный жилой дом и территории свободной от прав третьих лиц. В связи с формированием земельного участка до проектируемой красной линии, предлагаемой проектной документацией к установлению.

Участок №6 по проекту

Проектом предложено формирование земельного участка для проезда

Разрешенное использование - проезд.

Площадь участка по проекту – 223 м²

Проектное решение. Проектом предложено формирование земельного участка по фактическому землепользованию.

Участок №7 по проекту

Уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:18 до красной линии.

Разрешенное использование - индивидуальное жилищное строительство.

Площадь участка по проекту – 328 м²

Проектное решение. Проектом предложено уточнить границы земельного до проектируемой красной линии.

Участок №8 по проекту

Проектом предложено формирование земельного участка для проезда

Разрешенное использование - проезд.

Площадь участка по проекту – 1883 м²

Проектное решение. Проектом предложено формирование земельного участка по фактическому землепользованию.

Участок №9 по проекту

Уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:468 до красной линии.

Разрешенное использование - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Площадь участка по проекту – 3966 м²

Проектное решение. Проектом предложено уточнить границы земельного до проектируемой красной линии.

Участок №10 по проекту

Проектом предложено формирование земельного участка для объекта инженерной инфраструктуры путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:30

Разрешенное использование - коммунальное обслуживание.

Площадь участка по проекту – 20 м²

Проектное решение. Проектом предложено формирование земельного участка для объекта инженерной инфраструктуры путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:30

Участок №11 по проекту

Проектом предложено формирование земельного участка для объекта инженерной инфраструктуры путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:468

Разрешенное использование - коммунальное обслуживание.

Площадь участка по проекту – 20 м²

Проектное решение. Проектом предложено формирование земельного участка для объекта инженерной инфраструктуры путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:468

Участок №12 по проекту

Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010011:859, 28:01:010011:59.

Разрешенное использование - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Площадь участка по проекту – 1188 м²

Проектное решение. Проектом предложено перераспределение земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:859 с видом разрешенного использования - для размещения многоквартирного жилого дома, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:59 с видом разрешенного использования - дополнительный земельный участок для жилого дома. В связи с формированием земельного участка по фактическому землепользованию.

Участок №13 по проекту

Границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:81 оставить без изменений

Разрешенное использование - объект гаражного назначения.

Площадь участка по проекту – 21 м²

Проектное решение. Проектом предложено границы земельного участка оставить без изменений.

Участок №14 по проекту

Границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:13 оставить без изменений

Разрешенное использование - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Площадь участка по проекту – 4530 м²

Проектное решение. Проектом предложено границы земельного участка оставить без изменений.

Участок №15 по проекту

Границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:448 оставить без изменений

Разрешенное использование - объект гаражного назначения.

Площадь участка по проекту – 1104 м²

Проектное решение. Проектом предложено границы земельного участка оставить без изменений.

Участок №16 по проекту

Границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:11 оставить без изменений

Разрешенное использование - коммунальное обслуживание.

Площадь участка по проекту – 95 м²

Проектное решение. Проектом предложено границы земельного участка оставить без изменений.

Участок №17 по проекту

Уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:55 до красной линии.

Разрешенное использование - магазин.

Площадь участка по проекту – 215 м²

Проектное решение. Проектом предложено уточнить границы земельного до проектируемой красной линии.

Участок №18 по проекту

Границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:57 оставить без изменений

Разрешенное использование - магазин.

Площадь участка по проекту – 27 м²

Проектное решение. Проектом предложено границы земельного участка оставить без изменений.

Участок №19 по проекту

Границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:302 оставить без изменений
Разрешенное использование - магазин.
Площадь участка по проекту – 16 м²
Проектное решение. Проектом предложено границы земельного участка оставить без изменений.

Участок №20 по проекту

Уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:15 до красной линии.
Разрешенное использование - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).
Площадь участка по проекту – 4202 м²
Проектное решение. Проектом предложено уточнить границы земельного до проектируемой красной линии.

Участок №21 по проекту

Уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:6 до красной линии.
Разрешенное использование - среднеэтажная жилая застройка.
Площадь участка по проекту – 1085 м²
Проектное решение. Проектом предложено уточнить границы земельного до проектируемой красной линии.

Участок №22 по проекту

Уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:2 до красной линии.
Разрешенное использование - магазин.
Площадь участка по проекту – 184 м²
Проектное решение. Проектом предложено уточнить границы земельного до проектируемой красной линии.

Участок № 23 по проекту

Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010011:1, 28:01:010011:860 и территории свободной от прав третьих лиц.
Разрешенное использование - проезд.
Площадь участка по проекту – 445 м²
Проектное решение. Проектом предложено перераспределение земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:1 с видом разрешенного использования - организация проезда, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:860 с видом разрешенного использования - для коммунального обслуживания (размещение сетей теплоснабжения) и территории свободной от прав третьих лиц. В связи с формированием земельного участка по фактическому землепользованию до проектируемой красной линии.

Участок №24 по проекту

Границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:53 оставить без изменений.
Разрешенное использование - коммунальное обслуживание.
Площадь участка по проекту – 65 м²
Проектное решение. Проектом предложено границы земельного участка оставить без изменений.

Участок № 25 по проекту

Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010011:17 и территории свободной от прав третьих лиц.
Разрешенное использование - среднеэтажная жилая застройка.
Площадь участка по проекту – 4892 м²
Проектное решение. Проектом предложено перераспределение земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:17 с видом разрешенного использования - многоквартирный жилой дом и территории свободной от прав третьих лиц. В связи с формированием земельного участка до проектируемой красной линии, предлагаемой проектной документацией к установлению.

Участок №26 по проекту

Проектом предложено формирование земельного участка для проезда
Разрешенное использование - проезд.
Площадь участка по проекту – 305 м²
Проектное решение. Проектом предложено формирование земельного участка по фактическому землепользованию.

Участок №27 по проекту

Уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:77 до красной линии.
Разрешенное использование - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Площадь участка по проекту – 2609 м²

Проектное решение. Проектом предложено уточнить границы земельного до проектируемой красной линии.

Участок №28 по проекту

Уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:288 до красной линии.

Разрешенное использование - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Площадь участка по проекту – 3878 м²

Проектное решение. Проектом предложено уточнить границы земельного до проектируемой красной линии.

Участок №29 по проекту

Уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:287 до красной линии.

Разрешенное использование - спорт.

Площадь участка по проекту – 340 м²

Проектное решение. Проектом предложено уточнить границы земельного до проектируемой красной линии.

Участок № 30 по проекту

Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010011:838 и территории свободной от прав третьих лиц .

Разрешенное использование - магазин.

Площадь участка по проекту – 646 м²

Проектное решение. Проектом предложено перераспределение земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:838 с видом разрешенного использования - для размещения объектов розничной торговли, общественного питания и территории свободной от прав третьих лиц. В связи с формированием земельного участка до проектируемой красной линии, предлагаемой проектной документацией к установлению.

Участок № 31 по проекту

Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010011:3, 28:01:010011:10, 28:01:010011:54, 28:01:010011:459, 28:01:010011:60 и территории свободной от прав третьих лиц.

Разрешенное использование - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Площадь участка по проекту – 3995 м²

Проектное решение. Проектом предложено перераспределение земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:3 с видом разрешенного использования - для жилого дома, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:10 с видом разрешенного использования - для индивидуального жилья, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:54 с видом разрешенного использования - индивидуальное жилье, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:459 с видом разрешенного использования - многоквартирный жилой дом, земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:60 с видом разрешенного использования - многоквартирный жилой дом и территории свободной от прав третьих лиц. В связи с формированием земельного участка до проектируемой красной линии, предлагаемой проектной документацией к установлению.

Участок №32 по проекту

Проектом предложено формирование земельного участка для проезда

Разрешенное использование - проезд.

Площадь участка по проекту – 552 м²

Проектное решение. Проектом предложено формирование земельного участка по фактическому землепользованию.

Участок №33 по проекту

Границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:62 оставить без изменений

Разрешенное использование - коммунальное обслуживание.

Площадь участка по проекту – 7 м²

Проектное решение. Проектом предложено границы земельного участка оставить без изменений.

Участок №34 по проекту

Границы земельного участка с кадастровым номером 28:01:010011:73 оставить без изменений

Разрешенное использование - коммунальное обслуживание.

Площадь участка по проекту – 7 м²

Проектное решение. Проектом предложено границы земельного участка оставить без изменений.

4. Предложения по установлению сервитутов.

Проектом межевания для осуществления беспрепятственного доступа к земельным участкам не имеющими общей границы с землями общего пользования предложено установить публичный сервитут для осуществления прохода и проезда.

Ведомость координат поворотных точек предлагаемых к установлению границ земельного участка для установления публичного сервитута № I, через земельный участок № 9.

5. Красная линия.

Проектом планировки территории и проектом межевания территории, в квартале 11 города Благовещенска предложено установить красную линию по периметру квартала.

6. Описание границ зон с особыми условиями использования территорий.

6.1 Проектом межевания предложено установление санитарно-защитных зон с особыми условиями использования к территориям занятыми объектами инженерной инфраструктуры.

6.2 Охранные зоны инженерных сетей установлены на основании требований СП 42.13330.2011 Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Нормативов градостроительного проектирования Амурской области, утвержденных постановлением Правительства Амурской области от 30.12.2011 № 984.

Размеры охранных зон инженерных сетей, согласно вышеуказанным законодательным актам составляет:

Для сетей водопровода – 5 м;

Для самотечной канализации – 5 м;

Для ливневой канализации – 5 м;

Для тепловых сетей:

- от наружной стенки канала, тоннеля – 2 м;

- от оболочки бесканальной прокладки – 5 м;

Силовые кабели всех напряжений – 0,6 м.

Охранные зоны сетей электричества устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электрохозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», таким образом, охранный зона линий электропередач расположенных в квартале 11 составляет:

Вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

Для линии электропередач при номинальном напряжении:

- от 1-20 кВ. составляет 10 м.

- 35 кВ составляет 15 м.

- 110 кВ. составляет 20 м.

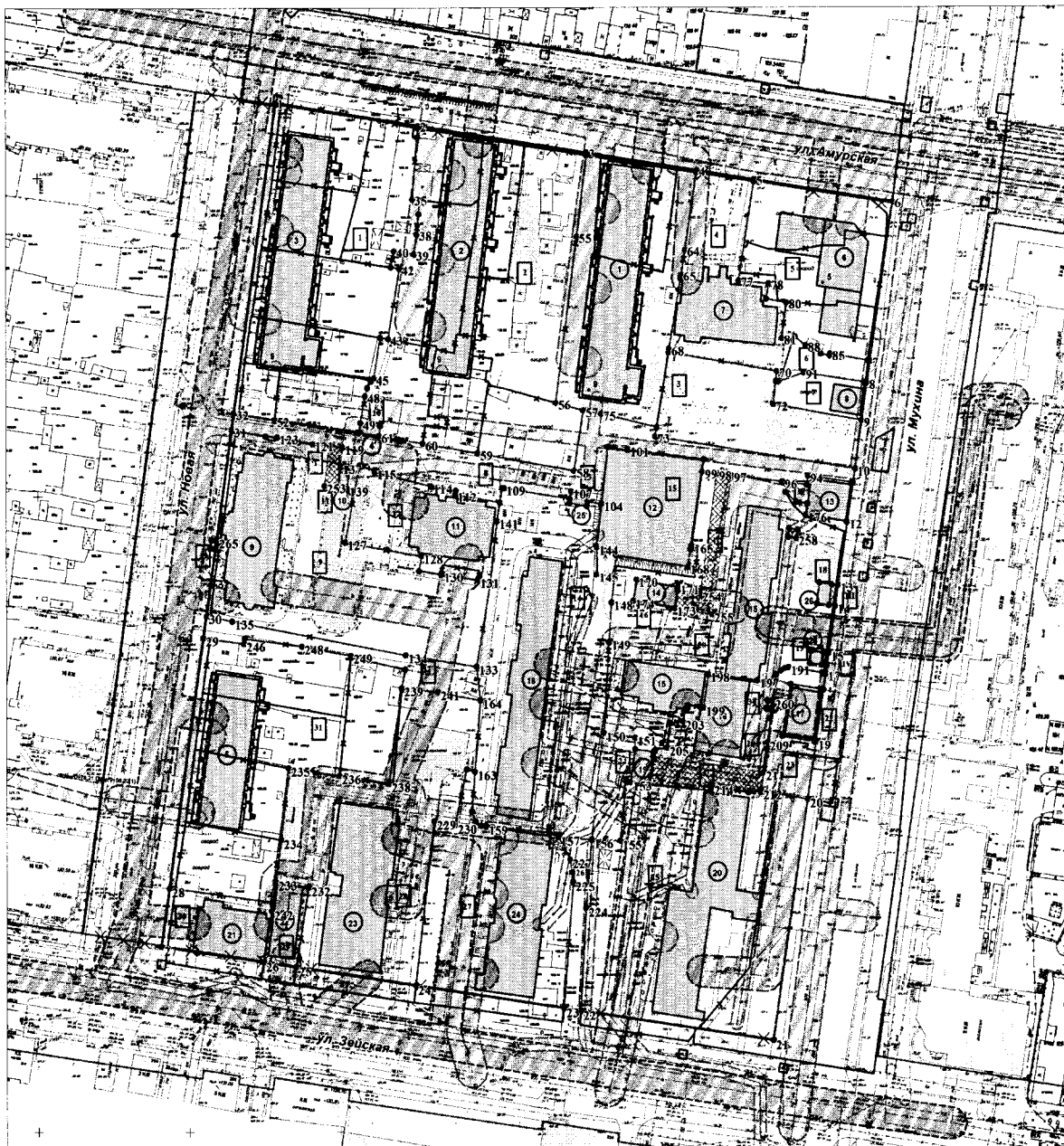
7. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	
			Современное состояние	Расчетный срок
1	Территория квартала в красных линиях	га	5,5	5,5
2	Территория подлежащая межеванию	га	5,5	5,5
	Территории жилой застройки, из них:	га	5,5	5,5
	-территория многоэтажной застройки	га	2,0	3,9
	- территории 4-5 этажной застройки	га	0,6	0,8
	- территории малоэтажной жилой застройки, в том числе:	га	-	-
	-малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	га	-	-
	-индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	га	2,1	0,03
	Территории объектов спортивных сооружений	га	0,03	0,03

	Территории объектов социального и культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	га	0,2	0,2
	Территории объектов гаражного назначения	га	0,1	0,1
	Территория для объектов инженерной инфраструктуры	га	0,01	0,02
3	Территории объектов торговли и общественного питания	га	0,	0,1
4	Территории не подлежащие межеванию , в том числе:	га	0,1	0,1
	- зеленые насаждения общего пользования	га	-	-
	- улицы, проезды, дороги, площади	га	0,1	0,1
	- прочие территории общего пользования	га	-	-

Проект планировки территории и проект межевания территории квартала 11 г.Благовещенска

Чертеж межевания территории квартала



Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность
Проектируемые		
1	Многоквартирный жилой дом	9
2	Многоквартирный жилой дом	9
3	Многоквартирный жилой дом	9
4	Трансформаторная подстанция	1
5	Многоквартирный жилой дом	9
6	Офисное здание	5
Существующие		
7	Административное здание РЭУ	3
8	Индивидуальный жилой дом	1
9	221 кв. жилой дом	17
10	Трансформаторная подстанция	1
11	45 кв. жилой дом	9
12	Подземное сооружение(гараж)	-
13	Магазин	1
14	Насосная станция	1
15	114 кв. жилой дом	10
16	14 кв. жилой дом	5
17	Магазин	1
18	118 кв. жилой дом	10
19	Трансформаторная подстанция	1
20	100 кв. жилой дом	5
21	Магазин	2
22	Спортзал	2
23	144 кв. жилой дом	9
24	144 кв. жилой дом	9
25	Гараж	1
26	Торговые павильоны	1

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Существующие красные линии
- Проектные красные линии
- * — Изменяемые красные линии
- ⓪ Нумерация зданий, строений, сооружений согласно экспликации зданий и сооружений
- Ⓛ Нумерация образуемого земельного участка
- Ⓜ Нумерация образуемого сервитута
- ▭ Границы существующих земельных участков, предлагаемых к изменению
- ▭ Границы образуемых или изменяемых земельных участков
- ▨ Зоны действия публичных сервитутов
- ▨ Охранная зона ВЛ
- ▨ Охранная зона ливневого коллектора
- ▨ Охранная зона водопровода
- ▨ Охранная зона канализационного коллектора
- ▨ Охранная зона теплотрассы
- ▨ Охранная зона от объектов инженерной инфраструктуры
- ▨ Зона затопления 1% паводком

ПМТ 11/17 - ПМТ					
Проект планировки территории и проект межевания территории квартала 11 г.Благовещенска					
Изм.	Колуч.	Лист	Масш.	Подпись	Дата
Архитектор	Проектировщик				
Проект межевания территории				Студия	Лист
				ПМТ	2
Чертеж межевания территории квартала масштаба 1:1000				г.Благовещенск 2017	