

Основная часть проекта планировки территории

1 Положения о характеристиках планируемого развития территории

Зоны планируемого размещения объектов

Проектом планировки предложены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

1. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
2. Многофункциональная зона;
3. Зона инженерной инфраструктуры.

Ведомости координат поворотных точек зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

1. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Таблица 1.

Зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)		
Номер точки	X	Y
контур 1		
1	454171,22	3283131,55
2	454162,12	3283165,66
3	454158,61	3283166,95
4	454158,81	3283168,34
5	454155,91	3283169,22
6	454153,81	3283168,92
7	454132,13	3283162,24
8	454130,19	3283170,14
9	454127,18	3283177,94
10	454125,08	3283177,57
11	454120,84	3283189,21
12	454116,02	3283201,34
13	454111,31	3283213,08
14	454103,64	3283221,37
15	454107,39	3283222,17
16	454107,43	3283223,97
17	454112,1	3283225,57
18	454104,74	3283241,89
19	454087,68	3283280,55
20	454011,74	3283247,07
21	453949,49	3283219,6
22	453941,72	3283216,11
23	453978,72	3283140,8

24	454025,67	3283130,7
25	454048,04	3283125,19
26	454050,66	3283119,41
27	454056,07	3283107,5
28	454062,39	3283093,54
29	454069,69	3283077,45
30	454079,68	3283081,99
31	454134,89	3283111,16
1	454171,22	3283131,55
контур 2		
32	454065,74	3283331,07
33	454062,47	3283338,43
34	454044,12	3283379,73
35	454033,62	3283401,7
36	454022,4	3283425,18
37	454020,2	3283429,79
38	454011,85	3283447,28
39	454008.56	3283454.07
40	453979.37	3283440.05
41	453980.22	3283437.85
42	453930.33	3283414.67
43	453905.46	3283399.87
44	453862.01	3283378.30
45	453920.33	3283259.61
46	453985.49	3283291.64
47	454054.67	3283325.62
32	454065,74	3283331,07

2. Многофункциональная зона

Таблица 2.

Многофункциональная зона		
19	454087,68	3283280,55
46	454082,01	3283293,42
47	454077,54	3283303,92
48	454072,18	3283316,48
49	454060,85	3283311,73
45	454054,67	3283325,62
44	453985,49	3283291,64
43	453920,33	3283259,61
22	453941,72	3283216,11
21	453949,49	3283219,6
20	454011,74	3283247,07
19	454087,68	3283280,55

3. Зона инженерной инфраструктуры

Таблица 3.

Зона инженерной инфраструктуры		
48	454072,18	3283316,48
50	454071,21	3283318,76

32	454065,74	3283331,07
45	454054,67	3283325,62
49	454060,85	3283311,73
48	454072,18	3283316,48

Предложения по установлению красных линий

Проектом сохранены существующие красные линии на территории проектирования, установленные по улицам Ленина и Железнодорожная.

По улице Ленина земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на них с видом разрешенного использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код классификатора видов разрешенного использования - 2.1.1, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412) не соответствует видам разрешенного использования земельных участков предусмотренных территориальной зоной многоэтажной жилой застройки (Ж-4) согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска. В связи с вышеизложенным, красную линию предложено оставить без изменения.

При появлении инвестиций территория под малоэтажной застройкой будет использована в соответствии с разрешёнными видами использования для зоны Ж-4.

Площадь территории в границах проектирования составляет 10,98 га.

Цели проекта планировки: установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Информация о плотности и параметрах застройки территории

Территориальная зона Ж-4:

Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории, Нормативов градостроительного проектирования, Правил землепользования и застройки города Благовещенска:

1. Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (первый этап)

Процент застройки – 27,12;

Коэффициент плотности застройки – 3,0.

2. Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (второй этап)

Процент застройки – 25,81;

Коэффициент плотности застройки – 3,0.

3. Комплекс зданий общественного назначения (третий этап)

Процент застройки – 33,23;

Коэффициент плотности застройки – 2,98.

4. Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (четвертый этап)

Процент застройки – 17,47;

Коэффициент плотности застройки – 3,0.

5. Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (пятый этап)

Процент застройки – 30,26;

Коэффициент плотности застройки – 3,0.

Информация о площадке для выгула собак

Площадка для выгула собак размещена от наиболее удаленного входа в подъезд проектируемых жилых домов на расстояние 353 метра (радиус обслуживания) и имеет конфигурацию в виде четырехугольника со сторонами 9,98х30,85х11,71х32,19 метра. Площадка имеет ровную поверхность. Покрытие площадки предлагается выполнить газонным с плотной и низкой растительностью (злаковые травы, высота травяного покрова 3 - 5 см) или гравийно-песчаным, обеспечивающим хороший дренаж, не травмирующим конечности животных, а также удобным для регулярной уборки и обновления.

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

2.1 Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Ведомость зданий, строений и сооружений (проектируемая застройка). Таблица 4.

<i>Наименование показателя</i>	<i>Единицы измерения</i>	<i>Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (первый этап) в составе:</i> - Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. Литер 1. -Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями. Литер 2. -Подземная автопарковка.	<i>Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (второй этап) в составе:</i> -Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и встроенным ДДОУ. Литер 3. -Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. Литер 4. -Подземная автопарковка.	<i>Комплекс зданий общественног о назначения (третий этап) в составе:</i> -Здание общественного назначения (деловое управление). Литер 5 -Гостиница. Литер 6. -Подземная автопарковка.	<i>Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (четвертый этап) в составе:</i> -Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями. Литер 7. -Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями. Литер 8. -Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями. Литер 9. - Многоквартирный жилой дом со встроенным ДДОУ. Литер 10. -Подземная автопарковка.	<i>Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (пятый этап) в составе:</i> -Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями. Литер 11. -Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями. Литер 12. -Подземная автопарковка.	<i>Трансформаторная подстанция</i>	<i>Итого</i>
S застройки (ориентировочно)	м2	3120	2693	2700	2690	2574	70	13847
Этажность	Надземные	Жилая часть переменной	Жилая часть переменной	Переменная этажность:	Жилая часть переменной этажности: 12, 15, 9, 21	Жилая часть переменной	1	

	этажи	этажности: 21, 8, 12 (средняя этажность – 15,84). Пристройки (нежилые помещения) – 1 этаж.	этажности: 9, 11, 15, 16 (средняя этажность – 15,37). Пристройка (нежилые помещения) – 1 этаж.	деловое управление 5 этажей, гостиница – 3, 5 этажей.	(средняя этажность – 15,73).	этажности: 7, 9, 17 (средняя этажность – 11,89).		
Объем строительный (ориентировочно)	тыс. м3	155,26	143,32	174,46	153,67	116,28	0,28	743,27
Жилищный фонд								
S жилого фонда (ориентировочно)	м2	20414	17800	-	13165	10225	-	61604
Кол-во квартир (ориентировочно)	шт.	284	277	-	219	170	-	950
Кол-во жильцов (ориентировочно)	чел.	680	595	-	438	340	-	2053
S гостиницы (ориентировочно)	м2	-	-	21000	-	-	-	21000
Кол-во номеров (ориентировочно)	шт.	-	-	600	-	-	-	600
S нежилых помещений (ориентировочно)	м2	1753,49	1550	29700	800	500	-	34303, 49
Вместимость ДОО	мест	-	69	-	42	-	-	111

Линия отступа от красной линии в целях определения места допустимого размещения зданий, строений по улице Ленина совпадает с красной линией. Линия отступа от красной линии в целях определения места допустимого размещения зданий, строений по улице Железнодорожная установлена в 6,3 метрах от красной линии.

Отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения жилых и общественных зданий - не менее 3 метров, для трансформаторной подстанции – без отступов.

2.2 Параметры планируемого строительства системы транспортного обслуживания

Улично-дорожная сеть и транспортное обеспечение

Улица Ленина – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения. Улица Железнодорожная – улица и дорога местного значения.

По сложившейся схеме и по Генеральному плану города Благовещенска, транспортное обслуживание территории на перспективу будет осуществляться автобусными маршрутами, существующими на настоящее время. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки городского пассажирского транспорта не превышает 300 метров, что находится в пределах расчетного показателя НГП Благовещенска. Для улучшения транспортного обслуживания возможно устройство остановки общественного транспорта на примыкающем к планируемой территории участке улицы Зейской с установкой светофорного регулирования перекрестка улиц Зейской и Железнодорожной. Также проектом предлагается сделать регулируемым перекресток улиц Ленина и Железнодорожная в связи с возросшей интенсивностью движения транспорта и пешеходов в этом районе. В пределах 604 квартала существует еще один пешеходный переход через ул. Ленина, расположенный западнее от проектируемой территории,

Для обслуживания внутриквартальной территории предусмотрена система проездов.

Этапы 1 и 2 — это части одной очереди, которая после ввода в эксплуатацию будет функционировать как единый этап. Обособленный въезд на территорию данной очереди строительства организован с улиц Железнодорожная и Ленина.

Для обеспечения прохода, проезда к территории трансформаторной подстанции, не имеющей непосредственного выхода на улицы, проектом межевания установлен публичный сервитут (право ограниченного пользования территорией 1 и 2 этапов).

Обособленный подъезд на территорию третьего этапа строительства организован со стороны ул. Ленина.

Обособленный подъезд на территорию четвертого этапа строительства организован с северо-запада по территории общего пользования (код ВРИ 12.0.1 – улично-дорожная сеть) с улицы Амурская. Для этого будет построен проезд с двусторонним движением на основании Постановления Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. N 1300 "Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов". Территорию проектирования, как и планируемый проезд с улицы Амурская, пересекает воздушная двухтрубная сеть теплоснабжения, что значительно ухудшает архитектурный облик жилой застройки, препятствует организации движения транспортных средств, устройству парковок. В связи с этим, а также в связи с повышенными теплопотерями, открытая теплосеть подлежит выноске подземным методом прокладки.

Обособленный подъезд на территорию пятого этапа строительства организован со стороны ул. Ленина.

Для исключения транзитного движения транспорта границы каждого этапа выделяются ограждениями и шлагбаумами.

Непосредственно дворы жилых домов полностью закрыты для движения транспорта (кроме специализированного: пожарного, коммунального) посредством установки ограждений и шлагбаумов.

Часть гостевых стоянок жилых домов расположена вдоль фасадов жилых домов, что не противоречит СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (Таблица 7.1.1, примечание 11), так как до гостевых автостоянок жилых домов разрывы не устанавливаются.

Разрывы от проектируемых парковок до существующих МКД, расположенных с северной стороны, показаны в графической части на листе П-3 и имеют значение более 10 метров.

Конструкции дорожной одежды полос для движения пожарной техники (в том числе укрепленных газонов, пешеходных дорожек) выполнить под нагрузку от пожарных автомобилей.

В целях исключения выноса грязи со строительной площадки на асфальтобетонное покрытие проезжих частей улиц города, во время строительства предусмотреть мойку колес автотранспорта, выезжающего со стройплощадки.

Транспортное обслуживание территории осуществляется автобусами по муниципальным автомобильным маршрутам регулярных перевозок №3, №5, №9, №19с, №38, №38А, 41с, №101 по ул. Ленина, где расположены остановки общественного транспорта.

В обосновывающей части проекта планировки приведены схемы организации дорожного движения по улицам Ленина и Железнодорожная, согласованные 08.07.2025 г. ОДН ГИБДД МУ МВД России «Благовещенское».

При разработке рабочей документации в составе схем планировочной организации земельных участков необходимо предусмотреть мероприятия, обеспечивающие беспрепятственное, безопасное и удобное перемещение маломобильных групп населения (МГН) по участку к зданиям. Покрытие пешеходных дорожек, тротуаров и пандусов выполнить из материалов с ровной, шероховатой поверхностью, без зазоров. Пути движения по участку должны стыковаться с внешними транспортными и пешеходными коммуникациями и специализированными парковочными местами. Выполнить мероприятия для МГН при входе в здания. В зоне автостоянок запроектировать места для парковки автотранспортных средств инвалидов. Предусмотреть информационную обеспеченность объектов согласно действующих нормативов в целях получения МГН полноценной и качественной информации, позволяющей ориентироваться в пространстве.

В местах пересечения проездов с тротуарами предусмотреть пандусы-съезды.

Потребность в парковочных местах для автомобильного транспорта

Расчет потребности в парковочных местах для многоквартирных жилых домов произведен в соответствии с «Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска».

- Планируемый многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (первый этап)

Количество квартир 284. Площадь нежилых помещений 1753 м².

Расчет для жилого дома: 284 квартиры*0,8*0,7=182 парковочных места.

Количество парковок по проекту – 284, в том числе: гостевых стоянок – 57, мест для постоянного хранения – 227, для маломобильных групп населения 29 машино-мест (10% от общего количества мест).

Расчет для нежилых помещений: 1753/100*2=35 парковочных мест.

Количество парковок по проекту – 53, в том числе 5 машино-мест для маломобильных групп населения (10% от общего количества мест). Автомобильные парковки проекте первого этапа предусмотрены как открытые, так и закрытые (в двухъярусной подземной автостоянке).

- Планируемый многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (второй этап).

Количество квартир 277. Площадь нежилых помещений 1550 м².

Расчет для жилого дома: 277 квартир*0,8*0,7=115 парковочных мест.

Количество парковок по проекту – 380, в том числе: гостевых стоянок – 76, мест для постоянного хранения – 304, для маломобильных групп населения 38 машино-место (10% от общего количества мест).

Расчет для нежилых помещений: $1550/100*2=31$ парковочных место.

Количество парковок по проекту – 86, в том числе 9 машино-мест для маломобильных групп населения (10% от общего количества мест). Автомобильные парковки проекте второго этапа предусмотрены как открытые, так и закрытые (в двухъярусной подземной автостоянке).

- Для планируемого **комплекса зданий общественного назначения (третий этап)** в составе здания общественного назначения (деловое управление) (8700 м²) и гостиницы (600 номеров) требуется 234 парковки.

Расчет для здания общественного назначения (деловое управление): $8700/100*2=174$ парковочных места.

Расчет для гостиницы: $600*10/100=60$ парковочных мест.

Количество парковок по проекту (третий этап) – 234, в том числе для маломобильных групп населения 24 машино-мест (10% от общего количества мест). Автомобильные парковки проекте третьего этапа предусмотрены как открытые, так и закрытые (в двухъярусной подземной автостоянке).

- Планируемый **многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (четвертый этап).**

Количество квартир 219. Площадь нежилых помещений 800 м².

Расчет для жилого дома: $219 \text{ квартир} * 0,8 * 0,7 = 123$ парковочных места.

Количество парковок по проекту – 168, в том числе: гостевых стоянок – 33, мест для постоянного хранения – 135, для маломобильных групп населения 17 машино-мест (10% от общего количества мест).

Расчет для нежилых помещений: $800/100*2=16$ парковочных место.

Количество парковок по проекту – 38, в том числе 2 машино-места для маломобильных групп населения (10% от общего количества мест). Автомобильные парковки проекте четвертого этапа предусмотрены как открытые, так и закрытые (в двухъярусной подземной автостоянке).

- Планируемый **многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (пятый этап).**

Количество квартир 170. Площадь нежилых помещений 500 м².

Расчет для жилого дома: $170 \text{ квартир} * 0,8 * 0,7 = 95$ парковочных мест.

Количество парковок по проекту – 133, в том числе: гостевых стоянок – 27, мест для постоянного хранения – 106, для маломобильных групп населения 14 машино-мест (10% от общего количества мест).

Расчет для нежилых помещений: $500/100*2=10$ парковочных мест.

Количество парковок по проекту – 18, в том числе 1 машино-место для маломобильных групп населения (10% от общего количества мест). Автомобильные парковки проекте четвертого этапа предусмотрены как открытые, так и закрытые (в двухъярусной подземной автостоянке).

Для проектируемой территории незначительная часть гостевых автостоянок для нежилых помещений расположена за границами участков на территории общего пользования вдоль улиц Ленина и Железнодорожная. На основании п.11.32 (СП 42.13330.16 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений») в зонах жилой застройки допускается размещать открытые автостоянки в пешеходной доступности не более 800 м. Размещение данных элементов благоустройства не противоречит Постановлению Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. N 1300 "Об

утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов".

2.3 Параметры планируемого строительства системы инженерно-технического обеспечения

2.3.1 Водоснабжение

Потребность в воде для проектируемых объектов (м³/сут.) составляет:

1. для проектируемого многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями (первый этап) – 164,82;
2. для проектируемого многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями (второй этап) – 89,84;
3. для проектируемого комплекса зданий общественного назначения (третий этап) – 343,97;
4. для проектируемого многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями (четвертый этап) – 132,05;
5. для проектируемого многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями (пятый этап) – 141,87.

Источником водоснабжения является городская система централизованного водоснабжения. Подключение по ТУ осуществляется от сети D-500 мм на ул. Ленина и от сети D-2х250 мм по улице Железнодорожная.

Противопожарный водопровод объединяется с хозяйственно-питьевым водопроводом. Водопроводная сеть кольцевая. 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.

2.3.2 Водоотведение

Водоотведение для проектируемых объектов проектируется в городские сети канализации по ул. Ленина и ул. Железнодорожная (м³/сут.) и составляет:

1. для проектируемого многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями (первый этап) – 164,82;
2. для проектируемого многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями (второй этап) – 89,84;
3. для проектируемого комплекса зданий общественного назначения (третий этап) – 343,97;
4. для проектируемого многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями (четвертый этап) – 132,05;
5. для проектируемого многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями (пятый этап) – 141,87.

Водоотведение, согласно ТУ, предусматривается в существующие колодцы, расположенные на канализационной сети D500 по ул. Ленина.

2.3.3 Ливневая канализация

Отвод ливневых стоков с территории проектируемых объектов (этапы 1, 2, 3, 4, 5), согласно ТУ, осуществляется по ливневой канализации с врезкой в существующий ливневый коллектор, расположенный по ул. Железнодорожная.

2.3.4 Теплоснабжение

Расчетное потребление тепла для проектируемых объектов (Гкал/час) составляет:

1. для проектируемого многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями (первый этап) – 1,98;
2. для проектируемого многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями (второй этап) – 1,93;
3. для проектируемого комплекса зданий общественного назначения (третий этап) – 2,67;
4. для проектируемого многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями (четвертый этап) – 2,57;
5. для проектируемого многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями (пятый этап) – 1,68.

Планируемое подключение объектов осуществляется от существующей теплофикационной камеры ТК-34 по ул. Железнодорожная.

Территорию проектирования, как и планируемый проезд с улицы Амурская, пересекает воздушная двухтрубная сеть теплоснабжения, что значительно ухудшает архитектурный облик жилой застройки, препятствует организации движения транспортных средств, устройству парковок. В связи с этим, а также в связи с повышенными теплопотерями, открытая теплосеть подлежит выноске подземным методом прокладки.

2.3.5 Электроснабжение

Расчетное потребление электроэнергии для проектируемых объектов (кВт) составляет:

1. для проектируемого многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями (первый этап) – 1144;
2. для проектируемого многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями (второй этап) – 1063;
3. для проектируемого комплекса зданий общественного назначения (третий этап) – 1700;
4. для проектируемого многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями (четвертый этап) – 1490;
5. для проектируемого многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями (пятый этап) – 1050.

На территории проектирования предусматривается строительство трансформаторной подстанции. Основной источник питания: Ф17 ПС 110/35/10 «Западная» 1 секция шин. Запасной источник питания: Ф35 ПС 110/35/10 «Западная» 2 секция шин.

2.3.6 Связь, телевидение

Для телефонизации проектируемых объектов предусматривается установка железобетонных колодцев и строительство телефонной канализации.

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

2.3.7 Санитарная очистка

Организацию сбора и вывоза мусора предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО.

Проектом предусмотрено необходимое количество контейнеров с зарезервированными местами для КО:

- для проектируемых жилых зданий предусмотрено 48 контейнеров на 3 площадках;

Накопление бытовых отходов от существующих и проектируемых жилых зданий, на расчетный срок составит 9112 м3/год.

2.3.8 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Перечень объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан.

Для жилой застройки расчетная вместимость социальных объектов составляет:

- детские дошкольные образовательные учреждения – 111 мест;

- общеобразовательные школы – 224 места.

Расчетное количество жителей для проектируемых объектов (этапы 1, 2, 4, 5) – 2053 человека.

Детские дошкольные учреждения.

Существующие детские сады имеются на территории квартала 604 и в соседнем, 449 квартале (ул. Ленина, 283/1 – 140 мест, ул. Ленина, 283 – 20 мест и пер. Речной, 11 – 170 мест). Территориальная доступность составляет 280 метров. По состоянию на 2024 год свободных мест нет.

Расчетный норматив обеспеченности детскими дошкольными учреждениями для территории застройки определен на основании данных Амурстата, региональных нормативов градостроительного проектирования и «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Расчет обеспеченности детскими дошкольными учреждениями для 1 и 2 этапов строительства (на 1275 жителей)

Расчет количества детей

Согласно справке Амурстат от 19.02.2025 г. №МР-Т31-09/210-ДР, число детей в г. Благовещенске на 01.01.2024 г. на 1000 человек составляет:

- в возрасте 0-2 года – 25,5;

- в возрасте 3-6 лет – 38,0;

- в возрасте 7-17 лет – 115,0.

В соответствие с данной справкой расчетное число детей в 1-2 этапах строительства составит 81:

- в возрасте 0-2 года: $25,5 \cdot 1275 / 1000 = 32,5$ ребенка;

- в возрасте 3-6 лет: $38,0 \cdot 1275 / 1000 = 48,45$ детей.

Расчет количества мест

Таблица 5

№ п/п	Наименование объекта	Расчетный норматив	Требуется по расчету	Принято по проекту
1	Дошкольные образовательные организации	Для детей в возрасте от 0 до 2 лет (ясельный	$32,5 \cdot 85 / 100 = 27,6$ 28 мест для детей	предусматривается размещение встроенного частного ДДОУ на 69

		возраст) – 25,5 ребенка на 1000 человек и 85** мест на 100 детей	в возрасте от 0 до 2 лет	мест во втором этапе строительства***
		Для детей в возрасте от 3 до 6 лет (дошкольный возраст) – 38,0 ребенка на 1000 человек и 85** мест на 100 детей	$48,5 \cdot 85 / 100 = 41,2$ 41 место для детей в возрасте от 3 до 6 лет	

В соответствие с данными нормами и при предполагаемой плотности населения для 1 и 2 этапов строительства необходимо предусмотреть 69 мест в ДОО.

Примечания к таблице 5:

**В соответствие с Нормативами градостроительного проектирования городского округа города Благовещенска от 29.12.2021 № 5551 для объекта ДОО показатель 85 мест на 100 детей принимается для детей в возрасте от 2 до 7 лет.

*** Сроки проектирования, строительства и сдачи второго этапа идентичны срокам первого этапа. Размещение ДОО во втором этапе обусловлено требованиями отступа от магистральной улицы и нормативами по инсоляции.

Расчет обеспеченности детскими дошкольными учреждениями для 4 и 5 этапов строительства (на 778 жителей)

Расчет количества детей

Согласно справке Амурстат от 19.02.2025 г. №МР-Т31-09/210-ДР, число детей в г. Благовещенске на 01.01.2024 г. на 1000 человек составляет:

- в возрасте 0-2 года – 25,5;
- в возрасте 3-6 лет – 38,0;
- в возрасте 7-17 лет – 115,0.

В соответствие с данной справкой расчетное число детей в 4-5 этапах строительства составит 49:

- в возрасте 0-2 года: $25,5 \cdot 1275 / 1000 = 19,84$ ребенка;
- в возрасте 3-6 лет: $38,0 \cdot 1275 / 1000 = 29,56$ детей.

Расчет количества мест

Таблица 6

№ п/п	Наименование объекта	Расчетный норматив	Требуется по расчету	Принято по проекту
1	Дошкольные образовательные организации	Для детей в возрасте от 0 до 2 лет (ясельный возраст) – 25,5 ребенка на 1000 человек и 85** мест на 100 детей	$19,84 \cdot 85 / 100 = 16,86$ 17 мест для детей в возрасте от 0 до 2 лет	предусматривается размещение встроенного частного ДДОУ на 42 места в четвертом этапе строительства***
		Для детей в возрасте от 3 до 6 лет (дошкольный возраст) – 38,0 ребенка на 1000	$29,56 \cdot 85 / 100 = 25,13$ 25 мест для детей в возрасте от 3 до 6 лет	

		человек и 85** мест на 100 детей		
--	--	-------------------------------------	--	--

В соответствие с данными нормами и при предполагаемой плотности населения для 4 и 5 этапов строительства необходимо предусмотреть 42 места в ДОО.

Примечания к таблице 6:

**В соответствие с Нормативами градостроительного проектирования городского округа города Благовещенска от 29.12.2021 № 5551 для объекта ДОО показатель 85 мест на 100 детей принимается для детей в возрасте от 2 до 7 лет.

***Расположение ДДОУ в четвертом этапе строительства обусловлено тем, что в третьем этапе строительства не предусмотрено жилья.

Общеобразовательные учреждения.

Ближайшая школа – школа № 22 на 1048 учащихся (ул. Ленина, 198). Фактическая наполняемость 1321 мест.

Территориальная доступность – 500 м.

Расчет обеспеченности общеобразовательными учреждениями

Таблица 7

№ п/п	Наименование объекта	Расчетный норматив	Требуется по расчету на 2797 жителей	Принято по проекту
1	Общеобразовательные организации	Для детей в возрасте от 7 до 17 лет (школьный возраст) – 115,0 ребенка на 1000 человек и 95 мест на 100 детей	224 места для детей в возрасте от 7 до 17 лет	В границах смежного 449 квартала запланировано размещение общеобразовательной школы на 650 учащихся

В соответствии с данными нормами и при предполагаемой плотности населения вместимость школьных учреждений для детей в возрасте от 7 до 17 лет составит 224 места.

Согласно справке Амурстат от 19.02.2025 г. №МР-Т31-09/210-ДР, число детей в г. Благовещенске на 01.01.2024 г. на 1000 человек составляет:

- в возрасте 0-2 года – 25,5;
- в возрасте 3-7 лет – 38,0;
- в возрасте 7-17 лет – 115,0.

В соответствии с данной справкой расчетное число детей школьного составит 236:

- в возрасте 7-17 лет: $115,0 \cdot 2053 / 1000 = 236$.

Услуги в области здравоохранения населению предоставляет детская поликлиника №4 ГАУЗ АО «Детская ГКБ» и взрослые: ГАУЗ АО «ГП № 1», ГАУЗ АО «ГП № 4».

Детская поликлиника №4, ул. Больничная, 45/1, уровень территориальной доступности – 1300 м.

Поликлиника для взрослых №1, ул. Калинина, 82, уровень территориальной доступности – 2800 м.

Поликлиника для взрослых №4, ул. Амурская, 213, уровень территориальной доступности – 3200 м.

Многопрофильные медицинские центры медицинские клиники, расположены по адресу: Больничная, 32 предоставляет услуги врачей для детей и взрослых. Уровень территориальной доступности – 1100 м.

Спортивные секции (ул. Ленина, 160) расположены на стадионе «Амур». Уровень территориальной доступности – 1200 м.

Спортивный клуб «КПРФ» находится на ул. Зейская, 237. Уровень территориальной доступности – 700 м.

Студия фитнеса «Pole Fit» расположена на ул. Нагорная, 1/13. Уровень территориальной доступности – 300 м.

В проектируемом и в соседних кварталах находятся супермаркеты и торговые центры: ул. Ленина, 285 (уровень территориальной доступности – 400 м), ул. Железнодорожная, 4, (уровень территориальной доступности – 200 м) ул. Ленина, 190, «Авоська» (уровень территориальной доступности – 300 м), ул. Ленина, 192, литер «Ж», «Светофор» (уровень территориальной доступности – 100 м).

3. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

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

Таблица 8.

Этап	Наименование	Этап проектирования	Этап строительства, реконструкции
Проектируемая застройка			
1*	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (первый этап) в составе: - Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. Литер 1. -Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями. Литер 2. -Подземная автопарковка.	2024 - 2025	2025 - 2028
2*	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (второй этап) в составе: -Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и встроенным ДДОУ. Литер 3. -Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. Литер 4. -Подземная автопарковка.	2024 - 2025	2025 - 2028

3	Комплекс зданий общественного назначения (третий этап) в составе: -Здание общественного назначения (деловое управление). Литер 5 -Гостиница. Литер 6. -Подземная автопарковка.	2025	2026 - 2028
4	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (четвертый этап) в составе: -Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями. Литер 7. -Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями. Литер 8. -Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями. Литер 9. - Многоквартирный жилой дом со встроенным ДДОУ. Литер 10. -Подземная автопарковка.	2026	2027 - 2029
5	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (пятый этап) в составе: -Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями. Литер 11. -Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями. Литер 12. -Подземная автопарковка.	2027	2028 - 2030

** Этапы 1 и 2 — это части одной очереди, которая после ввода в эксплуатацию будет функционировать как единый этап (соответственно, транзитное движение транспортных средств по территории данных этапов будет исключено);*

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства.

Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Перечень мероприятий и инвестиционных проектов, включенных в программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры не предусмотрен.

4 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 объектов капитального строительства регионального значения на проектируемой территории не предусмотрено.

Размещение объектов капитального строительства местного значения

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

Проект планировки территории и проект межевания территории части квартала 604 города Благовещенска. Внесение изменений.
Чертеж планировки территории.

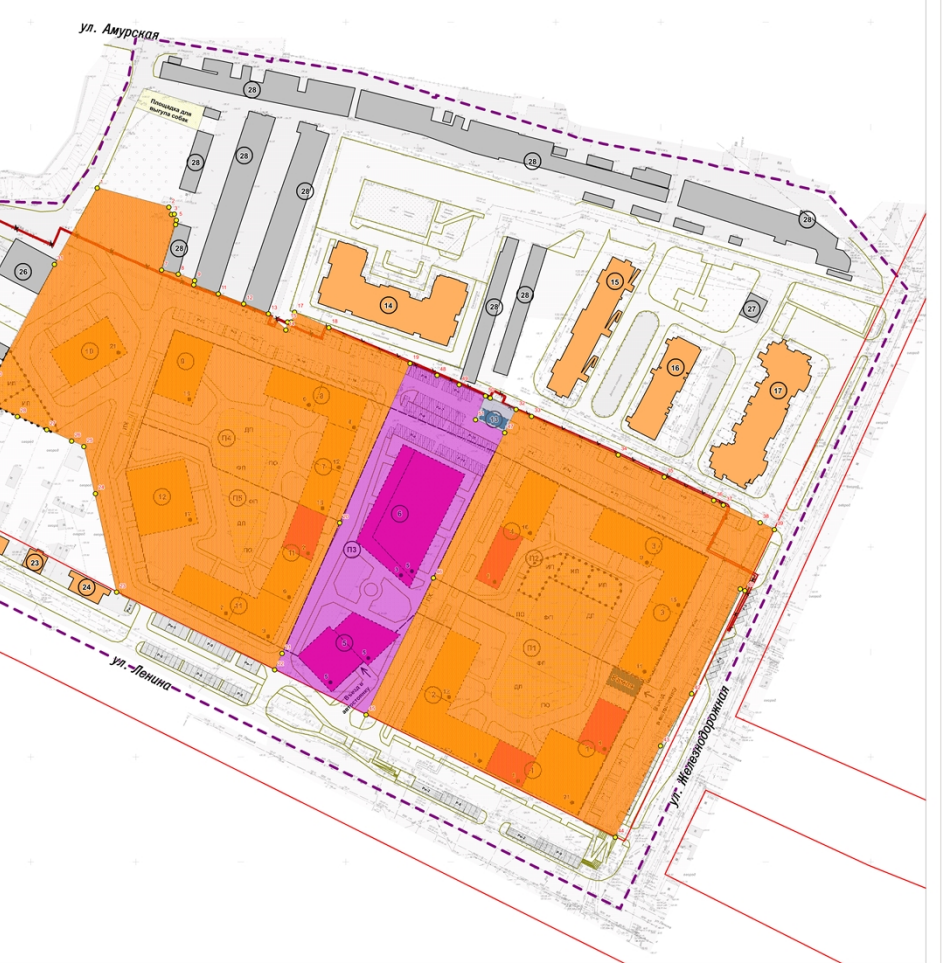
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница проектирования
Существующие жилые здания
Существующие нежилые здания, строения
Проектируемые жилые здания
Проектируемые нежилые здания, строения
Проектируемые общественные здания
Р-7 Проектируемые парковки
Ри-7 Проектируемые парковки для маломобильных групп населения
ФП Площадки различного назначения
Проектируемые подземные автостоянки
Проектируемое ограждение территории игровых площадок ДДОУ

Зоны размещения объектов капитального строительства

Зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)
Многофункциональная зона
Зона инженерной инфраструктуры
Поворотные точки границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства
Сети теплоснабжения подлежащие ликвидации (перекладке)

Экспликация зданий и сооружений	
Номер	Наименование
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ	
1	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (первый этаж) в составе: Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. Литер 1
2	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. Литер 2
П1	Подземная автостоянка
3	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (второй этаж) в составе: Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. Литер 3
4	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. Литер 4
П2	Подземная автостоянка
5	Комплекс зданий общественного назначения (третий этаж) в составе: Здание общественного назначения (деловое управление). Литер 5
6	Гостиница. Литер 6
П3	Подземная автостоянка
7	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (четвертый этаж) в составе: Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями. Литер 7
8	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями. Литер 8
9	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями. Литер 9
10	Многоквартирный жилой дом со встроенными ДДОУ. Литер 10
П4	Подземная автостоянка
11	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (пятый этаж) в составе: Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. Литер 11
12	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями. Литер 12
П5	Подземная автостоянка
13	Инженерная инфраструктура
14	Трансформаторная подстанция
СУЩЕСТВУЮЩИЕ	
15	Многоквартирный жилой дом
16	Многоквартирный жилой дом
17	Многоквартирный жилой дом
18	Многоквартирный жилой дом
19	Индивидуальный жилой дом
20	Многоквартирный жилой дом
21	Многоквартирный жилой дом
22	Многоквартирный жилой дом
23	Индивидуальный жилой дом
24	Многоквартирный жилой дом
25	Административное здание
26	Вспомогательные сооружения
27	Трансформаторная подстанция
28	Индивидуальные гаражи



1. Вся территория проектирования расположена в границах пригородной территории в средоточии градостроительного (НП) района;
2. Теплоотдача выполнена согласно решению АО «ТЭЦ «Амурский»» в 2022 году;
3. В границах территории проектирования отсутствуют объекты культурного наследия.

						ППМТ 604-2025					
Проект планировки территории и проект межевания территории части квартала 604 города Благовещенска. Внесение изменений.											
Проект планировки территории									Состав	Лист	Листов
Архитектор									ППТ	1	
Проектировщик											
Чертеж планировки территории масштаба 1:1000									г. Благовещенск 2025		