Администрация города Благовещенска
Амурской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

18.08.2026 № 4447

г. Благовещенск

О внесении изменений в постановление администрации города Благовещенска от 11.08.2025 № 4529 «Об утверждении документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории части квартала 424 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» Вектор» от 19.05.2026 № 4435з, заключения по результатам публичных слушаний от 04.08.2026,

п о с т а н о в л я ю:

1. Внести в постановление администрации города Благовещенска от 11.08.2025 № 4529 «Об утверждении документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории части квартала 424 города Благовещенска» изменения, изложив приложения №№ 1, 2 в новой редакции согласно приложениям №№ 1, 2 соответственно 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 О.Г. Имамеев

Приложение № 1
к постановлению
администрации
города Благовещенска
от 18.08.2026 № 4447

Приложение № 1
к постановлению
администрации
города Благовещенска
от 11.08.2025 № 4529

Основная часть проекта планировки территории

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

1.1. Плотность и параметры застройки территории

Территория проектирования 424 квартала расположена в границах улиц Батарейная – ул. Амурская – ул. Больничная – ул. Зейская в западном планировочном районе г. Благовещенска Амурской области.

Город Благовещенск является областным центром Амурской области с численностью населения 245 244 человек в связи с чем, относится к зоне интенсивной урбанизации (зона А).

Документами территориального планирования и документацией по планировке территории размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения на территории квартала № 424 не предусматривается.

Реализации программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры на территории квартала № 424 не предусматривается. Размещения объектов, включенных в такие программы, на территории квартала также не предусмотрено.

В соответствии с Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки, территория в границах разработки проекта включает две территориальные зоны: Ж - 4 - зона застройки многоэтажными жилыми домами (9-этажей и более) и СН-4 – зона режимных территорий.

Согласно Правилам землепользования и застройки г. Благовещенск для объектов капитального строительства среднеэтажной \многоэтажной жилой застройки земельных участков в зоне Ж-4 приняты следующие значения:

– максимальный % застройки и коэффициент плотности застройки:

– для среднеэтажной 40\32% (в условиях реконструкции) и 1,6\2,4 (в условиях реконструкции);

– для многоэтажной 27\33% (в условиях реконструкции) и 2,4\3,0 (в условиях реконструкции).

Примечание: под реконструкцией подразумевается реконструкция застройки квартала.

Согласно Правилам землепользования и застройки г. Благовещенск для объектов капитального строительства общественной застройки земельных участков (*кроме объектов дошкольного, начального и среднего образования – на территории квартала отсутствуют*) в зоне Ж-4 приняты следующие значения:

– максимальный % застройки – от 30 до 60%

– коэффициент плотности застройки – 3,0.

Территория проектирования расположена в границах кадастрового квартала – 28:01:010424. Общая площадь кадастрового квартала 32,15 га.

Площадь части территории 424 квартала в границах красных линий (в границах проектирования) — 11,25 га, из них:

– 1,16 га – территория УБОП;

– 2,42 га – территория УВД Амурской области;

– 5,36 га - застройка 5 – 9-ти этажными многоквартирными жилыми домами,
в т.ч. 0,41 га - проектируемыми 9-10 этажными многоквартирными жилыми домами;

– 0,19 га – существующие проезды;

– 0,09 га – гаражи;

– 0,12 га – нежилое здание;

– 0,007 га – трансформаторная подстанция;

– 0,007 – магазин;

– 0,5 га – малоэтажная застройка;

– 0,61 га – застройка зданиями общественного назначения,
в т.ч. 0,38 га – проектируемыми зданиями общественного назначения

– 0,793 га – свободная от застройки территория.

Технико-экономические показатели

Основные показатели проекта

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1.ТЕРРИТОРИЯ				
1.1.	Территория 424 квартала	га	32,15	32,15
1.2.	Территория в границах красных линий в границах проекта планировки	га	11,25	11,25
2. ЗОНА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ				
2.1	Зона застройки многоэтажными жилыми домами	кв.м.	56298,46	60738,26
2.2	Зона общественно-делового назначения	кв.м.	1117,3	6458,9
2.3	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	кв.м.	5078	5078
2.4.	Территория УВД Амурской области	кв.м.	24226	24226
3. ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ				
3.1.	Территория УБОП	кв.м.	11625	11625
4. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
4.1.	Протяженность улично-дорожной сети – местного значения	м	1300	1300
4.2	Гаражи	кв.м.	2324	2324

5. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
5.1.	Протяженность сетей водоснабжения	м	2808,4	3012,4
5.2.	Протяженность сетей водоотведения (бытового)	м	3197,7	3277,7
5.3.	Протяженность сетей теплоснабжения	м	2014,6	2162,6
5.4.	Протяженность сетей электроснабжения до 10 кВ	м	3977,4	4180,4
5.5.	Протяженность ливневого коллектора	м	530,0	530,0
5.6.	Протяженность линий связи	м	460,0	460,0

Расчетные коэффициенты плотности застройки существующих объектов капитального строительства

Таблица 2

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Общая площадь, м^2 (выше 0)	Площадь земельного участка, м^2	Коэффициент плотности застройки	Площадь застройки	% застройки
1	Многоквартирный 9-ти этажный жилой дом ул. Батарейная д. 7	12396,1	6165	2,01	1377,3	22
2	Многоквартирный 9-ти этажный жилой дом ул. Батарейная д. 7/1	9483,7	5344	1,77	1053,7	19
3	Торговый комплекс ул. Зейская, 325	1059,9	1281	0,82	1059,9	82,7
4	Нежилое здание, ул. Зейская, 323/1	757,5	2339,0	0,32	1235,4	52,8
4	Многоквартирный 9-ти этажный жилой дом ул. Зейская д. 323	13107,7	7154	1,83	1456,4	0,2
5	Многоквартирный 5-ти этажный жилой дом ул. Зейская д. 319	4354,9	7931	0,5	870,98	0,11
6	Многоквартирный 5-ти этажный жилой дом ул. Зейская д. 319/1	5041,5	7460	0,68	1008,3	0,14
7	Многоквартирный 5-ти этажный жилой дом ул. Зейская д. 319/2	4225,0	5656	0,75	845,0	0,15
8	Многоквартирный 9-ти этажный жилой дом ул. Зейская д. 317	9137,9	7623	1,2	1015,3	0,13
9	Многоквартирный 5-ти этажный жилой дом ул. Больничная д. 24/2	7009	7753	0,9	1401,8	0,18
10	Нежилое здание	1760,0	1185,64	1,48	1185,64	1
11	Индивидуальное жилье ул. Больничная, д.14	62,7	594,0	0,1	62,7	0,1
12	Жилой дом ул. Больничная, д. 16	54,8	664	0,08	54,8	0,08
13	Жилой дом ул. Больничная, 12	66,9	701	0,09	66,9	0,09

14	Индивидуальное жилье ул. Больничная, д.20	57,5	609	0,09	57,5	0,09
15	Индивидуальное жилье ул. Больничная, д.4	314,28	670	0,46	314,28	0,46
16	Многоквартирный жилой дом ул. Больничная, д.6	149,9	657	0,23	149,9	0,23
17	Индивидуальное жилье ул. Больничная, д.22	57,6	529	0,1	57,6	0,1
18	Индивидуальное жилье ул. Больничная, д.18	78,2	654	0,12	78,2	0,12
19	Магазин	54,2	76	0,7	76	0,7

Расчетные коэффициенты застройки проектируемых объектов капитального строительства

Таблица 3

№ п/п *(по экспликации)*	Наименование объекта капитального строительства	ВРИ *(код по классификатору)*	Общая площадь этажей здания, м^2 (выше 0.00)	Площадь земельного участка, м^2	Коэффициент плотности застройки	Площадь застройки	% застройки
I	Здание выставочного зала с подземной а\стоянкой	3.6.1	1100,0	1461,0	0,75	490,0	33,5
II	Административно-деловое здание с подземной а\стоянкой *(реконструкция.)*	4.1	1475,9	2339,0	0,631	1246,6	53,0
III	Многофункциональное общественное здание с подземной а\стоянкой	3.6.1; 4.1; 4.4; 4.5; 4.6; 4.7; 2.7.1	3000,0	2425,0	1,24	700,0	28,9
IV	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	2.6	6930	4084	1,69	1030,0	25,22
V	Административно-деловое здание	4.1	1380,0	2084,0	0,70	553,0	30,0
VI	Здание бытового обслуживания	3.3	212,0	657,0	0,35	212,0	45,0

Расчет коэффициента застройки, площади застройки, для зоны Ж-4

Площадь территории квартала (в красных линиях) – 11,25 га.

1. Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями

S застр = S застр сущ. + S застр проект., где

Sзастр сущ - площадь, занятая сохраняемыми (ранее запроектированными) зданиями и сооружениями, расположенными на территории в границах квартала;

Sзастр проект. - площадь, занятая проектируемыми зданиями и сооружениями, расположенными на территории в границах квартала;

Sзастр. сущ. = 1,3427 га.

Sзастр. проек. = 0,198 га.
S застр = 1,54 га
2. Коэффициент застройки
Кзастр= Sзастр/ S, где
S - площадь квартала = 11,25 га.
S застр — общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями
К застр = 1,54/ 11,25 = 0,137

Коэффициенты существующей и проектируемой застройки не превышают нормативные значения % застройки и коэффициента плотности застройки, установленные Правилами землепользования и застройки города Благовещенска.

Средний коэффициент плотности застройки 0,13. Данный показатель не превышает установленные СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

1.2. Характеристика объектов капитального строительства

Красные линии улиц установлены и утверждены ранее. С целью исключения пересечения красной линией существующих границ земельных участков проектом введены дополнительные точки красных линий в районе перекрестков ул. Зейская - Больничная; ул. Батарейная - Амурская. Ширина улиц в красных линиях установлена в соответствии с категорией каждой из существующих улиц.

Линии отступа от красных линий квартала по ул. Амурская и Батарейная совмещены с красными линиями квартала. Для ул. Больничная минимальный отступ от красных линий не предусмотрен в соответствии с условиями ПЗЗ для зоны Ж-4 (зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)) ст.20 п.1.4. Для ул. Зейская, линия отступа от красных линий установлена не параллельно красным линиям – с западной стороны совмещена с красной линией, с восточной стороны с отступом 3,0 м от красных линий.

1.2.1. Характеристика развития жилищной застройки

Жилая застройка, расположенная в части 424 квартала представлена 5-и и 9-и этажными многоквартирными жилыми домами и малоэтажной застройкой.

Расчетная минимальная обеспеченность общей площадью помещений принята 33,0 м^2/чел – для проектируемых зданий.

Данные о существующей и проектируемой жилой застройке

Таблица 4

№ п/п	Адрес дома/этажность	Кол-во жителей/ квартир	Общая/ Жилая площадь дома	Зона размещения объектов кап. строительства	Статус объекта
1	ул. Батарейная д. 7 9 эт.	460/211	12396,1/9834,5	Зона размещения 9-ти эт. жилого дома	сущ.
2	ул. Батарейная д. 7/1 9 эт.	351/216	9483,7/7512,4	Зона размещения 9-ти эт. жилого дома	сущ.
3	ул. Зейская д. 323 9 эт.	455/292	13107/9756	Зона размещения 9-ти эт. жилого дома	сущ.
4	ул. Зейская д. 319 5 эт.	107/60	4354,9/2295,0	Зона размещения 5-ти эт. жилого дома	сущ.
5	ул. Зейская д. 319/1 5 эт.	177/70	5041,5/3784,2	Зона размещения 5-ти эт. жилого дома	сущ.

6	ул. Зейская д. 319/2 5 эт.	177/69	4225/3780,4	Зона размещения 5-ти эт. жилого дома	сущ.
7	ул. Зейская д. 317 9 эт.	291/99	9139,7/6237,1	Зона размещения 5-ти эт. жилого дома	сущ.
8	ул. Больничная д. 24/2, 5 эт.	276/99	7009/5908,9	Зона размещения 5-ти эт. жилого дома	сущ.
9	Индивидуальное жилье ул. Больничная, д.14	3	62,7	Зона размещения индивидуального жилого дома	сущ.
10	Жилой дом ул. Больничная, д. 16	3	54,8	Зона размещения индивидуального жилого дома	сущ.
11	Жилой дом ул. Больничная, 12	3	66,9	Зона размещения индивидуального жилого дома	сущ.
12	Индивидуальное жилье ул. Больничная, д.20	3	57,5	Зона размещения индивидуального жилого дома	сущ.
13	Индивидуальное жилье ул. Больничная, д.4	15	314,28	Зона размещения индивидуального жилого дома	сущ.
14	Многоквартирный жилой дом ул. Больничная, д.6	7	149,9	Зона размещения индивидуального жилого дома	сущ.
15	Индивидуальное жилье ул. Больничная, д.22	3	57,6	Зона размещения индивидуального жилого дома	сущ.
16	Индивидуальное жилье ул. Больничная, д.18	4	78,2	Зона размещения индивидуального жилого дома	сущ.
17	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (№ по экспликации IV)	143/112	6930/4723	Зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	проект.

Существующая застройка составляет 1116 квартир, 8 индивидуальных домов и примерно 2335 жителей.

Проектируемая застройка составляет 112 квартир и 143 жителей (33 м2 на чел.).

Общая численности жителей квартала составит 2492 жителей (этот показатель зависит от сроков освоения жилых кварталов, так как расчетная минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений к 2030 г. – составит 33,7 м^2/чел.).

Жилой дом по ул. Зейская, д. 327 расселен и снесен в 2018 году, жилой дом по ул. Зейская, д. 329 расселен и снесен, снос определен решением городской Думы № 21\125 от 18.12.2025 г.

Многоквартирный дом по ул. Больничная, д. 6 признан аварийным и подлежащим сносу в 2026 году, согласно постановления администрации города № 2982 от 27.06.2024 г. В настоящее время снесен.

1.2.2. Характеристика проектируемых объектов жилого назначения. Обеспечение площадками благоустройства общего пользования.

На земельном участке с условным № по проекту **ЗУ14** (земельный участок с кадастровым номером 28:01:010424:2136 общей площадью 4084 кв. м.) запланирован многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, общей площадью

квартир – 4723,0 кв.м.. На первом этаже дома предусматриваются встроенные помещения общественного назначения общей площадью 603,0 м2.

Для размещения жилого дома (код 2.6) – спланирована Зона многоэтажной жилой (высотной) застройки. Согласно действующей редакции ПЗЗ, данный участок подходит для размещения планируемого объекта при условии соблюдения следующих требований:

Максимальная этажность – 9 этажей и выше;

Минимальные отступы от границ участка не менее 3 метров, от красных линий - без отступов;

Минимальный % озеленения – не менее 25% площади земельного участка.

% застройки 27-33 %; коэффициент застройки 2,4-3,0;

$К_{рзу}$ принят 90,5 (с учётом обществ. помещений 1 этажа), исходя из расчёта: $(S_{застр} + S_{озел} + S_{благ} + S_{стоянок} + S_{встр.пом})/S_{кварт.}$ = ((1030+1029+193+861,15+603) x1,15)/4723 = 90,5. Данный показатель уточняется при рабочем проектировании, но должен составлять не менее 80,0.

Ранее разработанным проектом планировки и межевания приняты следующие показатели застройки данного участка:

Многоквартирный 9-ти этажный жилой дом, общей площадью квартир – 4723 кв.м. Количество проживающих – 143 человек (из расчёта 33 м2\чел.).

В соответствии с НГП табл. 29, размер земельного участка для многоквартирных жилых домов с 8 жилыми этажами составляет 80,0 кв.м. на 100 кв.м. общей площади квартир. В итоге, минимальная S зем. уч.= 80,0 х 47,23= 3778,4 кв.м.. Требования НГП соблюдаются.

При размещении здания соблюдаются минимальные отступы от границ земельного участка (не менее 3 метров), от красных линий (без отступов), а также минимальные отступы до элементов благоустройства (не менее 10 метров).

В целях создания комфортной среды для жителей, проектируемого многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, (**ОКС № IV**) проектом предусматривается создание комплекса площадок общего пользования: для отдыха взрослого населения, игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, занятий физкультурой, хозяйственных площадок.

Площадки размещаются согласно нормам удаленности (по шуму) от окон

жилых домов в соответствии с нормативами:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 12 м; - для отдыха взрослого населения - 10 м; - для занятий физкультурой -10-20 м; - для хозяйственных целей – 20 м (расстояние от площадок для сушки белья не нормируется).

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

Расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых приняты не менее 8,0 м.

Расчет площадок придомового благоустройства для проектируемого многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями

Таблица 5

№ п/п	Назначение площадки	Удельный размер площадки 1 жит. м2	Расчетный размер, м2 проектир.9 эт. дом	Минимальный размер м2
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,4-0,7	82,0	60,0
2	Для отдыха взрослого населения	0,1-0,2	29,0	15,0

3	Для занятий физкультурой	0,5-0,7	82,0	75,0
4	Для хозяйственных целей	-	9,8	Не норм.
5	Озеленение	25% от S участка (1021,0 м2)	1029,0 10 дер., 100 куст.	-
6	ИТОГО	-	1231,8	

Расчеты площадок выполнены с учетом Градостроительных норм и правил города Благовещенска.

Размещение общеквартальной площадки для выгула собак в соответствии с п.10 ст.11.2 ПЗЗ - на территории проектируемого квартала невозможно, в связи со сложившимися застройкой и землепользованием, несоблюдением требуемых разрывов (40 м) до окон жилых и общественных зданий, отсутствием свободных участков. Проектом предлагается использование общеквартальной площадки для выгула собак, предусмотренной документацией по планировке территории квартала №604. Расстояние от проектируемой территории до указанной площадки соответствует требованиям ПЗЗ - не более 1000 м, её площадь– 340 м2. Данное решение отвечает требованиям п.10 ст.11.2 ПЗЗ и табл.16 (прим.6,7) НГП.

1.2.3. Характеристика проектируемых объектов общественного назначения.

На земельном участке с кадастровым номером - **28:01:010424:1966** площадью 2339 м2, в настоящее время размещается **административно-деловое здание с подземной автостоянкой**. Документацией по планировке территории предлагается реконструкция существующего здания – надстройка 1 этажа. (№ по экспликации зданий графической части проекта – **II**).

Показатели застройки участка (*даны по рабочему проекту реконструкции*):

– отступы от границ участка – не менее 3 метров – по фактическому размещению здания и установленным границам земельного участка (в соответствии со ст. 20 и 16 п.3.1.1 ПЗЗ);

– площадь застройки 1246,6 м2;

– % застройки 53,0%;

– коэффициент застройки 0,631;

– озеленение 365,4 м2 (16% от площади участка);

– количество стоянок 35 м\мест;

– максимальное кол-во этажей - 3 этажа (в т.ч. подземная автостоянка), высотой до 12 м;

– предварительная общая площадь здания 2 865,2 м2 (в т.ч. выше 0 – 1 475,9 м2).

Согласно п.5.4 ст.11 ПЗЗ погрузочно-разгрузочных площадок не предусмотрено.

В составе документации по планировке дана предварительная схема размещения объекта на земельном участке. Требования НГП и ПЗЗ г. Благовещенска по нормируемой плотности и коэффициенту застройки, по озеленению и количеству мест для хранения транспорта, минимальных отступов от границ земельного участка, а также минимальных отступов до элементов благоустройства – соблюдаются. Планируемая реконструкция здания возможна.

Для размещения здания административно-делового здания с подземной автостоянкой (код 4.1) – проектом предусмотрена зона общественно-делового назначения.

На земельном участке с кадастровым номером - **28:01:010424:2087** площадью 1461 м2, документацией планировки квартала предлагается размещение здания выставочного зала с подземной автостоянкой (№ по экспликации графической части проекта – **I**).

Ориентировочные показатели застройки участка:

– отступы от границ участка – не менее 1 метра (в соответствии со ст. 20 и ст.16 п.3.1.2 ПЗЗ требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров строительства);

– площадь застройки 490,0 м2;

– % застройки 33,5 %;

– коэффициент застройки 0,75;

– озеленение 219,5 м2 (15% от площади участка);

– количество стоянок 24 м\мест;

– максимальное кол-во этажей - 4 этажа (в т.ч. подземная автостоянка), высотой до 15 м;

– предварительная общая площадь здания 1700 м2 (в т.ч. выше 0 – 1 100 м2).

Согласно п.5.4 ст.11 ПЗЗ погрузочно-разгрузочных площадок не предусмотрено.

В составе документации по планировке дана предварительная схема размещения объекта на земельном участке. Требования НГП и ПЗЗ г. Благовещенска по нормируемой плотности и коэффициенту застройки, по озеленению и количеству мест для хранения транспорта, минимальных отступов от границ земельного участка, а также минимальных отступов до элементов благоустройства – соблюдаются. Размещение планируемого объекта капитального строительства возможно. Требования по минимальной площади участка, согласно ст.16 п.1.1. ПЗЗ на данный участок, как стоящий на кадастровом учёте – не распространяются.

Документацией по планировке территории предложен частный сервитут для земельного участка ЗУ: **1966**, как необходимый для организации проезда к данному участку и планируемому объекту капитального строительства.

Для размещения здания выставочного зала с подземной автостоянкой (код 3.6.1) – проектом предусмотрена зона культурно-досугового назначения.

На земельном участке, условный № по проекту **ЗУ12**, общей площадью 2425 м2 документацией по планировке предусмотрено размещение многофункционального общественного здания с подземной автостоянкой (№ по экспликации зданий графической части проекта – **III**). Предполагаемое назначение здания – управление объектом «Креативный кластер в г. Благовещенск (Казармы)» в квартале 3 г. Благовещенска.

Ориентировочные показатели застройки участка:

– минимальные отступы от красных линий - согласно документации по планировке территории – от 1,2 до 2,6 м;

– минимальные отступы от границ участка – не менее 3 метров;

– площадь застройки 700,0 м2;

– % застройки 28,9 % (не более 60%);

– коэффициент застройки 1,24 (не более 3,0);

– озеленение 378,3 м2 (15% от площади участка);

– количество стоянок 52 м\мест;

– максимальное количество этажей – 6 этажей (в т.ч. подземная автостоянка);

– предварительная общая площадь здания 3 600 м2 (в т.ч. выше 0 – 3 000 м2).

Согласно п.5.4 ст.11 ПЗЗ погрузочно-разгрузочных площадок не предусмотрено.

Для размещения многофункционального общественного здания с подземной автостоянкой (код 3.6.1; 4.1; 4.4; 4.5; 4.6; 4.7; 2.7.1) – проектом предусмотрена зона общественно-делового назначения.

На земельном участке с кадастровым номером **28:01:010424:68** (общей площадью 657 кв.м.) и части свободной территории, согласно ранее принятой документацией по планировке территории запланировано размещение здания бытового обслуживания – площадью 212 м2; (№ по экспликации зданий графической части проекта – **VI**).

В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Амурской области, размер земельного участка для предприятия бытового обслуживания мощностью до 10 рабочих мест, составляет 0,1 га. На основании вышеизложенного спланировано расширение земельного участка до 1000 кв.м., за счет свободной прилегающей территории.

Показатели застройки участка соответствуют требованиям ПЗЗ г.Благовещенска:

– минимальные отступы от красных линий – согласно документации по планировке – 2 метра;

– минимальные отступы от границ участка – не менее 3 метров;

– максимальное кол-во этажей - 1 этаж;

– минимальный % озеленения – не менее 15 % площади земельного участка.

– % застройки 45 %; коэффициент застройки 0,35;

Для данного объекта (код 3.3) – спланирована зона объектов бытового назначения.

На земельном участке с условным № по проекту **ЗУ13** (з.у. с кадастровыми номерами **28:01:010424:55**, :4 и части :270 (общей площадью 2084,0 кв. м.)) согласно ранее принятой документацией по планировке территории запланировано административно-деловое здание – 1380 кв.м (№ по экспликации зданий графической части проекта – **V**).

В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Амурской области, размер земельного участка для объектов делового управления должен, составлять 18,5-44 кв.м. на 1 рабочее место. Объект запланирован на 68 рабочих мест, за норму земельного участка принято среднее значение 30 кв.м.. На основании вышеизложенного, для размещения планируемого объекта требуется участок 2040 кв.м. (68*30=2040 кв.м.). Увеличение участка планируется за счет свободных прилегающих территорий.

Показатели застройки участка соответствуют требованиям ПЗЗ г.Благовещенска:

– минимальные отступы от красных линий – согласно документации по планировке территории – 2 метра;

– минимальные отступы от границ участка – не менее 3 метров;

– максимальное кол-во этажей - 3 этажей;

– минимальный % озеленения – не менее 15 % площади земельного участка.

– % застройки 30 %; коэффициент застройки 0,7;

Согласно п.5.4 ст.11 ПЗЗ погрузочно-разгрузочных площадок не предусмотрено.

Для размещения административно-делового здания (код 4.1) – спланирована зона общественно-делового назначения.

2. Информация об обеспечении жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, социальной инфраструктур

2.1. Уровень обеспеченности территории объектами инженерной инфраструктуры, расчетные показатели по потреблению проектируемыми объектами капитального строительства - тепла, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

2.1.2. Водоснабжение

Существующие потребители территории проектирования обеспечены централизованной системой водоснабжения - источником водоснабжения существующих и проектируемых объектов в 424 квартале является городской водопровод.

Проектируемые сети обеспечивают централизованное хозяйственно-питьевое и противопожарное водоснабжение планируемых к размещению объектов капитального строительства. Точки врезки предусмотрены в существующие магистральные водопроводные сети.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности – удельные среднесуточные (за год) нормы водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды населения следует принимать в соответствии с таблицей 4.

Таблица 4

Степень благоустройства районов жилой застройки	**Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности *, л/сут. на 1 чел.**
Застройка зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией: - без ванн - с ваннами и местными водонагревателями - с централизованным горячим водоснабжением	 110 130 227

** Удельное среднесуточное хозяйственно-питьевое водопотребление на одного человека (за год).*

2.1.3 Водоотведение

Существующие абоненты территории проектирования обеспечены централизованной системой водоотведения. Для подключения к существующим сетям и объектам водоотведения при строительстве необходимо получить технические условия на подключение и разрешения на производство работ у эксплуатирующей организации.

Расчеты удельного водопотребления и водоотведения выполнены на основании раздел 2 табл.7 «Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска». Показатель удельного водоотведения л/сут. на человека равен показателю удельного водопотребления.

Расчет удельного водопотребления и водоотведения для планируемых объектов капитального строительства

Таблица 5

№ п/п по графической части	Наименование объекта	Количество жителей дома\ работающих в одну смену	Степень благоустройства районов жилой застройки	Минимальная норма удельного водопотребления на одного жителя среднесуточная (за год), л/сут. на человека	Минимальная норма удельного водопотребления на жителей всего дома в сут./ год, л/сут
I	Здание выставочного зала с подземной автостоянкой	54	застройка зданиями, оборудованными холодным водоснабжением, горячим водоснабжением	130	69350/190
III	Многофункциональное общественное здание с подземной автостоянкой	120	-//-	130	13870/390

IV	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	157	-//-	227	38411/14058397
V	Административно - деловое здание	10	-//-	130	1300/474500
VI	Здание бытового обслуживания	68	-//-	130	8840/3226600

Показатель удельного водоотведения, л/сут. на человека равен показателю удельного водопотребления. Потребность в ресурсах для ОКС № II определена проектной документацией и составляет 2,266л\с и 1,452 м3\сут.

2.1.4 Теплоснабжение

Источником теплоснабжения существующих объектов 424 квартала может являться БТЭЦ, при наличии резервных мощностей. В настоящее время отсутствуют резервы тепловой мощности у БТЭЦ, технически подключение к магистралям тепловых сетей возможно.

Возможно перераспределение резервов тепловой мощности БТТЦ от других существующих объектов (путем реконструкции, применения более экономичных систем отопления и т.п.).

Перспективным источником теплоснабжения может являться газовая котельная в квартале №607, предусмотренная Генеральным планом города и документацией по планировке территории квартал №607 (ППиМТ утвержден в последней редакции постановлением администрации города №596 от 27.11.2024г.). Проектная мощность предусматриваемой газовой котельной составляет 70 Гкал, что достаточно для обеспечения теплопотребления планируемых объектов капитального строительства на территории квартала №424. В настоящее время, согласно письма АНО «ЦРТ» исх.№391 от 25.03.2025 запланирована разработка мастер-плана на территорию г. Благовещенск, включающую следующие кварталы: 28:01:030607, 28:01:030011, 28:01:030010, 28:01:030604, 28:01:030605, 28:01:130418, 28:01:010464, 28:01:010003, 28:01:010421, 28:01:010425, 28:01:010104, 28:01:010427, 28:01:010424, 28:01:010470, 28:01:010428, 28:01:010449. В связи с этим, по завершению работ по разработке мастер-плана будет проведён перерасчёт мощностей котельных и при необходимости запланировано проектирование дополнительных котельных.

Кроме того, для отдельных небольших объектов возможно применение электрического отопления, экологических источников (солнце, геотермальные насосы и т.п.).

Расчетные показатели нормируемой удельной характеристики расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию зданий следует принимать по таблице 6.

Удельные расходы тепла на отопление жилых зданий, ккал/ч на 1 кв. м общей площади здания по этажности

Таблица 6

№ п/п по графической части	Наименование объекта	Этажность	Удельные расходы тепла на отопление ккал/ч на 1 кв. м общей площади здания	Общая площадь здания	Удельный расход тепла на отопление ккал/ч на общую площадь здания

I	Здание выставочного зала с подземной автостоянкой	3	26,5	1100	29140
III	Многофункциональное общественное здание с подземной автостоянкой	5	13,0	3600	46800
IV	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	10	37	6930,0	38295
V	Административно-деловое здание	3	64,0	212,0	13568
VI	Здание бытового обслуживания	1	58,6	1380,0	80868

Потребность в ресурсах для административно-делового здания с подземной стоянкой (ОКС № II, реконструкция) определена проектной документацией и составляет 114,0Квт (0,098Гкал\ч).

2.1.5 Электроснабжение

Электроснабжение существующих потребителей предусматривается от существующей системы электроснабжения по существующей схеме. Подключение планируемых к строительству многоэтажного жилого дома предусматривается выполнить от существующих трансформаторных подстанций ТП 10/0,4 кВ, путем прокладки кабельной линии напряжением 0,4 кВ расчетного сечения от РУ 0,4 кВ до ВРУ 0,4 кВ проектируемого объекта. По степени надежности система электроснабжения большинства потребителей относится к третьей категории, жилые здания - ко второй категории. Мощность ТП принята в соответствии с расчётами с мощностью трансформаторов 630 кВА с учётом уличного освещения и перспективных нагрузок.

Укрупненные показатели потребления коммунальных услуг по электроснабжению установлены на основании норм города Благовещенска и рекомендованы для определения минимальной необходимой мощности объектов электроснабжения. Данные показатели приведены в таблице 7.

Укрупненные показатели электропотребления

Таблица 7

№ п/п по графической части	Наименование	Количество жителей дома/ работающих сотрудников	Укрупненный показатель электропотребления, кВт х ч/чел. в год -при наличии стационарных электроплит	Годовое число часов использования максимума электрической нагрузки, ч -при наличии стационарных электроплит	Укрупненный показатель электропотребления на жителей дома
I	Здание выставочного зала с автостоянкой	54	2480	5400	139920
III	Многофункциональное общественное здание с подземной автостоянкой	120	2480	5400	297600
IV	Многоквартирный жилой дом со встроенными	143	3060	9769	480420

	нежилыми помещениями				
V	Административно-деловое здание	10	2480	5400	24800
VI	Здание бытового обслуживания	68	2480	5400	168640

Примечания:

1. Приведенные укрупненные показатели предусматривают электропотребление жилыми и общественными зданиями, предприятиями коммунально-бытового обслуживания, наружным освещением, системами водоснабжения, канализации и теплоснабжения.

2. При использовании в жилом фонде бытовых кондиционеров воздуха к показателям таблицы вводятся следующие коэффициенты - для большого города - 1,18; для среднего - 1,14.

3.Потребность в ресурсах для административно-делового здания с подземной стоянкой (ОКС № II, реконструкция) определена проектной документацией в размере 240,52 Квт.

2.1.6 Дождевая канализация

Для отвода дождевых и талых вод на участке проектирования существует открытая система дождевой канализации. Сеть состоит из бетонных лотков шириной 0,6 м и глубиной 0,5 м, проложенных на территории. Бетонные лотки прикрыты железными решетками. В местах пересечений улиц и проездов проектируются решетки для сточных вод.

На территории планируемого размещения зданий существует ливневая канализация, строительство дополнительной системы необходимо уточнить с эксплуатирующей организацией на стадии проектирования зданий.

2.1.7. Решение вопросов очистки территории: сбор твердых бытовых отходов.

Основными мероприятиями в системе сбора и утилизации отходов в границах проекта планировки являются:

- расчистка захламленных участков территории; - организация уборки территорий от мусора, снега; - организация системы водоотводных лотков; - установка урн для мусора.

Твердые бытовые отходы, образующиеся в процессе эксплуатации бытовых и общественных зданий, собираются в контейнеры емкостью 0,75 м^2, устанавливаемые на специально отведенных площадках. Вывозятся отходы на полигон ТБО по договору с обслуживающей организацией в сроки, предусмотренные санитарными правилами.

Отработанные люминесцентные и энергосберегающие лампы вывозятся на обезвреживание по договору со специализированной организацией.

Нормы накопления бытовых отходов принимаются в соответствии с утвержденными нормативами накопления твердых бытовых отходов, действующими на территории муниципальных образований Амурской области, а в случае отсутствия утвержденных нормативов - по таблице 67.

Таблица 8

Бытовые отходы	**Количество бытовых отходов на 1 человека в год для городских населенных пунктов:**					
	малых		**средних**		**больших**	
	кг	**л**	**кг**	**л**	**кг**	**л**
Твердые: от жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным топлением и газом	190	900	195	910	200	920

2.2. Характеристика развития системы социального и культурно-бытового обслуживания населения.

2.2.1. Характеристика системы социального обслуживания

Детские образовательные учреждения предлагается использовать существующие, расположенные в нормируемом радиусе доступности.

Радиус доступности обслуживания от места проживания до ДОО общего типа должен быть не более 300 м. В данном радиусе доступности находится существующее МАДОУ и его филиалы по адресам: Детский сад №55, пер. Речной, 11; Ленина, 283\1; Ленина, 283.

Согласно данным Управления образования администрации г. Благовещенска (исх.№5201 от 21.05.2024 г.) суммарная проектная мощность данных учреждений составляет 328 мест, списочный состав составляет 380 мест. Дефицит мест в ДОО составляет 15,85%.

Радиус доступности обслуживания от места проживания до общеобразовательных организаций должен быть не более 500 м. Предполагается возможность распределения учащихся с учетом существующих учебных заведений города. В данном радиусе доступности находится существующее МАОУ по адресу: Школа №22 ул. Ленина, д. 196.

Согласно данным Управления образования администрации г. Благовещенска (исх.№5201 от 21.05.2024 г.) суммарная проектная мощность данного учреждения составляет 1048 мест, списочный состав составляет 1283 места. Дефицит мест составляет 22,42 %.

Для существующей жилой застройки удовлетворяется за счет существующих и проектируемых дошкольных и школьных учреждений.

Прирост количества населения за счёт проектируемой жилой застройки составит 143 человека.

Потребность в объектах социального обслуживания рассчитана на основе данных, предоставленных Территориальным органом федеральной государственной статистики по Амурской области (письмо ОК-ТЗ1-09\895 ДР от 25.06.2024 г.). Согласно этим данным, удельный вес возрастной группы детей в возрасте от 0-6 лет составляет 83,5 чел. на 1000 населения – 8,35 %; в возрасте от 7-18 лет - 129,5 чел. на 1000 населения - 12,95 %.

Исходя из этого прирост детей от 1 до 6 лет составит 12 человек. Принимая расчетный уровень обеспеченности детей дошкольными образовательными организациями в пределах 65% (согласно табл.5 НГП(Б)), потребность в дошкольных общеобразовательных учреждениях составит 8 человек.

Прирост детей в возрасте от 6-17 лет составит 19 человек. Принимая расчетный уровень обеспеченности детей общеобразовательными организациями в пределах 95% (согласно табл.5 НГП(Б)) потребность в общеобразовательных учреждениях составит 19 человек.

Генеральным планом города, а также проектами планировки и межевания кварталов №424-429, 607 предусматривается строительство детских дошкольных учреждений и общеобразовательной школы вместимостью соответственно 150 и 1200 мест. Население проектируемых жилых домов будет пользоваться услугами данных общеобразовательных учреждений. Настоящим проектом сроки проектирования, строительства и ввода в

эксплуатацию многоквартирного жилого дома на земельном участке с условным номером №14 увязаны со сроками строительства объектов социальной инфраструктуры (детский сад в квартале №607 и школа в квартале №429), предусмотренными ранее утвержденной документацией по планировке территории.

На основании вышеизложенного, а также с учётом того, что настоящим проектом не увеличиваются объёмы жилищного строительства и соответственно прирост населения, потребность в дошкольных и школьных учреждениях считается удовлетворенной.

Учреждения здравоохранения в данном квартале не предусмотрены, так как используются существующие: детская поликлиника №4 – расположенная по адресу ул. Больничная 45/3; взрослая поликлиника – расположенная по адресу ул. Амурская, 213.

2.2.2. Характеристика системы культурно-бытового обслуживания

Из учреждений обслуживания на территории проектируемого квартала имеется торговый комплекс с магазинами продовольственных, непродовольственных товаров и аптекой - общей торговой площадью 621 кв. м. и магазин площадью 54,2 кв. м.

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

Данным проектом планируется размещение на территории квартала здания бытового обслуживания населения, выставочного зала, многофункционального здания общественного назначения (с различным набором функций в т.ч. бытового обслуживания), встроенных нежилых помещений общественного назначения на 1 этаже проектируемого многоквартирного жилого дома - с целью повышения качества культурно-бытового обслуживания населения квартала.

2.3. Характеристика развития системы транспортного обслуживания.

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

Ул. Амурская, Зейская и Больничная являются улицами местного значения.

По сложившейся схеме и по Генеральному плану города Благовещенска, транспортное обслуживание территории осуществляется автобусными маршрутами. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки городского пассажирского транспорта не превышает 400 метров, что находится в пределах расчетного показателя НГП Благовещенска.

Для обслуживания внутриквартальной территории предусмотрена система проездов и пешеходных тротуаров. Ширина внутриквартальных проездов принята 6,0 м. Ширина тротуаров – не менее 1,8 м.

Общественный транспорт движется по улице Горького, ул. Больничная и ул. Зейская. Транспортное обслуживание территории осуществляется автобусами по муниципальным автомобильным маршрутам регулярных перевозок №№2, 2а по ул. Зейская и №№ 3, 36, 39, К по ул. Горького, где расположены остановки общественного транспорта.

Хранение индивидуального автомобильного транспорта на проектируемой территории предусмотрено на открытых автомобильных стоянках и в гаражах внутри данной застройки. Кроме того, проектом предусматривается организация подземных стоянок при зданиях общественного назначения.

Планировочное решение проектируемой территории предполагает транспортное обслуживание объектов обслуживания с прилегающих проездов и исключает транзитное

движение транспорта через дворовые территории. К жилым многоквартирным домам, расположенным на проектируемой территории, обеспечен подъезд пожарных автомобилей.

Расчет открытых стоянок выполнен с учетом требований НГП города Благовещенска (Таблица 14). При расчете потребности в местах хранения транспорта согласно прим.3 к табл.2 НГП учтен понижающий коэффициент – 0,7 для Центрального планировочного района. Для проектируемых многоквартирных жилых домов количество мест для хранения принято 0,8 м\м на 1 квартиру стандартного класса.

Для объектов общественного назначения количество мест для хранения принято 2 м\м на 100 м2 общей площади здания; для выставочного зала (№ I) – 1,7 м\м на 10 единовременных посетителей. При подсчёте учтены места для хранения транспорта в проектируемых подземных автостоянках под объектами общественного назначения.

При размещении гостевых стоянок и парковочных мест учитываются требования НГП, прим.9 к табл.2 в части количества парковочных мест для электромобилей и гибридных автомобилей.

Количество данных мест определяется по формуле: 0,15 × НСП × $К_г$ × 0,75; где:

НСП – норма парковочных мест, установленная п. 2 табл. 2 настоящего раздела МНГП;

$К_г$ – расчетный коэффициент на год, принятый согласно таблице 2.1 НГП равным 0,75 (для 2029 года)

По приведенной формуле количество парковочных мест для электромобилей и гибридных автомобилей (Рэ) должно составлять 8,43 % от общего расчетного количества парковочных мест.

Проектом предусмотрено строительство многоквартирного жилого дом со встроенными нежилыми помещениями **(№№ IV)**, общей вместимостью 112 квартир. Для данного дома предусмотрено 63 мест для хранения транспорта. в т.ч включая гостевые стоянки (13 м\м) и места для специальных автотранспортных средств инвалидов – 3 м\м; места для электромобилей и гибридных автомобилей – 6 м\м; что соответствует требованиям НГП (112х0,8х0,7 = 62,7 = 63 м\м).

Для встроенных на 1 этаже жилого дома нежилых помещений общественного назначения, общей площадью 603,0 м2, проектом предусматриваются гостевые стоянки вдоль проезжих частей ул. Амурская и Больничная количеством 9 м\мест (нормативное требование 9 м\мест из расчёта 2 м\места на 100 м2 с учётом коэффициента 0,7). Стоянки (придорожные карманы) размещены в соответствии со ст.11 п. 3 ПЗЗ. Согласно ст.11. п.4 при этом использовано не более 50% территории полосы озеленения, прилегающей к УДС, в пределах квартала.

Проектом предусмотрено строительство здания выставочного зала с подземной автостоянкой и многофункционального общественного здания с подземной автостоянкой: **(№№ I,III)**, а также реконструкция существующего административно-делового здания с подземной автостоянкой (№№ II).

Предварительное количество мест для хранения транспорта (с учетом вместимости подземных стоянок) для проектируемых зданий общественного назначения составляет 146 м\мест, в т.ч.:

Для проектируемого здания выставочного зала с подземной автостоянкой **(№№ I)** общей площадью 1 700 м2 – 24 м\места, в т.ч. для специальных автотранспортных средств инвалидов – 2 м\м; места для электромобилей и гибридных автомобилей – 2 м\м; что

соответствует требованиям НГП. Согласно п.5.4 ст.11 ПЗЗ погрузочно-разгрузочных площадок на земельном участке не предусмотрено.

Для проектируемого многофункционального общественного здания с подземной автостоянкой (**№№ III**) общей площадью 3 600 м2 предусмотрено 52 м\места, в т.ч. для специальных автотранспортных средств инвалидов – 5 м\м; места для электромобилей и гибридных автомобилей – 5 м\м; что соответствует требованиям НГП. Согласно п.5.4 ст.11 ПЗЗ погрузочно-разгрузочных площадок на земельном участке не предусмотрено.

Для реконструируемого административно-делового здания с подземной автостоянкой (**№№ II**) общей площадью 1 600 м2 – **35** м\мест, в т.ч. для специальных автотранспортных средств инвалидов – 4 м\м; места для электромобилей и гибридных автомобилей – 3 м\м;. Согласно п.5.4 ст.11 ПЗЗ погрузочно-разгрузочных площадок на земельном участке не предусмотрено.

Для здания бытового назначения (**№№ VI**), стоянки предусмотрены из расчета 1 машиноместо на 10-15 кв.м. общей площади. Площадь объекта составляет 212,0 кв.м., предусмотрено 14 стоянок (Приложение Ж - СП 42.13330.2016); в т.ч. для специальных автотранспортных средств инвалидов – 2 м\м; места для электромобилей и гибридных автомобилей – 2 м\м. Согласно п.5.4 ст.11 ПЗЗ погрузочно-разгрузочных площадок на земельном участке не предусмотрено.

Для административно-делового здания (**№№ V**), стоянки предусмотрены из расчета 1 машиноместо на 100-120 кв.м. здания. Площадь здания составляет 1380,0 кв.м., предусмотрено 17 стоянок (Приложение Ж - СП 42.13330.2016), в т.ч. для специальных автотранспортных средств инвалидов – 2 м\м; места для электромобилей и гибридных автомобилей – 2 м\м. Согласно п.5.4 ст.11 ПЗЗ погрузочно-разгрузочных площадок на земельном участке не предусмотрено.

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

Проектом планировки рекомендуется следующая очередность проведения ряда мероприятий по развитию территории 424 квартала:

Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый 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 в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

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

Поэтапное строительство объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с планами и финансово-техническими возможностями застройщиков и собственников земельных участков и объектов. Документацией по планировке территории предварительно предложен следующий порядок:

Поэтапное строительство объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с планами и финансово-техническими возможностями застройщиков и собственников земельных участков и объектов. Документацией по планировке территории предварительно предложен следующий порядок:

Участки 28:01:010424:2136 (ЗУ14), ЗУ:12; 28:01:010424:2087 – в настоящее время свободны от застройки. В связи с этим освоение данных участков возможно в первую очередь.

Освоение земельного участка ЗУ: 13 – возможно после завершения работ по сносу расположенных на участке строений. Сроки сноса зданий и начала строительных работ определяются застройщиком.

Предлагаемые настоящим проектом сроки проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями на земельном участке с условным номером №14 увязаны со сроками строительства объектов социальной инфраструктуры (детский сад в квартале №607 и школа в квартале №429), предусмотренными ранее утвержденной документацией по планировке территории.

Предварительный срок освоения территории и реализации проектных решений до 2032 года.

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

Таблица 10

№	Наименование объекта капитального строительства	Период проектирования	Период строительства
I	Выставочный зал с подземной автостоянкой	2027	2028-2030
II	Административно-деловое здание с подземной автостоянкой	2026	2026-2027
III	Многофункциональное общественное здание с подземной автостоянкой	2027-2028	2028-2032
IV	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	2026-2027	2028-2032
V	Административно-деловое здание	2027	2028-2032
VI	Здание бытового назначения	2027	2028-2032

4. Ведомость координат поворотных точек существующих красных линий

Таблица 11

номер точки	X	Y
К1	454121,11	3283621,23
К2	454076,35	3283902,11
К3	454008,94	3284305,35
К4	454008,62	3284307,28
К5	453739,61	3284261,09
К6	453736,46	3284260,52
К7	453736,56	3284259,92
К8	453740,04	3284238,36
К9	453746,29	3284199,72
К10	453747,46	3284192,26
К11	453754,01	3284151,58
К12	453755,11	3284144,8
К13	453759,9	3284118,55
К14	453760,88	3284112,6
К15	453761,93	3284102,91
К16	453762,74	3284097,22
К17	453772,94	3284038,85
К18	453773,69	3284034,26
К19	453774,59	3284028,42
К20	453782,11	3283983,61
К21	453783,29	3283976,61
К22	453796,3	3283899,2
К23	453797,3	3283893,24
К24	453800,33	3283875,2
К25	453802,91	3283859,85
К26	453803,18	3283859,89
К27	453805,35	3283846,27
К28	453840,8	3283667,39
К29	453857,99	3283589,46
К30	453874,79	3283536,87
К31	453915,96	3283442,9
К32	453919,19	3283435,55
К33	454140,49	3283536,31

Примечания:

1. Нумерация и координаты поворотных точек красных линий даны для всего элемента планировочной структуры, без учёта границ проектирования.

2. Нумерация и координаты поворотных точек красных линий даны по материалам ранее утвержденной документации по планировке территории (с учётом пересчёта координат из местной системы в систему МСК -28). С целью исключения пересечения красной линией существующих границ земельных участков настоящим проектом введены дополнительные точки К2 и К6 в районе перекрестков ул. Зейская - Больничная; ул. Батарейная - Амурская

5. Перечень координат границ зон размещения объектов капитального строительства.

Таблица 12

Зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)		
Номер точки	X	Y
1	454 016,58	3 284 258,70
2	454 013,40	3 284 278,07
3	454 012,43	3 284 283,99
4	454 008,62	3 284 307,28
5	453 986,40	3 284 303,46
6	453 967,04	3 284 299,88
7	453 967,00	3 284 300,12
8	453 945,98	3 284 296,40
9	453 925,40	3 284 292,97
10	453 930,81	3 284 265,12
11	453 931,55	3 284 261,31
12	453 933,05	3 284 251,53
13	453 933,92	3 284 245,41
14	453 966,82	3 284 250,73
15	453 994,63	3 284 255,11
1	454 016,58	3 284 258,70

Зона общественно-делового назначения *(многоконтурная)*		
Номер точки	X	Y
Контур 1		
12	453 933,05	3 284 251,53
11	453 931,55	3 284 261,31
10	453 930,81	3 284 265,12
9	453 925,40	3 284 292,97
16	453 904,97	3 284 289,50
17	453 884,51	3 284 285,97
18	453 878,10	3 284 284,87
19	453 883,33	3 284 251,32
20	453 881,69	3 284 250,99
21	453 882,25	3 284 247,62
22	453 883,26	3 284 241,67
23	453 894,11	3 284 243,45
24	453 893,97	3 284 245,30
25	453 906,15	3 284 246,64
12	453 933,05	3 284 251,53
Контур 2		
26	453 813,06	3 284 044,57

27	453 807,99	3 284 076,77
28	453 803,92	3 284 102,64
29	453 793,09	3 284 100,77
30	453 763,54	3 284 096,49
56	453 763,00	3 284 095,56
31	453 772,94	3 284 038,84
32	453 773,14	3 284 037,55
33	453 776,72	3 284 038,19
26	453 813,06	3 284 044,57
Контур 3		
45	453 858,31	3 283 981,27
38	453 853,35	3 284 010,38
39	453 851,94	3 284 016,38
40	453 782,33	3 284 002,33
41	453 779,91	3 284 001,79
42	453 784,06	3 283 975,06
43	453 820,75	3 283 979,96
44	453 821,69	3 283 975,53
45	453 858,31	3 283 981,27

Зона культурно-досугового назначения		
п/п	X	У
34	453 900,57	3 283 985,06
35	453 895,14	3 284 018,57
36	453 887,20	3 284 016,84
37	453 856,90	3 284 012,00
38	453 853,35	3 284 010,38
45	453 858,31	3 283 981,27
46	453 859,06	3 283 976,90
47	453 862,41	3 283 977,95
48	453 893,73	3 283 982,93
34	453 900,57	3 283 985,06

Зона объектов бытового назначения		
п/п	X	У
49	453 848,97	3 284 247,22
50	453 843,69	3 284 275,95
51	453 845,09	3 284 276,22
52	453 844,88	3 284 277,91
53	453 823,25	3 284 274,30
54	453 827,99	3 284 242,80
55	453 841,61	3 284 245,92
49	453 848,97	3 284 247,22

Чертеж планировки территории.

