



Администрация города Благовещенска
Амурской области

08.11.2018

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

3527

№ _____

г. Благовещенск

г
Об утверждении проекта
планировки территории части
квартала 408 города
Благовещенска

Рассмотрев проект планировки территории части квартала 408 города Благовещенска, выполненный на основании постановления администрации города Благовещенска от 22.11.2017 № 4156 «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории части квартала 408 города Благовещенска» (в редакции от 29.05.2018 № 1538), протокол публичных слушаний от 26.10.2018, заключение комиссии по Правилам землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска от 31.10.2018, в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации,

постановляю:

1. Утвердить проект планировки территории части квартала 408 города Благовещенска в составе:

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

2. Управлению по документационному обеспечению управления администрации города Благовещенска обеспечить опубликование настоящего постановления, проекта планировки территории части квартала 408 города Благовещенска, указанного в подпункте 1.1 пункта 1 в газете «Благовещенск», в течении семи дней со дня принятия настоящего постановления.

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

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня опубликования в газете «Благовещенск» и подлежит размещению на официальном сайте администрации города Благовещенска.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя мэра города Благовещенска А.В. Плешкевича.

Исполняющий обязанности
мэра города Благовещенска

 А.В. Плешкевич

I. Положение о размещении объектов капитального строительства

1. Характеристика объекта градостроительной деятельности.

1.1 Положение объекта градостроительной деятельности.

Проектная документация по подготовке проекта планировки территории части квартала 408 города Благовещенска выполняется в рамках контракта, заключенного между Администрацией города Благовещенска и ООО «СпецГеоПроект» № 2018.334812 от 16 июля 2018г на основании:

-Постановление администрации города Благовещенска от 22.11.2017 №4156 «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории части квартала 408 города Благовещенска»;

-Постановление администрации города Благовещенска от 29.05.2018 № 1538 «О внесении изменений в постановление администрации города Благовещенска от 22.11.2017 № 4156 «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории части квартала 408 города Благовещенска».

При разработке проекта использованы отчеты:

- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий, шифр 2018.334812 ИГДИ, выполненный отделом инженерных изысканий ООО «СпецГеоПроект». Полевые работы проводились в августе 2018 г.;

- Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, шифр 2018.334812 ИГИ, выполненный отделом инженерных изысканий ООО «СпецГеоПроект». Полевые работы проводились в августе 2018 г.;

Вид строительства - новое строительство.

В административном отношении участок работ по проекту планировки территории части квартала 408 г.Благовещенска расположен в северной части города Благовещенска, Благовещенского района, Амурской области. Площадь для разработки проекта планировки территории составляет 7,0 га.

1.2.Краткая характеристика природно-климатических и инженерно-геологических условий проектируемой территории.

В административном отношении участок работ расположен на территории города Благовещенска, Амурской области.

Город расположен на левом берегу Амура и на правом берегу Зея (в устье); единственный административный центр региона России, находящийся на государственной границе, китайский город Хэйхэ стоит на правом берегу Амура, расстояние 526 метров.

Погода в Благовещенске зимой отличается сухостью. Именно по этой причине в населенном пункте достаточно редко выпадает снег. Низкая температура воздуха преобладает на протяжении пяти месяцев, начиная с октября. Несмотря на это, зима в Благовещенске отличается солнечной и ясной погодой. Средняя температура воздуха в г. Благовещенске зимой составляет -20 градусов по Цельсию, а минимальная -45.

Погода в Благовещенске весной достаточно прохладная. Средняя температура воздуха в марте составляет -7 градусов по Цельсию.

Летом в городе жарко. Как правило, минимальная температура воздуха в этот период составляет 25 градусов по Цельсию. Июль считается не только самым жарким месяцем, но и самым дождливым. Именно в это время нередко случаются наводнения. Последнее было зарегистрировано три года назад.

Средняя температура воздуха в Благовещенске осенью составляет 5 градусов по Цельсию. Сезон длится около 40 дней.

Город находится на Дальнем Востоке Российской Федерации. Населенный пункт окружают две реки - Амур и Зея.

Участок проектируемой территории находится в северной части города Благовещенска в трех км на запад от реки Зея и в пяти км севернее реки Амур. Рельеф участка ровный, перепад отметок рельефа не превышает 1 метра.

Почвы участка песчаные и супесчаные.

1.3. Современное использование территории. Состояние застройки (жилого и нежилого фондов), уровень развития инженерной и транспортной инфраструктур.

В настоящее время отведенная под строительство территория занята в основном объектами предпринимательской деятельности, бытового обслуживания и транспортной инфраструктуры (гаражи).

Экспликация зданий и сооружений.

№ п/п	Наименование	Площадь зем.участка, кв.м.	Площадь здания кв.м.
1	Автоцентр «Атик-Моторс» NISSAN	14027	1 356
2	Автоцентр «Атик-Моторс» RENAULT		1 370
3	Автоцентр «Атик-Моторс» HYUNDAI		1 362
4	Автокомплекс «Автобакс»	1802	437
5	Гаражи (индивидуальные)	16 462	2056
6	Автостоянка «Трактор»		161
7	Многоярусная автостоянка		437
8	Кафе «Старый город»	3 606	312
9	АЗС «777»	3904	128
	ИТОГО	39 801	7 619

Общественный транспорт представлен автобусами, троллейбусами и такси. Все здания на проектируемой территории оснащены системами водоснабжения, водоотведения, электропитания, теплоснабжения. На участке существует обширная сеть ливневой канализации. Тротуары имеют освещение.

1.4. Современная экологическая ситуация

В целях охраны атмосферного воздуха в местах проживания населения устанавливается санитарно-защитная зона (СЗЗ). Размер СЗЗ определяется на основании расчетов рассеивания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и в соответствии с санитарной классификацией.

Территория проектирования находится в приаэродромной зоне.

Южная часть территории проектирования попадает в санитарную зону, установленную главным санитарным врачом. В планируемой зоне гостиничного обслуживания на данный момент располагается здание АЗС. По классификации размер СЗЗ для АЗС составляет 100 м (IV-класс опасности). В большинстве случаев лимитирующим показателем размера СЗЗ для АЗС являются выбросы не собственно АЗС, а автомобильного транспорта, заправляющегося на станции. Существующей АЗС «777» предусмотрен комплекс мероприятий по снижению выбросов загрязняющих веществ в атмосферу.

1.5. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства

Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку. Сформированные земельные участки предоставляются под застройку в соответствии с главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

4. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Технико-экономические показатели

Основные показатели проекта

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1. ТЕРРИТОРИЯ				
1.1.	Территория в границах проекта планировки	га	7,0	7,0
1.2.	Территория в границах красных линий в границах проекта планировки	га	4,568	4,568
2. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
2.1.	Объекты розничной торговли	кв.м.	14027	14027
2.2.	Объекты предприятий бытового обслуживания	кв.м.	1802	1802
2.3.	Объекты автомобильного обслуживания	кв.м.	16462	16462
2.4.	Физкультурно-оздоровительный комплекс	кв.м.	-	5917 (первая очередь)
2.5.	Объекты общественного питания	кв.м.	3606	3606
2.6.	Объекты гостиничного обслуживания	кв.м.	3904	3904 (вторая очередь)
3. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
3.1.	Протяженность улично-дорожной сети - всего	м	1765	1765
	в том числе			
	Магистральные улицы общегородского значения (регулируемого движения)	м	871	871
	Магистральные улицы районного значения (транспортно-пешеходные)	м	104	104
	улицы и дороги местного значения	м	729	729
	проезды	м	61	61
4. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
4.1.	Протяженность сетей водоснабжения	м	741,59	868,59+15,09 (вторая очередь)
4.2.	Протяженность сетей водоотведения (бытового)	м	1508,78	1545,13+(8,21 вторая очередь)
4.3.	Протяженность сетей теплоснабжения	м	391,45	536,33+(4,5 вторая очередь)
4.4.	Протяженность сетей ливневой канализации	м	1964,67	2099,72
4.5.	Протяженность сетей электроснабжения в том числе:	м		

	10 кВ 0,4 кВ	м м	958,4 2647,36	958,4 2807,09+(16,65 вторая очередь)
--	-----------------	--------	------------------	--

Плотность и параметры планируемой застройки территории

№ п/п	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства	Коэффициент застройки %	Плотность застройки, кв.м.
1	Зона магазинов	3,4	4089
2	Зона предприятий бытового обслуживания	24,0	1802
3	Зона обслуживания автотранспорта	2,6	7091
4	Зона спорта	4,2	1411,7
5	Зона общественного питания	11,5	312,7
6	Зона гостиничного обслуживания	7,6	300,0

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают озеленение территорий строительства капитальных зданий. В соответствии с градостроительными регламентами г.Благовещенска территория озеленения должна быть не менее 40 % от площади застройки.

1.6. Оценка реализации действующей градостроительной документации

Проектируемое функциональное использование территории выполнено в соответствии с генеральным планом, планом землепользования и застройки г.Благовещенска.

Северная часть проектируемого участка отведена под зону магазинов. На этой территории находятся здания автоцентра «Атик-Моторс», являющиеся собственностью публично-правовых образований.

Южнее зоны магазинов располагается автоцентр «Автобакс» в зоне предприятий бытового обслуживания.

Центральная часть участка представлена гаражной (личной) постройкой, автостоянкой «Трактор 28» открытого типа и многоярусной автостоянкой. Объекты капитального строительства находятся в зоне размещения объектов обслуживания автотранспорта.

Проектом планировки предусмотрено строительство Физкультурно-Оздоровительного Комплекса (ФОК). Площадь земельного участка составляет 5 917 кв.м. Здание Фока одноэтажное, площадь здания 1411 кв.м. Строительство комплекса планируется в зоне объектов спорта (первая очередь строительства).

К югу от планируемого ФОК находится здание кафе «Старый город». Кафе размещено в зоне общественного питания.

Рядом с кафе находится АЗС «777».. В соответствии с градостроительным регламентом в зоне Ц-2 не предусмотрено размещение автозаправочных станций. Проектом планировки в данной зоне (зоне гостиничного обслуживания) предусмотрено строительство здания гостиницы на расчетный срок. Площадь земельного участка 3904 кв.м., здание одноэтажное 300 кв.м.

1.7. Наличие объектов историко-культурного и природного наследия, особо охраняемых природных территорий, проектов, зон их охраны, мероприятия по сохранению культурного наследия.

Объектов историко-культурного и природного наследия, особо охраняемых природных территорий на участке проектирования нет. Представителей флоры и фауны редких и исчезающих видов, занесенных в Красную книгу, не обнаружено.

II. Перечень координат характерных точек красных линий

Проект планировки территории подготовлен в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Ведомость расчета координат устанавливаемых красных линий рассчитана в соответствии с Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98).

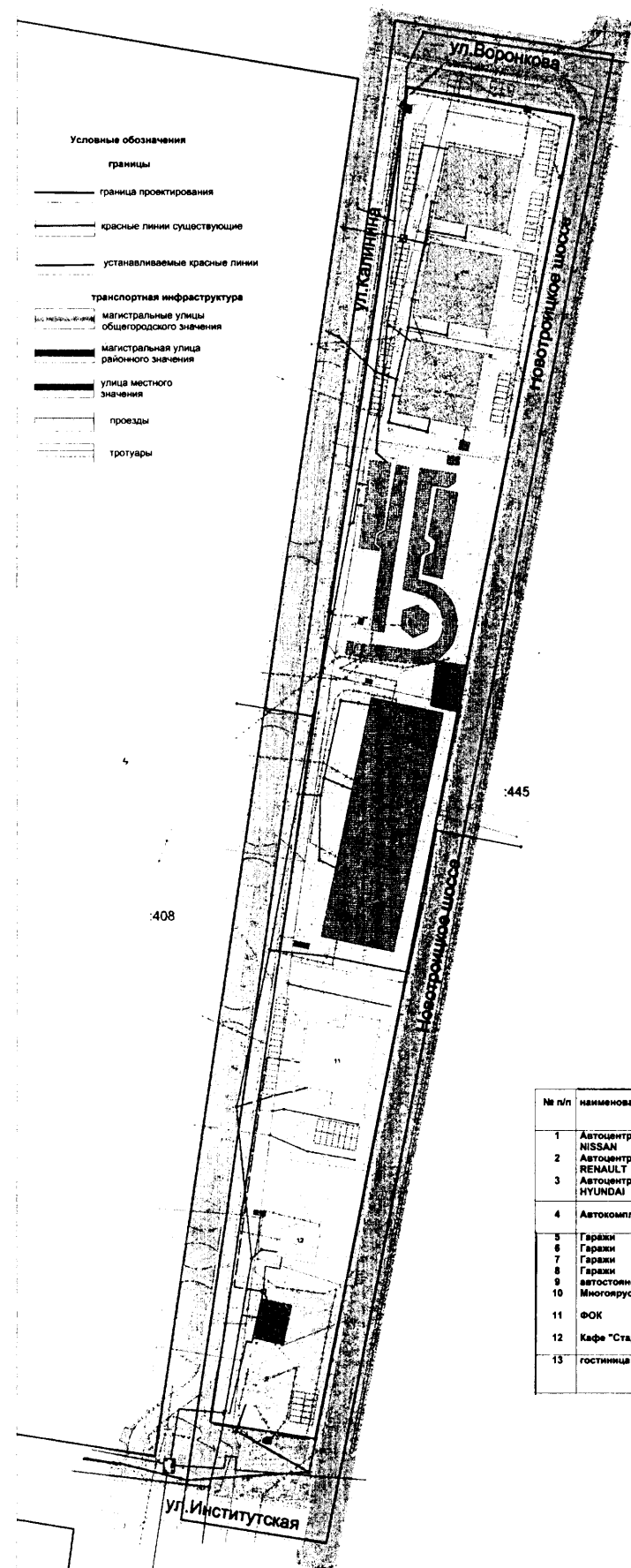
Таблица № 1

Ведомость расчета координат красных линий

точка 1	х-458234,39	у-3286711,11	
точка 2	х-458248,43	у-3286627,52	
	элемент-прямая линия		
	дирекционное направление		46-60
	расстояние-84,7 м		
	точка 1	х-458234,39	у-3286711,11
точка 3	х-457590,88	у-3286529,68	
	элемент-прямая линия		
	дирекционное направление		31-40
	расстояние-664,78 м		
	точка 2	х-458248,43	у-3286627,52
точка 4	х-457582,87	у-3286581,95	
	элемент-прямая линия		
	дирекционное направление		16-46
	расстояние-52,89 м		
	точка 3	х-457590,88	у-3286529,68

Проект планировки территории части квартала 408 города Благовещенска

Чертеж планировки территории
(основной чертеж)
М 1:1000



- Условные обозначения**
- границы
 - граница проектирования
 - красные линии существующие
 - устанавливаемые красные линии
- транспортная инфраструктура**
- магистральные улицы общегородского значения
 - магистральная улица районного значения
 - улица местного значения
 - проезды
 - тротуары

- Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства**
- зона магазинов
 - зона предприятий бытового обслуживания, обслуживания автотранспорта
 - зона обслуживания автотранспорта
 - зона объектов спорта
 - зона объектов общественного питания
 - зона гостиничного обслуживания
 - зона общего пользования

- Объекты капитального строительства**
- объекты торговли
 - гаражи, многоярусная стоянка
 - проектируемый ФОК
 - объекты общественного питания
 - проектируемая гостиница

- Инженерная инфраструктура**
- сущ. план.
- | | 1-очередь | 2-очередь | |
|------------------|-----------|-----------|---|
| Теплоснабжение | — | — | теплопровод |
| Водоснабжение | — | — | водопровод |
| Водоотведение | — | — | канализация хозяйственная
канализация дождевая |
| Электроснабжение | — | — | линии электропередач 0,4 кВ |
| | — | — | линии электропередач 10 кВ |
| | — | — | трансформаторная подстанция |
| связь | — | — | кабель связи |

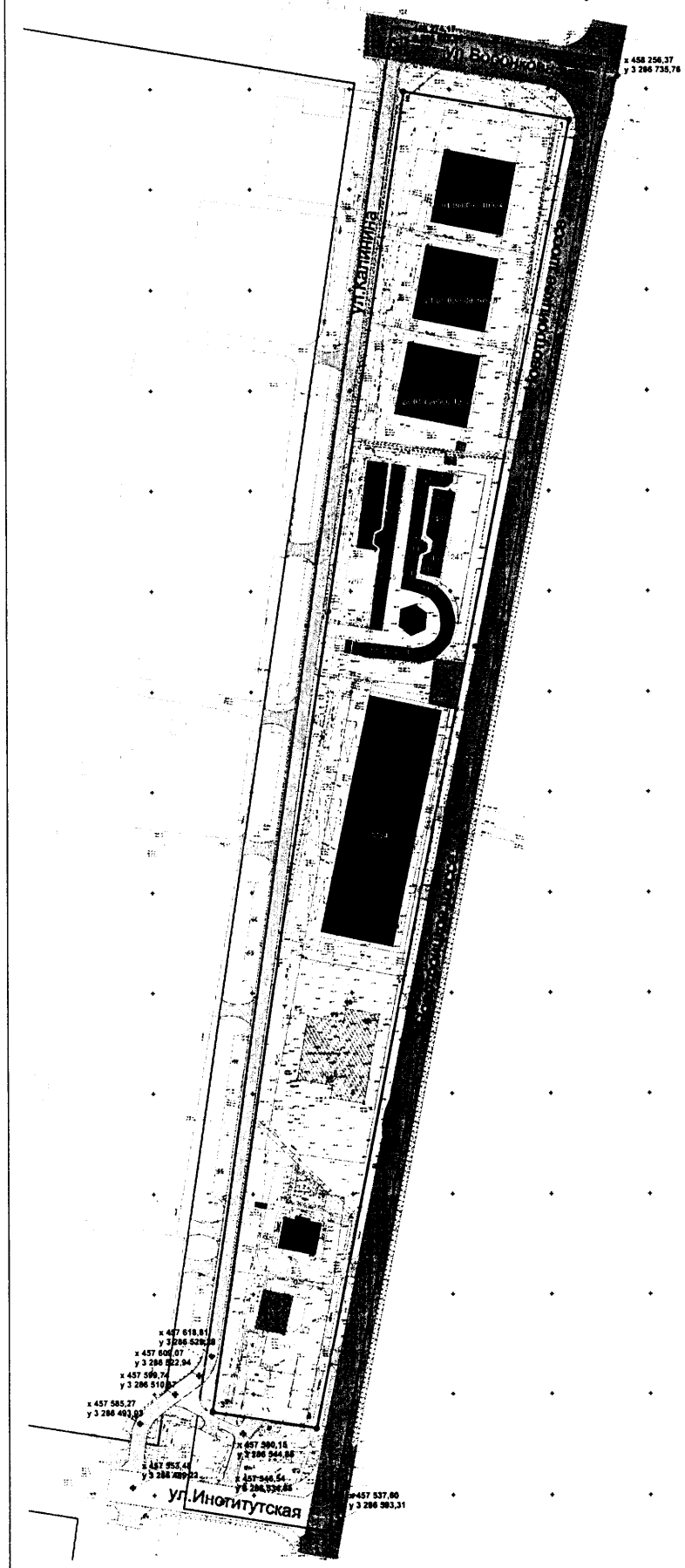
Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	наименование объекта	площадь планируемой зоны, кв.м.	зона планируемого размещения объекта	статус объекта
1	Автоцентр "Атик-Моторс" NISSAN	14 028	зона магазинов	сущ.
2	Автоцентр "Атик-Моторс" RENAULT			сущ.
3	Автоцентр "Атик-Моторс" HYUNDAI			сущ.
4	Автокомплекс "Автобакс"	1 802	зона предприятий бытового обслуживания	сущ.
5	Гаражи	16 482	зона обслуживания автотранспорта	сущ.
6	Гаражи			сущ.
7	Гаражи			сущ.
8	Гаражи			сущ.
9	автостоянка "Трактор"			сущ.
10	Многоярусная автостоянка			сущ.
11	ФОК	5 917	зона спорта	проект.
12	Кафе "Старый город"	3 606	зона общественного питания	сущ.
13	гостиница	3 904	зона гостиничного обслуживания	проект.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ КВАРТАЛА 408 ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА							
№ м	всп. ул.	Лист	№ док.	Полном.	Дата		
директор	Круглова О.Н.						
инженер	Давыдов А.Ю.						
Чертеж планировки территории (основной чертеж) М 1:1000					СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
					ПТТ	2	2
					ООО "Стиль и Проект"		

Проект планировки территории части квартала 408 города Благовещенска

Чертеж красных линий
М 1:1000



Условные обозначения

- граница проектирования
- красные линии существующие
- устанавливаемые красные линии
- границы земельных участков, стоящие на учете в ЕГРН
- кадастровые номера земельных участков
- магистральная улица областного значения
- магистральная улица районного значения
- улицы местного значения
- проезды
- объекты капитального строительства, существующие
- планируемый ФОК (первая очередь)
- планируемая гостиница (расчетный срок)
- ось дорог
- характерные точки красных линий
- номер характерных точек красных линий
- переломы осей дорог
- координаты переломов осей дорог

Ведомость расчета координат красных линий

точка 1 x-458234,39; y-3286711,11
 точка 2 x-458248,43; y-3286627,52
 элемент-прямая линия
 дирекционное направление -46-50
 расстояние-84,7 м
 точка 1 x-458234,39; y-3286711,11
 точка 3 x-457590,88; y-3286529,68
 элемент-прямая линия
 дирекционное направление -31-40
 расстояние-664,78 м
 точка 2 x-458248,43; y-3286627,52
 точка 4 x-457582,87; y-3286581,95
 элемент-прямая линия
 дирекционное направление -16-46
 расстояние-52,89 м
 точка 3 x-457590,88; y-3286529,68

№	Изм.	Лист	№ Дел.	Полном.	Дата
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ КВАРТАЛА 408 ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА					
Основная часть проекта планировки территории					
директор	Кунгуров О.Н.				
инженер	Демченко А.Ю.				
Часть красных линий М 1:1000			СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
			ПТП	1	2
ООО "СибГеоПроект"					