

Основная часть проекта планировки территории

1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности, параметрах застройки территории

Планировочная организация территории неразрывно увязывается с архитектурно – планировочным решением. Планировочное решение выполнено с учетом существующей застройки, с сохранением необходимых транспортных, пешеходных, инженерных коммуникаций.

Территориальное зонирование территории рассматривается согласно утверждённых Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска.

В соответствии правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утвержденных постановлением администрации города Благовещенска от 30.01.2025 №479 (далее ПЗЗ), вся территория проектирования относится к территориальной зоне ОД-1 (Многофункциональная общественно-деловая зона).

Границы элемента планировочной структуры определены красными линиями кварталов 94, 89, 90, 95 и ограничены - с северной стороны ул. Ленина (улица в жилой застройке), с востока ул. Первомайская (улица в жилой застройке), с юга ул. Фрунзе (улица в жилой застройке), с запада ул. Партизанская (улица в жилой застройке).

Таблица №1

Параметры и характеристики планируемого развития элементов
планировочной структуры

Площадь элемента планировочной структуры, га	Площадь застройки*, кв. м	Общая площадь ОКС, кв. м	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
6,04	18740	49160	0,31	0,81
* На этапе разработки проектной документации допустимо изменение площади застройки при соблюдении норм градостроительных регламентов, установленных ПЗЗ				

Таблица №2

Сводная таблица с параметрами застройки территории зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№	Наименование планируемого ОКС (зоны планируемого размещения)	Нормируемые показатели			Показатели по проекту*			
		Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Минимальные отступы от красных линий, м	Минимальный процент озеленения земельного участка, %	Этажность	Площадь застройки ОКС, кв. м	Общая площадь ОКС, кв. м	Коэффициент застройки (процент застройки), %
1	Бассейн (зона объектов физкультуры и спорта)	3	-	15	2	1584	2160	30
2	Легкоатлетический манеж (зона объектов физкультуры и спорта)	3	-	15	2	4998	5712	53
3	Объект образования и просвещения (зона образования и просвещения)	3	-	15	1	1658	1658	38
4	Гостиничный комплекс (зона объектов гостиничного обслуживания)	3	-	15	3	1733	3700	30
5	Многоэтажная стоянка на 45 м/мест (зона хранения личного автотранспорта)	3	6	10	2	1046	2092	42
6	Трансформаторная подстанция (зона объектов инженерной инфраструктуры)	3	-	-	1	50	50	30
7	Медицинский центр (зона объектов медицинского назначения)	3	-	15	3	556	1400	30
* На этапе разработки проектной документации допустимо изменение принятых параметров при соблюдении норм градостроительных регламентов, установленных ПЗЗ								

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Проектом планировки территории осуществляется:

- выделение элементов планировочной структуры;
- устанавливаются границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории;
- устанавливаются границы территорий общего пользования.

В границах территорий общего пользования размещаются улицы, проезды, тротуары, инженерные коммуникации, зеленые зоны. Красными линиями ограничиваются территории улиц Ленина - Первомайская - Фрунзе - Партизанская. Красные линии установлены с учетом границ существующих земельных участков и размещения транспортной и инженерной инфраструктуры.

В целях регулирования застройки устанавливаются линии отступа от красных линий.

На территории предусмотрено сохранение существующего жилого фонда средней этажности общей жилой площадью 22373,4 кв. м, а также зданий и сооружений общественно-деловой застройки.

В соответствии с документами территориального планирования города Благовещенска в границах планируемой территории не предусмотрено размещение объектов федерального, регионального значения, необходимых для развития территории.

2.1. Объекты жилого назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов жилого значения. На территории в границах планируемого элемента планировочной структуры ЭПС 95 расположены ранее учтенные земельные участки, состоящие на государственном кадастровом учете:

- многоквартирные среднеэтажные жилые дома (5-6 этажей);
- многоквартирные малоэтажные жилые дома;

Многоквартирные дома по ул. Фрунзе, д. 23 и ул. Первомайская, д. 14 признаны аварийными и подлежат сносу.

Остальная часть квартала занимает 5-ти и 6-ти этажная многоквартирная жилая застройка, капитальные гаражи, объекты инженерной инфраструктуры.

Существующая среднеэтажная жилая застройка и объекты торговли локализируются в северной части квартала. Эта часть территории благоустроена: имеются придомовые площадки, проезды, газоны, зеленые насаждения. Многоквартирная жилая застройка построена в 70 - 90 годах, многоквартирная жилая застройка прошлого века, обеспечены инженерными сетями.

2.2. Объекты производственного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов производственного назначения.

2.3. Объекты социальной инфраструктуры

В границах проекта планировки территории предусмотрено размещение ряда объектов капитального строительства социальной инфраструктуры, а именно:

- бассейна;
- легкоатлетического манежа;
- объект образования и просвещения (художественная, музыкальная школы, образовательные кружки и иных организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)

Таблица №3

Ориентировочные параметры объектов социальной инфраструктуры

№	Наименование объекта	Площадь застройки*, кв. м	Общая площадь ОКС, кв. м	Высота, этажность
1	Бассейн	1584	2160	2 этажа
2	Легкоатлетический манеж	4998	5712	2 этажа
3	Объект образования и просвещения	1658	2200	2 этажа
7	Медицинский центр	556	1400	3 этажа
* На этапе разработки проектной документации допустимо изменение площади застройки при соблюдении норм градостроительных регламентов, установленных ПЗЗ				

2.4. Объекты коммунальной инфраструктуры

Обращается внимание, что все проектные решения по размещению сетей и объектов инженерной инфраструктуры предварительны и требуют уточнения на этапе разработки проектной документации.

Выбор проектных инженерных решений должен производиться в соответствии с техническими условиями на инженерное обеспечение территории, выдаваемыми соответствующими органами, ответственными за эксплуатацию местных инженерных сетей.

Ориентировочные технико-экономические показатели проектируемых систем инженерной инфраструктуры для обеспечения полноценного функционирования проектируемых объектов приведены в таблице 3.

Таблица №4

Ориентировочные технико-экономические показатели проектируемых систем инженерной инфраструктуры для обеспечения полноценного функционирования проектируемых объектов

№ по экс.	Наименование потребителя	Расчетная электрическая нагрузка, кВт	Расход тепла, тыс. Вт (тыс. ккал/ч)			Расход воды, куб. м/сут	Расход сточных вод, куб. м/сут
			на отопление	на вентиляцию	на горячее водоснабжение		
1	Бассейн	150	109 (94)	254 (218)	731 (628)	42,6	42,6
2	Легкоатлетический манеж	235	277 (238)	409 (352)	368 (317)	19,45	19,45
3	Объект образования и просвещения	90	246 (211)	101 (87)	50 (43)	12,5	12,5
4	Гостиничный комплекс с объектам обл. на 1 этаже	100	312 (269)	17 (15)	263 (227)	46	46
5	Многоуровневая автостоянка на 45 м/мест	45	27 (23)	116 (99)	4,5 (3,9)	1,8	1,3
7	Медицинский центр	98	154 (133)	98 (84)	105 (90)	1,3	1,3
Итого:		718	1125 (968)	995 (855)	1521,5 (1308,9)	123,65	123,15

Нормативный расход на водопотребление для наружного пожаротушения составит 1782 куб. м.

2.5. Объекты транспортной инфраструктуры

Улично-дорожная сеть (УДС) запроектирована согласно требованиям СП 42.133330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*». Проектируемая УДС представлена внутриквартальными проездами.

Планировочное решение системы проездов и тротуаров на проектируемой территории предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех проектируемых объектов.

Преимущественно ширина проезжих частей основных и второстепенных проездов принята 6 м – для удобства паркования автомобилей под углом 90 градусов к проезжей части.

В целях устойчивого развития территории в границах проектирования предусмотрены открытые стоянки для хранения автомобилей (294 м/м).

Для постоянного хранения личного автотранспорта жителей квартала проектом предусмотрено размещение:

- открытая автостоянка суммарной вместимостью 50 м/мест;
- многоярусная автостоянка на 45 м/м (Л-5).

2.6. Объекты общественно-делового назначения

В границах проекта планировки территории планируется размещение гостиничного комплекса с объектами обслуживания на 1-ом этаже.

Таблица №5

Ориентировочные параметры объектов общественно-делового назначения

№	Наименование объекта	Площадь застройки*, кв. м	Общая площадь ОКС, кв. м	Высота, этажность
4	Гостиничный комплекс (с объектами обслуживания на 1-ом этаже)	1668	3700	до 3 этажей

* На этапе разработки проектной документации допустимо изменение площади застройки при соблюдении норм градостроительных регламентов, установленных ПЗЗ

Вдоль ул. Партизанская планируется размещение сквера для пеших прогулок и тихого отдыха жителей квартала.

2.7. Объекты иного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов иного значения.

3. Зоны планируемого размещения объектов федерального, объектов регионального значения, объектов местного значения

Объекты федерального и регионального значения на территории проектирования отсутствуют.

Проектом планируется размещение объектов местного значения:

- бассейн;
- легкоатлетический манеж.

4. Положение об очередности планируемого развития территории назначения

Таблица №6

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов
капитального строительства

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории	Сроки реализации
1-я очередь		
1 этап	Снос аварийных многоквартирных домов по ул. Фрунзе, д. 23 и ул. Первомайская, д. 14: - уведомление жильцов; - переселение; - демонтаж зданий; - вывоз мусора; - рекультивация территории.	2025 - 2029
2-я очередь		
1 этап	Предоставление сформированных земельных участков под предполагаемую проектом застройку	2025 - 2029
2 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	2025 - 2029
3-я очередь		
1 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	2025 - 2029
2 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	2025 - 2029

Предлагаемая очередность строительства не является окончательной, ввиду наличия различных факторов и интересов застройщиков - инвесторов.

Приложение 1

Перечень координат характерных точек зон планируемого размещения объектов капитального строительства в системе координат МСК-28

№	X	Y
Зона объектов физкультуры и спорта		
1	452505.01	3289574.40
2	452514.19	3289521.59
3	452515.57	3289513.71
4	452514.93	3289513.59
5	452510.98	3289512.95
6	452507.03	3289512.31
7	452502.09	3289511.50
8	452498.74	3289510.96
9	452494.99	3289510.35
10	452491.24	3289509.74
11	452485.40	3289508.81
12	452482.29	3289508.31
13	452484.10	3289496.31
14	452465.65	3289493.09
15	452434.13	3289487.37
16	452430.09	3289486.63
17	452430.58	3289483.46
18	452399.46	3289478.19
19	452395.62	3289477.54
20	452370.93	3289473.35
21	452368.07	3289472.91
22	452367.60	3289476.88
23	452339.34	3289472.40
24	452337.87	3289480.41
25	452318.49	3289477.25
26	452311.59	3289482.24
27	452303.02	3289539.99
28	452318.60	3289542.64
29	452324.69	3289543.68
1	452505.01	3289574.40
Зона объектов инженерной инфраструктуры		
1	452297.11	3289538.98
2	452298.76	3289527.82
3	452271.65	3289523.80
4	452270.05	3289534.37
1	452297.11	3289538.98
Зона хранения личного		

№	X	Y
Зона объектов гостиничного обслуживания		
1	452354.48	3289389.86
2	452383.14	3289394.43
3	452384.38	3289387.92
4	452390.47	3289355.86
5	452394.74	3289333.37
6	452302.80	3289318.02
7	452294.67	3289371.70
8	452293.68	3289378.26
9	452293.40	3289380.12
1	452354.48	3289389.86
Зона объектов образования и просвещения		
1	452280.55	3289465.00
2	452307.52	3289469.39
3	452327.23	3289472.60
4	452334.09	3289467.76
5	452346.36	3289400.86
6	452342.23	3289393.98
7	452292.50	3289386.05
1	452280.55	3289465.00
Зона объектов медицинского назначения		
1	452561.44	3289445.64
2	452569.77	3289392.59
3	452562.79	3289394.33
4	452539.75	3289390.69
5	452538.28	3289390.75
6	452536.50	3289391.72
7	452535.73	3289393.02
8	452533.07	3289407.47
9	452527.09	3289406.44
10	452525.71	3289414.38
11	452520.23	3289413.20
12	452519.55	3289416.37
13	452526.29	3289425.20
14	452533.80	3289440.76
15	452554.28	3289444.30
1	452561.44	3289445.64
Территория общего пользования		

автотранспорта		
Контур 1		
1	452433.67	3289397.57
2	452441.33	3289397.55
3	452445.01	3289377.02
4	452450.08	3289377.92
5	452451.90	3289366.77
6	452390.47	3289355.86
7	452384.38	3289387.92
8	452389.80	3289388.74
9	452396.62	3289389.79
10	452397.29	3289385.52
11	452406.35	3289387.10
12	452405.34	3289393.34
13	452414.55	3289395.21
1	452433.67	3289397.57
Контур 2		
14	452371.74	3289456.28
15	452371.92	3289455.18
16	452373.94	3289455.51
17	452376.67	3289437.04
18	452376.90	3289435.49
19	452380.50	3289408.18
20	452381.33	3289403.98
21	452383.14	3289394.43
22	452354.48	3289389.86
23	452339.34	3289472.40
24	452367.60	3289476.88
25	452368.07	3289472.91
26	452370.93	3289473.35
27	452371.53	3289468.18
28	452371.61	3289467.41
29	452370.05	3289467.19
30	452370.78	3289462.01
14	452371.74	3289456.28
Контур 3		
31	452280.55	3289465.00
32	452307.52	3289469.39
33	452298.76	3289527.82
34	452271.65	3289523.80
35	452274.14	3289507.36
31	452280.55	3289465.00
31	452280.55	3289465.00
32	452307.52	3289469.39
33	452298.76	3289527.82

Контур 1		
1	452454.42	3289403.77
2	452457.77	3289383.58
3	452459.66	3289369.96
4	452461.77	3289357.59
5	452459.84	3289357.31
6	452461.97	3289344.60
7	452456.77	3289343.73
8	452455.70	3289343.55
9	452451.90	3289366.77
10	452450.08	3289377.92
11	452445.01	3289377.02
12	452441.33	3289397.55
13	452442.20	3289401.73
1	452454.42	3289403.77
Контур 2		
14	452342.23	3289393.98
15	452346.36	3289400.86
16	452334.09	3289467.76
17	452327.23	3289472.60
18	452307.52	3289469.39
19	452298.76	3289527.82
20	452297.11	3289538.99
21	452303.02	3289539.99
22	452311.59	3289482.24
23	452318.49	3289477.25
24	452337.87	3289480.41
25	452339.34	3289472.40
26	452354.48	3289389.86
27	452293.40	3289380.12
28	452292.50	3289386.05
14	452342.23	3289393.98
Контур 3		
29	452560.52	3289451.47
30	452561.44	3289445.64
31	452554.28	3289444.30
32	452533.80	3289440.76
33	452528.37	3289439.91
34	452527.36	3289445.84
29	452560.52	3289451.47
Благоустройство территории		
1	452455.70	3289343.55
2	452451.90	3289366.77
3	452390.47	3289355.86
4	452394.74	3289333.37
5	452399.83	3289334.22
1	452455.70	3289343.55

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий в системе
координат МСК-28

№	X	Y
1	452461.97	3289344.60
2	452462.55	3289341.11
3	452489.30	3289345.47
4	452488.75	3289349.07

Выполнение работ по подготовке изменений в проект планировки территории и проект межевания территории квартала 95 города Благовещенска
Чертеж красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Существующие красные линии
- Отменяемые красные линии
- Устанавливаемые красные линии
- Номера характерных точек устанавливаемых красных линий
- Оси улиц
- Планируемый элемент планировочной структуры (квартал)
- Номера кварталов

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий в системе координат МСК-28

№	X	Y
1	452461.97	3289344.60
2	452462.55	3289341.11
3	452489.30	3289345.47
4	452488.75	3289349.07

							1Л/25
							Выполнение работ по подготовке изменений в проект планировки территории и проект межевания территории квартала 95 города Благовещенска
Изм.	Исх.	Лист	Масш.	Подпись	Дата		
ТПП	Левашова Д.С.					ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	Стadia
Разработал	Кушпов М.П.						Лист
							Листов
						Чертеж красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры М1:2000	2
							2
							ИП Левашова Д. С.

Формат А2

