



Администрация города Благовещенска  
Амурской области

21.02.2018

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

492

г. Благовещенск

Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории в градостроительном квартале П-2 в районе села Плодопитомник города Благовещенска

Рассмотрев проект планировки территории и проект межевания территории в градостроительном квартале П-2 в районе села Плодопитомник города Благовещенска, выполненный на основании постановления администрации города Благовещенска от 11.05.2017 № 1378 (в ред. от 09.06.2017 № 1781) «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории в градостроительном квартале П-2 в районе села Плодопитомник», протокол публичных слушаний от 22.01.2018, заключение комиссии по Правилам землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска от 23.01.2018, в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации,

**постановляю:**

1. Утвердить проект планировки территории и проект межевания территории в градостроительном квартале П-2 в районе села Плодопитомник города Благовещенска в составе:

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

1.2. Основная часть проекта 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 градостроительном квартале П-2 в районе села Плодопитомник 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 и межевания территории в градостроительном квартале П-2в районе с. Плодопитомник г. Благовещенска, в границах элементов планировочной структуры 4, 9, 9а, 12, 40, 41. Основная часть.**

**Положение о характеристиках планируемого развития территории.**

Размещение объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения не предусмотрены.

В ранее разработанном проекте планировки, организация территории предусматривала выделение в системе жилого района «Игнатьевская усадьба» 41 элемент планировочной структуры (ЭПС).

Проект планировки объединяет шесть ЭПС в три, а именно: 4, 9, 9а, 12, 40, 41 – в 4и, 9и, 12и.

Архитектурно – планировочное решение обусловлено следующими факторами:

- не учтен рельеф при формировании элементов планировочной структуры;
- не учтены сложившиеся транспортные связи и сложившаяся застройка территории.

Проектом планировки были внесены изменения в структуру элементов планировочной структуры путем объединения ЭПС 9а, 12, 40, 41 в единый элемент планировочной структуры 12и. Кроме того были внесены изменения в границы ЭПС 9 - в новых границах 9и, и ЭПС 4 - в новых границах 4и (см. лист ПП-2 том 1).

Жилая застройка квартала состоит из индивидуальных жилых домов до 3 этажей с участками.

Определены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, включая объекты жилого назначения, а так же объекты коммунального обслуживания, объекты торговли и объекты гостиничного обслуживания.

**Планировочная организация территории и функциональное зонирование.**

Планировочная организация территории неразрывно увязывается с архитектурно – планировочным решением.

Функциональное зонирование территории рассматривается согласно утверждённых правил землепользования и застройки муниципального образования г. Благовещенска. В соответствии с градостроительными регламентами проектируемая территория отнесена к зоне жилой застройки индивидуальными жилыми домами до 3-х этажей с участками /Ж-1/ и включает в себя как основные виды объектов капитального строительства, так и условно разрешённые виды объектов капитального строительства: объекты индивидуальной жилой застройки, объекты торговли, объекты коммунального обслуживания, зона размещения производственных объектов, озеленения общего пользования, зона озеленения специального назначения.

Красные линии кварталов в соответствии с Проектом планировки территории, утвержденным постановлением администрации города Благовещенска от 17.08.2012 г. № 3935 и нормами СНиП, были откорректированы с учетом существующей застройки территории и сложившимися транспортными связями (см. лист ПП-5 том2).

Очередность строительства предлагается следующая:

I очередь строительства – реконструкция дорог и организация проездов, индивидуальное жилищное строительство, строительство объектов гостиничного обслуживания.

II очередь строительства – строительство дорог, индивидуальное жилищное строительство, строительство объекта торговли.

III очередь строительства – строительство дорог, индивидуальное жилищное строительство (см. лист ПП-1 том1).

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

Кроме красных линий устанавливаются линии регулирования застройки (см. лист ПМ-1 том 1).

В соответствии с регламентом градостроительного зонирования, жилая застройка представлена индивидуальными жилыми домами до 3 этажей с участками. Предельные размеры образуемых земельных участков: минимальная/ максимальная площадь образуемых земельных участков для размещения индивидуального жилого дома – 800 кв.м/ 1500 кв.м; для объектов общественного назначения – 1000 кв.м/ 2000 кв.м.

Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка: 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 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 – 3 м.

По сторонам, смежным с улицами, дорогами, внутриквартальными проездами и другими территориями общего пользования – 3 м. При установленных красных линиях минимальные отступы от красных линий улиц, проездов до зданий: для индивидуальных жилых и объектов общественного назначения – 3 м. Минимальные

отступы от границ земельных участков до хозяйственных надворных построек (сарай, бани, гаражи-стоянки и др.) – 1 м. Допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.

Максимальные выступы лестниц, крылец, прямых балконов, эркеров, козырьков за красную линию – не допускаются.

Минимальная доля (% , площадь) озелененной территории земельных участков: для индивидуальных жилых домов – 30 %, прочие – 15%.

Показатели плотности застройки земельных участков: застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками – коэффициент застройки – 0,2; коэффициент плотности застройки – 0,4. Для общественной застройки – коэффициент застройки – 0,8; коэффициент плотности застройки – 2,4.

Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков в границах жилой застройки – для данной зоны не подлежит установлению.

Общая численность в границах проектирования – составит 298 человек (110/ кол. зем. участков/ х 2,7 / коэф. семейности/ = 298 человек).

Границы красных линий и зон планируемого размещения объектов капитального строительства закордированы на листе ПП-2 и ПП-1 том 1 и занесены в приложение 1 ПП том 2 и таблицу 1 ПП том 2.

### Транспортная инфраструктура.

Классификация улично-дорожной сети принята согласно ранее разработанного и согласованного проекта планировки.

К северу от границ проектирования – примыкает магистральная улица районного значения, с восточной стороны (ул. Абрикосовая) – магистральная улица общегородского значения, с запада – жилая улица, которую предлагаем классифицировать как местный проезд. Магистральная улица общегородского значения, примыкающая к границам проектирования с южной стороны, является Игнатьевское шоссе - эта улица является основной для движения общественного транспорта.

Профили улично-дорожной сети из рабочего проекта «Магистральные сети «Игнатьевской усадьбы» муниципального образования г. Благовещенска», шифр 835/К-10-3294, разработанного Росжелдорпроект, ОАО «Дальгипротранс» не эффективны на данном рельефе местности и проектом предлагается применить профиль оборудованный кюветами по обочинам улично-дорожной сети.

Основными видами общественного транспорта являются автобусы и маршрутные такси, остановки общественного транспорта предусмотрены по проектной линии движения маршрутных такси (см. лист ПП-5 том 2).

### Культурно-бытовое обслуживание.

Схема культурно – бытового обслуживания принята согласно ранее разработанного и согласованного проекта планировки. Размещение ранее запроектированных детских школьных и дошкольных учреждений см. лист ПП-4 (выполненного КГУП «Хабаровскгражданпроект» и утверждённого постановлением администрации г. Благовещенска № 3935 от 17.08.2012 г.).

Расчёт потребности в учреждениях культурно-бытового обслуживания населения жилого района был произведён на основании СНиП 2.07.01-89\* и сведён в таблице 3.

### РАСЧЁТ

потребности в учреждениях культурно-бытового обслуживания населения  
жилого квартала /298 чел./

Таблица 3

№ п/п.	Наименование	Ед. изм.	Норма потреб на 1000 жителей	На ЭПС 298 жител.	Принято в проекте
1	2	3	4	5	6
	<i>Детские дошкольные учреждения</i>				
1	Детские ясли - сады	мест	57	17	17 ЭПС-10, 18
2	Школы	мест	107	32	32 ЭПС-10, 18
	<i>Учреждения здравоохранения</i>				
3	Аптека	1 объект / М-он	1	1	1 ЭПС-38
4	Поликлиника для взрослых и детей	К-во посещ. В смену	35	11	11 ЭПС-39

	<i>Физкультурные и спортивные сооружения</i>				
5	Закрытые спортивные сооружения	М2 общ площ на 1 жителя.	0,13	0,04	10 ЭПС-38
	<i>Учреждения культуры и искусства</i>				
6	Клубные помещения	М2 общ площ на 1 жителя.	0,03	0,01	10 ЭПС-38
	<i>Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания</i>				
	Магазины:				
8	Продовольственных товаров	1 м <sup>2</sup> торг площ.	70	21	100 ЗУ 20
9	Непродовольственных товаров	1М2торг площ.	30	9	50 ЗУ 20
10	Предприятия общественного питания	Посадочных мест на 1000 жит	10	3	50 ЗУ 20
	<i>Предприятия коммунального обслуживания</i>				
11	Приёмный пункт прачечной, химчистки	Объект на жилую группу	1	1	1 ЭПС-39
12	Мастерская бытового обслуживания	Рабочих мест на 1000 жит.	0,5	0,15	10 ЭПС-38
	<i>Организации и учреждения управления финансированием и предприятия связи</i>				
13	Отделения связи	1 объект на 6 тыс. жит.	1	1	1 ЭПС-3а
14	Отделение сбербанка	1 объект на 6 тыс. жит	1	1	1 ЭПС-3а
	<i>Учреждения коммунального хозяйства</i>				
15	Уборные общественные	1 прибор на 1 тыс чел.		1	ЭПС-3а

### Инженерная инфраструктура.

#### 2.5.1. Теплоснабжение

Теплоснабжение всех зданий выполняется индивидуальными электрическими котлами, размещенными в отдельных помещениях.

#### 2.5.2. Водоснабжение

Для водоснабжения проектируемой территории, проектом рекомендуется на I очередь строительства автономное обеспечение водоснабжения, путем бурения скважин или привозной воды с хранением в специальных резервуарах заводского изготовления.

Водоснабжение застраиваемой территории с. Плодопитомник на II очередь строительства будет осуществляться от существующего водопровода диаметром 500 мм по ул. Нагорной.

Диаметр проектируемого трубопровода от существующего водопровода по ул. Нагорной до квартала П-2 села Плодопитомник должен быть не менее 200 мм.

Подключение отдельных потребителей и установку пожарных гидрантов выполнить в проектируемых водопроводных колодцах из ж/б ТПР 901-09-11.84 и водопроводных камер оборудованных отключающей арматурой.

#### 2.5.3. Канализация

Для владельцев индивидуальных домов, а также для общественных зданий, проектом рекомендуется на I очередь строительства устройство на приусадебных участках компактных очистных сооружений полной биологической очистки заводского изготовления (септиков).

Во II очередь строительства на проектируемой территории предусматривается централизованная система отведения хозяйственно-бытовых сточных вод. Для обеспечения отвода сточных вод необходимо произвести

реконструкцию существующего коллектора диаметром 600 мм с увеличением диаметра до 800 мм, от врезки в районе молокозавода до существующего городского коллектора диаметром 1000 мм по ул. Игнатьевское шоссе на пересечении с ул. Студенческой. Система канализации раздельная хозяйственно - бытовая и дождевая.

#### **2.5.4. Электроснабжение**

В районе планируемой застройки существует два центра питания: ПС 110/10 кВ «Кооперативная» и ПС 110/10 кВ «Чигири».

Для возможности подключения проектируемой нагрузки к этим подстанциям по 10 кВ необходимо предусмотреть следующие мероприятия:

1. Строительство второго захода ВЛ-110 кВ на ПС «Кооперативная»;
2. Замену двух силовых трансформаторов мощностью 16 мВА на трансформаторы мощностью 25 мВА;
3. От двух центров питания построить кабельные и кабельно-воздушные линии напряжением 10 кВ до распределительного пункта, совмещенного с трансформаторной подстанцией напряжением 10/0,4 кВ, проектируемого в центре электрических нагрузок I очереди строительства.

Проект межевания территории в градостроительном квартале П-2 в районе с. Плодопитомник г. Благовещенска, в границах элементов планировочной структуры 4, 9, 9а, 12, 40, 41. Основная часть.

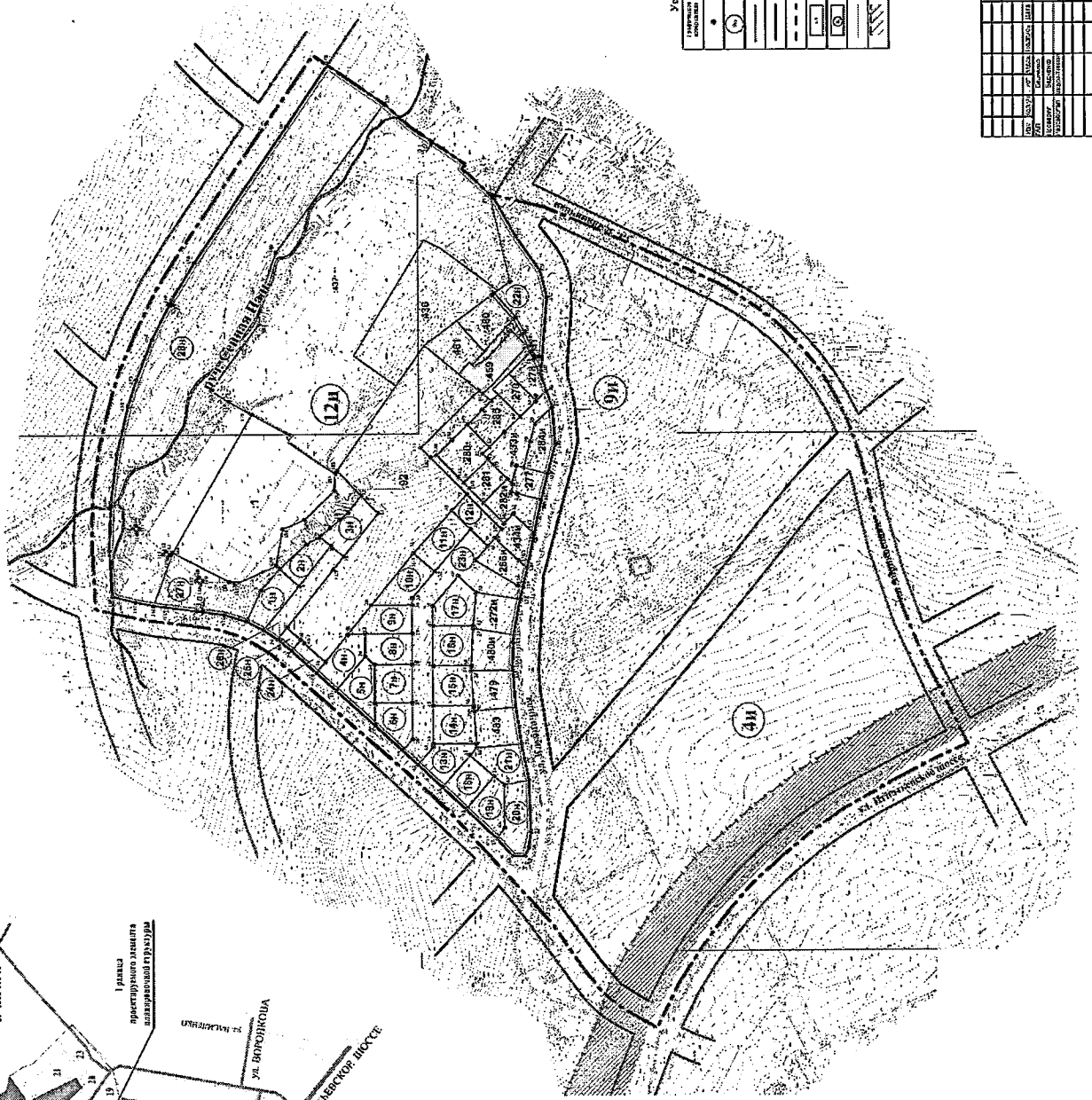
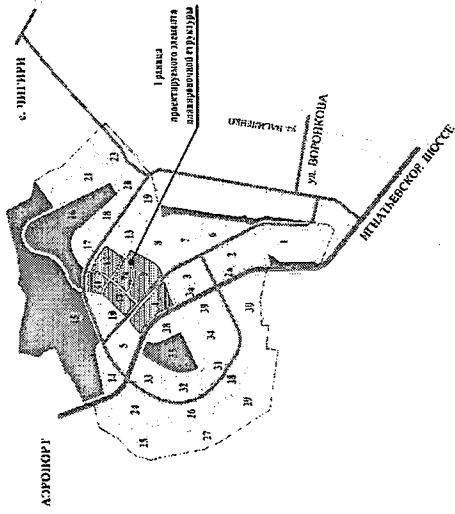
№ участка на плане	Функциональное использование			Площадь земельного участка существующая, кв.м	Площадь земельного участка нормативная кв.м	Площадь земельного участка по проекту кв.м			Способ образования земельного участка
	Фактическое	По проекту	По градостроительному регламенту			Дополнительные сведения об участке	S участка проектная общая кв.м	S части изменяемой земельной о участка кв.м	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1н		Гостиничное обслуживание	Ж-1		От 1 000 до 2 000		1 348		Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
2н							1 009		
3н							1 389		
4н		Для индивидуального жилищного строительства	Ж-1		От 800 до 1 500		1 387		Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
5н							1 368		
6н							1 302		
7н							1 350		
8н		Для индивидуального жилищного строительства	Ж-1		От 800 до 1 500		1 321		Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
9н							1 405		
10н							1 434		
11н							1 431		

12н										1 021	которые не разграничена
13н										1 324	
14н										1 499	
15н										1 472	
16н										1 483	
17н										1 474	
18н										1 287	
19н										1 304	
20н			Магазин	Ж-1		От 1 000 до 2 000				1 747	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
21н			Для индивидуального жилищного строительства	Ж-1		От 800 до 1 500				1 470	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
22н			Территория общего пользования	Ж-1						3 526	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
23н										6 031	
24н			Объект коммунального обслуживания (ПНС)	Ж-1						438	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена



25н	Объект коммунального обслуживания (ТП)	Ж-1				247	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
26н	Территория общего пользования	Ж-1				1 659	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
27н	Отдых (рекреация) (скверы)	Ж-1				6 361	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
28н	Отдых (рекреация) (Береговые полосы водных объектов общего пользования)	Ж-1				40 862	Перераспределенные земельные участки с кадастровым номером 28:01:000000:10678 и земель государственная собственность на которые не разграничена
:434и	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	Ж-1	3 066	От 800 до 1 500	Уточнение границ до красной линии	3 042	Уточнение границ земельного участка

266и	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Ж-1	1 003	От 800 до 1 500	Уточнение границ до красной линии	1 101	98	Уточнение границ земельного участка
480и	Для размещения гостиных	Для индивидуального жилищного строительства	Ж-1	1 466	От 800 до 1 500	Уточнение границ до красной линии	1 500	44	Уточнение границ земельного участка
282и	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Ж-1	1 357	От 800 до 1 500	Уточнение границ до красной линии	1 381	24	Уточнение границ земельного участка
272и	Для объектов жилой застройки	Для объектов жилой застройки	Ж-1	1 500	От 800 до 1 500	Уточнение границ до красной линии	1 444	-66	Уточнение границ земельного участка
284и	Для объектов жилой застройки	Для объектов жилой застройки	Ж-1	1 245	От 800 до 1 500	Уточнение границ до красной линии	1 202	-43	Уточнение границ земельного участка
433и	Для малоэтажной застройки	Для малоэтажной застройки	Ж-1	2 610		Уточнение границ до красной линии	2 138	-472	Уточнение границ земельного участка
483	Для размещения гостиных	Для индивидуального жилищного строительства	Ж-1	1 497					
479	Для размещения гостиных	Для индивидуального жилищного строительства	Ж-1	1 500					



Условные обозначения

	Границы населенного пункта
	Асфальтовая дорога
	Грунтовая дорога
	Пешеходный тротуар
	Улицы
	Водосточная канава
	Средняя линия железной дороги
	Границы территории, подлежащей изъятию для государственных нужд
	Границы территории, подлежащей изъятию для государственных нужд

Исполнитель	Инженер	Дата	Лист	Кол-во листов
Проверенный	Инженер	Дата	Лист	Кол-во листов
Проектная организация	ИТМАЛЬСКОЕ ПОСЕЛОК	Лист	1	1
Черт. масштаб	1:2000	Чел. масштаб	1:2000	Г. 1980