



Администрация города Благовещенска
Амурской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.03.2020

№ 968

г. Благовещенск

Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной пер. Св. Иннокентия, ул. Краснофлотской, ул. Пионерской, ул. Ленина, ул. Островского, ул. Краснофлотской, ул. Театральная, р. Амур города Благовещенска

Рассмотрев проект внесения изменений в документацию по планировке территории, ограниченной пер. Св. Иннокентия, ул. Краснофлотской, ул. Пионерской, ул. Ленина, ул. Островского, ул. Краснофлотской, ул. Театральная, р. Амур города Благовещенска, выполненный на основании постановления администрации города Благовещенска от 13.02.2019 № 449 «О подготовке изменений в документацию по планировке территории, ограниченной пер. Св. Иннокентия, ул. Краснофлотской, ул. Пионерской, ул. Ленина, ул. Островского, ул. Краснофлотской, ул. Театральной, р. Амур города Благовещенска», протокол публичных слушаний от 20.03.2020, заключение комиссии по Правилам землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска от 23.03.2020, в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации,

п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить документацию по планировке территории, ограниченной пер. Св. Иннокентия, ул. Краснофлотской, ул. Пионерской, ул. Ленина, ул. Островского, ул. Краснофлотской, ул. Театральная, р. Амур города Благовещенска в составе:

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

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

2. Признать утратившим силу постановление администрации города Благовещенска от 17.03.2014 № 1256 «Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной пер. Св. Иннокентия, ул. Краснофлотской, ул. Пионерской, ул. Ленина, ул. Островского, ул. Краснофлотской, ул. Театральной, р. Амур города Благовещенска».

3. Управлению по документационному обеспечению управления администрации города Благовещенска:

3.1. Обеспечить опубликование настоящего постановления в течение семи дней со дня принятия настоящего постановления.

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

4. Управлению архитектуры и градостроительства обеспечить размещение настоящего постановления в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

6. Настоящее постановление вступает в силу со дня официального опубликования в газете «Благовещенск» (без приложений №№1 – 2), полный текст постановления (с приложениями №№ 1 – 2) подлежит размещению в официальном сетевом издании pra.admdlag.ru и на официальном сайте администрации города Благовещенска.

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя мэра города Благовещенска Имамеева О.Г.

Мэр города Благовещенска



В.С. Калита

**Проект планировки территории.
Положение о характеристиках планируемого развития территории.**

1 Плотность и параметры застройки

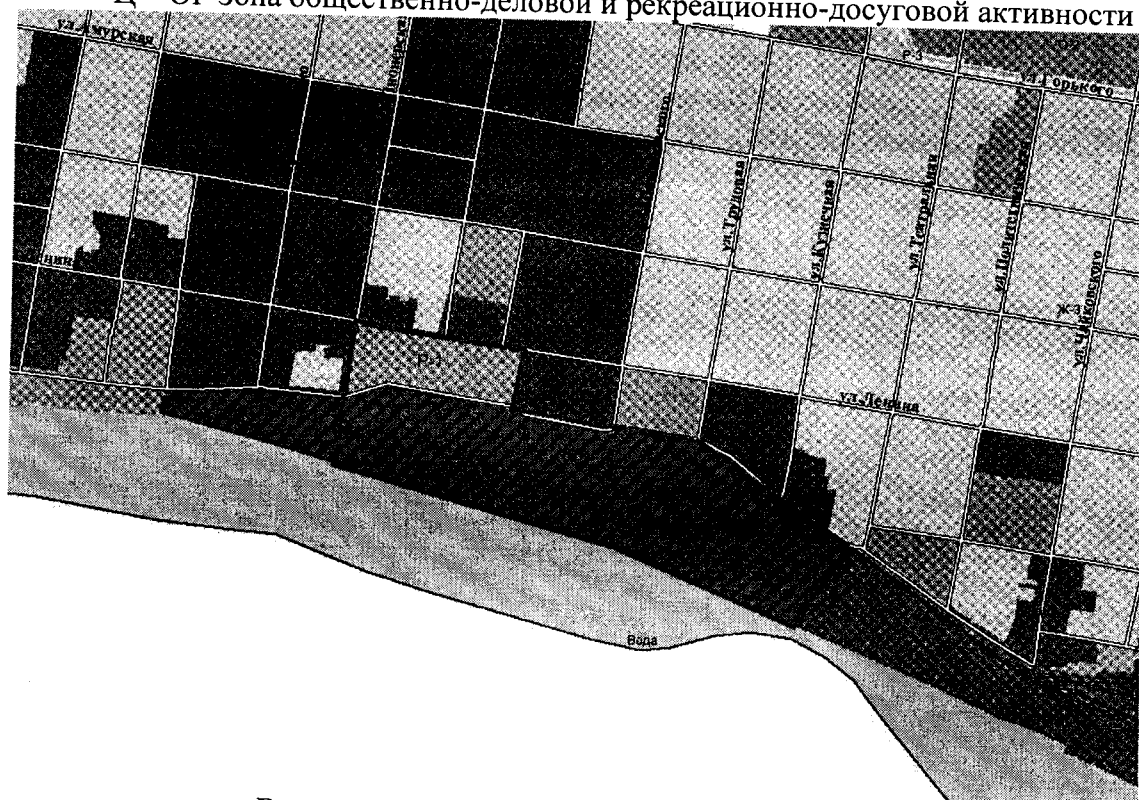
Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации параметры застройки устанавливаются градостроительными регламентами, определенными в составе правил землепользования и застройки.

Порядок использования земель г. Благовещенска определяется в соответствии с зонированием их территории, отображенным на картах градостроительного зонирования (территориальные зоны), где отображаются границы и кодовые обозначения зон с учетом ограничений в использовании земельных участков, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с градостроительными регламентами по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территория проектирования расположена в двух территориальных зонах:

Р-1 Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных с ограничениями по условиям охраны памятников истории и культуры;

Ц – ОР Зона общественно-деловой и рекреационно-досуговой активности (рис. 2).



**Рисунок 2 - Фрагмент карты территориальных зон
Правил землепользования и застройки МО города Благовещенск**

1.1 Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных с ограничениями по условиям охраны памятников истории и культуры (Р - 1)

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга

населением на обустроенных открытых пространствах при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

– Развлечения - объекты капитального строительства, предназначенные для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок. Код вида по классификатору 4.8.

– Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими прогулками, отдыха, наблюдения за природой; создание и уход за парками, садами и скверами, прудами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Код вида по классификатору 5.0.

– Обеспечение внутреннего правопорядка - опорные пункты полиции. Код вида по классификатору 8.3.

– Деятельность по особой охране и изучению природы - дендрологические парки, ботанические сады. Код вида по классификатору 9.0.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

– Амбулаторно-поликлиническое обслуживание - фельдшерские пункты, пункты здравоохранения. Код вида по классификатору 3.4.1.

– Культурное развитие - музеи, выставочные залы, дома культуры, библиотеки, кинозалы. Код вида по классификатору 3.6.

– Религиозное использование - церкви, соборы, храмы, часовни, мечети. Код вида по классификатору 3.7.

– Общественное питание - рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары. Код вида по классификатору 4.6.

– Спорт - объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры). Код вида по классификатору 5.1.

– Причалы для маломерных судов - сооружения, предназначенные для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов. Код вида по классификатору 5.4.

– Связь - размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. Код вида по классификатору 6.8.

Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах района зонирования.

Вспомогательные виды:

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- игровые площадки; спортплощадки;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

Предельные размеры образуемых земельных участков:

1. Минимальная/максимальная площадь – для данной зоны не подлежит установлению.

2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м.

3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – для данной зоны не устанавливается

4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – для данной зоны не устанавливается.

5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – 70% территории земельного участка

6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – для данной зоны не устанавливается.

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

7.1. Общественная застройка:

коэффициент застройки - 0,3;

коэффициент плотности застройки – 0,9.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

1.2 Зона общественно-деловой и рекреационно-досуговой активности (Ц-ОР)

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства (в том числе федерального, регионального и местного значения) с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, спортивных, рекреационных и коммерческих видов использования.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

– Культурное развитие - объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний. Код вида по классификатору 3.6.

– Религиозное использование - соборы, храмы, часовни; воскресные школы, семинарии, духовные училища. Код вида по классификатору 3.7.

– Общественное управление - объекты для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность. Код вида по классификатору 3.8.

– Деловое управление - объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности). Код вида по классификатору 4.1.

– Магазины - объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв.м. Код вида по классификатору 4.4.

– Банковская и страховая деятельность - объекты организаций, оказывающих банковские и страховые услуги. Код вида по классификатору 4.5.

– Общественное питание - рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары. Код вида по классификатору 4.6.

– Гостиничное обслуживание - гостиницы, здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них. Код вида по классификатору 4.7.

– Развлечения - объекты, предназначенные для размещения: ночных клубов, боулинга, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр). Код вида по классификатору 4.8.

– Спорт - объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения). Код вида по классификатору 5.1.

– Железнодорожный транспорт - наземные сооружения специальных дорог (канатных, монорельсовых). Код вида по классификатору 7.1.

– Обеспечение обороны и безопасности - объекты, обеспечивающие осуществление таможенной деятельности. Код вида по классификатору 8.0.

– Охрана Государственной границы Российской Федерации - инженерные сооружения и заграждения, пограничные знаки, коммуникации и другие объекты, необходимые для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации; размещение пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации. Код вида по классификатору 8.2.

– Обеспечение внутреннего правопорядка - опорные пункты полиции. Код вида по классификатору 8.3.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

– Обслуживание автотранспорта - размещение постоянных или временных автостоянок с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), в том числе многоярусных. Код вида по классификатору 4.9.

– Связь - размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. Код вида по классификатору 6.8.

Предельные размеры образуемых земельных участков:

1. Минимальная/максимальная площадь – для данной зоны не подлежит установлению.

2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Объекты капитального строительства допускается размещать без отступов от границ земельных участков в случаях если граница земельного участка

проходит по линии застройки, совпадающей с красной линией, и отмостка здания совмещается с тротуаром улицы (п. 3.1.3 статьи 16 Правил).

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

4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – не менее 6 м.

5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – 15% территории земельного участка.

6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков:

6.1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельного участка.

6.2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 60 кв.м на одно место.

6.3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета 1 место для объектов общей площадью от 500 кв.м до 2 000 кв.м и плюс одно место на каждые дополнительные 5 000 кв.м общей площади объектов.

6.4. Требования по минимальному количеству мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков, указанные в п. 6.3, относятся к вновь строящимся объектам следующих видов разрешенного использования: объекты торговли, объекты общественного питания, промышленные объекты, складские объекты, предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

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

Общественная застройка: коэффициент застройки – 0.8; коэффициент плотности застройки – 2.4.

8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V (за исключением объектов внутригородского транспорта).

2 Основные технико-экономические показатели

Таблица 2.1 - Основные технико-экономические показатели

№	Наименование показателя	Величина показателя			
		Гостиничный комплекс международного уровня	Многофункциональный комплекс со спортивными объектами	Большой городской центр «Трибуна Холл»	Православный храм
1	Площадь застройки (с запасом)	6 000 м ²	около 9 000 м ²	3 975.8 м ²	3 000 м ²
2	Расчетное количество работающих	90 чел	40 чел	42 чел.	35 чел.
3	Расчетное количество посетителей	392 чел.	3 500 чел.	4 000 чел.	2 500 чел.

4	Количество машиномест	111 м/м	389 м/м	38 м/м	12 м/м
5	Процент застройки	37%	34%	3%	26%
6	Доля озеленения	25 %	28%	46.2%	25 %
7	Выступы лестниц, крылец, козырьков за красную линию	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
8	Минимальный отступ от границ з/у до стен зданий, строений, сооружений	8.00 м	10.00 м	30.00 м	40.00 м

* Данные являются ориентировочными и могут уточняться на последующих стадиях проектирования.

3 Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового и иного назначения

Основой предложений проекта планировки по развитию проектируемой территории явились решения «Концепции реализации инвестиционного проекта «Золотая миля», утвержденной губернатором Амурской области от 15.10.2019 г.

В соответствии с концепцией планируется разделение участка намывной территории на пять основных комплексов (рис. 3).



Рисунок 3 - Фрагмент проекта намывной территории города Благовещенск

Комплекс № 1 – Территория зоны предполагает возможность создания объектов для проведения международных, российских и региональных мероприятий различной направленности. Как вариант, рассматривается возможность строительства многофункциональных зданий с гостиницами, деловым центром, visit-центром (в формате туристско-информационного центра), музея российско-китайской дружбы. Планировка сооружений предполагает наличие встроенных (пристроенных) помещений, обеспечивающих удобство и эффективность функционирования объектов.

Комплекс № 2 - Зона трансграничной канатной дороги. Комплекс представляет собой территорию, включающую уникальный мировой транспортный объект - канатную дорогу, а также всю необходимую сопутствующую инфраструктуру.

Канатная дорога, не имеющая аналогов в отечественной и зарубежной практике, соединит границы двух государств России и Китая и позволит осуществлять круглогодичное пассажирское сообщение.

Предполагается формирование современной, отвечающей международным стандартам и требованиям, зоны обслуживания пассажиров, включающей:

- а) Пассажирский терминал:
- зал обслуживания пассажиров с сервисной зоной;
 - помещение для размещения государственных контрольных служб;
 - две посадочные пассажирские станции (верхняя и нижняя);
 - помещения для технического и энергетического оборудования, службы безопасности и др.

б) Торговый комплекс зоны беспошлинной торговли (duty free).

в) Обеспечивающую инфраструктуру (подъезды к городской улично-дорожной сети; автостоянка; линии электропередач).

Комплекс № 3 – Зона общественного, спортивного и коммерческого значения. Территорию комплекса планируется использовать для создания благоустроенной зоны отдыха для жителей и гостей Амурской области.

Зона общественного, спортивного и коммерческого значения включает:

- спортивно-развлекательные площадки;
- зона отдыха, сочетающая в себе различные виды проведения досуга: оздоровительного, развлекательного, спортивного, событийного.

Комплекс № 4 - Культурно - досуговая зона отдыха. Предполагается создание единого открытого пространства за счет реконструкции и благоустройства существующей площади Ленина и ее плавного перехода на намывную территорию. Территория зоны предполагается использовать для проведения культурно - зрелищных мероприятий и активного отдыха жителей и гостей Амурской области.

Зона культурно-досугового центра включает размещение:

- большой городской центр «Трибуна Холл»;
- детский центр;
- многофункциональная площадка;
- аллея фонтанов;
- холмы на набережной.

Комплекс № 5 - Зона духовно - культурного центра. На территории предполагается строительство православного храма с прилегающей к нему существующей благоустроенной территорией набережной р. Амур. Православный храм олицетворяет культурное и религиозное наследие России.

Таблица 2.2 – Ориентировочные параметры зданий и сооружений

Наименование зоны	Характеристика трассы	Показатели
1	2	3
Зона делового, общественного и коммерческого назначения	Гостиничный комплекс международного уровня:	4 звезды
	площадь	7 309 м ²
	этажность	10 этажей
	количество номеров	224 номера
Зона трансграничной канатной дороги*	Пассажирская подвесная канатная дорога:	1 шт.
	режим работы	круглогодично

	тип дороги	маятниковая канатная дорога АТ110
	длина по горизонтали	976.28 ±15 м
	Пассажирский терминал с предприятиями торговли, пунктом пропуска через государственную границу и посадочной платформой канатной дороги:	
	площадь	21 500 м ²
	этажность	4 этажа с эксплуатируемой кровлей
Зона общественного, спортивного и коммерческого значения	Многофункциональный комплекс со спортивными объектами:	
	Площадь	около 40 000 м ²
	Этажность	4 этажа
Культурно - досуговая зона отдыха	Большой городской центр «Трибуна Холл»	
	площадь	3 258.5 м ²
	этажность	1-2, с эксплуатируемой кровлей
	Детский центр	
	площадь	377.3 м ²
	Торговые павильоны	
	площадь	340 м ²
Зона духовно - культурного центра	Православный храм	
	площадь	3 000 м ²

*Зона трансграничной канатной дороги не входит в границы разработки настоящей документации по планировке территории. Для комплекса №2 разработан проект планировки территории и проект межевания территории «Трансграничная канатно-подвесная дорога через реку Амур между городами Благовещенск (РФ) и Хэйхэ (КНР) с пассажирским терминалом» шифр АЗП-15-ТП/2019-П.ППМТ.1. Утвержден постановлением №4443 от 24.12.2019 г.

Строительство зданий и сооружений на территории «Золотой мили» предполагается выполнять по индивидуальным проектам. В рамках настоящей работы они обозначаются условными габаритами. Параметры их застройки будут уточнены на последующих стадиях проектирования.

4 Характеристика транспортного обеспечения проектируемой территории

Автомобильное движение по проектируемой территории выполняется путем организации одностороннего двухполосного движения с заездом на территорию от ул. Ленина через проезд между площадью Ленина и гостиницей «Юбилейная», ул. Шимановского на ул. Краснофлотская (основное автомобильное движение).

Благоустройство земельного участка осуществлено для отдыха населения, которое выполнено исключительно из прогулочных зон и не предусматривает движение автомобильной техники. Для этой цели улица Краснофлотская на участках: от ул. Пионерской до гостиницы «Юбилейная» и от ул. Трудовой до ул. Кузнечной,

закрывается для транспортного движения (за исключением спецтранспорта). Для подъезда транспорта предусмотрена возможность проезда по пешеходному покрытию, для этого на основных пешеходных путях в т.ч. и на ул. Краснофлотской предусмотрено усиленное основание покрытий.

Вдоль набережной запроектирован проезд шириной 6 метров, предназначенный для проезда электромобильного транспорта и транспорта спецназначения. Въезд на набережную осуществляется с ул. Пионерской и проезда с ул. Краснофлотской в районе ул. Театральная.

Зигзагообразный (челночный) рисунок автомобильного транспортного движения полностью обеспечивает транспортное обслуживание, как прилегающей территории, так и комплексов застройки.

Временное хранение легковых автомобилей в проекте предусматривается на открытых наземных стоянках вблизи зданий и сооружений и на специальных полосах вдоль проезжих частей жилых улиц.

Проектом предлагается реконструкция существующих парковок ул. Пионерская и ул. Островского (гостиница «Юбилейная»).

5 Характеристика инженерного обеспечения проектируемой территории

5.1 Водоснабжение и водоотведение

Проектируемая территории находится рядом с существующей застройкой г. Благовещенск, где имеются централизованные городские сети. Рядом с проектируемой площадкой расположены существующие городские сети систем водоснабжения и водоотведения. Схема городских сетей водоснабжения кольцевая. Качество воды должно соответствовать требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01 2Питьевая вода».

Для подключения объекта «Трибуна Холл» к городским сетям имеются технические условия, выданные АО «Амурские коммунальные системы» г. Благовещенск.

5.1.1 Водоснабжение

Подача воды для проектируемых зданий требуется для хозяйственно-питьевых нужд (санитарно-технические приборы), приготовление горячей воды, внутреннего и наружного пожаротушения.

Существующий водовод расположен на насыпной территории р.Амур.

Для водоснабжения проектируемого объекта водой необходимо предусмотреть подключение к централизованной городской системе водоснабжения по ул. Пионерской, запроектировать и построить водопровод по ул. Краснофлотская диаметром 350 мм.

Для осуществления наружного пожаротушения необходимо, чтобы существующая сеть была кольцевая с установленными на ней пожарными гидрантами (п. 11.5 СП 31.13330.2012).

Диаметр существующего водовода 315 мм, выполнен из пластиковых труб с глубиной заложения от 2.0 м до 4.5 м.

Качество воды соответствует требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода».

Гарантированный напор в существующей наружной сети согласно ТУ составляет 22.0 м.

При недостаточных гидравлических параметрах существующего водовода для обеспечения проектируемого объекта водоснабжением для хоз-питьевых нужд и приготовления горячей воды, а также нужд пожаротушения, предусматривается устройство насосной станции повышения давления внутри здания.

Для осуществления наружного пожаротушения здания предполагается устройство новых пожарных гидрантов с учетом радиуса действия 200.0 м.

Прокладка наружной водопроводной сети предусматривается на глубине заложения ниже 0.50 м глубины промерзания грунта. На проектируемых наружных сетях водоснабжения предусматриваются смотровые колодцы с отключающей арматурой и

пожарными гидрантами по т.п. 901-09-11.84 из сборных железобетонных элементов по серии 3.900.1-14.

Водоснабжение проектируемой территории, в соответствии с техническими условиями, планируется осуществлять от водозабора «Северный». В связи с недостаточной мощностью городских водозаборов подключение проектируемых объектов к городским сетям водоснабжения возможно после завершения реализации проекта «Реконструкция водозабора Северного жилого района».

Расчетный максимальный расход воды в сутки – 733.5 м³/сут.

Расчетный противопожарный расход воды - 486 м³/сут.

5.1.2 Водоотведение

Для проектируемых зданий согласно норм требуются следующие системы канализации: хозяйственная и ливневая (для отвода дождевых и талых вод).

Рядом с проектируемой площадкой расположены существующие городские сети водоотведения.

Сточные воды от зданий будут отведены в существующую внутриплощадочную канализационную сеть, расположенную на насыпной территории р. Амур. Глубина заложения существующего коллектора составляет от 2.0 м до 4.0 м. Внутриплощадочные сети предполагается в самотечном режиме подключить к существующей канализационной сети.

На проектируемых наружных сетях канализации предусматриваются смотровые колодцы по т.п. 902-09-22.84 из сборных железобетонных элементов.

Для обеспечения водоотведения от проектируемой территории, предусмотрено подключение к существующему канализационному коллектору диаметром 1 500 мм на пересечении улиц Трудовая и Краснофлотская.

5.1.3 Ливневая канализация

На территории «Золотая миля», в соответствии с проектом «Берегоукрепление и реконструкция набережной р. Амур в г. Благовещенске» (ЗАО «Ленгипроречтранс»), для обеспечения сбора и отвода дождевых вод в очистные сооружения произведена прокладка магистрального коллектора. Трасса магистрального коллектора дождевой канализации проходит по проектируемой набережной, ул. Чайковского, ул. Краснофлотской и далее через затон им. Ленина до площадки проектируемых канализационных очистных сооружений поверхностных стоков в районе ул. Октябрьская. Сброс очищенного дождевого стока предусматривается в р. Зея.

На всей территории предусмотрено устройство дождеприемных и смотровых колодцев ливневой канализации.

Трубы для ливневой канализации приняты «Корсис» диаметром 250-315 мм. Глубина заложения от 2.0-4.5м.

Подключение предусмотрено к существующей ливневой канализации диаметром 1400 и 315мм.

Частично отвод поверхностного стока будет осуществляться по спланированной территории на твердые покрытия улиц, далее в существующую систему водоотвода улиц.

5.1.4 Фонтаны

Данным проектом предусмотрено устройство плоскостного светомузыкального фонтанного комплекса длиной 120.0 м, состоящего из 10 круглых чаш разного диаметра.

Данный комплекс попадает на существующие сети ливневой канализации и хозяйственно-питьевого водопровода, в связи с чем, предполагается частичная перекладка этих сетей.

Опорожнение и перелив с чаш фонтана осуществляется в ливневую канализацию с использованием колодцев-гасителей и дальнейшем отводом в самотечном режиме.

5.2 Теплоснабжение

Обеспечение объектов проектируемой территории тепловой энергией предполагается от сетей централизованного теплоснабжения. Источник теплоснабжения Благовещенская ТЭЦ.

Развитие теплоснабжения комплекса «Золотая Миля» целесообразно решить от 2 очереди БТЭЦ, работающей на твердом топливе.

Для обеспечения теплоснабжения объектов в границах территории района «Золотая миля» необходимо запроектировать и построить трубопровод по ул. Краснофлотская от существующей тепловой сети по ул. Пионерская. Расчетом определен максимальный диаметр 500 тепловой сети для комплекса «Золотая Миля». В проекте принята двухтрубная централизованная система теплоснабжения.

Расчетное потребление тепла - 20.2 Гкал/час.

5.3 Электроснабжение

Для электроснабжения туристско-рекреационного комплекса «Золотая миля» предусмотрено размещение электроподстанции 110/10 кВ «Деловой Центр» и двух кабельных линий 110 кВ для ее питания от электроподстанции ПС 110/10 «Портовая».

Напряжение проектируемых высоковольтных сетей принято по напряжению источника питания и составляет 10 кВ, напряжение низковольтных сетей принято 380/220В, с глухо-заземленной нейтралью трансформатора.

Категория электроснабжения объектов «Золотая миля» II и I, а также возможно частично III.

Сети электроснабжения 0.4 и 10 кВ выполняются кабелем в земле в траншее.

Расход электроэнергии – 5 676 кВт.

В проекте выполнено наружное освещение открытых площадей и пешеходных зон в границах предоставленного участка.

6 Положение об очередности планируемого развития территории

Первоочередным объектом строительства на проектируемой территории является строительство канатной дороги над р. Амур, который призван связать г. Благовещенск (РФ) с г. Хэйхэ (КНР).

Старт строительства был дан 18 июля 2019 года. Церемония проходила на барже посреди реки Амур.

Ожидаемый ввод в эксплуатацию канатной дороги - 2022 год.

После ввода в эксплуатацию канатной дороги через реку Амур, обеспечивающей турпоток, планируется запустить проекты «Многофункциональный комплекс со спортивным объектом» и «Гостиница 4 звезды в г. Благовещенск».

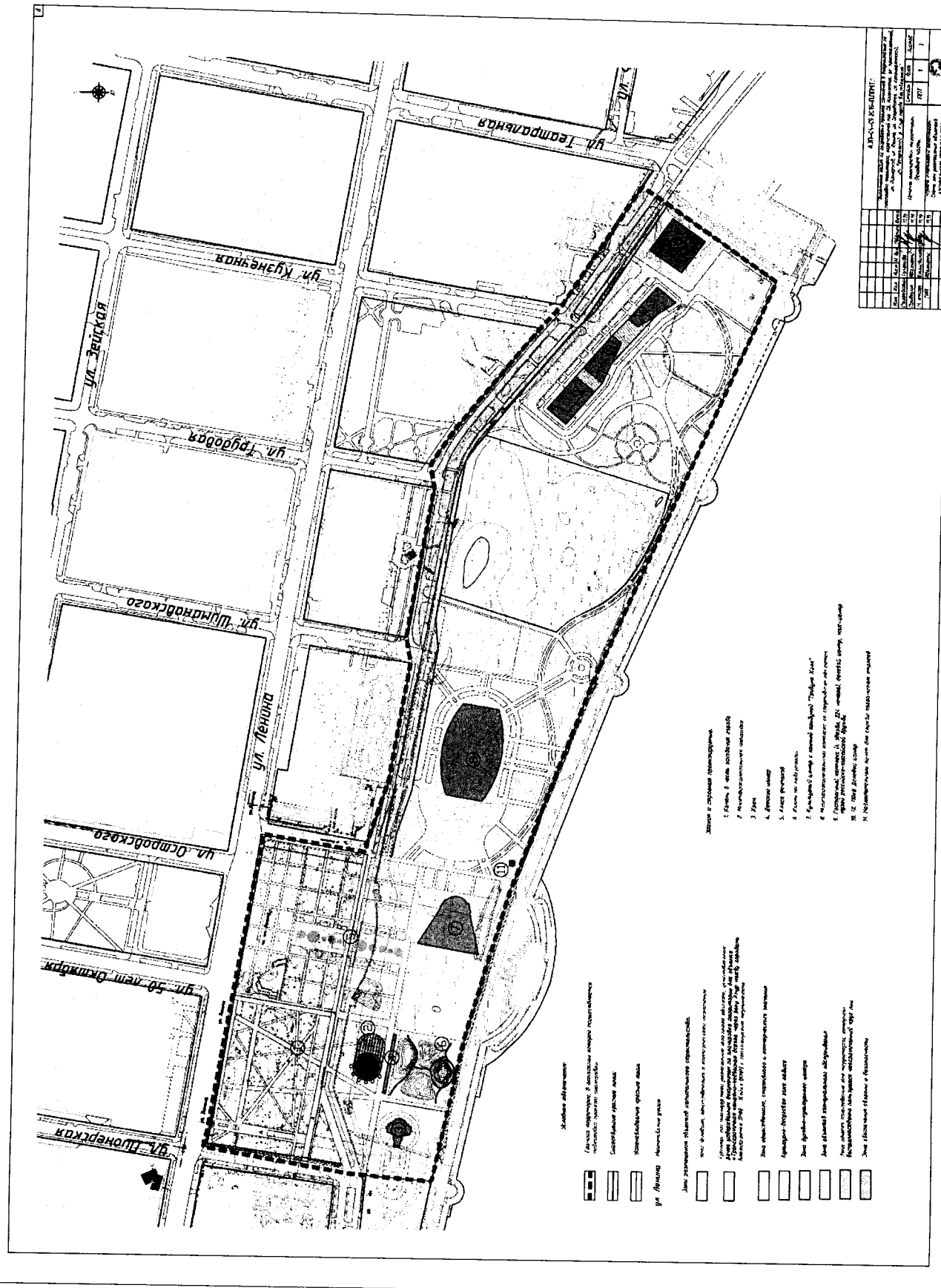
В 2020 году планируется начать реконструкцию площади Ленина и намывной территории. Реконструкцию планируется выполнить в три этапа:

1. Благоустройство старой площади
2. Благоустройство намывной территории
3. Строительство на намывной территории объекта капитального строительства – Трибуна-холл.

Таблица 2.3- Этапы проектирования и строительства планируемых объектов

№ п/п	Наименование объекта	Тип работ	Этап
1	2	3	4
1	Площадь Ленина	реконструкция	1 этап
2	Намывная территория:	благоустройство	2 этап
	Многофункциональная площадка	строительство	
	Детский центр		
	Холмы на набережной		
3	Большой городской центр	строительство	3 этап

3	Большой городской центр «Трибуна Холл»	строительство	3 этап
4	Пассажирская подвесная канатная дорога. Пассажирский терминал с предприятиями торговли, пунктом пропуска через государственную границу и посадочной платформой канатной дороги.	строительство	1 этап
5	Многофункциональный комплекс со спортивными объектами	строительство	4 этап
6	Гостиничный комплекс международного уровня	строительство	5 этап
7	Православный храм	строительство	6 этап
8	Коммунальная инфраструктура: Инженерные сети: водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения	строительство	7 этап
	ПС 110 кВ «Деловой центр»		2 этап
9	Транспортная инфраструктура: парковки ул. Пионерская и ул. Островского (гостиница «Юбилейная»)	реконструкция	8 этап
	Ул. Краснофлотская	ремонт	
10	Наблюдательный пункт для службы пограничных отрядов	строительство	9 этап



- Жилые здания**
- Границы территории, в границах которой осуществляются работы по капитальному ремонту
 - Смотровые вышестоящие здания
 - Заградительные ограждения
 - И** Аллеи
- Другие территории**
- Территория бывшего индустриального предприятия
 - Территория бывшего промышленного предприятия
 - Территория бывшего промышленного предприятия
 - Территория бывшего промышленного предприятия
 - Территория бывшего промышленного предприятия
 - Территория бывшего промышленного предприятия
 - Территория бывшего промышленного предприятия
 - Территория бывшего промышленного предприятия

- Другие объекты**
1. Территория бывшего промышленного предприятия
 2. Территория бывшего промышленного предприятия
 3. Территория бывшего промышленного предприятия
 4. Территория бывшего промышленного предприятия
 5. Территория бывшего промышленного предприятия
 6. Территория бывшего промышленного предприятия
 7. Территория бывшего промышленного предприятия
 8. Территория бывшего промышленного предприятия
 9. Территория бывшего промышленного предприятия
 10. Территория бывшего промышленного предприятия
 11. Территория бывшего промышленного предприятия

ИЛР-УС-80-11111			
№ п/п	№ документа	Дата	Исполнитель
1	ИЛР-УС-80-11111	2011	И.И.И.
2	ИЛР-УС-80-11111	2011	И.И.И.
3	ИЛР-УС-80-11111	2011	И.И.И.
4	ИЛР-УС-80-11111	2011	И.И.И.
5	ИЛР-УС-80-11111	2011	И.И.И.
6	ИЛР-УС-80-11111	2011	И.И.И.
7	ИЛР-УС-80-11111	2011	И.И.И.
8	ИЛР-УС-80-11111	2011	И.И.И.
9	ИЛР-УС-80-11111	2011	И.И.И.
10	ИЛР-УС-80-11111	2011	И.И.И.
11	ИЛР-УС-80-11111	2011	И.И.И.
12	ИЛР-УС-80-11111	2011	И.И.И.
13	ИЛР-УС-80-11111	2011	И.И.И.
14	ИЛР-УС-80-11111	2011	И.И.И.
15	ИЛР-УС-80-11111	2011	И.И.И.

Проект межевания территории.

Характеристика территории, на которой осуществляется межевание

Проект межевания территории разработан на основании проекта планировки территории, предназначенного для выполнения работ по разработке проекта изменений в документацию по планировке территории, ограниченной пер. св. Иннокентия, ул. Краснофлотской, ул. Пионерской, ул. Ленина, ул. Островского, ул. Краснофлотской, ул. Театральной, р. Амур города Благовещенска.

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в Амурской области, г. Благовещенск.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов: 28:01:130066, 28:01:130043, 28:01:220003, 28:01:130052.

Земельные участки необходимые для проведения работ по разработке проекта изменений в документацию по планировке территории, ограниченной пер. св. Иннокентия, ул. Краснофлотской, ул. Пионерской, ул. Ленина, ул. Островского, ул. Краснофлотской, ул. Театральной, р. Амур города Благовещенска относятся к землям населенного пункта.

Сведения о способе образования и характеристиках земельных участков приведены в таблице 1.

Таблица 1 - Сведения о способе образования и характеристиках земельных участков

Условный кадастровый номер	Способ образования	Местоположение	Категория земель		Разрешенное использование		Площадь кв.м.	Кадастровые/условные номера исходных земельных участков
			Фактическая	Планируемая	Фактическое	Планируемое		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
:ЗУ1 (3 контура)	Раздел с измененным земельным участком с кадастровым номером 28:01:000000:10462	Амурская область, г. Благовещенск	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Размещение объектов: Строительство сетей водоснабжения туристско-развлекательной зоны «Золотая миля»; Строительство сетей теплоснабжения туристско-развлекательной зоны «Золотая миля»; Строительство сетей водоотведения туристско-развлекательной зоны «Золотая миля».	Культурное развитие	566	28:01:000000:10462
:ЗУ2	Раздел с измененным земельным участком с кадастровым номером 28:01:000000:2141	Амурская область, г. Благовещенск	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Коммунальное обслуживание (размещение линии электропередачи)	Культурное развитие	3220	28:01:000000:2141
:ЗУ3	Раздел с измененным земельным участком с кадастровым номером 28:01:000000:10117	Амурская область, г. Благовещенск	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Берегоукрепительное сооружение р. Амур	Культурное развитие	56197	28:01:000000:10117
:ЗУ4 (2 контура)	Раздел с измененным земельным участком с кадастровым номером 28:01:000000:10118	Амурская область, г. Благовещенск	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Берегоукрепительное сооружение р. Амур	Культурное развитие	1797	28:01:000000:10118

:ЗУ5	Раздел с измененным земельным участком с кадастровым номером 28:01:130043:24	Амурская область, г. Благовещенск	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Для катания на лошадях и пони	Культурное развитие	127	28:01:130043:24
:ЗУ6	Образование из неразграниченных муниципальных земель	Амурская область, г. Благовещенск	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	—	Культурное развитие	2312	—
:ЗУ7	Образование земельного участка путем объединения земельных участков 28:01:130066:68, 28:01:000000:11410, 28:01:000000:11411, 28:01:130066:7, 28:01:130043:16, 28:01:130066:11, 28:01:130043:27, 28:01:130043:9, :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5, :ЗУ6	Амурская область, г. Благовещенск	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	—	Культурное развитие	113697	28:01:130066:68, 28:01:000000:11410, 28:01:000000:11411, 28:01:130066:7, 28:01:130043:16, 28:01:130066:11, 28:01:130043:27, 28:01:130043:9, :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5, :ЗУ6
:ЗУ8	Раздел с измененным земельным участком с кадастровым номером 28:01:000000:10117	Амурская область, г. Благовещенск	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Берегоукрепительное сооружение р. Амур	Религиозное использование	8322	28:01:000000:10117
:ЗУ9	Раздел с измененным земельным участком с кадастровым номером 28:01:000000:10117	Амурская область, г. Благовещенск	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Берегоукрепительное сооружение р. Амур	Охрана Государственной границы Российской Федерации	81	28:01:000000:10117
:ЗУ10 (2 контура)	Раздел с измененным земельным участком с	Амурская область, г. Благовещенск	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Берегоукрепительное сооружение р. Амур	Спорт	1923	28:01:000000:10117

	кадастровым номером 28:01:000000:10117							
:ЗУ11	Образование земельного участка путем объединения земельного участка с кадастровым номером 28:01:000000:10118 с земельным участком с условным номером :ЗУ10	Амурская область, г. Благовещенск	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	—	Спорт	66352	28:01:000000:10118, :ЗУ10
:ЗУ12	Раздел с измененным земельным участком с кадастровым номером 28:01:000000:10115	Амурская область, г. Благовещенск	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Берегоукрепительное сооружение р. Амур	Гостиничное обслуживание	32122	28:01:000000:10115
:ЗУ13	Образование земельного участка путем объединения земельного участка с кадастровым номером 28:01:000000:10116 с земельным участком с условным номером :ЗУ12	Амурская область, г. Благовещенск	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	—	Гостиничное обслуживание	65200	28:01:000000:10116, :ЗУ12
:ЗУ14	Раздел с измененным земельным участком с кадастровым номером 28:01:000000:10115	Амурская область, г. Благовещенск	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Берегоукрепительное сооружение р. Амур	Коммунальное обслуживание	5427	28:01:000000:10115

Предусмотрено установление публичного сервитута необходимого для прохода к водным объектам общего пользования и их береговым полосам, частично расположенного на земельных участках с кадастровыми и условными номерами 28:01:000000:10117, 28:01:000000:10118, 28:01:000000:10115, 28:01:000000:10462 (а именно, контур 10) 28:01:000000:2141 (а именно, контур 3), :ЗУ7, :ЗУ11, :ЗУ13.

Таблица 17 - Сведения о характеристиках земельных участков для которых предусмотрено установление сервитута

Условный кадастровый номер	Местоположение	Категория земель	Цель установления сервитута	Площадь кв.м.
1	2	3	4	5
:ПС1	Амурская область, г. Благовещенск	Земли населенных пунктов	Для прохода к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	1738
:ПС2				2395
:ПС3				1853

