

Основная часть проекта планировки территории

1 Положение о характеристиках планируемого развития территории

Зоны планируемого размещения объектов

Проектом планировки предложены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

1. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

Ведомости координат поворотных точек зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

1. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Таблица 1

Зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)		
Номер	X	Y
1	454585.68	3287154.92
2	454578.80	3287193.97
3	454569.11	3287192.71
4	454563.85	3287189.85
5	454548.76	3287187.91
6	454529.66	3287185.24
7	454513.37	3287183.19
8	454501.24	3287181.65
9	454508.09	3287144.77
10	454508.29	3287142.74
1	454585.68	3287154.92

Предложения по установлению красных линий

Проектом выполнен пересчет координат существующих красных линий кварталов 186 в систему МСК-28. Красные линии проектом указаны как устанавливаемые.

Площадь территории в границах проектирования составляет 4175,76 м².

Цели проекта планировки: установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Устанавливаемые красные линии

Таблица 2

Красные линии		
номер точки	X	Y
1	454679.74	3287169.69
2	454651.89	3287342.08
3	454452.51	3287312.75
4	454480.68	3287138.36

Информация о плотности и параметрах застройки территории

Территориальная зона Ж-4:

Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории, Нормативов градостроительного проектирования, Правил землепользования и застройки города Благовещенска, Постановления Правительства Амурской области № 1118 от 18.11.2022 года «О внесении изменений в региональные нормативы градостроительного проектирования Амурской области», решений утвержденного мастер-плана комплексного развития территории:

Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями

Процент застройки – 17,04%;

Коэффициент плотности застройки – 2,40.

Информация о площадке для выгула собак (ПВС)

Площадка для выгула собак для трех застраиваемых по мастер-плану КРТ по инициативе правообладателя территорий (178 и 186 кварталы) размещена на территории строящегося многоквартирного жилого дома в 178 квартале и удалена от входа в подъезд проектируемого жилого дома в квартале 186 на расстояние 242 метров (уровень пешеходной доступности). Площадь площадки 19,5 м². На площадку организован обособленный вход с территории общего пользования. Площадка имеет ровную поверхность. Покрытие площадки предлагается выполнить газонным с плотной и низкой растительностью (злаковые травы, высота травяного покрова 3 - 5 см) или гравийно-песчаным, обеспечивающим хороший дренаж, не травмирующим конечности животных, а также удобным для регулярной уборки и обновления. Схема пешеходной доступности отображена на листе 1 «Чертеж планировки территории» (Том I. Основная, утверждаемая часть проекта планировки территории. Положение о характеристиках планируемого развития территории). Расчет площади площадки для выгула собак вложен в «Прилагаемые документы».

2 Характеристики развития систем жилого и общественного строительства, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

2.1 Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Ведомость зданий, строений и сооружений (проектируемая застройка).

Таблица 3

№ по экспликации	Наименование	Оrientировочная этажность (надземные этажи, включая технический чердачный)	Оrientировочное кол-во квартир	Количество секций	Оrientировочная площадь застройки, м2	Оrientировочная общая площадь нежилых помещений, м2	Оrientировочная общая площадь квартир, м2	Оrientировочная численность населения	Оrientировочный строительный объем, тыс. м3
1-2	Многоквартирный жилой дом с нежилыми	17	104	1	711,5	428,3	6405,7	213	38,06

№ по экспликации	Наименование	Оrientировочная этажность (надземные этажи, включая технический чердачный)	Оrientировочное кол-во квартир	Количество секций	Оrientировочная площадь застройки, м2	Оrientировочная общая площадь нежилых помещений, м2	Оrientировочная общая площадь квартир, м2	Оrientировочная численность населения	Оrientировочный строительный объем, тыс. м3
	помещениями РЭУ								

Линия отступа от красной линии в целях определения места допустимого размещения зданий, строений по улице 50 лет Октября совпадает с красной линией.

Отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения жилых и общественных зданий - не менее 3 метров.

2.2 Параметры планируемого строительства системы транспортного обслуживания

Улично-дорожная сеть и транспортное обеспечение

Транспортное обслуживание территории отвечает потребностям населения и осуществляется по улично-дорожной сети г. Благовещенска. Основные транспортные связи обеспечиваются по улицам 50 лет Октября и Октябрьская, по которым также организовано движение общественного транспорта. Территория обеспечена транспортными связями со всеми районами города, в том числе маршрутами общественного транспорта.

Остановочные пункты находятся в пешеходной доступности: расстояние до них не превышает 400 метров. На участке ул. 50 лет Октября (между улицами Ломоносова и Красноармейской) расположено 4 остановочных пункта. Через эти остановочные пункты проходит несколько маршрутов общественного транспорта. Вблизи остановочных пунктов расположены пешеходные переходы.

Для обслуживания проектируемой территории предусмотрена система проездов.

В целях исключения выноса грязи со строительной площадки на асфальтобетонное покрытие проезжих частей улиц города, во время строительства предусмотреть мойку колес автотранспорта, выезжающего со стройплощадки.

При разработке рабочей документации в составе схем планировочной организации земельных участков необходимо предусмотреть мероприятия, обеспечивающие беспрепятственное, безопасное и удобное перемещение маломобильных групп населения (МГН) по участку к зданиям. Покрытие пешеходных дорожек, тротуаров и пандусов выполнить из материалов с ровной, шероховатой поверхностью, без зазоров. Пути движения по участку должны стыковаться с внешними транспортными и пешеходными коммуникациями и специализированными парковочными местами. Выполнить мероприятия для МГН при входе в здания. В зоне автостоянок запроектировать места для парковки автотранспортных средств инвалидов. Предусмотреть информационную обеспеченность объектов согласно действующих нормативов в целях получения МГН полноценной и качественной информации, позволяющей ориентироваться в пространстве.

В местах пересечения проездов с тротуарами предусмотреть пандусы-съезды.

Потребность в парковочных местах для автомобильного транспорта

Расчет потребности в парковочных местах для многоквартирного жилого дома принят на основании Постановления Правительства Амурской области № 1118 от 18.11.2022 года «О внесении изменений в региональные нормативы градостроительного проектирования Амурской области», согласно табл. 3.1.2 «Расчетные показатели минимально допустимого количества машино-мест для парковки легковых автомобилей на стоянках автомобилей, размещенных в непосредственной близости от отдельно стоящих объектов капитального строительства в границах жилых и общественно деловых поселений и городских округов Амурской области» для квартир жилого дома, строящегося в рамках решения и (или) договора о комплексном развитии территории с коэффициентом 0,5 и примечанием 4 к указанной таблице, с коэффициентом 0,7 для центрального планировочного района города.

Планируемый многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями

Количество квартир 104. Площадь нежилых помещений 428,3 м².

Расчет для жилого дома: 104 квартиры*0,5*0,7=36 парковочных мест.

Количество парковок по проекту – 45, в том числе: гостевых стоянок – 9, мест для постоянного хранения – 36, для маломобильных групп населения, пользующихся кресло-коляской 3 машино-места (5% от общего количества мест).

Расчет для нежилых помещений: 428,3/100*2=9 парковочных мест.

Количество парковок по проекту – 9, в том числе 1 машино-место для маломобильных групп населения, пользующихся кресло-коляской (5% от общего количества мест).

2.3 Параметры планируемого строительства системы инженерно-технического обеспечения

2.3.1 Водоснабжение

Потребность в воде для проектируемых объектов (м³/сут.) составляет:

Для проектируемого многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями– 47,52.

Источником водоснабжения является городская система централизованного водоснабжения. Подключение по ТУ осуществляется от сети D-200 мм на ул. 50 лет Октября.

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

Расход воды на наружное пожаротушение 18 м³/час.

Время прибытия подразделений пожарной охраны не более 10 минут.

2.3.2 Водоотведение

Водоотведение для проектируемых объектов проектируется в городские сети канализации D=250 мм по ул. 50 лет Октября (м³/сут.) и составляет:

Для проектируемого многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями– 47,52.

2.3.3 Ливневая канализация

Отвод ливневых стоков с территории проектируемого объекта согласно ТУ, осуществляется по ливневой канализации с врезкой в существующий ливневый коллектор, расположенный по ул. 50 лет Октября.

2.3.4 Теплоснабжение

Расчетное потребление тепла для проектируемых объектов (Гкал/час) составляет:
Для проектируемого многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями – 0,872.

Планируемое подключение объектов осуществляется от существующей теплофикационной камеры УТ-1 по ул. 50 лет Октября.

2.3.5 Электроснабжение

Расчетное потребление электроэнергии для проектируемых объектов (кВт) составляет:

Для проектируемого многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями – 182.

Основной источник питания: Ф №29 ПС «Сетевая» ТП-178. Запасной источник питания: Ф №29 ПС «Сетевая» ТП-178.

2.3.6 Связь, телевидение

Для телефонизации проектируемых объектов предусматривается установка железобетонных колодцев и строительство телефонной канализации.

Система проводной радиотрансляции в городе Благовещенске отсутствует, поэтому проектом не предусматривается. Для прослушивания важных правительственных сообщений, сигналов ГО ЧС и других сообщений центрального радиовещания в проекте предлагается установить в зданиях всеволновые электрорадиоприемники. Проектом предусматривается прием телевизионных российских каналов, по которым могут быть приняты сигналы оповещения о чрезвычайных ситуациях.

2.3.7 Санитарная очистка

Организацию сбора и вывоза мусора предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО.

Расчет количества твердых бытовых отходов для жилой застройки

Таблица 4

№	Наименование	Расчетная единица (1 м ² площади жилого помещения)	Число м ³ на расчетную единицу	Расчетное количество м ³ в сутки	Расчетное количество контейнеров V=1.1м ³
1	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	6405,7	0,00032	2,05	2

Периодичность вывоза ТКО – раз в 1 день.

2.3.8 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Существующие ДОО.

Вместимость МАДОУ «ДС № 5 г. Благовещенска» принята по справке управления образования администрации города Благовещенска от 11.02.2025 № 1403. Корпус детского сада № 2, ул. Ломоносова, 227 (мощность здания 140 мест, фактическая наполняемость – 164). Корпус детского сада № 3, ул. Чехова, 217 (мощность здания 90 мест, фактическая наполняемость – 90).

Расчет обеспеченности детскими дошкольными учреждениями

Расчет количества детей

Согласно справке Амурстат от 20.03.2025 г. № 18/ОГ, число детей в г. Благовещенске на 01.01.2024 г. на 1000 человек составляет:

- в возрасте 0-2 года – 25,4;
- в возрасте 3-6 лет – 38,1;
- в возрасте 7-17 лет – 116,5.

В соответствие с данной справкой расчетное число детей составит 13,5:

- в возрасте 0-2 года: $25,4 \cdot 213 / 1000 = 5,4$ ребенка;
- в возрасте 3-6 лет: $38,1 \cdot 213 / 1000 = 8,1$ ребенка.

Расчет количества мест

Таблица 5

№ п/п	Наименование объекта	Расчетный норматив	Требуется по расчету	Принято по проекту
1	Дошкольные образовательные организации	Для детей в возрасте от 0 до 2 лет (ясельный возраст) – 25,4 ребенка на 1000 человек и 70* мест на 100 детей	4 места для детей в возрасте от 0 до 2 лет	Согласно мастер-плана КРТ предусматривается размещение ДОО в южной части смежного 178 квартала. Уровень территориальной доступности – 200 м.
		Для детей в возрасте от 3 до 6 лет (дошкольный возраст) – 38,1 ребенка на 1000 человек и 65** мест на 100 детей	5 мест для детей в возрасте от 3 до 6 лет	

В соответствие с данными нормами и при предполагаемой плотности населения для проектируемого многоквартирного жилого дома требуется 9 мест в ДОО.

Примечания к таблице 5:

*В соответствие с Приложением Д, таблицей Д.1 "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Вместимость ДОО устанавливается в зависимости от демографической структуры поселения, принимая расчетный уровень обеспеченности детей дошкольными

образовательными организациями в пределах 85%, в том числе общего типа - 70%, специализированного - 3%, оздоровительного - 12%.

****В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Амурской области, утвержденным постановлением Правительства Амурской области от 20.12.2019 N 749 (ред. от 21.09.2023), для объекта ДОО показатель 65 мест на 100 детей принимается для детей в возрасте от 2 до 7 лет.**

Общеобразовательные учреждения.

Вместимость школы № 27 принята по справке управления образования администрации города Благовещенска от 11.02.2025 № 1403 - 800 учащихся (ул. Ломоносова, 154). Фактическая наполняемость 664 обучающихся в первую смену, 607 обучающихся во вторую смену.

Уровень территориальной доступности – 490 м.

Расчет обеспеченности общеобразовательными учреждениями

Согласно справке Амурстат от 20.03.2025 г. № 18/ОГ, число детей в г. Благовещенске на 01.01.2024 г. на 1000 человек составляет:

- в возрасте 0-2 года – 25,4;
- в возрасте 3-6 лет – 38,1;
- в возрасте 7-17 лет – 116,5.

В соответствии с данной справкой расчетное число детей школьного возраста составит 24,8:

- в возрасте 7-17 лет: $116,5 \cdot 213 / 1000 = 24,8$.

Таблица 6

№ п/п	Наименование объекта	Расчетный норматив	Требуется по расчету	Принято по проекту
1	Общеобразовательные организации	Для детей в возрасте от 7 до 17 лет (школьный возраст) – 116,5 ребенка на 1000 человек и 95 мест на 100 детей	24 места для детей в возрасте от 7 до 17 лет	школа № 27

В соответствии с данными нормами и при предполагаемой плотности населения вместимость школьных учреждений для детей в возрасте от 7 до 17 лет составит 24 места.

На территории города Благовещенска в настоящее время функционирует 4 взрослых поликлиники (ГАУЗ АО «Городская поликлиника № 1», ГБУЗ АО «Городская поликлиника №2», ГАУЗ АО «Городская поликлиника № 3», ГАУЗ АО «Городская поликлиника № 4») и государственное автономное учреждение здравоохранения Амурской области «Детская городская клиническая больница», включающая в себя 4 детские поликлиники. В соответствии с федеральными законами от 21.11.2011 № 323-ФЗ «Об основах охраны здоровья граждан в Российской Федерации, от 29.11.2010 № 326-ФЗ «Об обязательном медицинском страховании в Российской Федерации» гражданин имеет право на выбор медицинской организации в связи с чем, закрепить конкретную территорию за медицинским учреждением не представляется возможным. Строительство объектов здравоохранения, подведомственных министерству здравоохранения Амурской области, на территории кварталов г. Благовещенска 186, 178 до 2030 года не планируется. Кроме того, в ближайшей перспективе в г. Благовещенске запланировано строительство родильного дома, детской поликлиники и станции переливания крови.

Детская поликлиника №2, ул. Политехническая, 88, уровень территориальной доступности – 1360 м.

Поликлиника для взрослых №4, ул. Амурская, 213, уровень территориальной доступности – 980 м.

Многопрофильные медицинские центры, медицинские клиники, предоставляющие услуги врачей для детей и взрослых, расположены по адресу: ул. Октябрьская, 130 (уровень территориальной доступности – 200 м), ул. Красноармейская, 125 (уровень территориальной доступности – 300 м).

Спортивные секции: ул. Октябрьская, 173/1 (центр детской гимнастики, уровень территориальной доступности – 100 м), ул. Пионерская, 51 (хоккейная школа, уровень территориальной доступности – 350 м).

В соседних кварталах находятся супермаркеты и торговые центры: ул. Октябрьская, 146 (уровень территориальной доступности – 300 м), ул. 50 лет Октября, 61, (уровень территориальной доступности – 400 м).

3. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Таблица 7

№	Наименование	Этап проектирования	Этап строительства, реконструкции
Проектируемая застройка			
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	2025	2025 - 2027

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

Освоение разделяется на подэтапы:

1. Снос существующих зданий и сооружений с демонтажем инженерных сетей. На момент разработки ДПТ снос существующих объектов произведен.

2. Строительно-монтажные и отделочные работы, прокладка инженерных сетей, выполнение вертикальной планировки территории и проезжих частей и стоянок.

3. Выполнение комплекса работ по благоустройству: оборудование проезжих частей и пешеходных тротуаров, площадок для детей и взрослого населения.

Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры,

программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Перечень мероприятий и инвестиционных проектов, включенных в программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры не предусмотрен.

4 Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения

Размещение объектов капитального строительства федерального значения

Размещение объектов капитального строительства федерального значения на проектируемой территории не предусмотрено.

Размещение объектов капитального строительства регионального значения

Размещение объектов капитального строительства регионального значения на проектируемой территории не предусмотрено.

Размещение объектов капитального строительства местного значения

Размещение объектов капитального строительства местного значения на проектируемой территории не предусмотрено.

Проект планировки территории проект межевания территории комплексного развития в границах земельных участков с кадастровыми номерами 28:01010186:482, 28:01:010186:2 квартала 186 города Благовещенска.

Чертеж планировки территории.

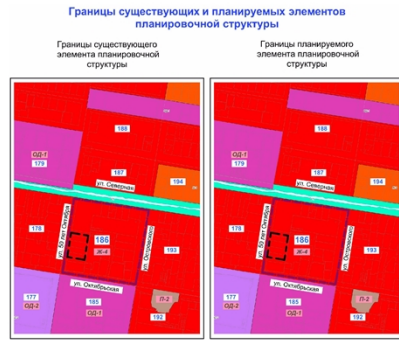


Схема пешеходной доступности площадки для выгула собак для кварталов 178 и 186 г.Благовещенска



1. Вся территория проектирования расположена в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (Ж-4)
2. Топоосъемка выполнена ООО "Моя земля" в 2022 году, обновлена в 2024 г.

Экспликация зданий и сооружений

Номер	Наименование	Этажность
1	ПРОЕКТИРУЕМЫЕ Многоквартирный жилой дом	17
2	СУЩЕСТВУЮЩИЕ Административное здание	8
3	Индивидуальные гаражи	1

ППМТ 186-25				
Проект планировки территории и проект межевания территории комплексного развития в границах земельных участков с кадастровыми номерами 28:01010186:482, 28:01:010186:2 квартала 186 города Благовещенска.				
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись
Архитектор	Проектировщик			
Проект планировки территории			Статья	Лист
Чертеж планировки территории, масштаб 1:1000			ППТ	I
			г. Благовещенск 2025	