



Администрация города Благовещенска  
Амурской области

20.09.2018

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

2936

№ \_\_\_\_\_

г. Благовещенск

г  
Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории в Северном планировочном районе города Благовещенска

Рассмотрев проект планировки территории и проект межевания территории в Северном планировочном районе города Благовещенска, выполненный на основании постановления администрации города Благовещенска от 06.12.2017 № 4356 «О подготовке изменений в документацию по планировке территории в северном планировочном районе города Благовещенска», протокол публичных слушаний от 07.09.2018, заключение комиссии по Правилам землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска от 10.09.2018, в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации,

**постановляю:**

1. Утвердить проект планировки территории и проект межевания территории в Северном планировочном районе города Благовещенска в составе:

1.1. Проект планировки территории согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

1.2. Проект межевания территории согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

2. Управлению по документационному обеспечению управления администрации города Благовещенска:

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

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

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

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

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

Мэр города Благовещенска



В.С. Калита

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В СЕВЕРНОМ ПЛАНИРОВОЧНОМ РАЙОНЕ

Основная цель разработки проекта планировки – установление градостроительных требований по использованию и застройке проектируемой территории.

Для достижения указанной цели необходимо решение следующих задач:

- улучшение жилищных условий населения и качества жилищного фонда;
- развитие и совершенствование системы обслуживания населения;
- обеспечение развития и совершенствования транспортной и инженерной инфраструктур;
- обеспечение пропорциональности и сбалансированности объемов жилищного, общественно-делового строительства и объемов строительства объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур.

### 1. 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*

Проектом устанавливаются зоны размещения объектов капитального строительства.

В соответствии с принятыми проектными решениями предусмотрено размещение объектов:

- индивидуальных двухэтажных жилых домов в количестве 77 шт. в 8-ми зонах;
- здания магазина и бытового обслуживания населения;
- служебного (КПП) здания;
- инженерно-технических сооружений.

Объекты размещены в зоне улично-дорожной сети, планировка ограничена красными линиями, в районе размещаются элементы улиц (проезжая часть, тротуары и другие элементы), технические полосы инженерных сетей, сквер.

В зоне улично-дорожной сети, размещаются элементы районных улиц (проезжая часть, тротуары и другие элементы), технические полосы инженерных сетей.

### 2. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

#### 2.1 Плотность и параметры застройки

##### *Плотность застройки*

Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный коэффициент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

- застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками:
- коэффициент застройки - 0,2;
- коэффициент плотности застройки - 0,4.

##### *Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства*

В соответствии с Правилам землепользования и застройки муниципального образования г. Благовещенск, в зоне Ж-1 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

- максимальная площадь земельных участков – 1500 кв. м;

- минимальная ширина по фронту улицы: для размещения индивидуального жилого дома – 15 м;
- минимальное/максимальное количество этажей – не подлежит установлению / 3 этажа (включая мансардный и цокольный этажи);
- минимальная/максимальная высота: жилых и общественных зданий – не подлежит установлению / 15 м (до конька крыши или верха парапета) в соответствии с градостроительными нормами и правилами;
- вспомогательных строений – не подлежит установлению / 6 м.
- минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений: в случаях примыкания к соседним домам (при наличии согласования с соседями и обязательном соблюдении противопожарных и других норм) – 0 м. Не допускается блокировка индивидуального жилого дома с общественными объектами нежилого назначения, расположенными на смежных земельных участках;
- в иных случаях – не менее 3 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков до хозяйственных надворных построек (сарай, бани, гаражи-стоянки и др.) – 1 м;
- минимальные отступы от красных линий улиц, проездов до зданий – допускается без отступа от красной линии; для объектов общественного назначения – не менее 3 м;
- минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков жилых домов – 30%, территории участков под общественную застройку – 15%;
- максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны – V;
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки – для данной зоны не подлежит установлению.

## 2.2 Характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

### 2.2.1 Параметры планируемого строительства систем социального обслуживания

#### *Жилищный фонд и население*

Объемы нового жилищного строительства определены функциональным зонированием территории и принятой типологией жилищной застройки, на основании согласованного эскиза застройки.

Проектный жилищный фонд составляет 77 индивидуальных жилых домов.

Проектное решение по застройке – строительство 77 жилых домов.

Количество жителей  $77 \times 2,7 = 208$  (где средний размер семейной ячейки – 2,7 согласно письма Амурстата от 04.08.2017 г, № МР-31-07/673-ДР).

#### *Система социального и культурно-бытового обслуживания населения*

Расчет потребности в объектах системы социального обслуживания населения произведен на основании:

– СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», утвержденных Приказом Минстроя РФ от 30.12.2016 № 1034;

– Нормативы градостроительного проектирования Амурской области, утвержденные постановлением Правительством Амурской области от 26.05.2016 г. № 22/50.

Таблица 2.2.1.1 Потребность в объектах системы социального обслуживания

Наименование вида ОМЗ, наименование вида объектов	Уровень обеспеченности на 1000 жителей	Потребность	Транспортная (мин), пешеходная (м) доступность
Дошкольные образовательные организации	80 мест	17	15 (мин)
Общеобразовательные организации	120 мест	25	15 (мин)
Предприятия торговли продовольственными товарами (минимум)	207 м <sup>2</sup> торговой площади	43	800 (м)
Предприятия торговли непродовольственными товарами (минимум)	470 м <sup>2</sup> торговой площади	98	800 (м)
Предприятия общественного питания	40 мест	9	800 (м)

Наименование вида ОМЗ, наименование вида объектов	Уровень обеспеченности на 1000 жителей	Потребность	Транспортная (мин), пешеходная (м) доступность
Предприятия бытового обслуживания	9 рабочих места	2	800 (м)
Физкультурно-спортивный зал	350 м <sup>2</sup> площади пола	73	1500 (м)
Аптеки	1 объект на 13 тыс. жителей	1 объект	800 (м)
Жилищно-эксплуатационные службы	1 объект на 20 тыс. жителей	1 объект	800 (м)

По представленной в таблице нормативной базе определяются минимальные расчетные показатели потребности в учреждениях социального обслуживания.

В соответствии с письмом № 6109 от 09.08.2017 Управления образования администрации города Благовещенска за микрорайоном закреплено детское дошкольное учреждение МАДОУ «ДС №32 г. Благовещенска».

В соответствии с письмом № 4579 от 13.07.2017 Управления образования администрации города Благовещенска за микрорайоном закреплена МБОУ «Школа № 15 г. Благовещенска».

Предприятия и учреждения периодического обслуживания населения размещаются в общественно-деловых центрах районного уровня.

На территории микрорайона предусмотрено размещение здания магазина и бытового обслуживания населения на участке № VI. Здание имеет следующие предпроектные строительные показатели: количество этажей – 2, высота здания – 14 м, общая площадь – 400 м<sup>2</sup>. Площадь озеленения участка составляет 22 %.

Проектная общая площадь магазинов составляет 168 кв. м., на прилегающей территории, в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2016, предусмотрено размещение 4-х гостевых автостоянки.

Помещения бытового обслуживания имеют 2 рабочих места с общей площадью  $6 \times 2 = 12$  кв. м. что менее 30 кв. м. – автостоянка не требуется.

## 2.2.2 Параметры планируемого строительства системы транспортного обслуживания

### *Улично-дорожная сеть и транспортное обеспечение*

Предложения по основным магистралям проектируемого микрорайона разработаны с учетом генерального плана города Благовещенска.

В настоящее время основной улицей, по которой осуществляется связь городской транспортной инфраструктуры и рассматриваемой территории, является улица Школьная. Улица определена генеральным планом, как магистральная улица районного значения (транспортно-пешеходная).

На территории частично сформированы, в южной её части, улицы Новосёлов, Мира и Семейная.

Улицы Новосёлов, Мира, Семейная, Албазинская, Александра Кириллова – улицы местного значения (улицы в жилой застройке).

Транспортное обслуживание района, Согласно Генеральному плану города Благовещенска, планируется автобусами по муниципальным автомобильным маршрутам регулярных перевозок по ул. Школьной.

По улице Школьной планируется размещение автобусной остановки для общественного транспорта.

Рекомендуемые поперечные профили улиц приведены на схеме «Организация улично-дорожной сети и движения транспорта».

Тип дорожной одежды улиц принят капитально-усовершенствованный, движение по улицам – однопосное, двухстороннее.

Ширина дорожного полотна улиц – 6,0 м, ширина тротуаров – 1,5 м.

Пешеходная система представлена:

– тротуарами, идущими вдоль внутриквартальных улиц;

– в северной части участка расположена зона отдыха с размещением скверов и аллей для кратковременного отдыха населения.

### *Потребность в парковочных местах для автомобильного транспорта*

Каждый жилой дом микрорайона проектом оборудован встроенно/пристроенной автостоянкой.

Магазин с помещениями под бытовое обслуживание населения района предназначены для обслуживания жителей микрорайона и находится в зоне пешеходной доступности населения.

## 2.2.3 Параметры планируемого строительства системы инженерно-технического обслуживания

### 2.2.3.1 Водоснабжение

Источником водоснабжения является проектируемая собственная скважина, расположенной на участке инженерной инфраструктуры

Система водоснабжения поселка по степени подачи воды относится к I категории.

Для бесперебойного водоснабжения поселка проектом предусматривается кольцевая схема сети, что гарантирует двустороннее питания любого потребителя. Для создания необходимого напора в водопроводной сети предусматривается устройство насосной станции, с установкой в ней двух насосов (рабочим и резервным),

Наружный водопровод из полиэтиленовых труб (питьевых), диаметром 100 мм, вдоль улиц с подводкой к каждому зданию.

Вдоль магистральных сетей устанавливаются водопроводные колодцы согласно норм.

#### **Нормы водопотребления и расчетные расходы воды**

В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Амурской области, СП 66.13330.2011 «Проектирование и строительство напорных сетей водоснабжения и водоотведения» нормы водопотребления принимаются по степени благоустройства застройки.

Таблица 2.2.3.1.1 Суммарный расход воды по микрорайону

№	Этажность и степень благоустройства застройки	Население чел.	Расход воды, л/сут ( $m^3$ /сут) на 1 чел.	
			в среднем в год	в сутки максимального водопотребления
1	Застройка малоэтажными (2 эт.) домами, оборудованная внутренним водопроводом, канализацией, с ваннами	208	250 (0,25)	300 (0,30)
2	Водоснабжение общественной застройки	–	500 (0,50)	500 (0,50)
	Всего		52500 (52,5)	62400 (62,9)

Расход воды на тушение пожаров определен по СП 66.13330.2011 «Проектирование и строительство напорных сетей водоснабжения и водоотведения» при расчетной продолжительности пожара 3 часа и составит по микрорайону.

Таблица 2.2.3.2 Расход воды на пожаротушение

Наименование районов	Население, тыс. чел.	Норма расхода воды на тушение пожара, л/сек	Число пожаров	Расход воды на тушение пожара, $m^3$
В целом по микрорайону	0,208	10	2	216,0

### 2.2.3.2 Водоотведение

Отвод канализационных стоков осуществляется от каждого здания в общую канализационную безнапорную сеть и с последующим отводом в запроектированные выгребные сооружения в количестве 2-х шт, расположенные рассредоточено.

Канализационная сеть выполняется из полиэтиленовых труб (технических) диаметром 150 мм, с устройством канализационных колодцев, расположенных с соблюдением нормируемых уклонов.

В дальнейшем, по мере развития района, предусматривается подключение к городским сетям канализации.

#### **Нормы водоотведения и расчетные расходы сточных вод**

В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Амурской области, СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения» нормы водоотведения хозяйственно-бытовых сточных вод для канализуемых районов принимаются равным нормам водопотребления.

Таблица 2.2.3.2.1 Расход сточных вод

Наименование	Расход сточных вод, м <sup>3</sup> /сут
Жилая и общественная застройка	62,9

#### Схема канализации

В проекте принята полная раздельная система канализации, при которой хозяйственно-бытовая сеть прокладывается для отведения стоков от жилой и общественной застройки.

Схема прокладки магистральных сетей хозяйственно-бытовой канализации определены рельефом местности и схемой расселения. Для прокладки использовать полиэтиленовые (технические) трубы ГОСТ 18599-2001 диаметром 150 мм.

Вдоль магистральных сетей устанавливаются канализационные колодцы согласно норм.

#### 2.2.3.3 Дождевая канализация

На территории жилого комплекса отвод дождевых стоков предусмотрен по внутриквартальной сети открытой ливневой канализации, расположенной вдоль бровок дорожного полотна улиц, с последующим сбросом в существующей по ул. Школьной водоотвод.

В местах прохождения под проезжей частью установить асбестоцементные трубы диаметром 300 мм ГОСТ 31416-2009, обратную засыпку произвести щебнем.

Под трубопроводы выполнить в траншеях основание из щебня толщиной 100 мм.

#### 2.2.3.4 Теплоснабжение

Теплоснабжение всех зданий выполняется индивидуальными электрическими котлами, размещёнными в отдельных помещениях домов – котельных. Теплоноситель – вода с температурными параметрами +60 ÷ 80 °С.

#### 2.2.3.5 Электроснабжение

Электроснабжение малоэтажной застройки в северной планировочной зоне г. Благовещенска осуществляется согласно техническим условиям выданным ОАО «Дальневосточная распределительная сетевая компания» филиалом «Амурские электрические сети».

Проектом предусматривается установка 2-х комплектных трансформаторных подстанций типа 2КТП-400/10/0,4-У1 с трансформатором мощностью по 400 кВА и одной стационарной трансформаторной подстанции с трансформатором мощностью 400 кВА. Общая мощность = 1200 кВА.

Проектируемые подстанции подключается от разных шин ЛЭП 10 кВ ПС "Кирпичная" (ПС100/10), являющейся основным и резервным источником питания, через разъединитель 10 кВ кабельными линиями 10 кВ. Кабельные линии 10 кВ выполняется кабелем ААБЛУ-10 кВ, прокладываемым в траншее.

По надежности электроснабжения малоэтажная застройка является потребителем 3 категории.

На ПС "Кирпичная", предусматривается установка и наладка двух линейных ячеек, 10 кВ типа К-49 с вакуумными выключателями ВВ/TEL на 1-ой и 2-ой секции шин.

От ПС 110/10 "Кирпичная" производится монтаж второй цепи ВЛ-110 кВ по существующим опорам до опоры №6. Для присоединения второй цепи к ВЛ-110 кВ ПС "Центральная" - ПС "Благовещенская" устанавливается дополнительная опора с навеской провода АС сечением 150 мм<sup>2</sup>.

Потребителями электроэнергии являются:

Жилая застройка – Р<sub>р</sub>=903 кВт;

Общественно-культурный центр – Р<sub>р</sub>=80 кВт;

Насосная станция – Р<sub>р</sub>=12 кВт;

Наружное освещение – Р<sub>р</sub>=15 кВт;

Итого расчетная мощность – Р<sub>р</sub>=1010 кВт.

Учет электроэнергии предусматривается в трансформаторных подстанциях на стороне 0,4 кВ с устройством автоматизированной системы коммерческого учета (АСКУЭ).

От КТП-10/0,4 кВ до малоэтажных жилых домов, ОКЦ и насосной прокладываются ВЛИ проводом СИП-1кВ расчетного сечения.

Расчетная мощность наружного освещения составляет 15 кВт. Наружное освещение выполняется светильниками типа РКУ с ртутными лампами мощностью по 250 Вт. Светильники РКУ устанавливаются на опорах железобетонных типа СВ-110-3,2. Сеть наружного освещения подключается и управляется от трансформаторных подстанций КТП. Сеть освещения выполняется проводом марки СИП, подвешиваемым по опорам железобетонным СВ-110-3,2.

#### 2.2.3.6 Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Схема организации рельефа проектируемого квартала выполнена на основе топографической съёмки, выполненной Благовещенским городским геодезическим центром, шифр 1-08-62 в 2008 г. «Строительство индивидуальных жилых домов по ул. Школьная в СПУ-5».

Максимальный перепад проектных отметок по улицам составляет 2,1 метра. Общий проектный уклон с севера на юг по проектируемому кварталу около 0,3%.

Принцип организации рельефа – сплошная вертикальная планировка с максимально возможным решением водоотведения ливневых вод с территории самотеком. Учитывая проектное решение улиц и принцип организации рельефа, территория подсыпается на высоту от 0,3 до 0,8 метров и примыкает к существующей планировке.

Вертикальная планировка решена с учетом рельефа с отводом поверхностных вод по кюветам вдоль дорог в сторону дренажных канав с восточной и южной сторон участка.

В местах прохождения дренажа под проезжей частью установлены асбестоцементные трубы диаметром 300.

В подготовительных мероприятиях, производимых до начала инженерной подготовки территории, необходимо предусмотреть:

- расчистку территории;
- снятие растительного слоя грунта по трассам будущих улиц и проездов, с последующим хранением в строго отведенных местах, и использованием при благоустройстве территории. Излишки грунта, полученные при устройстве дорожных корыт, могут быть использованы для подсыпки пониженных мест, благоустройства территории.

### 3. ОЧЕРЕДНОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

Застройка участка выполняется в 2 очереди. В 1-ю очередь строятся жилые дома на участках №№ 1; 2; 3; 4; 32; 33; 34; 35; 36; 37; 70; 71; 72; 73; 74; 75; 76; 77, здание КПП на участке №VI и инженерные сооружения – водозводная скважина с насосной станцией на участке №IXа, трансформаторная подстанция на участке №VII, канализационный выгреб на участке №IXб. Участок №IXв – общего пользования, отдых (рекреация).

Строительство выполняется совместно с устройством соответствующих инженерных сетей.

Во 2-ю очередь выполняется окончательная застройка территории микрорайона.

На момент выполнения проекта планировки выполняется застройка территории по ранее выданному разрешению на строительство № Ru 28302000-35 от 31.03.2011 г. и подготовленной проектной документации на строительство 1-го пускового комплекса 1-й очереди строительства шифр 299-09-08.

Застроенные участки находятся в южной части микрорайона, дома обеспечены водоснабжением, канализацией и электроэнергией.

### 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 4.1

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	
			Современное состояние	Расчетный срок
<b>Территории</b>				
1	Территория микрорайона	га	9,6574	9,6574
1.1	Территория жилой застройки	га	1,5418	6,7532
1.2	Участки объектов культурно–бытового и коммунального обслуживания	га	–	0,1122
1.3	Территория общего пользования, всего	га	–	2,3687
	в том числе:			
	– участки зеленых насаждений	га	–	0,6004
	– улицы, проезды, проходы	га	0,6448	1,7683
<b>Население</b>				
2	Численность населения	тыс. чел.	0,049	0,208
3	Плотность населения	чел./га	19	22
<b>Жилищный фонд</b>				
4	Жилищный фонд	тыс. м <sup>2</sup> общей площади	1,80	7,70
5	Средняя обеспеченность населения общей площадью	м <sup>2</sup> /чел.	–	37,0
<b>Объекты социального и культурно–бытового обслуживания населения</b>				
6	Детские дошкольные учреждения	мест	–	17
7	Общеобразовательные школы	мест	–	25



№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	
			Современное состояние	Расчетный срок
8	Предприятия розничной торговли	м <sup>2</sup> торг. площади	–	141
9	Предприятия общественного питания	мест	–	9
10	Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	–	2
11	Физкультурно-спортивный зал	м <sup>2</sup> площади пола	–	73
12	Аптеки	объект	–	1
13	Жилищно-эксплуатационные службы	объект	–	1
<b>Транспортная инфраструктура</b>				
14	Протяжённость улично-дорожной сети местного значения	км	0,53	1,60
<b>Инженерная инфраструктура</b>				
15	Водопотребление	м <sup>3</sup> /год	4514,2	19162,5
16	Водоотведение	м <sup>3</sup> /год	4514,2	19162,5
17	Потребление тепла	Гкал/час	–	–
18	Потребление электроэнергии	тыс.кВт/час в год	1863,48	8847,60
<b>Санитарная очистка территории</b>				
19	Количество твердых бытовых отходов	т/год	3,61	41,80

# Проект планировки территории в Северном планировочном районе СПУ №5 г. Благовещенска

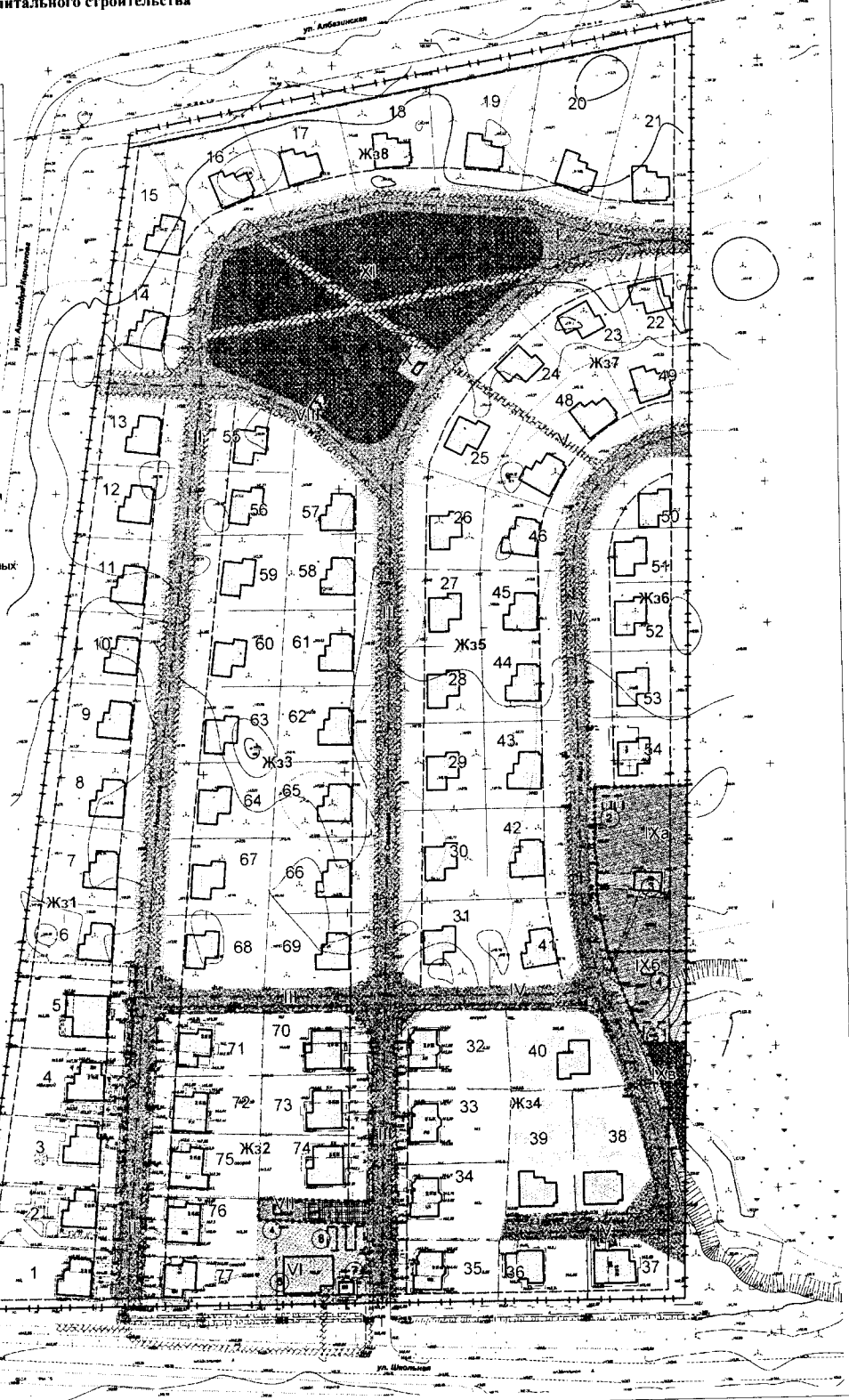
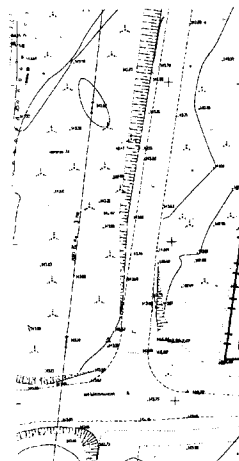
## Схема зон размещения объектов капитального строительства

### Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование
1	Зона общего пользования
2	Подземный резервуар объемом 100 куб м
3	Насосная станция
4	Трансформаторная подстанция
5	Выгребное сооружение
6	Магазин, бытовое обслуживание
7	КТП (проходная)
8	Гостевая автостоянка

### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектирования
- Границы земельных участков
- Существующие красные линии
- Линия регулирования застройки
- Ограждение
- Тротуары и пешеходные дорожки
- Зона размещения индивидуальных жилых домов до 3-х этажей
- Зона размещения объектов общественного назначения
- Зона размещения объектов коммунального назначения
- Зона территорий общего пользования
- Зона установления публичного сервитута
- Скверы, аллеи



1. Чертеж планировки смонтирован в электронном виде на топосное масштаба 1:1000 выданной ОАО Благовещенский городской геологический центр, шифр 1-08-62 в 2008 г. и является ее точной копией  
 2. Актуализация топосъемки выполнена ООО Меридиан 20.02.2018 г., шифр 1-18-693

30 СПР5 16 ПЛТ					
Проект планировки территории в Северном планировочном районе СПУ №5 г. Благовещенска					
Изм.	Корект.	Лист	№ док.	Полная	Дата
Проект планировки территории					
Схема зон размещения объектов капитального строительства масштаба 1:1000					
Стыка		Лист		Листов	
П		6			
ООО Амурская проектная мастерская					

# Проект планировки территории в Северном планировочном районе СПУ №5 г. Благовещенска

## Схема инженерной инфраструктуры

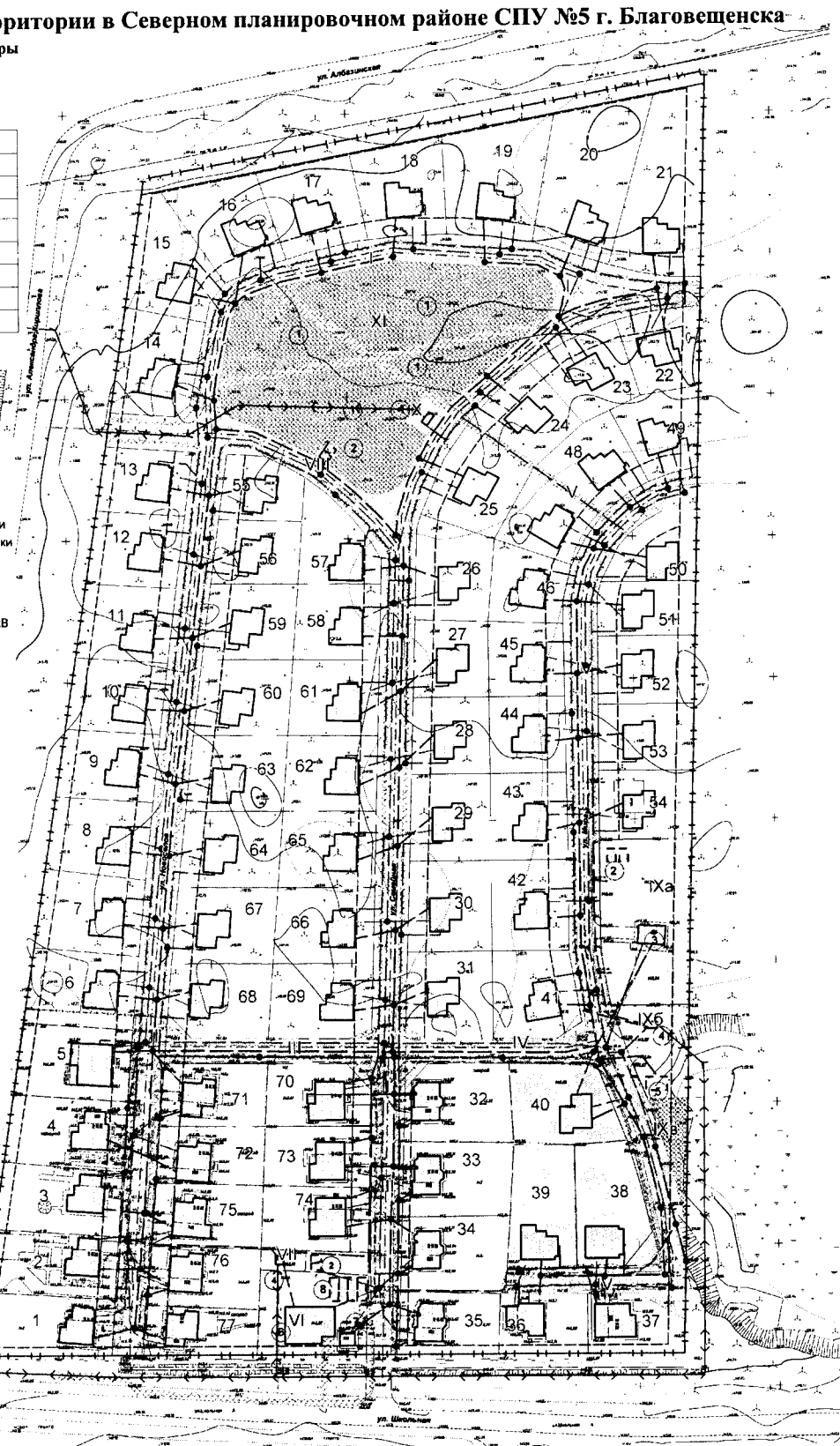
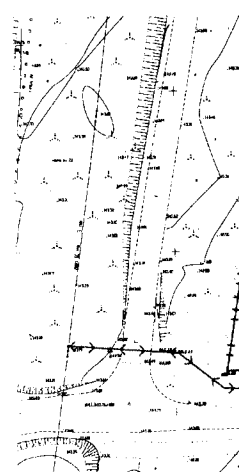
### Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование
1	Зона общего пользования
2	Подземный резервуар объемом 100 куб. м.
3	Насосная станция
4	Трансформаторная подстанция
5	Выгребное сооружение
6	Магазин, бытовое обслуживание
7	КПП (проходная)
8	Гостевая автостоянка



### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектирования
- Границы земельных участков
- Существующие красные линии
- Линия регулирования застройки
- Ось дорожного полотна
- Водопровод бытовой
- Канализация бытовая
- Питающий электрокабель 10 кВ
- Сеть электроснабжения кабельная 0,4 кВ
- Скверы, аллеи



30 СПР5 16 ППТ

Проект планировки территории  
в Северном планировочном районе СПУ №5 г. Благовещенска

Проект планировки территории

Схема инженерной инфраструктуры  
масштаб 1:1000

Страна	Лист	Листов
П	8	

ООО Амурская проектная мастерская

1 Чертеж планировки смонтирован в электронном виде на топоснове масштаба 1:1000 выданной ОАО Благовещенский городской геодезический центр, шифр 1-08-62 в 2008 г. и является ее точной копией  
2 Актуализация топосъемки выполнена ООО Меридиан 20.02.2018 г., шифр 1-18-693

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В СЕВЕРНОМ ПЛАНИРОВОЧНОМ РАЙОНЕ

### 1. СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемый микрорайон входит в состав Северного жилого района г. Благовещенска, Северный планировочный район №5, западная граница проходит по ул. Александра Кириллова, северная граница – ул. Албазинская, с восточной стороны – продолжение СПР №5, южная граница по ул. Школьная.

На территории микрорайона проектом предусмотрено строительство 77-ми 2-х этажных индивидуальных жилых домов на выделенных участках, здание магазина с помещениями бытового обслуживания, проходной, объектов инженерно-технической инфраструктуры и досуга.

Площадь территории микрорайона согласно Проекта планировки территории в Северном планировочном районе составляет 96 574 м. кв. (9,6574 га).

В настоящее время на рассматриваемой территории располагаются отстроенные и строящиеся жилые дома на участках №№ 1; 2; 3; 4; 70; 71; 72; 73; 74; 75; 76; 77; 32; 33; 34; 35; 36; 37 и построенное здание КПП по ранее выданному разрешению на строительство №Ru 28302000-35 от 31.03.2011 г и подготовленной проектной документации на строительство 1-го пускового комплекса 1-й очереди строительства шифр 299-09-08.

Застроенные участки находятся в южной части микрорайона, дома обеспечены водоснабжением, канализацией и электроэнергией.

Водоснабжение осуществляется из водозаборной скважины, расположенной на участке №IXа, канализация в выгребное сооружение на участке №IXб, электроснабжение от трансформаторной подстанции на участке №VII. Инженерные сети и сооружения расположены на территории участка и выполнены в соответствии с проектом.

В границах территории социальная инфраструктура отсутствует.  
Большая часть территории свободна от застройки.

### 2. СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПО МАТЕРИАЛАМ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

В границах территории микрорайона образовано и поставлено на государственный кадастровый учёт 88 земельных участков.

Настоящий проект межевания территории выполнен на основании данных о земельных участках на кадастровом плане.

Земельный участок № IX проектом планировки и межевания, в целях разграничения функциональных зон, разбит на три части № IXа, № IXб и № IXв способом раздела.

Участок № VII образуется из существующего участка и части участка № VI. Изменение границ выполнено в связи с необходимостью свободного, независимого доступа к объектам инженерной инфраструктуры.

Семь земельных участков №№ 1; 2; 3; 36; 37; 75; 76 находятся в частной собственности.

Перечень и сведения об участках приведены в экспликации участков, выполненной в соответствии с данными Росреестра, в Приложении 1.

Согласно исходным данным на рассматриваемой территории отсутствуют:

- особо охраняемые природные территории;
- объекты культурного наследия.

На основании данных филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Амурской области были выполнены «Анализ территории по форме собственности» и «Чертёж межевания территории».

### 3. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ

Проект межевания учитывает результаты нормативных расчётов, а также объёмно-композиционное решение, принятое проектом планировки данной территории.

Расчёт нормативных размеров земельных участков индивидуальных жилых домов выполнялся из нормативной площади 0,1 га на участок для размещения одного дома.

Границы земельных участков запроектированы с учётом:

- границ участков, находящихся в собственности;
- границ участков, отведённых под строительство;
- обеспечения населения необходимыми площадями земельных участков, прилегающих к индивидуальным домам в соответствии с требованиями градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан;
- обеспечения необходимыми площадями для обслуживания общественной и коммунальной застройки;
- обеспечение доступа к жилым домам и объектам коммунального хозяйства.

Формирование проектных границ земельных участков производится в пределах границы землепользования, ограничивающих территорию разработки проекта межевания. На территории микрорайона сформировано 77 участков под строительство индивидуальных жилых домов, один участок для объекта общественной инфраструктуры, четыре участка для объектов коммунального обслуживания, четыре участка для скверов и аллей и пять участков для проездов и проходов. Экспликация земельных участков приведена в Приложении 1.

Новые участки сформированы в соответствии с проектными решениями проекта планировки способом раздела выделенной под строительство микрорайона территории г. Благовещенка, и на основании актуальных сведений Росреестра.

Границы земельных участков представлены на листе «Чертёж межевания территории».

#### 4. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

№	Назначение участка	Площадь, га
1	Площадь проектируемой территории, в том числе:	9,6574
1.1	Земельные участки жилой застройки	6,7532
1.2	Земельные участки объектов социальной инфраструктуры	0,1122
1.3	Земельные участки объектов коммунального обслуживания	0,3257
1.4	Земельные участки территорий общего пользования, в том числе:	2,3687
1.4.1	– земельные участки внутриквартальных проездов, проходов	1,7683
1.4.2	– земельные участки зелёных насаждений общего пользования	0,6004
1.5	Охранная зона ЛЭП 35	0,0976

## ЭКСПЛИКАЦИЯ УЧАСТКОВ

№№ участка	Кадастровый номер	Разрешённое использование	Площадь (га)	Вид права	Статус
1	2	3	4	5	6
1	268	Для индивидуального жилищного строительства	0,0989	собственность Пыкин И. М.	учтённый
2	280	Для индивидуального жилищного строительства	0,0997	собственность Брежнева Е. Н.	учтённый
3	269	Для индивидуального жилищного строительства	0,0999	собственность Цевелева Н. Н.	учтённый
4	290	Для индивидуального жилищного строительства	0,0999	аренда	учтённый
5	288	Для индивидуального жилищного строительства	0,0998	аренда	учтённый
6	281	Для индивидуального жилищного строительства	0,0994	аренда	учтённый
7	282	Для индивидуального жилищного строительства	0,0999	аренда	учтённый
8	291	Для индивидуального жилищного строительства	0,0924	аренда	учтённый
9	289	Для индивидуального жилищного строительства	0,0817	аренда	учтённый
10	292	Для индивидуального жилищного строительства	0,0837	аренда	учтённый
11	293	Для индивидуального жилищного строительства	0,0844	аренда	учтённый
12	294	Для индивидуального жилищного строительства	0,0814	аренда	учтённый
13	295	Для индивидуального жилищного строительства	0,0707	аренда	учтённый
14	296	Для индивидуального жилищного строительства	0,1002	аренда	учтённый
15	270	Для индивидуального жилищного строительства	0,0997	аренда	учтённый
16	271	Для индивидуального жилищного строительства	0,0999	аренда	учтённый
17	297	Для индивидуального жилищного строительства	0,1000	аренда	учтённый
18	298	Для индивидуального жилищного строительства	0,1000	аренда	учтённый
19	272	Для индивидуального жилищного строительства	0,1373	аренда	учтённый
20	283	Для индивидуального жилищного строительства	0,1646	аренда	учтённый
21	299	Для индивидуального жилищного строительства	0,1661	аренда	учтённый
22	300	Для индивидуального жилищного строительства	0,0736	аренда	учтённый
23	273	Для индивидуального жилищного строительства	0,0797	аренда	учтённый
24	274	Для индивидуального жилищного строительства	0,0717	аренда	учтённый
25	275	Для индивидуального жилищного строительства	0,0881	аренда	учтённый
26	284	Для индивидуального жилищного строительства	0,0888	аренда	учтённый
27	276	Для индивидуального жилищного строительства	0,0706	аренда	учтённый

№№ участка	Кадастровый номер	Разрешённое использование	Площадь (га)	Вид права	Статус
1	2	3	4	5	6
28	277	Для индивидуального жилищного строительства	0,0736	аренда	учтённый
29	285	Для индивидуального жилищного строительства	0,0861	аренда	учтённый
30	286	Для индивидуального жилищного строительства	0,0938	аренда	учтённый
31	278	Для индивидуального жилищного строительства	0,0916	аренда	учтённый
32	279	Для индивидуального жилищного строительства	0,0999	аренда	учтённый
33	287	Для индивидуального жилищного строительства	0,0999	аренда	учтённый
34	323	Для индивидуального жилищного строительства	0,0999	аренда	учтённый
35	324	Для индивидуального жилищного строительства	0,0760	аренда	учтённый
36	301	Для индивидуального жилищного строительства	0,0660	собственность Бороденко В. Е.	учтённый
37	302	Для индивидуального жилищного строительства	0,0649	собственность Истомин А. Н.	учтённый
38	330	Для индивидуального жилищного строительства	0,1000	аренда	учтённый
39	331	Для индивидуального жилищного строительства	0,1000	аренда	учтённый
40	332	Для индивидуального жилищного строительства	0,1000	аренда	учтённый
41	325	Для индивидуального жилищного строительства	0,0884	аренда	учтённый
42	353	Для индивидуального жилищного строительства	0,0869	аренда	учтённый
43	354	Для индивидуального жилищного строительства	0,0827	аренда	учтённый
44	355	Для индивидуального жилищного строительства	0,0725	аренда	учтённый
45	356	Для индивидуального жилищного строительства	0,0690	аренда	учтённый
46	303	Для индивидуального жилищного строительства	0,0666	аренда	учтённый
47	304	Для индивидуального жилищного строительства	0,0660	аренда	учтённый
48	305	Для индивидуального жилищного строительства	0,0731	аренда	учтённый
49	306	Для индивидуального жилищного строительства	0,0741	аренда	учтённый
50	307	Для индивидуального жилищного строительства	0,0649	аренда	учтённый
51	308	Для индивидуального жилищного строительства	0,0663	аренда	учтённый
52	333	Для индивидуального жилищного строительства	0,0826	аренда	учтённый
53	334	Для индивидуального жилищного строительства	0,0792	аренда	учтённый
54	335	Для индивидуального жилищного строительства	0,0808	аренда	учтённый
55	336	Для индивидуального жилищного строительства	0,0612	аренда	учтённый
56	337	Для индивидуального жилищного строительства	0,0681	аренда	учтённый

№№ участка	Кадастровый номер	Разрешённое использование	Площадь (га)	Вид права	Статус
1	2	3	4	5	6
57	338	Для индивидуального жилищного строительства	0,0737	аренда	учтённый
58	339	Для индивидуального жилищного строительства	0,0803	аренда	учтённый
59	340	Для индивидуального жилищного строительства	0,0846	аренда	учтённый
60	341	Для индивидуального жилищного строительства	0,0886	аренда	учтённый
61	309	Для индивидуального жилищного строительства	0,0839	аренда	учтённый
62	310	Для индивидуального жилищного строительства	0,0872	аренда	учтённый
63	311	Для индивидуального жилищного строительства	0,0915	аренда	учтённый
64	312	Для индивидуального жилищного строительства	0,0939	аренда	учтённый
65	313	Для индивидуального жилищного строительства	0,0906	аренда	учтённый
66	314	Для индивидуального жилищного строительства	0,0941	аренда	учтённый
67	315	Для индивидуального жилищного строительства	0,0964	аренда	учтённый
68	316	Для индивидуального жилищного строительства	0,0913	аренда	учтённый
69	317	Для индивидуального жилищного строительства	0,0941	аренда	учтённый
70	318	Для индивидуального жилищного строительства	0,0777	аренда	учтённый
71	342	Для индивидуального жилищного строительства	0,0818	аренда	учтённый
72	343	Для индивидуального жилищного строительства	0,0771	аренда	учтённый
73	344	Для индивидуального жилищного строительства	0,0795	аренда	учтённый
74	345	Для индивидуального жилищного строительства	0,0858	аренда	учтённый
75	346	Для индивидуального жилищного строительства	0,0858	собственность Басова О. А.	учтённый
76	347	Для индивидуального жилищного строительства	0,0829	собственность Попов С.Н. Попова С.В	учтённый
77	348	Для индивидуального жилищного строительства	0,0662	аренда	учтённый
		Итого:	6,7532		
I	349	Земельный участок территории общего пользования	0,2840	земли, гос. собственность которых не разграничена	учтённый
II	350	Земельный участок территории общего пользования	0,4517	земли, гос. собственность которых не разграничена	учтённый
III	351	Земельный участок территории общего пользования	0,5251	земли, гос. собственность которых не разграничена	учтённый



№№ участка	Кадастровый номер	Разрешённое использование	Площадь (га)	Вид права	Статус
1	2	3	4	5	6
IV	326	Земельный участок территории общего пользования	0,4905	земли, гос. собственность которых не разграничена	учтённый
V	327	Земельный участок территории общего пользования	0,0170	земли, гос. собственность которых не разграничена	учтённый
VI	319	Магазин, бытовое обслуживание	0,1122	земли, гос. собственность которых не разграничена	образуемый разделом
VII	320	Коммунальное обслуживание	0,0286	земли, гос. собственность которых не разграничена	учтённый
VIII	321	Коммунальное обслуживание	0,0033	земли, гос. собственность которых не разграничена	учтённый
IXа	352	Коммунальное обслуживание	0,1841	земли, гос. собственность которых не разграничена	образуемый разделом
IXб	352	Коммунальное обслуживание	0,0697	земли, гос. собственность которых не разграничена	образуемый разделом
IXв	352	Отдых (рекреация)	0,0309	земли, гос. собственность которых не разграничена	образуемый разделом
X	322	Коммунальное обслуживание	0,0091	земли, гос. собственность которых не разграничена	учтённый
XI	328	Отдых (рекреация)	0,6004	земли, гос. собственность которых не разграничена	учтённый
-	329	Коммунальное обслуживание	0,0976	земли, гос. собственность которых не разграничена	учтённый
		Итого:	2,9042		
		Площадь территории в границах участка:	9,6574		

Вид разрешённого использования земельных участков I, II, III, IV, V, IXв, XI – земельные участки общего пользования.

# Проект планировки территории в Северном планировочном районе СПУ №5 г. Благовещенска

## Чертеж межевания территории

### Экспликация зон территории

№ п/п	Наименование
1-77	Участки для индивидуального жилищного строительства
I-V	Участки для проездов и проходов
VI	Участок обслуживания жилой застройки
VII, VIII	Участок для объектов коммунального обслуживания
IXa, IXb	X
X	Участок для отдыха (рекреация)
IXв, XI	Участок для отдыха (рекреация)

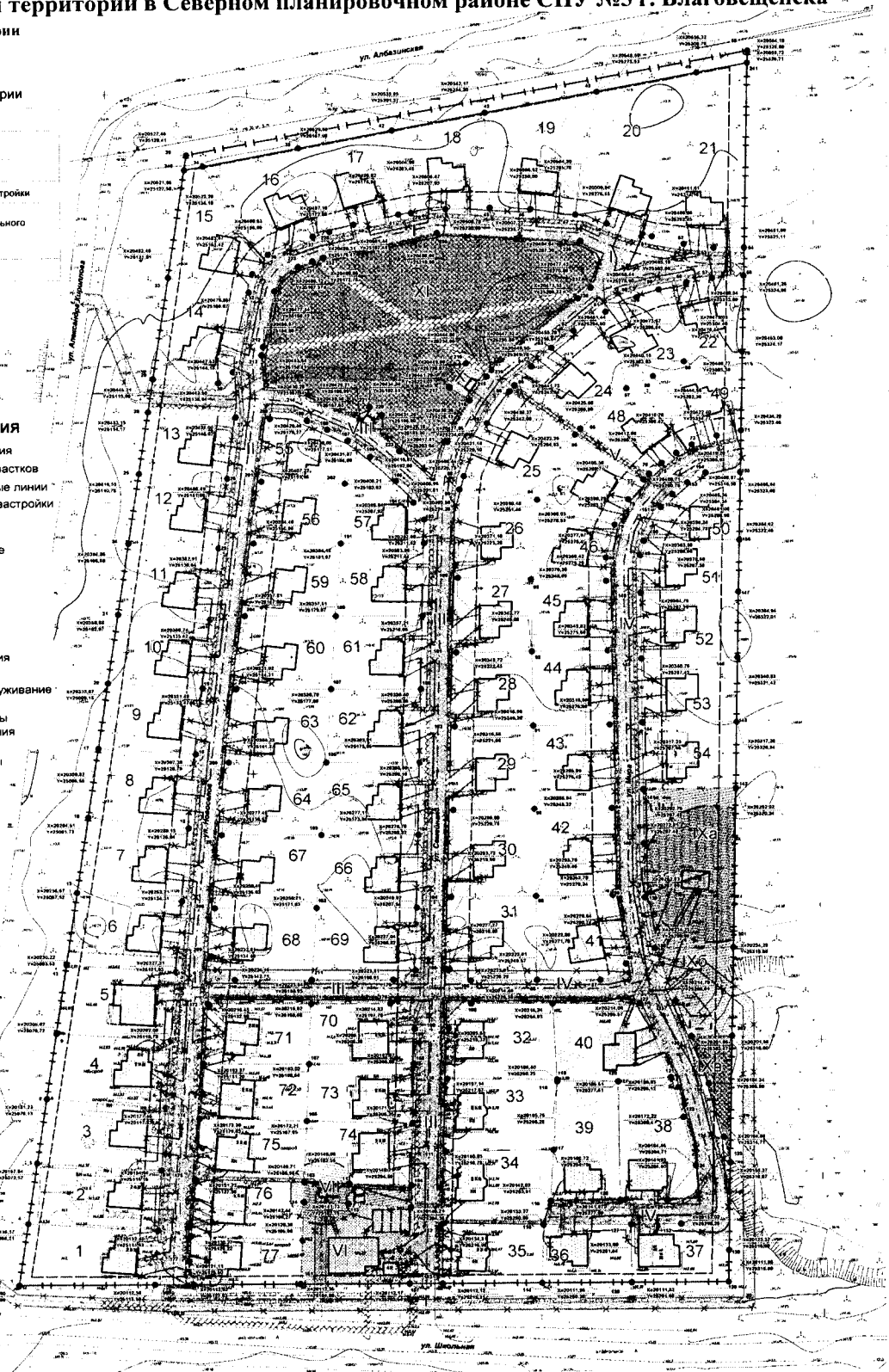
### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- — — Граница проектирования
- Границы земельных участков
- — — Существующие красные линии
- — — Линия регулирования застройки
- + - Границы охранных зон
- ▨ Тротуары и пешеходные дорожки
- ▨ Дорожное полотно
- ▨ Скверы, аллеи
- ▨ Инженерные сооружения
- ▨ Магазины, бытовое обслуживание
- ▨ Зона санитарной охраны источника водоснабжения

X=20309.82  
Y=26085.55

### Зоны с особыми условиями

- ▭ Охранная зона электросетей
- ▭ Охранная зона инженерных сетей



30 СПР5 16 ППТ

Проект планировки территории  
в Северном планировочном районе СПУ №5 г. Благовещенска

1. Чертеж планировки смонтирован в электронном виде на топооснове масштаба 1:1000 выданной ОАО Благовещенский городской геодезический центр, шифр 1-08-62 в 2008 г. и является ее точной копией  
2. Актуализация топоосновы выполнена ООО Меридиан 20.02.2018 г., шифр 1-18-693  
3. Вся территория проектирования расположена в границах приаэродромной территории

Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработчик	Новиков А.				

Страница	Ист.	Листов
II	9	

Чертеж выполнения территории масштаба 1:1000  
ООО Амурская проектная мастерская