

Основная часть проекта планировки территории

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1. Расположение проектируемой территории в системе города Благовещенска

Рассматриваемая территория входит в состав Северного планировочного района, который расположен в северной части г. Благовещенска, и ограничен улицами Новотроицкое шоссе, А.Кириллова, Магистральная и Текстильная.

Границы подготовки изменений в документацию по планировке территории в Северном планировочном районе в 444 квартале города Благовещенска определены Постановлением администрации города Благовещенска от 03.02.2022 № 455 «О подготовке изменений в документацию по планировке территории в Северном планировочном районе в 444 квартале города Благовещенска».

Границами являются:

- с севера: улица Текстильная;
- с востока: улица А.Кириллова;
- с запада: шоссе Новотроицкое;
- с юга: улица Магистральная;
- с юга-востока: улица Гражданская.

Площадь территории разработки проекта планировки составляет 23,5 га. Вся территория относится к землям населенных пунктов.

В проекте выделены следующие элементы планировочной структуры:

- территория общего пользования;
- квартал.

Границы квартала ограничены красными линиями.

Характеристики элементов планировочной структуры территории.

№ п/п	Вид элемента планировочной структуры	Площадь элемента планировочной структуры, га	Описание элемента планировочной структуры
	Территория в границах подготовки проекта планировки, всего	23,5	-
1	территория общего пользования	11,19	территория, предназначенная для размещения рекреационной территории - парков, скверов и бульваров.
2	квартал	12,31	территория, предназначенная для размещения объектов торговли, общественного питания, административных зданий, объектов делового, финансового назначения, стоянок автомобильного транспорта, объектов инженерного обеспечения города и сопутствующей инфраструктуры.

2. Красные линии

Существующие красные линии установлены ранее разработанной документацией по планировке территории в Северном планировочном районе в 444 квартале города Благовещенска, утвержденным постановлением администрации города Благовещенска №3471 от 15.09.2015. Проектом не предлагается изменение красных линий.

Перечень координат характерных точек зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

№ точки	X	Y
1	456730,07	3286516,06
2	456847,33	3286537,88
3	456846,04	3286544,44
4	456942,88	3286563,59
5	456990,33	3286572,99
6	457512,96	3286676,35
7	457512,96	3286676,35
8	457514,89	3286698,78
9	457447,41	3286708,09
10	457447,41	3286708,09
11	456933,80	3286776,54
12	456930,15	3286777,01
13	456798,16	3286794,60
14	456763,17	3286787,52
15	456696,37	3286728,75
16	456710,25	3286639,73
1	456730,07	3286516,06

3. Плотность и параметры застройки территории

Согласно карте градостроительного зонирования ПЗЗ территория в границах проектирования относится к территориальным зонам:

- Зона центра деловой, производственной и коммерческой активности промышленно-коммунальных районов (Ц-4);
- Зона прочей зелени (Р-3).

Градостроительные регламенты, распространяемые на земельные участки, установлены в соответствии с ПЗЗ:

Зона центра деловой, производственной и коммерческой активности промышленно-коммунальных районов (Ц-4).

Зона выделена для развития существующих территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых, производственных и коммерческих объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и сочетающейся с ней промышленно-коммунальной застройкой; развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание видов разрешённого использования объектов капитального строительства	Код вида по классификатору
1. Основные виды разрешённого использования			

1.1	Бытовое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
1.2	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
1.3	Объекты культурно-досуговой деятельности	Здания, предназначенные для размещения музеев, выставочных залов, библиотек, кинозалов	3.6.1
1.4	Государственное управление	Здания, предназначенные для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1
1.5	Представительская деятельность	Здания, предназначенные для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации	3.8.2
1.6	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)	4.1
1.7	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Объекты капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
1.8	Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
1.9	Банковская и страховая деятельность	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
1.10	Общественное питание	Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары	4.6
1.11	Гостиничное обслуживание	Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
1.12	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Спортивные клубы, спортивные залы, бассейны, физкультурно-оздоровительные комплексы в зданиях и сооружениях	5.1.2
1.13	Связь	Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные	6.8

		кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания	
1.14	Оборудованные площадки для занятий спортом	Сооружения для занятий спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	5.1.4
2. Условно разрешенные виды использования			
2.1	Хранение автотранспорта	Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места; индивидуальные гаражи-стоянки	2.7.1
2.2	Ритуальная деятельность	Размещение соответствующих культовых сооружений; размещение объектов ритуально-обрядового (похоронного) назначения: дома траурных обрядов, ритуальные залы; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения (предприятия для производства похоронных принадлежностей, предметов похоронного ритуала, памятников)	12.1
2.3	Осуществление религиозных обрядов	Здания и сооружения, предназначенные для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	3.7.1
2.4	Служебные гаражи	Постоянные или временные гаражи, стоянки для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0	4.9
2.5	Автомобильные мойки	Автомобильные мойки, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3
2.6	Ремонт автомобилей	Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4
2.7	Склады	Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: склады	6.9
2.8	Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	6.9.1

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры земельных участков:

3.1. Минимальная площадь земельного участка – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

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

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

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

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

Зона прочей зелени (Р - 3)

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание видов разрешённого использования объектов капитального строительства	Код вида по классификатору
1. Основные виды разрешённого использования			
1.1	Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путём ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешённая в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	9.1
1.2	Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1.17
2. Условно разрешенные виды использования (*)			
2.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, а именно: зданий и помещений, предназначенных для учреждений гражданских обрядов (дома траурных обрядов,	3.1

		похоронные залы)	
2.2	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (**)	Фельдшерские пункты, пункты здравоохранения	3.4.1
2.3	Религиозное использование (**)	Церкви, храмы, часовни, мечети, молельные дома	3.7
2.4	Общественное питание (**)	Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары	4.6
2.5	Гостиничное обслуживание (**)	Гостиницы, здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
2.6	Обслуживание автотранспорта	Стоянки (парковки)	4.9
2.7	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, автодромы, мотодромы), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря), спортивные базы и лагеря	5.1
2.8	Природно-познавательный туризм (**)	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; Осуществление необходимых природоохранных и природно-восстановительных мероприятий	5.2
2.9	Туристическое обслуживание (**)	Пансионаты, туристические гостиницы, кемпинги, дома отдыха, детские лагеря	5.2.1
2.10	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	6.8
2.11	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; Размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий; Опорные пункты полиции	8.3

(*) - условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах данной зоны.

(**) - не допускается применительно к земельным участкам, которые находятся на территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон.

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

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

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

4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

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

4.1.3. 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.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

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

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 40;

коэффициент плотности застройки – 2,4.

Размещение объектов коммунального обслуживания (объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, ремонтно-эксплуатационные управления), если для их размещения требуются отдельные земельные участки, относится к основному виду разрешённого использования на территории всех зон, при соблюдении требований технических регламентов, санитарных и иных обязательных для соблюдения норм и правил.

Размещение садов, скверов, бульваров, аллей (вид по Классификатору «Отдых (рекреация)» с кодом 5.0), если для их размещения требуются отдельные земельные участки, относится к основному виду разрешённого использования на территории всех зон, при соблюдении требований технических регламентов, санитарных и иных обязательных для соблюдения норм и правил.

В соответствии со п.3.3 ст.16 ПЗЗ города Благовещенска, минимальные отступы от красных линий улиц, проездов до зданий:

При строительстве на свободных территориях для всех зон (кроме зон Ж-1,Сд-1, Сд-1(Ж)) - не менее 6 м.

Минимальная доля озеленённой территории принимается по таблице ниже.

№	Вид использования	Минимальная доля (% ,площадь) озеленённой территории земельных участков
1	2	3
2	Сады, скверы, парки, специальные парки (зоопарки, ботанические сады), комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки	70% территории земельного участка
14	Прочие (*)	15% территории земельного участка

Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории. Согласно Приложению Б к СП42.13330.2016 (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), для городских поселений необходимо определять плотность застройки участков территориальных зон. Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки (процент застройки) – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);
- коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Согласно Примечаниям 1, 2, 4 к табл. Б.1 Приложения Б к СП 42.13330.2016 (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), «Общественно-деловых<...> зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные.

Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются.

Для микрорайона общественно-деловой застройки указанные показатели составят соответственно:

Площадь квартала – 123 141 кв.м. В соответствии с границами существующих красных линий, установленных ранее разработанной документацией по планировке территории в Северном планировочном районе в 444 квартале города Благовещенска, утвержденным постановлением администрации города Благовещенска №3471 от 15.09.2015.

$$K \text{ застр.} = 25\ 116 / 123\ 141 = 0,20;$$

$$K \text{ плотн. застр.} = 77\ 832 / 123\ 141 = 0,63.$$

Данные показатели соответствуют нормативным показателям общественной застройки для территориальной зоны Ц-4.

4. Определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Границы существующего элемента планировочной структуры - квартала совпадают с границами существующих красных линий, установленных ранее разработанной документацией по планировке территории в Северном планировочном районе в 444 квартале города Благовещенска, утвержденным постановлением администрации города Благовещенска №3471 от 15.09.2015.

В соответствии с архитектурно-планировочным решением застройки в состав территорий включаются:

- зона планируемого размещения объектов торгового назначения, общественно-делового назначения;
- зона размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Границы зоны планируемого размещения объектов определялись с учетом с Приложения Д СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 - норм расчета размеров земельных участков для учреждений, организаций и предприятий обслуживания в зависимости от размещаемого объекта. Также при определении границ зон планируемого размещения объектов учитывались требования Правил землепользования и застройки города Благовещенска в части минимальных отступов от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений и минимальных отступов от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений.

Территория разработки проекта планировки расположена в Северном планировочном районе, на пересечении крупных автомобильных магистралей города – Новотроицкого шоссе и Магистральной улицы. Магистральная улица идет до Зейского моста, через который можно попасть в Левобережный планировочный район. В западном направлении Магистральная улица переходит в Игнатьевское шоссе, по которому идет путь в аэропорт Игнатьево. Новотроицкое шоссе является магистральной улицей общегородского значения и соединяет Центральный планировочный район с северными территориями и переходит в автодорогу регионального значения «Благовещенск – Свободный». Ввиду расположения территории вдоль магистралей с очень активным автомобильным движением, и небольшой удаленности от районов жилой застройки, территорию было бы разумнее использовать для создания мест применения труда и квартала, в который бы жители города приезжали для осуществления покупок и получения положительных эмоций.

Таким образом, в границах территории предлагается размещение следующих объектов:

- 2 Объекта торговли (магазины);
- Объект торговли (торгово-развлекательный центр).

Для торгово-развлекательного центра предлагается концепция «парк развлечений».

На территории парка можно будет собрать самые известные и любимые многими аттракционы и игры, а также кафе и бары. В составе парка развлечений могут входить следующие игровые зоны:

- Киберзона - Зона игровых автоматов;
- Кинотеатр;
- Боулинг;
- Бильярд;
- Роллердром – площадка для катания на роликовых коньках;
- Лазертаг;
- Тир, дартс;
- Настольный теннис;
- Зона 5D-кинотеатра;
- Зона VR-аттракционов;
- Зона видеоигр;
- Автодром;
- Зона развлечений для детей (батутная арена, сухой аквапарк и другое)

А также фудкорт и караоке-клуб. Данный парк развлечений можно будет использовать для проведения мастер-классов, фестивалей, концертов, проведения праздников.

- Объект гостиничного обслуживания;

- Объект торговли (торговый центр (мебельный центр). Рядом с существующим на территории торговым центром «Перекресток» предлагается разместить мебельный центр, который объединит фирменные шоурумы производителей мебели, а также отделы с сопутствующими аксессуарами - домашний текстиль, товары для сна, светильники, а также фурнитура и отделочные материалы.

- Объект делового управления (бизнес-центр);

- Два объекта инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция).

На свободной территории вдоль Новотроицкого шоссе предлагается устроить парковочную зону для работников посетителей объектов, а также облагородить посредством высаживания деревьев и кустарников, устройства прогулочных дорожек для гостей общественно-деловых объектов.

Согласно функциональному зонированию генерального плана города Благовещенска, территория квартала относится к общественно-деловой зоне и к рекреационным зонам – зоне парков и зоне скверов, бульваров и набережных.

Параметры	Значение
зона планируемого размещения объектов торгового назначения, общественно-делового назначения	
Площадь зоны	8,2 га
Процент застройки	30%
Коэффициент плотности застройки	0,95
Минимальное/максимальное количество этажей	не установлено
Минимальная/максимальная высота	не установлена
Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений	3 м
Минимальные отступы от красных линий	6 м
Доля (% , площадь) озеленённой территории,	51,1
зона размещения объектов инженерной инфраструктуры	
Площадь зоны	0,087 га
Процент застройки	28%
Коэффициент плотности застройки	0,28
Минимальное/максимальное количество этажей	не установлено
Минимальная/максимальная высота	не установлена
Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений	3 м
Минимальные отступы от красных линий	6 м
Доля (% , площадь) озеленённой территории,	не установлена

Значения показателей площади определены в соответствии с границами, отображенными на чертеже планировки территории. Указанные показатели действуют с момента утверждения Документации.

Параметры объектов капитального строительства подлежат уточнению в ходе архитектурно-строительного проектирования.

Перечень координат характерных точек зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

№ точки	X	Y
зона планируемого размещения объектов торгового назначения, общественно-делового назначения		
1	456956,51	3286732,02
2	457106,35	3286712,59
3	457127,26	3286606,24
4	456989,13	3286578,90
5	456944,57	3286570,09
6	456917,82	3286693,43
7	456914,83	3286692,75
8	456913,70	3286697,64
9	456903,26	3286695,27
10	456901,10	3286705,49
11	456895,44	3286704,37
12	456892,17	3286720,04
13	456929,40	3286727,04
1	456956,51	3286732,02
1	456881,31	3286742,24
2	456890,79	3286697,23
3	456896,46	3286698,48
4	456898,61	3286688,15
5	456909,27	3286690,51
6	456910,40	3286685,62
7	456913,18	3286686,29
8	456938,78	3286568,95
9	456844,88	3286550,32
10	456840,89	3286547,40
11	456840,12	3286543,29
12	456840,23	3286542,62
13	456834,68	3286541,61
14	456808,85	3286659,07
15	456794,75	3286723,06
16	456799,64	3286724,08
17	456811,31	3286726,78
18	456880,20	3286742,01
19	456880,76	3286742,13
1	456881,31	3286742,24
1	457105,57	3286747,51
2	457115,14	3286746,31
3	457121,47	3286714,31
4	457148,69	3286719,84
5	457144,07	3286742,40
6	457226,95	3286731,43
7	457233,61	3286698,42
8	457247,49	3286629,97
9	457133,25	3286607,37

1	457105,57	3286747,51
1	457240,50	3286732,47
2	457444,75	3286705,20
3	457449,63	3286674,41
4	457239,04	3286701,66
5	457233,17	3286730,67
6	457241,07	3286729,58
1	457240,50	3286732,47
1	457240,29	3286695,55
2	457444,63	3286668,95
3	457253,50	3286631,21
1	457240,29	3286695,55
1	456798,32	3286788,46
2	456926,48	3286771,51
3	456928,06	3286763,63
4	456919,06	3286761,59
5	456922,89	3286744,59
6	456924,35	3286738,26
7	456925,38	3286732,37
8	456890,92	3286725,92
9	456886,97	3286744,70
10	456886,97	3286745,04
11	456885,74	3286749,37
12	456879,40	3286748,02
13	456878,85	3286747,91
14	456809,95	3286732,68
15	456801,29	3286730,65
16	456794,96	3286762,54
17	456801,29	3286763,89
18	456796,44	3286788,12
1	456798,32	3286788,46
1	456944,94	3286772,01
2	457098,67	3286751,48
3	457105,11	3286718,81
4	456956,27	3286738,03
5	456931,27	3286733,39
6	456930,14	3286739,39
7	456929,35	3286742,94
8	456938,34	3286744,97
9	456936,43	3286753,43
10	456940,87	3286754,32
11	456937,60	3286769,99
12	456945,50	3286768,90
1	456944,94	3286772,01
зона размещения объектов инженерной инфраструктуры		
1	457137,27	3286746,04

2	457139,39	3286746,05
3	457120,81	3286748,55
4	457126,12	3286721,44
5	457141,57	3286724,49
1	457137,27	3286746,04
1	456779,50	3286765,60
2	456794,17	3286768,54
3	456790,44	3286786,88
4	456775,77	3286783,94
1	456779,50	3286765,60
1	456934,26	3286770,32
2	456933,04	3286770,54
3	456929,59	3286771,08
4	456931,62	3286761,30
5	456922,63	3286759,27
6	456925,78	3286745,27
7	456934,78	3286747,30
8	456932,87	3286755,74
9	456937,30	3286756,65
1	456934,26	3286770,32

5. Характеристики капитального строительства планируемых к размещению объектов

Предлагается размещение следующих объектов:

- 2 Объекта торговли (магазины);
- Объект торговли (торгово-развлекательный центр).
- Объект гостиничного обслуживания;
- Объект торговли (торговый центр (мебельный центр)).
- Объект делового управления (бизнес-центр);
- Два объекта инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция).

№	Наименование	Этаж	Кол-во секций (зданий)	S _{застр} , м ²	S _{общ} , м ²	Мощность	V _{стр} , м ³
Проектируемая застройка							
1	Объект гостиничного обслуживания	6	1	3 020	18 120	282 номера	72 480
2	Объект торговли (магазин)	2	3	2 650	5 300	3 030 кв.м торговой площади	21 200
3	Объект торговли (магазин)	2	1	2 052	4 104	2 246 кв.м торговой площади	16 416
4	Объект торговли (торгово-развлекательный центр)	3	1	5 088	15 264	-	76 320
5	Объект торговли (торговый центр)	3	1	5 088	15 264	9 184 кв.м торговой	76 320

	(мебельный центр)					площади	
6	Объект делового управления (бизнес-центр)	2	1	1 392	2 784	-	9 744
7	Трансформаторная подстанция	1	1	55	55	-	275
8	Трансформаторная подстанция	1	1	55	55	-	275
Существующая застройка							
9	Трансформаторная подстанция	1	1	131	131	-	524
10	Торгово-развлекательный центр	3	1	5 585	16 755	-	55 291
	Итого	-	-	25 116	77 832	-	328 845

Строительство зданий и сооружений в границах проекта планировки предполагается выполнять по индивидуальному проекту. В рамках настоящей работы они обозначаются условными габаритами. Параметры их застройки будут уточнены на последующих стадиях проектирования.

6. Положения о развитии систем транспортного обслуживания, необходимых для развития территории

Обеспечение подъездов к зданиям будет осуществляться с помощью проектируемых проездов на территорию.

Въезд на территорию застройки организуется с существующей магистральной улицы общегородского значения – Новотроицкое шоссе, и улиц в производственных зонах - ул. Гражданская и улицы А.Кириллова (в соответствии с ГП).

Для обслуживания застройки транспортом, для обеспечения проезда пожарных машин, хозяйственных автомобилей предусматривается строительство проездов.

Планировочное решение застройки обеспечивает проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям.

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют проезды для специализированной техники и пешеходные связи;

Ширина проезжей части проездов - 7 м.

Радиусы закругления проезжей части улиц и проездов по кромке тротуаров и обочин предусмотрены: для магистральных улиц - 6 м при новом строительстве, для внутриквартальных проездов – не менее 3 м.

Ввиду вариативности планировочных решений, при дальнейшей разработке проекта рабочей документации и проекта дорог необходимо определить место размещения подъездов к проектируемым объектам, условно отображенных в материалах по обоснованию проекта планировки территории, и согласовать примыкания к улицам, находящимся за границами проекта планировки территории.

На территории застройки сформирована система пешеходных коммуникаций между зданиями общественно-деловой застройки. Система пешеходных пространств и коммуникаций планировочно и функционально объединяет территорию застройки, обеспечивая удобство, безопасность и комфорт пешеходных передвижений.

Ширина пешеходной части тротуаров – от 2 до 3 м.

Система пешеходных связей на территории обеспечивает доступ к оборудованным площадками для остановки общественного транспорта и парковочным пространствам.

Для хранения легковых автомобилей посетителей территорий застройки проектом предусмотрены открытые автостоянки временного хранения.

Расчет произведен в соответствии с таблицей 14 «Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска».

В том числе на стоянках транспортных средств будут выделены специализированные машино-места для транспортных средств инвалидов, передвигающихся в кресле-коляске, в том числе с увеличенными габаритами машино-мест в соответствии с СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности парковочными и стояночными местами для города Благовещенск ввиду развитости инфраструктуры общественного транспорта допускается принимать с понижающим коэффициентом: 0,8 - для прочих территорий при обеспечении территориальной (пешеходной) доступности до остановочных мест общественного (городского) транспорта не более 400 м.

№	Наименование	Емкость	Расчетная единица	Число м/мест на расчетную единицу	Необходимое кол-во м/мест	Предусмотрено проектом
1	Объект гостиничного обслуживания	282 номера	Количество номеров	Не менее 20 % числа номеров*	56	120
2	Объект торговли (торгово-развлекательный центр)	15 264	1 м/м на 100 м ² общей площади	1,7	259	218
3	Объект торговли (торговый центр (мебельный центр))	15 264	1 м/м на 100 м ² общей площади	1,7	259	644
4	Объект делового управления (бизнес-центр)	2 784	1 м/м на 100 м ² общей площади	2	56	51
5	Объект торговли (магазин)	5 300	1 м/м на 100 м ² общей площади	1,7	90	43
6	Объект торговли (магазин)	4 104	1 м/м на 100 м ² общей площади	1,7	70	60
7	Трансформаторная подстанция	55	-	-	-	-
8	Трансформаторная подстанция	55	-	-	-	-
9	Трансформаторная подстанция	131	-	-	-	-
10	Торгово-развлекательный центр	16 755	1 м/м на 100 м ² общей площади	2,5	335	466
	Итого				1125	1602

*- В соответствии с п.5.15 СП 257.1325800.2016.

7. Характеристика инженерного обеспечения проектируемой территории

7.1. Водоснабжение

Источником водоснабжения планируемых объектов в границах территории проекта является городская система централизованного водоснабжения.

Для присоединения к сетям водоснабжения получены технические условия подключения №101-18-12161 от 07.11.2022г., выданные ООО «АКС».

Расчет расхода воды потребителями

№ по эксп.	Водопотребители	Расчетная единица	Емкость	Расхода воды потребителями	
				Норма расхода воды (м3/сут.)	Расчет расхода воды (м3/сут.)
Проектируемая застройка					
1	Объект гостиничного обслуживания (с душами во всех номерах)	1 житель	282	0,23	64,86
2	Объект торговли (торгово-развлекательный центр)	1 человек	600	0,008	4,8
3	Объект торговли (торговый центр – 15 264 кв.м)	20 кв.м торгового зала	763,2	0,25	190,8
4	Объект делового управления (бизнес-центр)	1 работник	80	0,015	1,2
5	Объект торговли (магазин - 3030 кв.м)	20 кв.м торгового зала	151,5	0,25	37,875
6	Объект торговли (магазин - 2246 кв.м)	20 кв.м торгового зала	112,3	0,25	28,075
	Итого:				327,61
	Неучтенные расходы	10%			32,76
	Итого:				360,37

Точные показатели определяются на дальнейших стадиях проектирования.

Противопожарный водопровод объединен с хозяйственно-питьевым водопроводом. Водопроводная сеть кольцевая. Наружное пожаротушение предусматривается от существующих и проектируемых пожарных гидрантов.

Расход воды на наружное пожаротушение 20 л/сек.

Время прибытия подразделений пожарной охраны не более 10 минут.

7.2. Водоотведение

Проектные решения

Для присоединения к сетям водоотведения получены технические условия подключения №101-18-12162 от 07.11.2022г., выданные ООО «АКС»

Ориентировочная (предварительная) точка подключения проектируемой общественной застройки к существующим сетям – существующая бытовая канализация, проходящая вдоль Новотроицкого шоссе. Окончательный вариант трассировки сетей водоотведения и выбора точки подключения уточняется на следующих стадиях проектирования. Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ). Необходимо предусмотреть усиление инженерных коммуникаций в случае попадания под дорожное полотно.

Объем водоотведения равен объему водопотребления. Водоотведение всего в границах проектирования составит – 360,37 м³/сут. Точные показатели определяются на дальнейших стадиях проектирования.

7.3. 7.3 Теплоснабжение

Проектные решения

Для присоединения к сетям теплоснабжения, в соответствии с письмом АО «ДГК», необходимо строительство собственного источника теплоснабжения. В связи с тем, что в генеральном плане города Благовещенска не предусмотрено размещения источников теплоснабжения в границах и близости с планируемой территорией, ориентировочной (предварительной) точкой подключения принята планируемая сеть теплоснабжения, проходящая по ул. А. Кириллова. Уточненный вариант трассировки сетей теплоснабжения и выбора точки подключения уточняется на следующих стадиях проектирования. Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ). Необходимо предусмотреть усиление инженерных коммуникаций в случае попадания под дорожное полотно.

Расчетная мощность теплоснабжения объектов

№ по эксп.	Потребители	Расчетная единица	Емкость	Удельная нагрузка на отопление, вентиляцию, ГВС, МВт
Проектируемая застройка				
1	Объект гостиничного обслуживания	м ³	72 480	3,96604
2	Объект торговли (торгово-развлекательный центр)	м ³	76 320	4,17616
3	Объект торговли (торговый центр)	м ³	76 320	4,17616
4	Объект делового управления (бизнес-центр)	м ³	9 744	0,53318
5	Объект торговли (магазин)	м ³	21 200	1,16024
6	Объект торговли (магазин)	м ³	16 416	0,89827
	Итого:			14,91005

7.4. 7.4 Электроснабжение

Электроснабжение квартала выполняется от существующего распределительного пункта и проектируемых трансформаторных подстанций.

Ориентировочная (предварительная) точка подключения проектируемой общественной застройки к существующим сетям – кабельные линии электроснабжения напряжением 10 (6) кВ и трансформаторная подстанция. Окончательный вариант трассировки сетей электроснабжения и выбора точки подключения уточняется на следующих стадиях проектирования. Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ).

Расчет электропотребления выполнен согласно СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».

Расчетная мощность энергопотребления объектов

№ по эксп.	Потребители	Расчетная единица	Емкость	Удельная расчетная электрическая нагрузка, кВт
------------	-------------	-------------------	---------	--

Проектируемая застройка				
1	Объект гостиничного обслуживания	кВт/место	0,46	129,72
2	Объект торговли (торгово-развлекательный центр)	кВт/м торгового зала	0,16	5 834
3	Объект торговли (торговый центр – 15 264 кв.м)	кВт/м торгового зала	0,16	2 442
4	Объект делового управления (бизнес-центр)	кВт/м общей площади	0,054	150,34
5	Объект торговли (магазин - 3030 кв.м)	кВт/м торгового зала	0,16	484,8
6	Объект торговли (магазин - 2246 кв.м)	кВт/м торгового зала	0,16	359,36
Итого:				9400,22

Для технологического присоединения к сетям электроснабжения, в соответствии с письмом АО «ДРСК» - филиал Амурские электрические сети, необходимо строительство подстанции 110/10 кВ и двух ЛЭП-11 кв.. В связи с тем, что в генеральном плане города Благовещенска не предусмотрено размещение подстанций и планируемых сетей 110 кВ в границах и поблизости с планируемой территорией, ориентировочной (предварительной) точкой подключения принята существующая сеть электроснабжения, проходящая по ул. А. Кириллова. Уточненный вариант трассировки линий и выбора точки подключения уточняется на следующих стадиях проектирования.

7.5. Сети связи

Проектные решения

Для присоединения к сетям связи получено письмо о возможном техническом присоединении №01/0512139022 от 27.10.2022г., от ПАО «Ростелеком»

Система телефонизации, радиофикации, телевидения проводится к проектируемым зданиям.

7.6. Дождевая канализация

Проектные решения

Технические условия будут запрашиваться на стадии разработки проектной документации на строительство капитальных объектов.

При проведении вертикальной планировки проектные отметки территории следует назначать исходя из условий:

- увязки проектных решений с вертикальной планировкой и благоустройством прилегающих территорий;
- максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений;
- отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы;
- организации допустимых уклонов по площадке для обслуживания автотранспорта;
- минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

Отвод поверхностных вод с земельных участков проектируемой территории, осуществляется за счет уклона рельефа местности, при решении вертикальной планировки в границах земельных участков с увязкой проектных решений с вертикальной планировкой и благоустройством прилегающих территорий и проездов.

При решении вертикальной планировки участка учитывались следующие факторы:

1. Территория в границах проектирования имеет общий уклон от северной границы территории к южной. Перепады в отметках составляют в пределах 3,50 метров.

2. Существующие отметки проездов и улиц, окружающей застройки.

Минимальный продольный уклон проезжих частей улиц принят 2 о/оо, максимальный – 30 о/оо.

Согласно СП 32.13330.2012 таблице 5 в открытой дождевой сети наименьшие уклоны лотков проезжей части, кюветов и водоотводных канав следует принимать:

Лотки, покрытые асфальтобетоном - 0,003;

Лотки, покрытые брусчаткой или щебеночным покрытием - 0,004;

Отдельные лотки и кюветы - 0,006;

Водоотводящие канавы - 0,003;

Полимерные, полимербетонные лотки - 0,001-0,005.

Наименьшие размеры кюветов и канав трапецидального сечения принимать: ширину по дну - 0,3 м; глубину - 0,4 м.

Отвод дождевых и талых вод необходимо предусматривать со всего бассейна стока территории города со сбросом вод после предварительной очистки в самой низменной части рельефа (с применением водоотводящих устройств в виде системы открытых канав, без устройства дождеприемников) в водоем.

7.7. Инженерная подготовка территории

Воды первого водоносного горизонта залегают на глубине 10,0 м от поверхности земли. Во время весенних и осенних паводков их уровень незначительно повышается. Мелиорируемых земель на территории нет, территория не подвержена процессам оврагообразования и поверхностного смыва. К неблагоприятным процессам на проектируемом участке следует отнести:

- подтопление.

Проектные решения

Защита от подтопления.

Отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока.

Также необходима рекультивация нарушенных земель.

8. положения об очередности планируемого развития территории

Проектом предусматривается освоение территории в два этапа.

1. Проектирование

1.1. Разработка проектной документации.

1.2. Разработка рабочей документации.

2. Строительство.

2.1. Выполнение подготовительных работ для проектируемой застройки: выполнение вертикальной планировки, строительство инженерных сетей.

2.2. Строительство планируемых зданий и сооружений.

2.3. Строительство элементов благоустройства, необходимых для функционирования территории.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства.

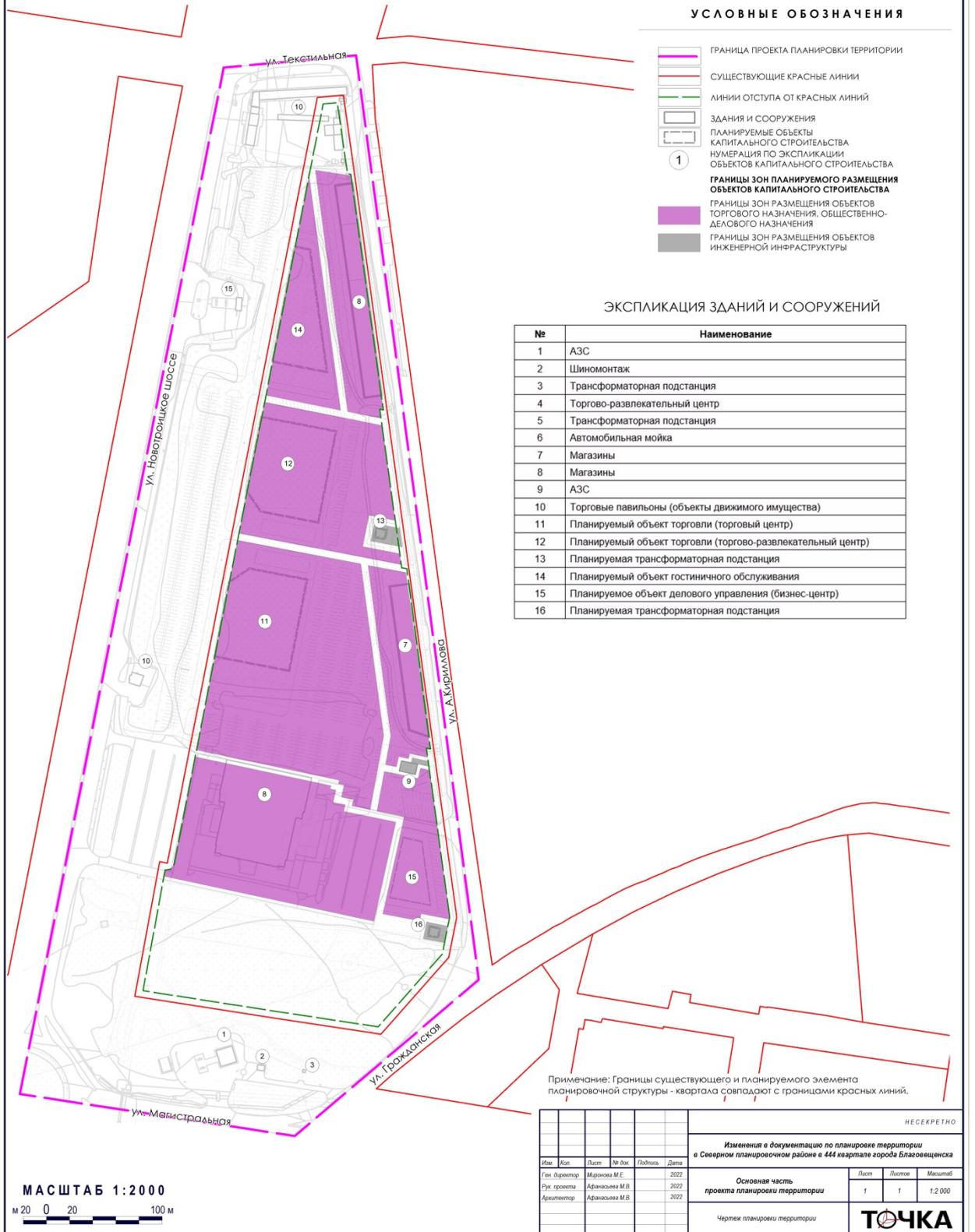
9. Основные технико-экономические показатели

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	
			Современное	Расчетный

			состояние	срок
1	Площадь в границах проектируемой территории	га	23,5	23,5
2	Территория квартала в красных линиях	га	12,3141	12,3141
3	зона планируемого размещения объектов торгового назначения, общественно-делового назначения	га	-	8,2
4	зона размещения объектов инженерной инфраструктуры	га	-	0,087
5	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей (расчетное количество)	машино-мест	466	1602
6	Водопотребление	м3/сут	н/д	360,37
7	Водоотведение	м3/сут	н/д	360,37
8	Потребление тепла	Гкал/час	н/д	14,91005
9	Расчетная мощность электропотребления	кВт	н/д	9400,22

ИЗМЕНЕНИЯ В ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СЕВЕРНОМ ПЛАНИРОВОЧНОМ РАЙОНЕ В 444 КВАРТАЛЕ ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА

Чертеж планировки территории



Основная часть проекта межевания территории

1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание

Рассматриваемая территория входит в состав Северного планировочного района, который расположен в северной части г. Благовещенска, и ограничен улицами Новотроицкое шоссе, Магистральная и Текстильная.

Границы подготовки изменений в документацию по планировке территории в Северном планировочном районе в 444 квартале города Благовещенска определены Постановлением администрации города Благовещенска от 03.02.2022 № 455 «О подготовке изменений в документацию по планировке территории в Северном планировочном районе в 444 квартале города Благовещенска».

Границами являются:

- с севера: улица Текстильная;
- с востока: улица А. Кириллова;
- с запада: шоссе Новотроицкое;
- с юга: улица Магистральная;
- с юга-востока: улица Гражданская.

Площадь территории разработки проекта межевания составляет 23,5 га. Вся территория относится к землям населенных пунктов.

Ранее на данную территорию была разработана документация по планировке территории в Северном планировочном районе в 444 квартале города Благовещенска, утвержденная постановлением администрации города Благовещенска №3471 от 15.09.2015.

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

Образуемые в рамках проекта межевания земельные участки расположены на территории города Благовещенска Амурской области, в границах кадастрового квартала 28:01:020444, категория земель – земли населенных пунктов. Образование земельных участков предусматривается в 2 (два) этапа.

Первый этап

Перечень образуемых земельных участков и способ образования земельных участков представлены в таблице 1.

Таблица 1.

№ п/п	Условный номер образуемого участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Возможный способ образования земельного участка (уточняется при подготовке межевого плана)
1	2	3	4
1	:ЗУ1	2 076	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:020444:28. Земельный участок с кадастровым номером 28:01:020444:28 сохраняется в измененных границах. Категория земель: земли населенных пунктов
2	:ЗУ2	8 016	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:020444:49. Категория земель: земли населенных пунктов

3	:ЗУ3.1	7 644	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:020444:49.
			Категория земель: земли населенных пунктов
4	:ЗУ3.2	835	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:020444:34. Земельный участок с кадастровым номером 28:01:020444:34 сохраняется в измененных границах.
			Категория земель: земли населенных пунктов
5	:ЗУ4	677	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:020444:49.
			Категория земель: земли населенных пунктов
6	:ЗУ5.1	15 354	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:020444:49.
			Категория земель: земли населенных пунктов
7	:ЗУ5.2	523	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:020444:34. Земельный участок с кадастровым номером 28:01:020444:34 сохраняется в измененных границах.
			Категория земель: земли населенных пунктов
8	:ЗУ6	6 706	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:020444:49.
			Категория земель: земли населенных пунктов
9	:ЗУ7.1	6 390	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:020444:49.
			Категория земель: земли населенных пунктов
10	:ЗУ7.2	625	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:020444:46.
			Категория земель: земли населенных пунктов
11	:ЗУ7.3	5	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:020444:47. Земельный участок с кадастровым номером 28:01:020444:47 сохраняется в измененных границах.
			Категория земель: земли населенных пунктов
12	:ЗУ8.1	576	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:020444:46.
			Категория земель: земли населенных пунктов
13	:ЗУ8.2	17	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:020444:47. Земельный участок с кадастровым номером 28:01:020444:47 сохраняется в измененных границах.
			Категория земель: земли населенных пунктов
14	:ЗУ9.1	1 308	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:020444:46.
			Категория земель: земли населенных пунктов
15	:ЗУ9.2	2 056	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:020444:45.
			Категория земель: земли населенных пунктов

16	:ЗУ10	11 050	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:020444:46. Категория земель: земли населенных пунктов
17	:ЗУ11	12 690	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:020444:45. Категория земель: земли населенных пунктов
18	:ЗУ12.1	28 245	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:020444:49. Категория земель: земли населенных пунктов
19	:ЗУ12.2	857	Образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:020444:34. Земельный участок с кадастровым номером 28:01:020444:34 сохраняется в измененных границах. Категория земель: земли населенных пунктов

Второй этап

Перечень образуемых земельных участков и способ образования земельных участков 2 этапа представлены в таблице 2.

Таблица 2.

№ п/п	Условный номер образуемого участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Возможный способ образования земельного участка (уточняется при подготовке межевого плана)
1	2	3	4
1	:ЗУ3	8 479	Образование земельного участка путем объединения земельных участков с условными номерами ЗУ3.1 и ЗУ3.2. Категория земель: земли населенных пунктов
2	:ЗУ5	15 877	Образование земельного участка путем объединения земельных участков с условными номерами ЗУ5.1 и ЗУ5.2. Категория земель: земли населенных пунктов
3	:ЗУ7	7 020	Образование земельного участка путем объединения земельных участков с условными номерами ЗУ7.1, ЗУ7.2 и ЗУ7.3. Категория земель: земли населенных пунктов
4	:ЗУ8	593	Образование земельного участка путем объединения земельных участков с условными номерами ЗУ8.1 и ЗУ8.2. Категория земель: земли населенных пунктов
5	:ЗУ9	20 589	Образование земельного участка путем объединения земельных участков с условными номерами ЗУ9.1, ЗУ9.2 и ЗУ9.3 и земельного участка с кадастровым номером 28:01:020444:50. Категория земель: земли населенных пунктов
6	:ЗУ12	29 102	Образование земельного участка путем объединения земельных участков с условными номерами ЗУ12.1 и ЗУ12.2. Категория земель: земли населенных пунктов

3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования представлены в таблице 3.

Таблица 3.

№ п/п	Условный номер образуемого участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м
1	2	3
1	:ЗУ1	2 076
2	:ЗУ10	11 050
3	:ЗУ11	12 690

Резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд документацией не предусмотрено.

4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков представлен в таблице 4.

Таблица 4.

№ п/п	Условный номер образуемого участка	Наименование вида разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3	
Этап 1			
1	:ЗУ1	Благоустройство территории	12.0.2
2	:ЗУ2	Магазины	4.4
3	:ЗУ3.1	Гостиничное обслуживание	4.7
4	:ЗУ3.2	Гостиничное обслуживание	4.7
5	:ЗУ4	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
6	:ЗУ5.1	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
7	:ЗУ5.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
8	:ЗУ6	Магазины	4.4
9	:ЗУ7.1	Деловое управление	4.1

10	:ЗУ7.2	Деловое управление	4.1
11	:ЗУ7.3	Деловое управление	4.1
12	:ЗУ8.1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
13	:ЗУ8.2	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
14	:ЗУ9.1	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
15	:ЗУ9.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
16	:ЗУ9.3	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
17	:ЗУ10	Благоустройство территории	12.0.2
18	:ЗУ11	Благоустройство территории	12.0.2
	:ЗУ12.1	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
	:ЗУ12.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
Этап 2			
3	:ЗУ3	Гостиничное обслуживание	4.7
5	:ЗУ5	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
7	:ЗУ7	Деловое управление	4.1
8	:ЗУ8	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
9	:ЗУ9	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
12	:ЗУ12	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2

5. 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.

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 – сведения отсутствуют, в связи с отсутствием земель лесного фонда в границах разработки документации.

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

Перечень координат характерных точек границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания, представлен в МСК 28 зона 3 в таблице 4.

Таблица 4.

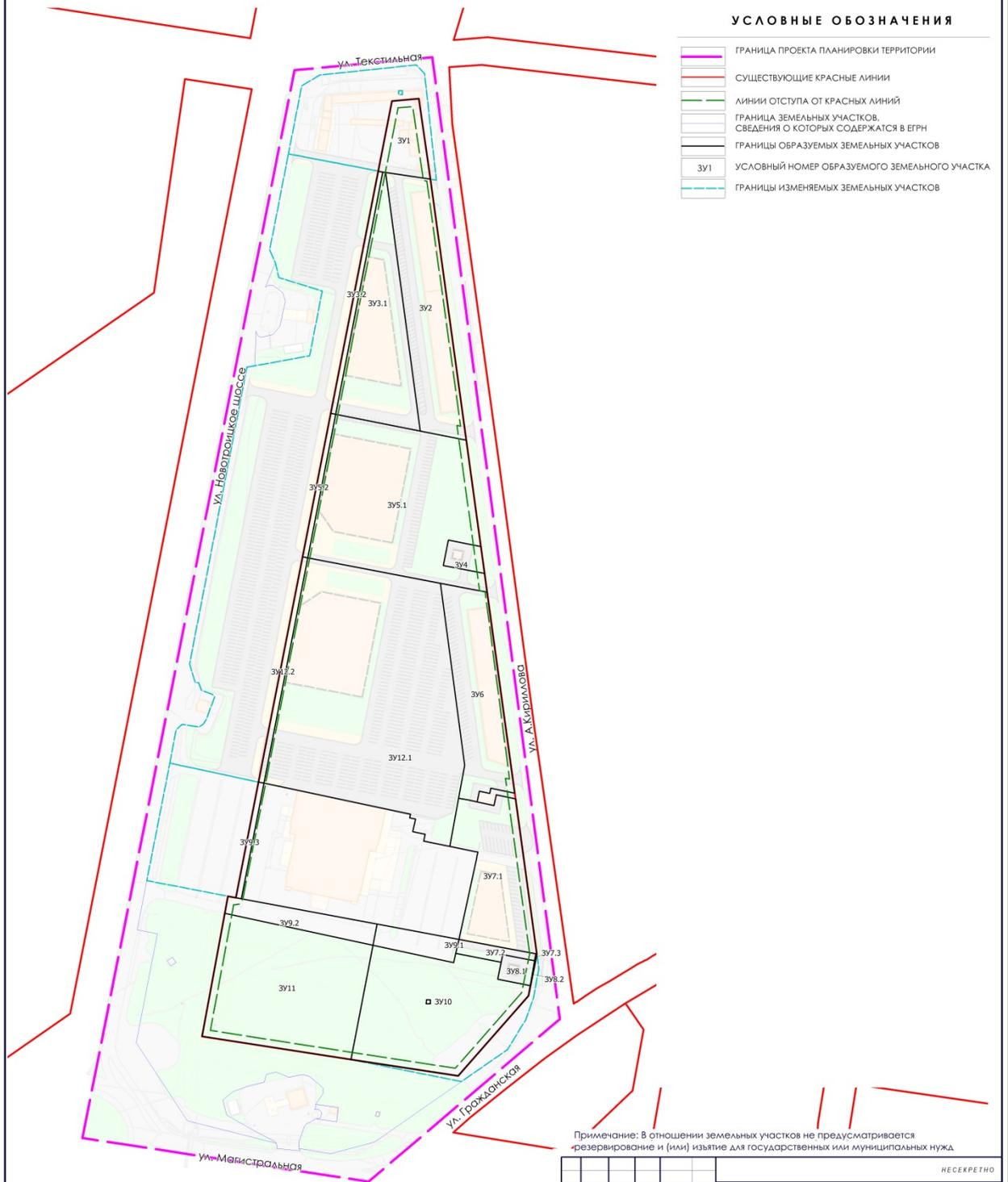
№ п/п	Координаты	
	X	Y
1	456745,15	3286814,02
2	457549,69	3286710,05
3	457539,35	3286595,51
4	456645,40	3286416,40
5	456608,04	3286654,08
1	456745,15	3286814,02

ИЗМЕНЕНИЯ В ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ В СЕВЕРНОМ ПЛАНИРОВОЧНОМ РАЙОНЕ В 444 КВАРТАЛЕ ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА

Чертеж межевания территории (1 этап)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ГРАНИЦА ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
- СУЩЕСТВУЮЩИЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ
- ЛИНИИ ОТСТУПА ОТ КРАСНЫХ ЛИНИЙ
- ГРАНИЦА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СВЕДЕНИЯ О КОТОРЫХ СОДЕРЖАТСЯ В ЕГРН
- ГРАНИЦЫ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
- ЗУ1 УСЛОВНЫЙ НОМЕР ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
- ГРАНИЦЫ ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



Примечание: В отношении земельных участков не предусматривается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

МАСШТАБ 1:2000
0 20 100 м

НЕ СЕКРЕТНО					
Изменения в документации по планировке территории в Северном планировочном районе в 444 квартале города Благовещенска					
Имя	Кол.	Лист	М. док.	Подпись	Дата
Ген. директор		Миронова М.Е.			2022
Рук. проекта		Афанасьев М.В.			2022
Архитектор		Афанасьев М.В.			2022
Основная часть проекта межевания территории					Лист 1 Листов 2 Масштаб 1:2 000
Чертеж межевания территории (1 этап)					ТОЧКА

