Приложение

к постановлению мэра

городаБлаговещенска

от 12.12.2025 № 109

**Основная часть проекта планировки территории**

**Положения о характеристиках планируемого развития территории.**

**1. Общие положения.**

Настоящее положение разработано в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории кварталов 14, 15 города Благовещенска в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утвержденными Постановлением Администрации города Благовещенска Амурской области № 479 от 30.01.2025 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска (далее – Правила) и иными нормативными правовыми актами.

Проект планировки территории по адресу: Амурская область г. Благовещенск, территория в границах 14, 15 кварталов, подготовлена на основании Постановления администрации города Благовещенска Амурской области № 4962 от 28.08.2025 «О подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории кварталов 14, 15 города Благовещенска».

2. Цели и задачи.

Целью настоящего положения является определение характеристик планируемого развития территории кварталов 14, 15 города Благовещенска, необходимых для обеспечения устойчивого развития территории, создания благоприятной среды жизнедеятельности населения, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения сбалансированного и устойчивого развития городского округа путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства.

3. Характеристики планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства.

Территория проектирования расположена в границах кварталов 14 и 15 города Благовещенска.

В соответствии с Правилами, находится в территориальной зоне Ж-3 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)».

Согласно перечню номеров и границ кварталов города Благовещенска, утвержденному Постановлением мэра города Благовещенска №2130 от 27.08.2002 «Об утверждении перечня номеров и границ кварталов города Благовещенска», границы кварталов определены следующим образом:

**Квартал 14**: Релочный пер. ул. Комсомольская ул. Ленина ул. Мухина, Планировочный район: Центрально-исторический, соответствует кадастровому кварталу 28:01:130014;

**Квартал 15**: ул. Зейская, ул. Комсомольская, Релочный пер., ул. Мухина. Планировочный район: Центрально-исторический, соответствует кадастровому кварталу 28:01:130015.

Планируемые зоны и их характеристики:

В границах проектирования предусматривается размещение функциональных зон, соответствующих регламенту территориальной зоны Ж-3:

1. Зона «Дошкольное, начальное и среднее общее образование»: существующее использование – Муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад № 19» города Благовещенска.

2. Зона «Осуществление религиозных обрядов»: существующее использование – Кафедральный собор Благовещения Пресвятой Богородицы, Храм Святителя Николая Чудотворца.

3. Зона «Транспортная инфраструктура»: планируемое использование – планируется использование существующих и новых элементов улично-дорожной сети – выделение отдельного тротуара, организация проезда к территории многоквартирного жилого дома 2 этажа по ул. Зейская улица, 246Б, а также устройство подъезда к зоне «Осуществление религиозных обрядов».

4. Зона «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»: существующее использование – Многоквартирный жилой дом 4 этажа.

Дальнейшее развитие территории 14 и 15 кварталов предусмотрено в рамках Комплексного развития территории (КРТ), что позволит создать современный и удобный район с жилыми домами, социальной инфраструктурой и коммерческими объектами.

Таблица 1 – Сводная таблица характеристик планируемого развития территории.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование**  **характеристики** | **Единицы**  **измерения** | **Значение** |
| 1 | Площадь территории в границах разработки проекта | га | 10,44 |
| 2 | Площадь границы зоны планируемого размещения ОКС – «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» | кв.м. | 7 721 |
| 3 | Площадь границы зоны планируемого размещения ОКС – «Транспортная инфраструктура» | кв.м. | 648 |
| 4 | Площадь границы зоны планируемого размещения ОКС – «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» | кв.м. | 6 127 |
| 5 | Площадь границы зоны планируемого размещения ОКС – «Осуществление религиозных обрядов» | кв.м. | 8 164 |

Таблица 2 – Перечень координат границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Зона «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»** | | |
| **№ точки** | **X (север)** | **Y (восток)** |
| 1 | 453508.46 | 3285232.17 |
| 2 | 453508.60 | 3285232.21 |
| 3 | 453519.10 | 3285233.04 |
| 4 | 453522.98 | 3285238.75 |
| 5 | 453529.05 | 3285239.69 |
| 6 | 453534.78 | 3285240.59 |
| 7 | 453533.35 | 3285250.49 |
| 8 | 453547.54 | 3285253.03 |
| 9 | 453541.51 | 3285294.11 |
| 10 | 453538.34 | 3285315.39 |
| 11 | 453534.02 | 3285340.66 |
| 12 | 453516.35 | 3285337.96 |
| 13 | 453513.45 | 3285341.50 |
| 14 | 453486.03 | 3285337.70 |
| 15 | 453483.68 | 3285339.53 |
| 16 | 453481.81 | 3285351.15 |
| 17 | 453465.22 | 3285347.92 |
| 18 | 453467.36 | 3285339.34 |
| 19 | 453460.59 | 3285337.03 |
| 20 | 453455.69 | 3285335.79 |
| 21 | 453451.78 | 3285335.13 |
| 22 | 453441.07 | 3285331.50 |
| 23 | 453442.83 | 3285314.66 |
| 24 | 453445.08 | 3285315.05 |
| 25 | 453449.61 | 3285296.94 |
| 26 | 453470.90 | 3285300.22 |
| 27 | 453475.85 | 3285299.19 |
| 28 | 453478.93 | 3285278.01 |
| 29 | 453482.85 | 3285249.83 |
| 30 | 453483.76 | 3285246.63 |
| 31 | 453484.60 | 3285242.25 |
| 32 | 453485.38 | 3285242.48 |
| 33 | 453485.68 | 3285241.71 |
| 34 | 453488.08 | 3285238.74 |
| 35 | 453491.08 | 3285239.15 |
| 36 | 453500.91 | 3285232.95 |
| 1 | 453508.46 | 3285232.17 |
| **Зона «Транспортная инфраструктура»** | | |
| **№ точки** | **X (север)** | **Y (восток)** |
| 38 | 453468.42 | 3285390.22 |
| 39 | 453467.80 | 3285393.16 |
| 40 | 453471.30 | 3285393.83 |
| 41 | 453471.76 | 3285393.50 |
| 42 | 453472.26 | 3285391.32 |
| 43 | 453473.08 | 3285391.49 |
| 44 | 453525.58 | 3285399.36 |
| 45 | 453514.86 | 3285472.60 |
| 46 | 453513.15 | 3285472.32 |
| 47 | 453522.93 | 3285406.42 |
| 48 | 453507.95 | 3285403.99 |
| 49 | 453471.63 | 3285398.45 |
| 50 | 453469.13 | 3285410.46 |
| 51 | 453468.60 | 3285410.32 |
| 52 | 453462.66 | 3285414.40 |
| 53 | 453460.88 | 3285414.40 |
| 54 | 453465.41 | 3285392.69 |
| 37 | 453465.97 | 3285389.74 |
| 38 | 453468.42 | 3285390.22 |
| **Зона «Дошкольное, начальное и среднее общее образование»** | | |
| **№ точки** | **X (север)** | **Y (восток)** |
| 48 | 453507.95 | 3285403.99 |
| 47 | 453522.93 | 3285406.42 |
| 46 | 453513.15 | 3285472.32 |
| 55 | 453508.17 | 3285498.51 |
| 56 | 453511.07 | 3285498.52 |
| 57 | 453508.62 | 3285513.81 |
| 58 | 453506.02 | 3285513.30 |
| 59 | 453504.90 | 3285520.70 |
| 60 | 453449.82 | 3285511.93 |
| 61 | 453452.42 | 3285495.23 |
| 62 | 453456.84 | 3285496.01 |
| 63 | 453458.13 | 3285488.80 |
| 50 | 453469.13 | 3285410.46 |
| 49 | 453471.63 | 3285398.45 |
| 48 | 453507.95 | 3285403.99 |
| **Зона «Осуществление религиозных обрядов»** | | |
| № точки | X (север) | Y (восток) |
| 64 | 453400.84 | 3285377.83 |
| 65 | 453445.26 | 3285386.82 |
| 66 | 453443.84 | 3285393.62 |
| 67 | 453445.61 | 3285394.07 |
| 68 | 453458.33 | 3285396.22 |
| 69 | 453459.53 | 3285391.45 |
| 54 | 453465.41 | 3285392.69 |
| 53 | 453460.88 | 3285414.40 |
| 52 | 453462.66 | 3285414.40 |
| 51 | 453468.60 | 3285410.32 |
| 50 | 453469.13 | 3285410.46 |
| 63 | 453458.13 | 3285488.80 |
| 70 | 453448.22 | 3285486.49 |
| 71 | 453442.78 | 3285493.26 |
| 72 | 453437.55 | 3285492.30 |
| 73 | 453422.16 | 3285489.50 |
| 74 | 453419.19 | 3285507.16 |
| 75 | 453379.76 | 3285500.90 |
| 76 | 453394.83 | 3285412.61 |
| 64 | 453400.84 | 3285377.83 |

Таблица 3 – Сведения о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках ОКС.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Зона** | **Площадь зоны, кв.м.** | **Тип объекта** | **Значение объекта** | **Площадь застройки, кв.м.** | **Кол-во этажей** | **Общая площадь, кв.м.** | **Плотность застройки (коэф.)** |
| 1 | «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» | 7 721 | Многоквартирный жилой дом 4 этажа  (существующий) | Местное | 2250 | 4 | 9000 | 0.29 |
| 2 | «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» | 6 127 | Детский сад № 19 (существующий) | Местное | 847 | 2 | 1 694 | 0.13 |
| 3 | «Осуществление религиозных обрядов» | 8 164 | Кафедральный собор Благовещения Пресвятой Богородицы (существующий) | Региональное | 763 | 3 | 2 289 | 0.09 |
| 4 | Храм Святителя Николая Чудотворца (существующий) | 183 | 1 | 183 | 0.02 |
| 5 | Воскресная школа (планируемая) | 300 | 2 | 600 | 0.04 |

Характеристики планируемых объектов – воскресная школа, являются примерными и могут быть уточнены на следующих этапах проектирования.

Таблица 4 – Нормативное и проектное количество парковочных мест для планируемых ОКС.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Объект** | **Нормативное количество м/мест** | **Проектное количество м/мест** | **Обоснование** |
| 1 | Многоквартирный жилой дом ​4 этажа (существующий) | 31 | 31 | 0,8 м/м на 1 квартиру жилого дома МНГП\* таблица 14 |
| 2 | Детский сад № 19  (существующий) | 12 | 12 | 2 м/м на 10 единовременно работающих  воспитателей и сотрудников  МНГП\* таблица 14 |
| 3 | Кафедральный собор и Храм  (существующие) | 13 | 20 | 1,25 (не менее 3 на объект) м/м на 10 единовременных посетителей  МНГП\* таблица 14 |
| 4 | Воскресная школа (планируемая) | 3 |

\* Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа города Благовещенска утверждены, Постановлением администрации города Благовещенска от 29.12.2021 №5551 (с изменениями на 02.06.2025).

Таблица 5 – Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения ОКС, минимальный процент озеленения.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Зона (объект)** | **Минимальный отступ от границ участка** | **Площадь озеленения нормативная** | **Площадь озеленения расчетная** |
| 1 | «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»  (Многоквартирный жилой дом ​4 этажа) | 3 метра | 25 % от общей площади земельного участка | 1930 кв.м. |
| 2 | «Дошкольное, начальное и среднее общее образование»  (Детский сад № 19) | 3 метра | 50 % территории земельного участка | 3155 кв.м. |
| 3 | «Осуществление религиозных обрядов» (Кафедральный собор, Храм, Воскресная школа) | 3 метра | 15 % территории земельного участка | 1322 кв.м. |

В границах рассматриваемой территории располагаются объекты местного значения, при этом объекты регионального и федерального значения отсутствуют. Характеристики существующей и планируемой застройки отражают функциональное зонирование территории и соответствуют установленным градостроительным регламентам.

В зоне «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», площадью 7 721 кв.м, расположен существующий многоквартирный жилой дом, являющийся объектом местного значения. Здание имеет 4 этажа. Площадь застройки дома составляет 2 250 кв.м., а его общая площадь - 9 000 кв.м. Плотность застройки (коэффициент), рассчитанная как отношение площади застройки к общей площади земельного участка, составляет 0.29 (2 250 кв.м. / 7 721 кв.м. = 0.29). Данный показатель отражает довольно интенсивное использование территории, что типично для многоквартирной жилой застройки. Обеспечивая жильем значительное количество семей.

В зоне «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» функционирует Муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад № 19» города Благовещенска, являющееся объектом местного значения. Детский сад занимает земельный участок площадью 6 127 кв.м. На участке размещено двухэтажное здание общей площадью 1 694 кв.м., площадь застройки которого составляет 847 кв.м. Плотность застройки (коэффициент), рассчитанная как отношение площади застройки к общей площади земельного участка, составляет 0.14 (847 кв.м. / 6 127 кв.м. = 0.14). Данный показатель отражает умеренную интенсивность использования территории, обеспечивающую достаточное пространство для игровой и прогулочной зон для воспитанников.

Объекты в зоне «Осуществление религиозных обрядов» представлены Кафедральным собором Благовещения Пресвятой Богородицы и Храмом Святителя Николая Чудотворца и являются объектами местного значения. Кафедральный собор расположен на территории площадью 8 164 кв.м. Трехэтажное здание собора имеет площадь застройки 763 кв.м и общую площадь 2 289 кв.м. Плотность застройки (коэффициент) для собора составляет 0.09 (763 кв.м / 8 164 кв.м = 0.09), что говорит о невысокой интенсивности застройки и наличии значительной площади благоустроенной территории. Храм Святителя Николая Чудотворца, расположенный на той же территории, представляет собой одноэтажное здание площадью застройки 183 кв.м. и общей площадью 183 кв.м. Плотность застройки (коэффициент) для храма составляет 0.02 (183 кв.м. / 8 164 кв.м. = 0.02). Кроме того, на данной территории планируется возведение двухэтажной Воскресной школы с площадью застройки 300 кв.м и общей площадью 600 кв.м. Плотность застройки (коэффициент) для планируемой школы составит 0.04 (300 кв.м. / 8 164 кв.м. = 0.04). Возведение Воскресной школы позволит расширить возможности для духовно-просветительской деятельности в данном районе. Следует отметить, что характеристики планируемого объекта – Воскресной школы, являются примерными и могут быть уточнены на следующих этапах проектирования.

В целом, существующая и проектируемая застройка на данной территории характеризуется умеренными показателями плотности, что обеспечивает комфортную среду для жителей и посетителей, сохраняя баланс между застроенными и открытыми пространствами.

4. Характеристики необходимые для функционирования планируемых объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

1. Коммунальная инфраструктура:

**Электроснабжение:**

**- Д**етский сад №19 необходимо обеспечение надежным электроснабжением, соответствующее требованиям нормативных документов, с учетом режима работы и потребляемой мощности существующих инженерных систем (отопление, вентиляция, освещение, технологическое оборудование). Требуемая мощность будет уточнена на стадии рабочего проектирования.

- Кафедральный собор Благовещения Пресвятой Богородицы и Храм Святителя Николая Чудотворца необходимо обеспечение электроснабжением для нужд освещения, отопления (при наличии электроотопления), систем безопасности и других потребителей. Требуемая мощность будет уточнена на стадии рабочего проектирования.

- Воскресная школа (планируемая) необходимо обеспечение электроснабжением для освещения, отопления, вентиляции, работы оргтехники и других нужд. Предполагаемая мощность – ориентировочно 30 кВт. Данное значение является предварительным и подлежит уточнению на стадии рабочего проектирования.

- Многоквартирный жилой дом электроснабжение обеспечивается от существующих сетей.

В случае недостаточности существующих мощностей, необходимо предусмотреть возможность строительства новой трансформаторной подстанции (ТП).

Таблица 6 – Технические характеристики планируемой трансформаторной подстанции (ТП)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Характеристика** |
| 1 | Тип ТП | Комплектная трансформаторная подстанция (КТП) наружной установки, предпочтительно блочного типа для минимизации занимаемой площади и обеспечения эстетического вида |
| 2 | Мощность трансформатора | Ориентировочная мощность трансформатора от 630 кВА до 1000 кВА |
| 3 | Класс напряжения | Входное напряжение: 10 кВ. Выходное напряжение: 0,4 кВ |
| 4 | Количество трансформаторов | Один |
| 5 | Тип трансформатора | Масляный трансформатор (ТМГ) или сухой трансформатор (ТСЗ) |
| 6 | Степень защиты | IP54 или выше |
| 7 | Устройство РУВН | Комплектное распределительное устройство (КРУ) с вакуумными выключателями.  Наличие защиты от перенапряжений, коротких замыканий и других аварийных режимов.  Возможность дистанционного управления и мониторинга |
| 8 | Устройство РУНН | Комплектное распределительное устройство (КРУН) с автоматическими выключателями.  Наличие приборов учета электроэнергии.  Защита от перегрузок и коротких замыканий |
| 9 | Система заземления | TN-C-S или TN-S |
| 10 | Размещение | Предусмотрена площадка для размещения ТП с учетом санитарных норм и требований к расстояниям от жилых и общественных зданий. Обеспечен удобный подъезд для обслуживания и ремонтных работ. |

**Водоснабжение и водоотведение:**

- Детский сад №19 подключение объекта к централизованной системе водоснабжения и водоотведения осуществляется в соответствии с действующими нормами. Требуемый расход воды и отведения стоков будет рассчитан на стадии рабочего проектирования.

- Кафедральный собор Благовещения Пресвятой Богородицы и Храм Святителя Николая Чудотворца подключение объектов к централизованной системе водоснабжения и водоотведения осуществляется в соответствии с действующими нормами. Требуемый расход воды и отведения стоков будет рассчитан на стадии рабочего проектирования.

- Воскресная школа (планируемая) необходимо предусмотреть подключение объекта к сетям водоснабжения и водоотведения.

- Многоквартирный жилой дом подключение объекта к централизованной системе водоснабжения и водоотведения осуществляется в соответствии с действующими нормами.

**Теплоснабжение:**

- Детский сад №19 подключение объекта к централизованной системе теплоснабжения осуществляется в соответствии с действующими нормами. Параметры по теплоснабжению будут учтены на стадии рабочего проектирования.

- Кафедральный собор Благовещения Пресвятой Богородицы и Храм Святителя Николая Чудотворца подключение объектов к централизованной системе теплоснабжения осуществляется в соответствии с действующими нормами. Параметры по теплоснабжению будут учтены на стадии рабочего проектирования.

- Воскресная школа (планируемая) необходимо предусмотреть подключение объекта к сетям теплоснабжения.

- Многоквартирный жилой дом подключение объекта к централизованной системе теплоснабжения осуществляется в соответствии с действующими нормами.

В случае отсутствия технической возможности подключения к централизованной системе теплоснабжения, потребуется рассмотрение вариантов автономного теплоснабжения для планируемых объектов (в том числе воскресной школы).

**Газоснабжение:** не предусматривается.

**Связь и телекоммуникации:** на существующих объектах обеспечивается возможность подключения к современным сетям связи и телекоммуникаций, включая высокоскоростной интернет, телефонную связь и телевидение.

Воскресная школа (планируемая) необходимо предусмотреть возможность подключения ко всем современным сетям связи и телекоммуникаций, включая высокоскоростной интернет, телефонную связь и телевидение

**Удаление отходов:** удаление отходов с существующих объектов выполняется в соответствии с действующими нормами и правилами.

Таблица 7 – Расчетные инженерные нагрузки для каждого планируемого ОКС.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Инженерная нагрузка** | **Многоквартирный жилой дом 4 этажа** | **Детский сад**  **№ 19** | **Объекты религиозного назначения (суммарно)** | **Итого** |
| 1 | Электроснабжение (кВт) | 195 | 30 | 50 | **275** |
| 2 | Водоснабжение (куб.м/сутки) | 19,5 | 15 | 5 | **39,5** |
| 3 | Водоотведение (куб.м/сутки) | 19,5 | 15 | 5 | **39,5** |
| 4 | Теплоснабжение (кВт) | 0,52 | 5 | 90 | **160,52** |

2. Транспортная инфраструктура:

**Улично-дорожная сеть:** для существующих объектов обеспечены подъезды с учетом требований пожарной безопасности и доступности для маломобильных групп населения. На территории организованы безопасные пешеходные зоны, тротуары и пешеходные переходы.

**Парковки:** количество парковочных мест для каждого объекта соответствует нормативным требованиям. Расположение парковочных мест является удобным для посетителей и персонала объектов, а также не создает препятствий для движения пешеходов и транспорта.

3. Социальная инфраструктура:

**Объекты здравоохранения:** обеспечение доступности медицинских учреждений, содействие размещению аптечных пунктов, расположенным вблизи территории проектирования.

**Объекты образования:** поддержка функционирования и развития существующего детского сада № 19, поддержка и создание условий для функционирования планируемой воскресной школы.

**Объекты культуры и досуга:** поддержка функционирования и развития благоустройства территории вблизи объектов проектирования, создание мест отдыха (лавочки, освещение). Реализация проектов по созданию современных мест отдыха.

**Объекты безопасности:** предусмотреть мероприятия по обеспечению охраны территории. Разработка системы оповещения о чрезвычайных ситуациях.

Таблица 8 – Показатели территориальной доступности.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Учреждения, организации и предприятия обслуживания** | **Нормативный радиус обслуживания,** | **Расчетный радиус обслуживания, м** |
| 1 | Дошкольные образовательные организации | 500 м | 250 м |
| 2 | Общеобразовательные организации для всех категорий обучающихся | 0,5 км | 600 м |
| 3 | Поликлиники и их филиалы в городах | 1000 м | 650 м |
| 4 | Аптеки в городах | 500 м | 250 м |

Оценка территориальной доступности, с учетом Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры (далее – ПКРСТИ) города Благовещенска до 2034 года:

**Цель ПКРСТИ:** обеспечение сбалансированного развития коммунальной инфраструктуры в соответствии с потребностями строительства и требованиями энергетической эффективности.

**Задача ПКРСТИ:** модернизация и строительство объектов коммунальной инфраструктуры (электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, ТКО).

**Сроки реализации:** 2020-2034 годы (2 этапа: 2020-2024 и 2025-2034).

**Объекты ПКРСТИ:** реконструкция и строительство насосных станций, увеличение пропускной способности трубопроводов, снижение аварийности систем, очистка воды, увеличение протяженности сетей водоотведения, обеспечение электроснабжения, ввод в эксплуатацию мусоросортировочного комплекса ТКО.

Оценка территориальной доступности, с учетом Программы комплексного развития транспортной инфраструктуры муниципального образования (далее – ПКРТИ) города Благовещенска на период до 2034 года:

**Цель ПКРТИ:** обеспечение устойчивого и сбалансированного развития транспортной инфраструктуры, соответствующей потребностям населения и экономики, а также повышение безопасности и эффективности транспортной системы.

**Задачи ПКРТИ:** развитие и модернизация улично-дорожной сети, развитие системы общественного транспорта, совершенствование организации дорожного движения, повышение безопасности дорожного движения, создание условий для движения пешеходов и маломобильных групп населения.

**Сроки реализации:** 2019-2034 годы.

**Объекты ПКРТИ (на основе анализа задач и направлений):** улично-дорожная сеть, объекты общественного транспорта, объекты парковочного пространства, объекты организации дорожного движения, объекты обеспечения безопасности дорожного движения, интеллектуальные транспортные системы.

Оценка территориальной доступности, с учетом Программы комплексного развития социальной инфраструктуры (далее – ПКРСИ) муниципального образования города Благовещенска:

**Цели ПКРCИ:** обеспечение безопасности, качества и эффективности использования объектов социальной инфраструктуры, обеспечение доступности объектов для населения в соответствии с нормативами, обеспечение сбалансированного развития социальной инфраструктуры.

**Задачи ПКРCИ:** анализ социально-экономического развития, формирование прогноза социального спроса, разработка плана мероприятий по развитию и модернизации социальной инфраструктуры.

**Сроки реализации:** до 2032 года (с разбивкой на периоды: первые 2 года, и период до 2032 года).

**Объекты ПКРCИ:** объекты образования (детские сады, школы, учреждения дополнительного образования), культуры (клубы, библиотеки, дома культуры, музеи, театры), спорта (спортивные залы, бассейны, стадионы, спортивные площадки), социального обслуживания (центры социального обслуживания, дома-интернаты), а также подразумевается развитие объектов здравоохранения (больницы, поликлиники, амбулатории, ФАПы)**.**

5. Cведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, подробно приведены в пункте 3 данного Проекта.

**Положение об очередности планируемого развития территории.**

Проект предусматривает поэтапное развитие функциональных зон, с учетом существующей застройки и утвержденных градостроительных регламентов территориальной зоны Ж-3.

Таблица 9 – Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Этапы** | **Описание** | **Примечание** |
| 1 | 1 этап | Проведение кадастровых работ | 2025 |
| 2 | 2 этап | Предоставление вновь образованных земельных участков под планируемые объекты капитального строительства в соответствии с действующим законодательством | 2026 |
| 3 | 3 этап | Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения | 2026-2028 |
| 4 | 4 этап | Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций | 2029-2031 |
| 5 | 5 этап | Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию | 2031 |

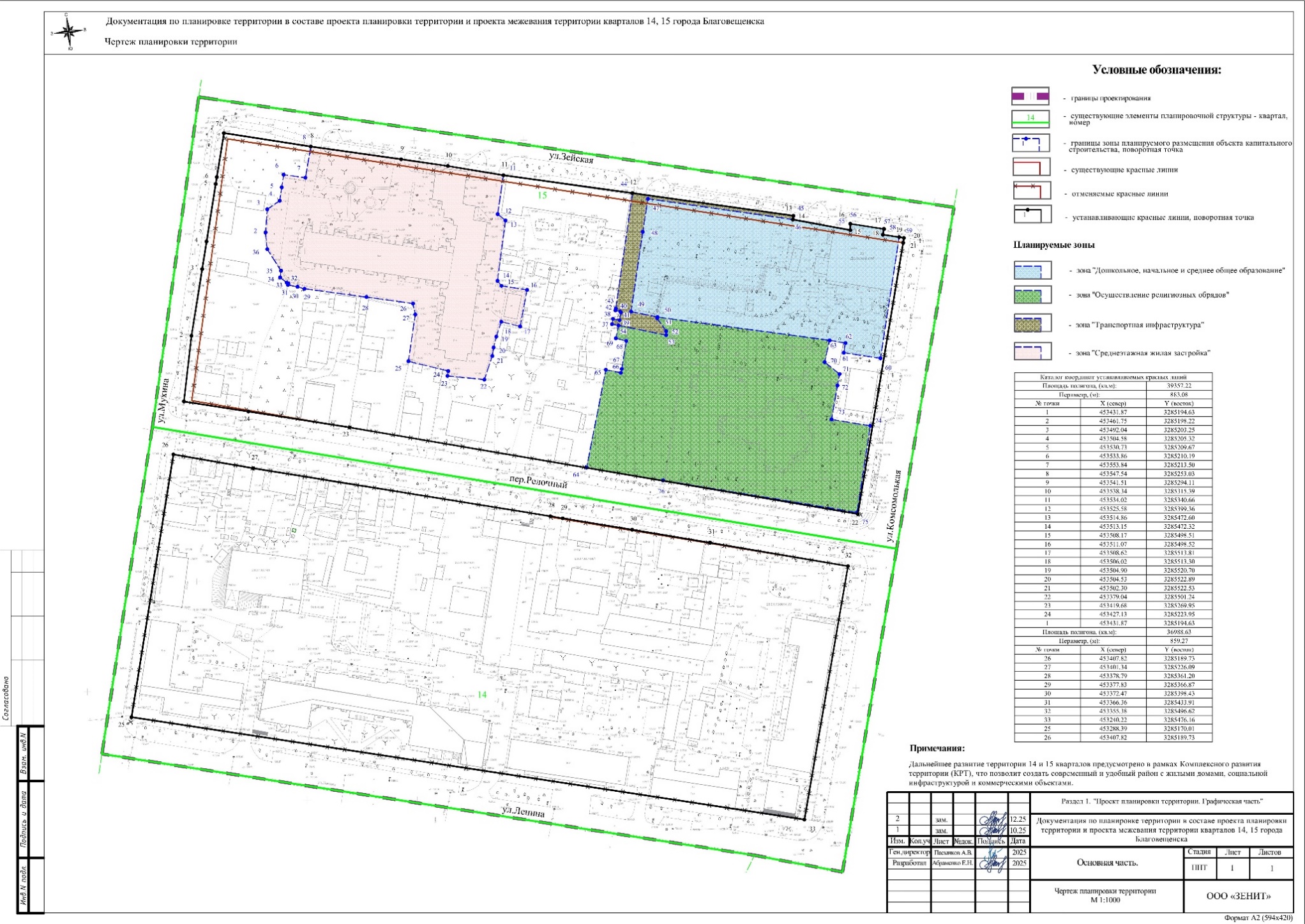
Мероприятия по сносу ОКС включены в общую поэтапную последовательность реализации проекта и будут осуществляться в рамках следующих этапов:

Таблица 10 – Этапы по сносу ОКС.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Этапы** | **Описание** | **Примечание** |
| 1 | Подготовительный этап | На данном этапе будут проведены необходимые обследования объектов, подлежащих сносу, разработана проектная документация (при необходимости) на снос, получены необходимые разрешения и согласования в установленном порядке | 2025-2028 |
| 2 | Этап сноса | На этом этапе будет непосредственно осуществлен демонтаж/снос объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной проектной документацией и с соблюдением всех требований безопасности | 2029-2030 |
| 3 | Этап рекультивации территории | После завершения сноса будет проведена рекультивация освободившейся территории, включающая вывоз строительного мусора, выравнивание поверхности и подготовку участка для дальнейшего строительства | 2030-2031 |

Перспективы дальнейшего развития территории:

В целях комплексного и сбалансированного развития территории 14 и 15 кварталов, планируется реализация мероприятий в рамках Комплексного развития территорий (КРТ). Это позволит создать современную и комфортную среду для проживания, работы и отдыха, включающую жилые дома, объекты социальной инфраструктуры и коммерческие объекты. Реализация КРТ позволит обеспечить эффективное использование земельных участков, улучшить транспортную доступность и повысить качество жизни населения.



**Основная часть проекта межевания территории**

**1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации**

**Общие положения**

Настоящее положение разработано в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории кварталов 14, 15 города Благовещенска в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утвержденными Постановлением Администрации города Благовещенска Амурской области №479 от 30.01.2025 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска (далее – Правила) и иными нормативными правовыми актами.

Проект планировки территории по адресу: Амурская область г. Благовещенск, территория в границах 14, 15 кварталов, подготовлена на основании Постановления администрации города Благовещенска Амурской области №4962 от 28.08.2025 «О подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории кварталов 14, 15 города Благовещенска».

Целью разработки проекта межевания данной территории (далее – Проект) является формирование земельных участков, необходимых для реализации положений проекта планировки территории, а именно для обеспечения возможности строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, способствующих сбалансированному и устойчивому развитию городского округа путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства.

Задачами настоящего положения являются:

Определение границ, образуемых и (или) изменяемых земельных участков.

Определение местоположения границ земельных участков.

Установление проездов, проходов к образуемым и существующим земельным участкам общего пользования.

Обеспечение соответствия образуемых земельных участков требованиям градостроительного регламента территориальной зоны и требованиям земельного законодательства.

Область применения: Настоящее положение определяет принципы и порядок формирования земельных участков, расположенных в границах территориальной зоны Ж-3 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)» в соответствии с Правилами, а также с учетом утвержденной документации по планировке территории.

Перечень нормативных документов, обязательных к применению при выполнении работ:

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 №190-ФЗ, принят Государственной Думой от 22.12.2004;
2. Федеральный закон от 29.12.2004 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», принят Государственной Думой от 29.12.2004;
3. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 №136-ФЗ, принят Государственной Думой от 28.09.2001;
4. Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», принят Государственной Думой от 25.10.2005;
5. Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды», принят Государственной Думой от 12.04.2006;
6. Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», принят Государственной Думой от 24.05.2002;
7. Федеральный закон от 14.03.1995 №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», принят Государственной Думой от 15.02.1995;
8. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», принят Государственной Думой от 03.07.2015;
9. РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации, принят Постановлением Госстроя России от 06.04.1998 №18-30;
10. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», принят Росреестром от 10.11.2020;
11. СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», утвержден приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр;
12. Приказ Министерства строительств и архитектуры Амурской области от 11.01.2024 № 7-ОД «Об утверждении технических требований к градостроительной документами Амурской области»;
13. Генеральный план городского округа города Благовещенска (в редакции решения Благовещенской городской думы Амурской области (седьмой созыв) от 26.01.2023 №52/06;
14. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска Постановление от 29.12.2021 года №5551;
15. Правил Землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска Амурской области Постановление от 30.01.2025 г. №479;
16. Постановление Правительства Амурской области от 20.12.2019 г. №749 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Амурской области»;
17. Действующие технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила, иные нормативные документы.

Все нормативные правовые акты применяются в действующей редакции

**1.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.**

Таблица 1 – Перечень и сведения об образуемых земельных участках.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **ЗУ** | **Наименование вида разрешенного использования** | **Код** | **Способы образования ЗУ** | **Адрес (месторасположение)** | **Площадь участка, м2** |
| :ЗУ1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | образование земельного участка путем перераспределения земельных участков 28:01:130015:5, 28:01:130015:7 | Амурская область, г.о. город Благовещенск, город Благовещенск | 6127 |
| :ЗУ2 | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | образование земельного участка путем перераспределения земельных участков 28:01:130015:5, 28:01:130015:7 | Амурская область, г.о. город Благовещенск, город Благовещенск | 494 |
| :ЗУ3 | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 | образование земельного участка путем перераспределения земельных участков 28:01:130015:6, 28:01:130015:12 | Амурская область, г.о. город Благовещенск, город Благовещенск | 153 |
| :ЗУ4 | Осуществление религиозных обрядов, Религиозное управление и образование | 3.7.1 3.7.2 | образование земельного участка путем перераспределения земельных участков 28:01:130015:6, 28:01:130015:12 | Амурская область, г.о. город Благовещенск, город Благовещенск | 2045 |
| :ЗУ5 | Осуществление религиозных обрядов, Религиозное управление и образование | 3.7.1 3.7.2 | образование земельного участка путем перераспределения земельных участков 28:01:130015:5, 28:01:130015:7 | Амурская область, г.о. город Благовещенск, город Благовещенск | 1454 |
| :ЗУ6 | Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | образование земельного участка путем объединения земельных участков  28:01:130015:3, 28:01:130015:38 | Амурская область, г.о. город Благовещенск, город Благовещенск | 7721 |
| Примечание:  1) Категория земель для всех образуемых земельных участков, указанных в таблице, определена как «земли населенных пунктов».  2) Адрес (местоположение) каждого образуемого земельного участка представлен в структурированном виде в соответствии с Федеральной информационной адресной системой (ФИАС). | | | | | |

Таблица 2 – Каталог координат характерных точек границ образуемых земельных участков

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **:ЗУ1** | | |
| **№ точки** | **X (север)** | **Y (восток)** |
| 1 | 453471.63 | 3285398.45 |
| 2 | 453507.95 | 3285403.99 |
| 3 | 453522.93 | 3285406.42 |
| 4 | 453513.15 | 3285472.32 |
| 5 | 453508.17 | 3285498.51 |
| 6 | 453511.07 | 3285498.52 |
| 7 | 453508.62 | 3285513.81 |
| 8 | 453506.02 | 3285513.30 |
| 9 | 453504.90 | 3285520.70 |
| 10 | 453449.82 | 3285511.93 |
| 11 | 453452.42 | 3285495.23 |
| 12 | 453456.84 | 3285496.01 |
| 13 | 453458.13 | 3285488.80 |
| 14 | 453469.13 | 3285410.46 |
| 1 | 453471.63 | 3285398.45 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| :ЗУ2 | | |
| № точки | X (север) | Y (восток) |
| 1 | 453473.08 | 3285391.49 |
| 2 | 453525.58 | 3285399.36 |
| 3 | 453514.86 | 3285472.60 |
| 4 | 453513.15 | 3285472.32 |
| 5 | 453522.93 | 3285406.42 |
| 6 | 453507.95 | 3285403.99 |
| 7 | 453471.63 | 3285398.45 |
| 1 | 453473.08 | 3285391.49 |
|  |  |  |
| **:ЗУ3** | | |
| **№ точки** | **X (север)** | **Y (восток)** |
| 1 | 453465.97 | 3285389.74 |
| 2 | 453468.42 | 3285390.22 |
| 3 | 453467.80 | 3285393.16 |
| 4 | 453471.30 | 3285393.83 |
| 5 | 453471.76 | 3285393.50 |
| 6 | 453472.26 | 3285391.32 |
| 7 | 453473.08 | 3285391.49 |
| 8 | 453471.63 | 3285398.45 |
| 9 | 453469.13 | 3285410.46 |
| 10 | 453468.60 | 3285410.32 |
| 11 | 453462.66 | 3285414.40 |
| 12 | 453460.88 | 3285414.40 |
| 13 | 453465.41 | 3285392.69 |
| 1 | 453465.97 | 3285389.74 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **:ЗУ4** | | |
| **№ точки** | **X (север)** | **Y (восток)** |
| 1 | 453445.26 | 3285386.82 |
| 2 | 453443.84 | 3285393.62 |
| 3 | 453445.61 | 3285394.07 |
| 4 | 453458.33 | 3285396.22 |
| 5 | 453459.53 | 3285391.45 |
| 6 | 453465.41 | 3285392.69 |
| 7 | 453460.88 | 3285414.40 |
| 8 | 453451.35 | 3285414.46 |
| 9 | 453449.70 | 3285421.50 |
| 10 | 453448.92 | 3285421.36 |
| 11 | 453444.36 | 3285420.56 |
| 12 | 453437.67 | 3285419.82 |
| 13 | 453437.11 | 3285419.71 |
| 14 | 453437.11 | 3285419.41 |
| 15 | 453394.83 | 3285412.61 |
| 16 | 453400.84 | 3285377.83 |
| 1 | 453445.26 | 3285386.82 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **:ЗУ5** | | |
| **№ точки** | **X (север)** | **Y (восток)** |
| 1 | 453468.60 | 3285410.32 |
| 2 | 453469.13 | 3285410.46 |
| 3 | 453458.13 | 3285488.80 |
| 4 | 453448.22 | 3285486.49 |
| 5 | 453442.78 | 3285493.26 |
| 6 | 453437.55 | 3285492.30 |
| 7 | 453448.92 | 3285421.36 |
| 8 | 453449.70 | 3285421.50 |
| 9 | 453451.35 | 3285414.46 |
| 10 | 453460.88 | 3285414.40 |
| 11 | 453462.66 | 3285414.40 |
| 1 | 453468.60 | 3285410.32 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **:ЗУ6** | | |
| **№ точки** | **X (север)** | **Y (восток)** |
| 1 | 453508.46 | 3285232.17 |
| 2 | 453508.60 | 3285232.21 |
| 3 | 453519.10 | 3285233.04 |
| 4 | 453522.98 | 3285238.75 |
| 5 | 453529.05 | 3285239.69 |
| 6 | 453534.78 | 3285240.59 |
| 7 | 453533.35 | 3285250.49 |
| 8 | 453547.54 | 3285253.03 |
| 9 | 453541.51 | 3285294.11 |
| 10 | 453538.34 | 3285315.39 |
| 11 | 453534.02 | 3285340.66 |
| 12 | 453516.35 | 3285337.96 |
| 13 | 453513.45 | 3285341.50 |
| 14 | 453486.03 | 3285337.70 |
| 15 | 453483.68 | 3285339.53 |
| 16 | 453481.81 | 3285351.15 |
| 17 | 453465.22 | 3285347.92 |
| 18 | 453467.36 | 3285339.34 |
| 19 | 453460.59 | 3285337.03 |
| 20 | 453455.69 | 3285335.79 |
| 21 | 453451.78 | 3285335.13 |
| 22 | 453441.07 | 3285331.50 |
| 23 | 453442.83 | 3285314.66 |
| 24 | 453445.08 | 3285315.05 |
| 25 | 453449.61 | 3285296.94 |
| 26 | 453470.90 | 3285300.22 |
| 27 | 453475.85 | 3285299.19 |
| 28 | 453478.93 | 3285278.01 |
| 29 | 453482.85 | 3285249.83 |
| 30 | 453483.76 | 3285246.63 |
| 31 | 453484.60 | 3285242.25 |
| 32 | 453485.38 | 3285242.48 |
| 33 | 453485.68 | 3285241.71 |
| 34 | 453488.08 | 3285238.74 |
| 35 | 453491.08 | 3285239.15 |
| 36 | 453500.91 | 3285232.95 |
| 1 | 453508.46 | 3285232.17 |

**2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования.**

Таблица 3 – земельные участки, отнесенные к землям общего пользования

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **ЗУ** | **Наименование вида разрешенного использования** | **Способы образования ЗУ** | **Площадь участка, м2** | **Примечание** |
| :ЗУ2 | Улично-дорожная сеть | образование земельного участка путем перераспределения земельных участков 28:01:130015:5, 28:01:130015:7 | 494 | Земли (земельные участки) общего пользования |
| :ЗУ3 | Улично-дорожная сеть | образование земельного участка путем перераспределения земельных участков 28:01:130015:6, 28:01:130015:12 | 153 | Земли (земельные участки) общего пользования |

**2.1. Перечень и сведения о площади земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.**

Проектом **не предусматривается**образование участков, в отношении которых предполагаются резервирование для государственных или муниципальных нужд.

**3. Вид разрешенного использования земельных участков в соответствии с проектом планировки территории**

В рамках реализации региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Амурской области на период 2019-2025 годов» (далее - Программа), утвержденной постановлением Правительства Амурской области от 29.03.2019 № 152, в целях вовлечения в оборот земельных участков, освободившихся после сноса аварийных МКД, проектом принято изменения ВРИ земельных участков на которых расположены данные МКД на соответствующий параметрам планируемой территории.

Таблица 4 – Изменяемые виды разращённого использования

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Кадастровый номер земельного участка** | **Адрес** | **Планируемый ВРИ** | **Код** | **Виды разрешенного использования ОКС** |
| 1 | 28:01:130015:137 | ул. Мухина, 19 | Площадки для занятия спортом | 5.1.3 | площадки для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 2 | 28:01:130015:243 | ул Мухина, д 25 |
| 3 | 28:01:130014:690 | пер. Релочный, 22/1 |
| 4 | 28:01:130014:45 | ул. Ленина, 193/1 |

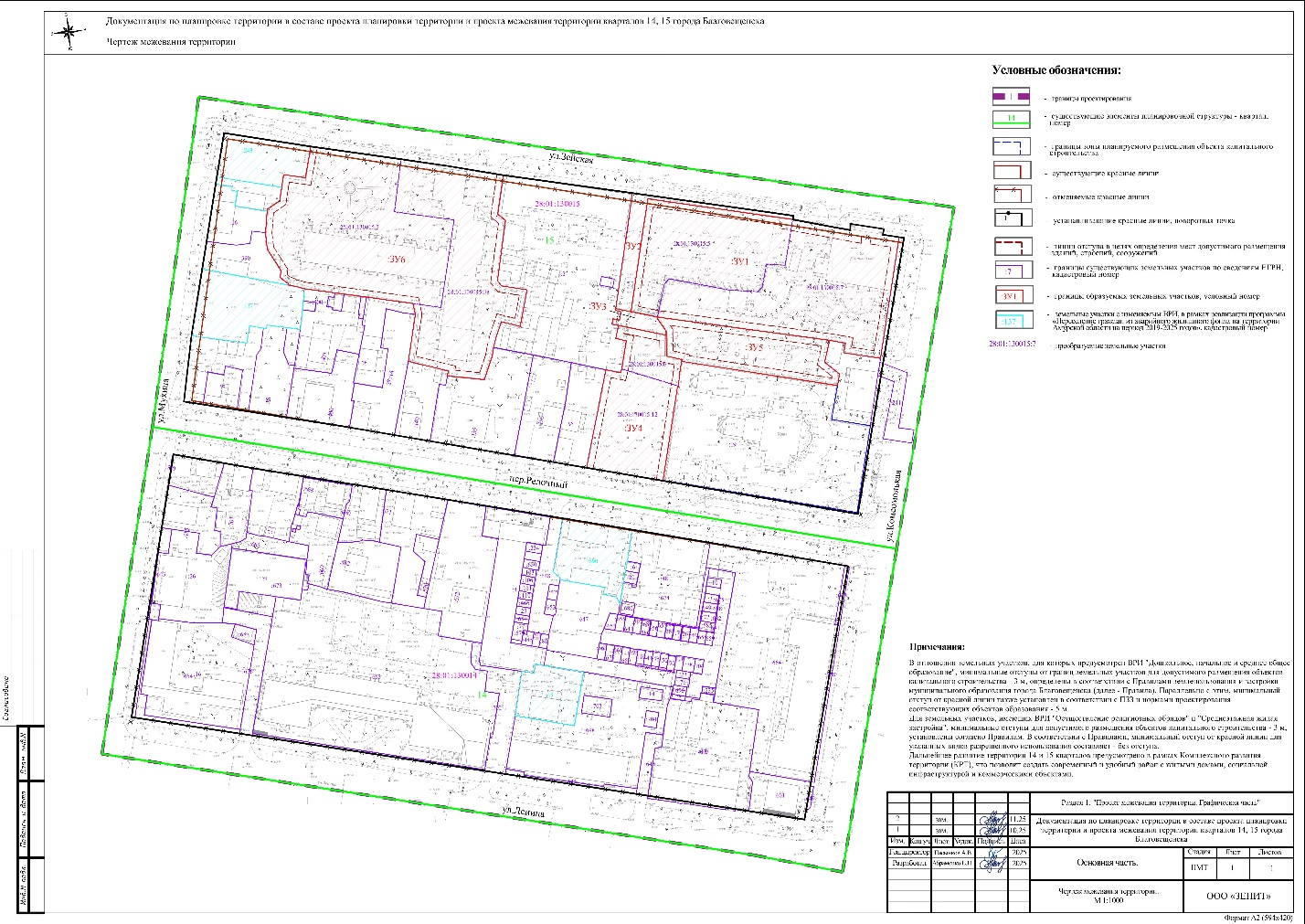
**4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).**

Проектом межевания территории **не предусматривается**образование участков, лесов вид (виды) разрешенного использования лесного участка.

**5. Сведения о границах терри тории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.**

Таблица 5 – Каталог координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Площадь, (кв.м):** | | **104453** |
| **№ точки** | **X (север)** | **Y (восток)** |
| 1 | 453271.74 | 3285156.46 |
| 2 | 453420.37 | 3285180.23 |
| 3 | 453570.30 | 3285202.11 |
| 4 | 453518.32 | 3285545.74 |
| 5 | 453363.20 | 3285518.85 |
| 6 | 453216.28 | 3285493.38 |
| 7 | 453224.11 | 3285453.31 |
| 1 | 453271.74 | 3285156.46 |

****